

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz europa

Halbjahresbericht zum
31. März 2023



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. Januar 2023) 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 Immobilien-Sondervermögen bestehen zwei Anteilklassen mit den Bezeichnungen RC und IC. Der Erwerb von Anteilen der Anteilklasse IC ist insbesondere an eine bestimmte Mindestanlagesumme gebunden. Darüber hinaus unterscheiden sich die beiden Anteilklassen auch hinsichtlich der Verwaltungs- sowie der erfolgsabhängigen Vergütung.

Anteilklassen im Überblick (Stand: 31. März 2023)

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. ¹
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)
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 Immobilien- Sondervermögens in der Abrechnungsperiode ²	Bis zu 0,55% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf das anteilige Immobilienvermögen, bis zu 0,05% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf die anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode ²
Erfolgsabhängige Vergütung	Bis zu 1,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 4,1%, aber max. 0,1% des durchschnittlichen Nettoinventar- wertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode ²	Bis zu 3,5% p.a. bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,4%, aber max. 0,3% des durchschnittlichen Nettoinventar- wertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode ²
ISIN	DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN	980700	A0NDW8

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

² 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 2023
- 20 / Vermögensübersicht zum 31. März 2023
- 22 / Erläuterungen zur Vermögensübersicht
- 24 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2023
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 44 / Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien
zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2023
- 46 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2023
Teil II: Liquiditätsübersicht
- 49 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2023
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und
Rückstellungen
- 50 / 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 2023)

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	9.573,8 Mio. EUR	8.841,7 Mio. EUR	732,1 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	9.845,7 Mio. EUR	9.092,8 Mio. EUR	752,9 Mio. EUR
– direkt gehalten	4.601,8 Mio. EUR	4.249,9 Mio. EUR	351,9 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	5.243,9 Mio. EUR	4.842,9 Mio. EUR	401,0 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	97		
– direkt gehalten	42		
– über Immobilien-Gesellschaften in Mehrheitsbeteiligungen gehalten	48		
– über Immobilien-Gesellschaften in Minderheitsbeteiligungen gehalten	7		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	91,9%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	92,0%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	18,3%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsübergänge	2		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2		
Verkäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsabgänge	1		
– direkt gehalten	1		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.10.2022 bis 31.3.2023)	-92,2 Mio. EUR	-77,6 Mio. EUR	-14,6 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.10.2022 bis 31.3.2023, BVI-Methode)			
		0,4%	0,7%
Wertentwicklung (1.4.2022 bis 31.3.2023, BVI-Methode)			
		2,5%	2,9%
Endausschüttung je Anteil (am 21.12.2022)		1,00 EUR	1,20 EUR
Anteilwert per 31.3.2023		39,65 EUR	39,72 EUR
Rücknahmepreis per 31.3.2023		39,65 EUR	39,72 EUR
Ausgabepreis per 31.3.2023		41,63 EUR	41,71 EUR
ISIN		DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN		980700	A0NDW8



London, Park House

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 2022 bis 31. März 2023.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

Im ersten Geschäftshalbjahr 2022/2023 hat sich das Immobilienportfolio aus Büro- und Wohnimmobilien, mit einem Anteil von rund 60% aller Nutzungsarten am Gesamtportfolio des Fonds, als weitgehend widerstandsfähig erwiesen. Die Einflüsse auf die Bewertung der Einzelhandelsimmobilien seit Beginn der COVID-19-Pandemie im März 2020 sind erkennbar rückläufig. Insgesamt sind nunmehr rund 85% des Portfolios in den Nutzungsarten Büro, Wohnen und Einzelhandel investiert.

Über das Gesamtportfolio waren die Bewertungseffekte leicht negativ, stabilisierend wirkte sich auch hier die breite Streuung über verschiedene Nutzungsarten innerhalb des Immobilienportfolios aus. Erwartungsgemäß konnten dabei die Büroimmobilien in Toplagen, die wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien und die Logistikkimmobilien Wertzuwächse verzeichnen, während die Verkehrswerte der Einzelhandelsimmobilien sich weiterhin reduzierten.

An den Kapitalmärkten ist seit einigen Monaten das Thema Inflation und die gestiegenen Zinsen in den Mittelpunkt gerückt – für den Monat März 2023 lag die Inflation der Verbraucherpreise in Deutschland im Jahresvergleich bei +7,4%. Frühzeitig wurde die Duration des Anleiheportfolios reduziert und zu einem gewissen Teil auf kürzere Staatsanleihen von Emittenten mit sehr hoher Kreditqualität (z.B. Bundesrepublik Deutschland) umgestellt. Es wird derzeit auf eine kurze bis mittlere Duration gesetzt.

Das Fondsvermögen veränderte sich, unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr im Dezember 2022 in Höhe von 247,4 Mio. EUR, von 9.865,6 Mio. EUR (30. September 2022) auf 9.573,8 Mio. EUR zum Ende des Geschäftshalbjahres. Die Nettomittelabflüsse beliefen sich insgesamt auf 92,2 Mio. EUR. Die Liquiditätsquote lag zum 31. März 2023 bei 13,8% des Fondsvermögens.

Die Wertentwicklung von grundbesitz europa im Zeitraum vom 1. Oktober 2022 bis zum 31. März 2023 belief sich auf 0,4% je Anteil in der Anteilklasse RC und 0,7% je Anteil in der Anteilklasse IC. Bezogen auf einen Zeitraum von zwölf Monaten ergibt sich eine Wertentwicklung von 2,5% je Anteil in der Anteilklasse RC und 2,9% in der Anteilklasse IC (alle Angaben nach BVI-Methode).

In das aktiv gemanagte Bestandsimmobilienportfolio konnten zwei weitere Objekte in Frankreich und Spanien nach Fertigstellung übernommen werden. Eine Projektentwicklung in Spanien wird erst nach dem Berichtsstichtag in den Bestand übergehen.

Im ersten Geschäftshalbjahr wurde ein Verkauf getätigt. Das Immobilienportfolio wird weiterhin fortlaufend analysiert und um Immobilien bereinigt, die nach Auffassung des Fondsmanagements mittel- bis langfristig nicht mehr der Fondsstrategie entsprechen.

Nach Abschluss der vorgenannten Transaktionen beläuft sich der Umfang des Immobilienportfolios von grundbesitz europa auf 97 Objekte, das Gesamtvolumen nach Verkehrswerten erhöhte sich auf 9.845,7 Mio. EUR (September 2022: 96 Objekte; 9.703,7 Mio. EUR).

Die direkt und indirekt gehaltenen Objekte verteilen sich auf insgesamt zwölf europäische Länder, worunter Deutschland mit 30,6% und Großbritannien mit 18,6% gemessen am Verkehrswert weiterhin die Schwerpunkte bilden.

Zum Stichtag 31. März 2023 waren 91,9% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag), bezogen auf das gesamte Geschäftshalbjahr lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 92,1%.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 1.805,5 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 31. März 2023 bei 18,3% des Immobilienvermögens und damit unter dem gesetzlichen Grenzwert von 30% (30. September 2022: 1.746,3 Mio. EUR bzw. 18,0%). Zusätzlich bestehen Kreditlinien für kurzfristige Fremdkapitalaufnahme.

Das Sondervermögen ist aktuell und war auch in der Vergangenheit nicht in der Ukraine oder in Russland investiert. Das Management beobachtet die Situation dennoch sorgfältig, insbesondere in Hinblick auf die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen und die aktuelle Energiepreisproblematik.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 8. Mai 2023

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die europäische Wirtschaft verlor im zweiten Halbjahr 2022 deutlich an Dynamik, wobei sich der gesamtwirtschaftliche Ausblick aufgrund verbesserter Konjunkturindikatoren zum Jahresende etwas aufhellen konnte. Damit bleibt der Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung, trotz der Verwerfungen am Finanzmarkt rund um die Silicon Valley Bank und Credit Suisse – und damit verbundener Implikationen für die Realwirtschaft – auch zu Jahresbeginn 2023 grundsätzlich verhalten positiv. Die hohe Inflation führte bereits im Jahresverlauf 2022 zu realen Kaufkraftverlusten der Haushalte und die Energiekrise schwächte die Wettbewerbsfähigkeit der energieintensiven europäischen Industrie. Jedoch konnten die Verwerfungen durch Ukraine-Krieg und Energie- und Rohstoffkrise durch den milden Winter, einen resilienten Arbeitsmarkt und fiskalpolitische Stützungsmaßnahmen der Regierungen abgemildert werden. So fiel die saisonbereinigte Arbeitslosenquote in der EU27 im Jahr 2022 auf 6,1% zurück, was einen deutlichen Rückgang gegenüber 7,0% im Vorjahr darstellt.¹

Das Wirtschaftswachstum drehte zum Jahresende 2022 leicht in den negativen Bereich und verzeichnete einen knappen Rückgang von -0,1% im Vergleich zum Vorquartal (EU19). Dank des starken ersten Halbjahrs lag die Jahreswachstumsrate des saisonbereinigten BIP der Eurozone bei 3,5%, dürfte sich für das Gesamtjahr 2023 aber auf 0,8% verringern.² Demgegenüber konnte sich die Inflation von ihrem Hochpunkt bei 10,6% im Oktober 2022 lösen und fiel nach vorläufigen Zahlen auf 6,9% im März 2023 zurück.³ Auch die Erzeugerpreise entspannten sich im Jahresverlauf und lagen nach der enormen Steigerung von 43,5% im August zum Jahresende nur noch bei 24,6%.

Die Kerninflation, ohne Berücksichtigung der schwankungsanfälligen Preise von Energie und Nahrungsmittel, stieg zuletzt weiter und markierte im Dezember einen um 20 Basispunkte höheren Wert von 5,2%, der gleichzeitig dem höchsten Wert seit Euro-Einführung entspricht. Damit dürfte der Handlungsdruck der EZB weiter groß bleiben, die im Jahresverlauf 2022 die Zinsen bereits um 250 Basispunkte angehoben hatte und im März 2023 die Einlagenfazilität auf 3% erneut erhöhte. Konjunkturindikatoren für die Eurozone hellten sich zum Jahresende 2022 auf und deuteten zuletzt eher auf eine Stagnation anstatt auf eine Rezession hin. So konnte der Indikator der wirtschaftlichen Einschätzung (ESI) der Eurozone im Januar 2023 um 2,8 Punkte auf 99,9 zulegen. Auch der konjunkturelle Frühindikator Sentix, der die Stimmung bei privaten und institutionellen Anlegern abbildet, stieg im Februar um 9,5 Punkte auf minus 8,0 Zähler und damit auf den höchsten Stand seit knapp einem Jahr.

Mit Blick auf einzelne europäische Märkte zeichnet sich ein differenzierteres Bild. Während Großbritannien im Gesamtjahr 2022 mit einem Wirtschaftswachstum von 4% die Eurozone noch übertraf, wird für das laufende Jahr 2023 mit leicht negativem Wirtschaftswachstum von -0,4% gerechnet. Bereits im Dezember 2022 waren hier leichte Rückgänge zu verzeichnen, die sich in der ersten Jahreshälfte 2023 fortsetzen dürften. Stützend dürfte ab der Jahresmitte 2023 der Rückgang der Energiepreise wirken, der den Druck auf die Haushaltseinkommen spürbar mildern dürfte und zu einer Belebung des privaten Konsums beitragen sollte.⁴ Auch die deutsche Wirtschaft dürfte 2023 etwas schwächer als der Durchschnitt der Eurozone abschneiden. Hier wird mit Wachstumsraten von 0,3% gerechnet, bevor sich im Jahr 2024 ein klarer Aufwärtstrend einstellt.⁵

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten stiegen im Berichtszeitraum weiterhin leicht an. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 3. Oktober 2022 bei 192 Basispunkten und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei 229 Basispunkten p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen handelten zuletzt am 27. Mai 2022 im negativen Bereich. Seitdem sind auch hier die Renditen teils deutlich angestiegen. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 03. Oktober 2022 bei -1,58% p.a. und per 31. März 2023 bei 3,01% p.a.

Der wichtige Leitzins der Europäischen Zentralbank für die Hauptfinanzierungsgeschäfte wurde viermal erhöht und notiert aktuell bei 3,50%, die Einlagenfazilität liegt seit 22. März 2023 bei 3,00%.

(Datenquelle: Bloomberg)

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

An den europäischen Immobilienmärkten forderte die Verkettung von hohen Inflationsraten, steigenden Zinsen und einer wirtschaftlichen Abkühlung in der zweiten Jahreshälfte 2022 ihren Tribut und drückte die Gesamtrenditen zum ersten Mal seit dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie in den negativen Bereich. Im vierten Quartal 2022 schien sich der Abwärtstrend zu beschleunigen, was sich beispielsweise an einem Kapitalwertrückgang von 12% beim MSCI U.K. Monthly Index in den Monaten Oktober und November 2022 abzeichnete.

1 Eurostat, Arbeitslosenquote insgesamt, März 2023

2 DWS, CIO View, März 2023

3 Eurostat, HVPI, März 2023

4 Oxford Economics, World Economics Prospects, März 2023

5 DWS, CIO View, März 2023

Die Inflationsrate konnte sich mit den fallenden Energie- und Rohstoffpreisen von ihrem Höhepunkt lösen, aber blieb mit 8,4% im Jahresdurchschnitt 2022 weiterhin deutlich über dem Zentralbankziel. Der Preisaufrtrieb führte zu teilweise starkem Druck auf die Mieten, gerade in Sektoren mit vergleichsweise guter Durchsetzungsrate. So lag das durchschnittliche Mietwachstum 2022 im Wohnungssektor bei über 7%, Spitzenmieten im europäischen Büromarkt haben im Mittel der Top-40-Standorte trotz eines schwierigen wirtschaftlichen Umfelds um fast 5% angezogen. Wichtiger Treiber war hier ein „Nachfrage-Rebound“ auf Mieterseite. Nachdem die Netto-Flächenabsorption im Jahr 2020 noch negativ ausfiel und entsprechende Leerstandsanstiege zur Folge hatte, konnte sich die Mieternachfrage 2021 auf rund 1 Mio. m² stabilisieren, aber erst im Jahr 2022 mit rund 3 Mio. m² ansatzweise an die Vorkrisenwerte aus 2018/19 anknüpfen. Paris, Berlin, aber auch Warschau gehörten hier zu den aktivsten Bürostandorten.

Auch der Logistiksektor entwickelte sich positiv, insbesondere in Großbritannien. Zwar ging die Flächennachfrage leicht zurück, infolge sinkender Fertigstellungsvolumen sank jedoch die Leerstandsrate auf rund 2,9%, was entsprechenden Druck auf die Mietniveaus zur Folge hatte. So stiegen die Logistikmieten in UK mit beachtlichen 18,1% im Gesamtjahr 2022 nahezu doppelt so stark wie im europäischen Durchschnitt, der mit 10,2% die starken Vorjahreswerte nochmals übertraf. Wichtiger Treiber waren hier insbesondere stadtnahe Logistikstandorte („urban logistics“), aber auch klassische Logistikflächen verzeichneten sehr starke Mietzuwächse.

Die europäischen Einzelhandelsmärkte blieben aufgrund hoher Leerstände, anhaltender struktureller Anpassungen und Konsumenten-Risiken auch im Jahr 2022 weitgehend unpopulär. Zwar bieten die vergleichsweise hohen Anfangsrenditen und Cash Flows im aktuellen Marktumfeld steigender Finanzierungskonditionen gewisse Vorteile beim Kapitaldienst, allerdings ist der Anpassungsdruck auf Mieten in vielen Märkten weiterhin hoch.⁶

Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Die Spitzenrenditen in den verschiedenen Märkten und Sektoren sind zum Jahresende 2022 um 30 bis 170 Basispunkte gegenüber ihrem Tiefpunkt zu Beginn des Jahres angestiegen. Aufgrund der hohen Attraktivität des europäischen Wohnungssektors war der Renditeanstieg hier auf durchschnittlich 60 Basispunkte beschränkt, wobei Wertverluste durch positives Mietwachstum abgemildert wurden und sich auf circa 12% summierten. Umgekehrt war die Logistikbranche im Vereinigten Königreich eines der am stärksten betroffenen Segmente. So betrug der Anstieg der Spitzenrenditen in London rund 150 Basispunkte, wobei die Preiskorrektur dank überdurchschnittlicher Mietsteigerungen auf ca. 17% begrenzt blieb. Die Renditen für klassische Logistikobjekte in Kontinentaleuropa haben im Durchschnitt um fast 100 Basispunkte angezogen, was einer Preissenkung von etwa 15% entspricht. Auch bei sekundären Büroobjekten sind die Renditen um 100 Basispunkte und mehr gestiegen, wobei die langfristigen Aussichten für diesen Teilbereich besonders von veränderten Nutzeranforderungen in der neuen Arbeitswelt betroffen sind.

Insgesamt haben die prozentualen Anstiege der Spitzenrenditen bis Jahresende 2022 bei 20-30% gelegen, wobei in einem transaktionsarmen Umfeld in diese Markteinschätzung auch Höchstgebote abgebrochener Verkaufsverhandlungen eingeflossen sind. Getrieben durch die Verteuerung der Finanzierungskonditionen, zunehmenden Margendruck und teilweise auch Liquiditätsrisiken dürfte sich auch dieser Trend im ersten Quartal 2023 fortgesetzt haben, wenngleich wir von einer nachlassenden Dynamik ausgehen. Zwar sehen wir weiterhin Diskrepanzen zwischen der Käufer- und Verkäuferseite, allerdings erwarten wir mittelfristig auch eine Stabilisierung der Finanzierungskonditionen und abnehmende Unsicherheiten am Markt.⁷

An den europäischen Investmentmärkten war die Unsicherheit der Investoren ebenfalls in zunehmendem Maße zu spüren. So verloren die Transaktionsvolumen im Jahresverlauf 2022 deutlich an Dynamik und sind insbesondere im vierten Quartal 2022 sektorübergreifend stark eingebrochen. Belief sich das sektorübergreifende Transaktionsvolumen im Jahr 2021 noch auf rund 350 Mrd. EUR, sank dieser Wert in 2022 auf rund 280 Mrd. EUR und lag damit nur leicht über dem Krisenjahr 2020. Im vierten Quartal beliefen sich die Rückgänge sogar auf 60-70%⁸ – ein Trend der sich nach vorläufigen Zahlen auch im ersten Quartal 2023 fortgesetzt haben dürfte. Die hohe Inflation gepaart mit steigenden Zinsen führten zu einer Unsicherheit bei den Transaktionspreisen und einer zunehmenden Preisschere zwischen Käufer und Anbieter, während die Sorgen über den Verlauf des Wirtschaftswachstums die Stimmung und Marktliquidität zusätzlich belasteten.

6 DWS, Real Estate Strategic Outlook Europe, Q1 2023

7 DWS, Real Estate Strategic Outlook Europe, Q1 2023

8 RCA, März 2023

Die stärksten Rückgänge waren in denjenigen Sektoren zu verzeichnen, die von den Investoren während der Pandemie am stärksten nachgefragt wurden. So verzeichneten Logistik- und Wohnimmobilien einen quartalsweisen Rückgang von über 70% gegenüber dem Vorjahr. Im Vereinigten Königreich ging das sektorübergreifende Volumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im vierten Quartal um 70% auf 2,4 Mrd. EUR zurück. Das Bürotransaktionsvolumen in Europa lag im vierten Quartal fast 60% unter dem Vorjahreswert und auch der Gesamtjahresumsatz lag 25% unter dem Fünfjahresdurchschnitt vor der Pandemie (2017-21). Ein konträres Bild gab der Sektor für Studentisches Wohnen ab. Das Akquisitionsvolumen für Studentenwohnheime erhöhte sich zum Vorjahr um 80% auf einen neuen Rekordwert von 15,1 Mrd. EUR im Jahr 2022, wobei ein Großteil im Vereinigten Königreich umgesetzt wurde.

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 2022 bis zum 31. März 2023 verzeichnete der Fonds einen Nettomittelrückgang in Höhe von 92,2 Mio. EUR, unter Berücksichtigung der Ausschüttung und der Nettomittelabflüsse. Das Gesamtfondsvermögen sank von 9.865,6 Mio. EUR (Stand: 30. September 2022) auf 9.573,8 Mio. EUR (-2,96%) zum 31. März 2023.

Das investierte Kapital in der Anteilklasse IC hat sich weiter auf 732,1 Mio. EUR reduziert (30. September 2022: 763,9 Mio. EUR). Zum Berichtsstichtag entsprach dies einem Anteil von 7,6% des Gesamtfondsvermögens.

Die liquiden Mittel reduzierten sich von 1.493,1 Mio. EUR (Stand: 30. September 2022) auf 1.324,8 Mio. EUR. Das Liquiditätsportfolio wird gemäß einem fest installierten Investmentprozess gemanagt. Zins- und Kursprognosen unterliegen einer technischen und fundamentalen Analyse. Im Berichtszeitraum wurde die vorhandene Liquidität überwiegend in Tages- und Termingeld sowie festverzinsliche Wertpapiere wie Staats- und Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert. Zur Durationssteuerung wurden zeitweise Futures eingesetzt.

Ergebnisse des Fonds

Im ersten Geschäftshalbjahr hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von 0,4% je Anteil, in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von 0,7% je Anteil erzielt.

Bezogen auf einen Zeitraum von zwölf Monaten beläuft sich die Wertentwicklung in der Anteilklasse RC auf 2,5% je Anteil und in der Anteilklasse IC auf 2,9% je Anteil (alle Angaben nach BVI-Methode).

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode

(Stand: 31. März 2023)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
6 Monate	0,4%		0,7%	
1 Jahr	2,5%		2,9%	
2 Jahre	5,1%	2,5%	6,1%	3,0%
3 Jahre	7,6%	2,5%	9,1%	3,0%
5 Jahre	12,1%	2,3%	14,9%	2,8%
10 Jahre	28,1%	2,5%	34,5%	3,0%
15 Jahre	51,6%	2,8%	62,3%	3,3%
20 Jahre	97,7%	3,5%		
25 Jahre	145,5%	3,7%		
30 Jahre	219,7%	4,0%		
35 Jahre	366,3%	4,5%		
40 Jahre	532,5%	4,7%		
45 Jahre	820,7%	5,1%		
50 Jahre	1.152,1%	5,2%		
Seit Auflegung ¹	1.428,2%	5,3%	62,3%	3,3%

¹ 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.

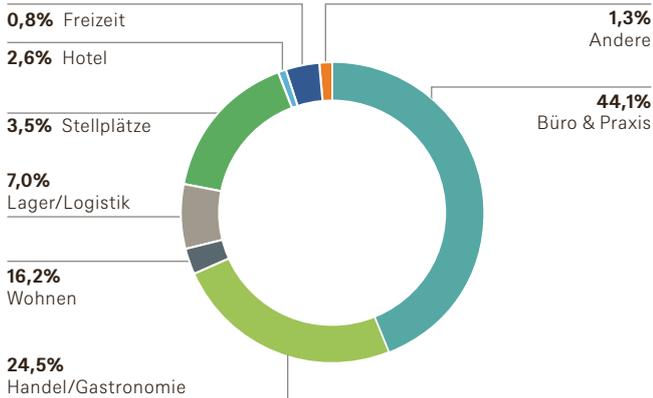
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Immobilienbestand des grundbesitz europa

Zum Portfolio von grundbesitz europa gehörten zum Berichtsstichtag 97 Immobilien, davon sind 42 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 4.601,8 Mio. EUR.

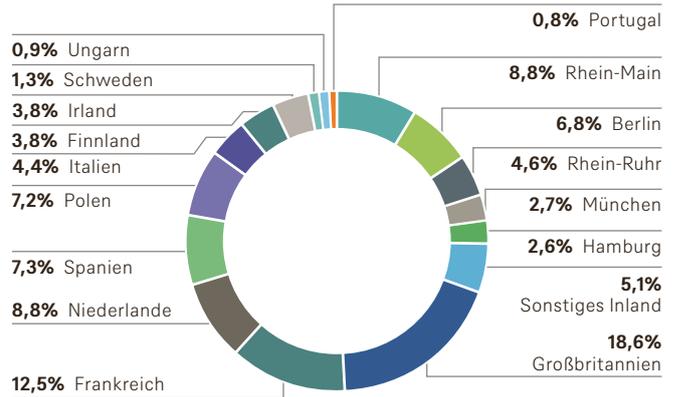
Über Immobilien-Gesellschaften werden 55 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 5.243,9 Mio. EUR gehalten, davon 48 Objekte in Mehrheitsbeteiligungen. Sieben Objekte werden über Minderheitsbeteiligungen gehalten.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag



Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



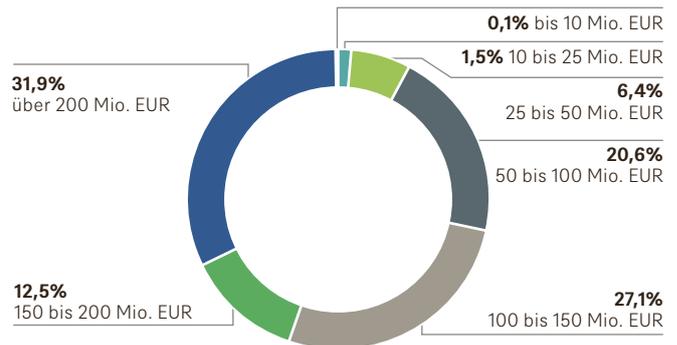
Wirtschaftliche Alterstruktur der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Immobilien nach Größenklassen

Größenklasse	Verkehrswert (Mio. EUR)	Anteil (%)	Anzahl Objekte
bis 10 Mio. EUR	14,3	0,1%	2
10 bis 25 Mio. EUR	145,8	1,5%	9
25 bis 50 Mio. EUR	627,1	6,4%	16
50 bis 100 Mio. EUR	2.027,0	20,6%	30
100 bis 150 Mio. EUR	2.666,6	27,1%	22
150 bis 200 Mio. EUR	1.227,3	12,5%	7
über 200 Mio. EUR	3.137,6	31,9%	11
Gesamt	9.845,7	100,0%	97

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.

Zwei Objekte wurden vor dem Berichtszeitraum als Projektentwicklung erworben und sind im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangen oder fertiggestellt worden:

Barcelona (ES) – Büroimmobilie „One Parc Central“

Im Dezember 2022 ist die bereits Anfang 2021 kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklung „One Parc Central“ in Barcelona im Rahmen des ursprünglich geplanten Zeit- und Kostenrahmens fertiggestellt worden und nach Zahlung des Kaufpreises in den Bestand von grundbesitz europa übergegangen. Die Büroimmobilie mit zwölf Stockwerken wurde im stark nachgefragten 22@-Viertel der katalanischen Hauptstadt errichtet.

Das Grundstück befindet sich an der zentralen Hauptstraße Avenida de Diagonal und ist dadurch gut an das Zentrum der Stadt angebunden. Die Immobilie überzeugt mit ihrer hochwertigen und modernen Architektur und wurde unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten errichtet. Dies spiegelt sich in den angestrebten „LEED Gold“- sowie „WELL Platinum“-Zertifizierungen wider. Das Gebäude ist bereits zur Fertigstellung zu 20% vermietet, für die Restflächen besteht eine Mietgarantie von 18 Monaten.

Die rund 22.000 m² Nutzfläche von „One Parc Central“ verteilen sich über zwölf Stockwerke und beinhalten große, helle Terrassen. Der Etagengrundriss ist flexibel entworfen und erlaubt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die starke Nachfrage nach Stellplätzen in dem Viertel wird durch 152 Pkw-, sowie eine Vielzahl an Motorrad- und Fahrrad-Stellplätzen, die zur Immobilie gehören, bedient. Das 22@-Viertel weist qualitativ hochwertige Gebäude, größere Geschossflächen und weniger starken Touristenverkehr auf als der zentrale Geschäftsbezirk der Stadt (CBD).

Der Kaufpreis betrug 123,9 Mio. EUR, die Fertigstellung erfolgte im Dezember 2022.

Paris (FR) - Büroimmobilie „29-35 Rue Pastourelle“

Das Fondsmanagement von grundbesitz europa hat im Oktober 2022 eine viergeschossige Büroimmobilie im Pariser Stadtteil Le Marais für rund 63,1 Mio. Euro erworben.

Zusammen mit einem Projektsteuerer wird das Gebäude voraussichtlich bis ins Jahr 2024 entkernt und unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten umfassend saniert. So werden bei der Modernisierung der Fassade, des Eingangsbereichs, der Dachterrasse und der Büroflächen u.a. die Gebäudesteuerung für Heizung und Klimatechnik sowie die Belüftungssysteme erneuert. Die Sanierung wird das Objekt zukünftig hochattraktiv für Mieter machen und die Büroimmobilie im Teilmarkt gut positionieren. Mit Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen werden die Nachhaltigkeitszertifikate „BREEAM Very Good“ oder sogar „Excellent“ sowie „WiredScore Gold“ oder „Platinum“ angestrebt.

Ein Objekt wurde vor dem Berichtszeitraum als Projektentwicklung erworben und ist zum Stichtag noch nicht fertiggestellt:

Madrid (ES) – Wohnbauportfolio

Am 30. Dezember 2020 haben die Fonds grundbesitz global und grundbesitz europa anteilig vier attraktive 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 ca. 1.000 Wohnungen mit Einbauküche, Klimatisierung, WLAN, Fitnessbereich, Pool, Lobby und Gemeinschaftsflächen ist überdurchschnittlich. Die Wohnquartiere verfügen über eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Aufgrund der Bau- und Standortqualitäten wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung von „BREEAM Good“ oder höher angestrebt.

Als anteiliger Kaufpreis wurden 85,6 Mio. EUR vereinbart. Die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt. Für eines der Projekte liegt bereits die Baugenehmigung vor, so dass die Maßnahmen beginnen können. Die Fertigstellung der vier Projekte insgesamt ist für Ende 2023 geplant.

Zwei Bestandsobjekte werden zum Berichtsstichtag als Projektentwicklung geführt:

London (GB) – Büroimmobilie „Northcliffe House“

Die Büroimmobilie „Northcliffe House“ 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.

Es ist geplant, die Immobilie zu halten und in ein modernes, energieeffizientes Bürogebäude mit Zielertifizierung „BREEAM Excellent“ umzuwandeln. Die Bauarbeiten begannen im Oktober 2021. Das Gesamtbudget beläuft sich auf rund 82,6 Mio. EUR mit erwarteter Fertigstellung im dritten Quartal 2023.

Paris (FR) – Büroimmobilie „Euro-Athènes“

Das Objekt Euro-Athènes wird derzeit umfassend renoviert, in diesem Zusammenhang wird eine Zertifizierung „BREEAM Excellent“ angestrebt. Das Gesamtbudget beläuft sich auf EUR 14,2 Mio. EUR mit erwarteter Fertigstellung im zweiten Quartal 2023. Aufgrund der laufenden Arbeiten wurde das Objekt Ende März 2022 als Objekt im Bau umklassifiziert.

Ein Bestandsobjekt wurde im Berichtszeitraum erweitert:

Hamburg (DE) – Logistikkimmobilie „Spectrum“

Der bereits bei Ankauf im Juni 2020 geplante Erweiterungsbau der Logistikkimmobilie in Hamburg wurde am 28. Oktober 2022 fertiggestellt. Grundbesitz europa ist an der Erweiterung über die Immobilien-Gesellschaft wiederum zu 55% beteiligt.

Die moderne Logistikkimmobilie „Spectrum“ hatte bei Ankauf eine Nutzfläche von rund 77.100 m² und wurde im laufenden Geschäftsjahr um eine Logistikhalle mit rund 18.800 m² erweitert. Der Komplex ist langfristig an eines der größten europäischen Logistikunternehmen vermietet. Auf dem rund 160.000 m² großen Grundstück gibt es 249 Pkw- und 20 Lkw-Parkplätze.

Das Objekt liegt im Südosten Hamburgs in unmittelbarer Nähe zum Autobahnkreuz der wichtigen Nord-Süd-Verbindung A 1 und der ostwärts verlaufenden A 25. Der Hamburger Hafen ist rund 12 km von der neuen Fondsimmobilie entfernt. Die Objektlage ist angesichts der guten Fernverkehrsanbindung und der Nähe zum Stadtzentrum sowie dem Hafen einer der attraktivsten und am stärksten nachgefragten Logistikstandorte im Großraum Hamburg sowie Deutschlands und weist nahezu keinen Leerstand aus.

Der anteilige Kaufpreis betrug 19,4 Mio. EUR.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird in Euro vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen.

Ein Objekt wurde im Berichtszeitraum veräußert und ist aus dem Bestand des Fonds herausgegangen:

Amsterdam (NL) – Büroimmobilie „Zilveren Toren“

Im Dezember 2022 hat das Fondsmanagement von grundbesitz europa „Zilveren Toren“ in Amsterdam veräußert. Die Nachfrage nach Büroimmobilien in gut gelegenen innerstädtischen Lagen in Amsterdam ist derzeit hoch, daher konnte die Immobilie für einen attraktiven Preis von 38,5 Mio. EUR verkauft werden. Der zuletzt im September 2022 festgestellte Verkehrswert lag bei 27,3 Mio. EUR.

Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof von Amsterdam und war bereits seit 1998 im Bestand des Fonds. „Zilveren Toren“ ist mittlerweile mehr als dreißig Jahre alt, der Leerstand lag zuletzt bei rund 20% und die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bei gut drei Jahren. „Zilveren Toren“ entspricht nicht mehr allen aktuellen Anforderungen an moderne Büroimmobilien, insbesondere auch in Hinblick auf Kriterien der Nachhaltigkeit. Darüber hinaus wären erhebliche Kosten zur Modernisierung des Objektes notwendig gewesen. Vor diesem Hintergrund hat sich das Fondsmanagement dazu entschieden, die Immobilie zu veräußern. Käufer ist ein privates Immobilienunternehmen, welches die Immobilie in den kommenden Jahren sanieren möchte.

Die Realisierung der guten Wertentwicklung der Immobilie hat nicht nur einen positiven Einfluss auf die Performance des Fonds, sondern es ist geplant, mit dem Verkaufserlös in die weitere Diversifizierung des Portfolios zu investieren.

Der Bestandsübergang erfolgte am 15. Dezember 2022.

Kredite und Währungsrisiken

Der Fonds grundbesitz europa hatte zum Stichtag 31. März 2023 Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 1.805,5 Mio. EUR (30. September 2022: 1.746,3 Mio. EUR). Derzeit sind insgesamt 25 Immobilien mit Rechten Dritter belastet, hinzu kommt ein Kredit, der zur Refinanzierung eines Shareholder-Darlehens aufgenommen wurde. Kreditlinienvereinbarungen erlauben eine flexible Finanzierung von Neuakquisitionen und Projektentwicklungen bei niedrigem Zinsniveau.

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 18,3% bezogen auf das Immobilienvermögen.

Zum Stichtag bestehen Finanzierungen in Britischen Pfund in Höhe von umgerechnet 690,1 Mio. EUR, für eine Immobilie besteht eine Finanzierung in Schwedischen Kronen in Höhe von 55,7 Mio. EUR. Das Fremdfinanzierungsvolumen in Euro beläuft sich auf insgesamt rund 1.059,7 Mio. EUR (30. September 2022: 1.064,5 Mio. EUR).

Übersicht Kredite zum 31. März 2023

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)	305,0	3,1	206,2	2,1	1,7	0,0	18,5	8,1	2,27
Euro-Kredite (Ausland)	417,8	4,2	130,7	1,3	3,7	4,8	19,1	2,7	1,94
GBP	436,9	4,4	253,3	2,6	5,2	3,3	9,9	19,9	2,80
SEK	0,0	0,0	55,7	0,6	0,0	0,0	3,1	0,0	1,61
Gesamt	1.159,7	11,8	645,8	6,6	10,6	8,1	50,6	30,7	

Übersicht Währungsrisiken zum 31. März 2023

grundbesitz europa	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
GBP	104.240	0,87887	118.607	1,2
PLN	319.056	4,68698	68.073	0,7
USD	43	1,08540	40	0,0
NOK	215	11,31400	19	0,0
SEK	811.098	11,32197	36.310	0,4
Gesamt			223.048	2,3

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 2023

	Deutschland	Großbritannien ⁴	Frankreich ⁴	Polen	Niederlande
Mietobjekte (Anzahl)	26	17	14	8	13
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	3.011,0	1.709,5	1.116,3	713,1	862,8
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹					
Büro & Praxis	49,8%	48,4%	70,1%	56,5%	50,6%
Handel/Gastronomie	24,7%	9,2%	7,5%	27,0%	3,0%
Hotel	9,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	4,7%	0,0%	19,7%	8,2%	0,3%
Wohnen	1,1%	41,5%	0,0%	0,0%	39,7%
Freizeit	0,6%	0,0%	0,0%	1,3%	0,0%
Stellplätze	6,0%	0,8%	1,9%	5,2%	6,4%
Andere	3,4%	0,0%	0,8%	1,8%	0,0%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)²					
Büro & Praxis	1,1%	1,7%	15,0%	8,6%	0,1%
Handel/Gastronomie	4,7%	1,1%	4,9%	2,9%	0,3%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,2%	0,0%	1,5%	0,7%	0,0%
Wohnen	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%	1,4%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%
Stellplätze	0,5%	0,1%	0,8%	0,7%	0,1%
Andere	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	93,4%	96,8%	77,8%	86,7%	98,1%
Auslaufende Mietverträge³					
bis 31.12.2023	4,8%	47,4%	9,7%	6,9%	1,7%
2024	6,1%	3,4%	19,9%	17,2%	0,3%
2025	15,4%	3,7%	11,4%	30,2%	3,9%
2026	8,1%	4,3%	31,6%	13,3%	2,5%
2027	5,2%	2,2%	0,0%	11,5%	1,3%
2028	4,4%	7,2%	2,3%	5,7%	7,6%
2029	9,3%	2,8%	2,3%	7,2%	0,0%
2030	4,4%	2,7%	0,0%	1,3%	20,4%
2031	22,1%	0,2%	12,7%	5,4%	0,0%
2032	6,0%	1,7%	10,1%	0,4%	1,6%
ab 2033	14,2%	24,4%	0,0%	0,9%	60,7%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

¹ Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

² Leerstandsquote gemessen am Jahressollmietertrag.

³ Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

⁴ Ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen/Objekten im Bau.

Italien	Finnland	Irland	sonstiges Europa	Gesamt ⁴
3	4	3	6	94
435,1	375,8	376,6	1.011,4	9.611,4
9,3%	72,8%	0,0%	8,1%	44,1%
61,3%	9,5%	1,5%	75,4%	24,4%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%
29,4%	2,6%	0,0%	11,1%	7,0%
0,0%	0,0%	98,5%	0,0%	16,2%
0,0%	1,7%	0,0%	4,2%	0,8%
0,0%	11,5%	0,0%	0,3%	3,5%
0,0%	1,8%	0,0%	0,8%	1,3%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
0,0%	10,2%	0,0%	0,0%	3,4%
4,9%	0,1%	0,3%	8,3%	3,5%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,5%	0,0%	0,4%	0,3%
0,0%	0,0%	4,3%	0,0%	0,4%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	1,5%	0,0%	0,0%	0,4%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
95,1%	87,7%	95,4%	91,3%	91,9%
11,4%	10,7%	51,2%	12,1%	17,4%
19,0%	12,6%	0,1%	25,1%	10,1%
13,0%	11,2%	0,2%	18,2%	12,2%
10,1%	6,3%	0,0%	13,9%	9,7%
5,8%	4,5%	0,2%	10,8%	4,8%
1,0%	6,1%	0,7%	4,2%	4,9%
0,9%	23,3%	0,0%	2,1%	5,1%
0,2%	2,2%	0,0%	0,2%	3,9%
1,6%	2,5%	0,0%	1,4%	8,0%
0,0%	15,5%	0,0%	0,1%	3,6%
37,0%	5,1%	47,6%	11,9%	20,3%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



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.

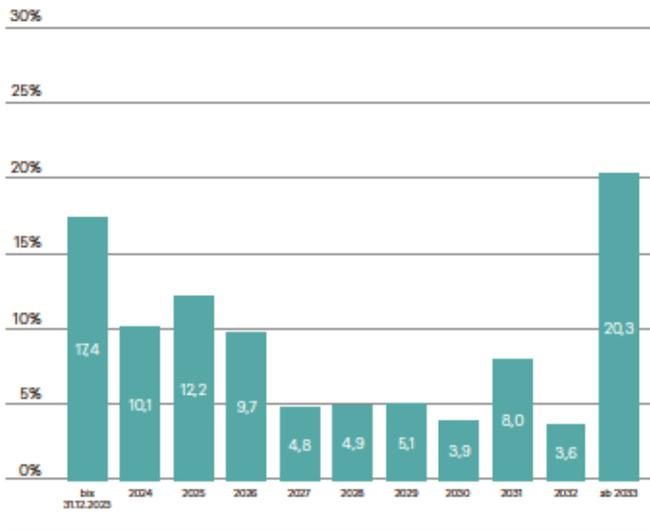
Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Konsumgüter & Einzelhandel	26,2%
Wohnen	15,1%
Bank & Finanzdienstleistung	10,5%
Technologie und Software	8,4%
Unternehmens-/ Rechts- und Steuerberatung	6,7%
Hotel/Gastronomie	5,9%
Versorger und Telekommunikation	4,5%
Automobil & Transport	4,0%
Versicherungsgewerbe	2,5%
Bau	1,1%
Chemie/Pharmazeutische Industrie	0,6%
Sonstige Branchen	14,3%
Summe	100,0%

Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

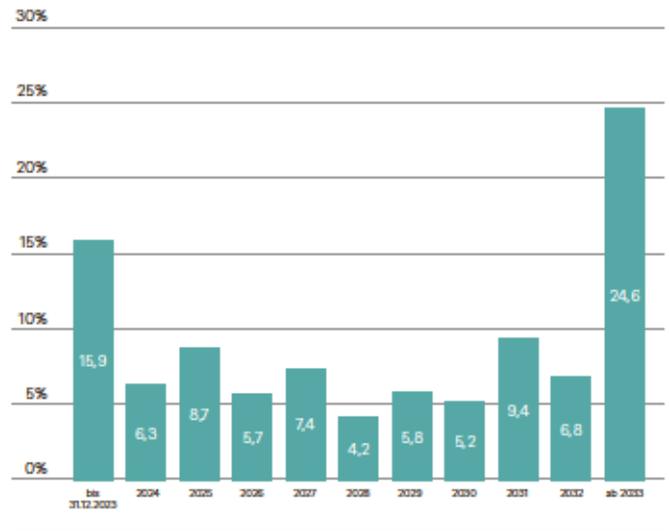
gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %





Posen, Stary Browar

Vermögensübersicht zum 31. März 2023

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	956.398.557,23	4.484.273.557,64		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung davon in Fremdwährung	117.537.292,20	117.537.292,20	4.601.810.849,84	48,1
Insgesamt in Fremdwährung	1.073.935.849,43			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	514.789.401,00	3.508.929.565,93		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	0,00	250.864.390,24	3.759.793.956,17	39,3
Insgesamt in Fremdwährung	514.789.401,00			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	90.785.827,75	357.919.687,99		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	966.893.901,61	1.324.813.589,60	13,8
Insgesamt in Fremdwährung	90.785.827,75			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	44.829.813,71	125.673.333,27		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	113.753.514,31	1.146.765.100,31		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	13.606.798,28	81.585.203,03		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	4.093.919,33	39.293.690,55 15.472.779,38		
5. Andere davon in Fremdwährung	68.483.024,32	296.525.298,74	1.705.315.405,28	17,8
Insgesamt in Fremdwährung	244.767.069,95			
Summe der Vermögensgegenstände			11.391.733.800,89	119,0
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	436.890.552,63	1.159.690.964,70		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	4.055.615,77	11.627.600,39		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	13.855.522,67	72.685.376,82		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	8.086.410,94	163.658.943,99	1.407.662.885,90	14,7
Insgesamt in Fremdwährung	462.888.102,01			
II. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	75.354.027,52	410.301.203,74	410.301.203,74	4,3
Summe der Schulden			1.817.964.089,64	19,0
C. Fondsvermögen			9.573.769.711,25	100,0

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
4.141.372.253,29		342.901.304,35	
108.549.506,27	4.249.921.759,56	8.987.785,93	351.889.090,28
3.240.610.403,51		268.319.162,42	
231.681.410,99	3.472.291.814,50	19.182.979,25	287.502.141,67
330.550.454,98		27.369.233,01	
892.957.917,16	1.223.508.372,14	73.935.984,45	101.305.217,46
116.063.404,40		9.609.928,87	
1.059.074.810,32		87.690.289,99	
75.346.584,41		6.238.618,62	
36.288.999,25 14.289.614,22		3.004.691,30 1.183.165,16	
273.850.742,78	1.574.914.155,38	22.674.555,96	130.401.249,90
	10.520.636.101,58		871.097.699,31
1.071.012.265,84		88.678.698,86	
10.738.466,56		889.133,83	
67.127.305,89		5.558.070,93	
151.144.349,45	1.300.022.387,74	12.514.594,54	107.640.498,16
378.926.485,82	378.926.485,82	31.374.717,92	31.374.717,92
	1.678.948.873,56		139.015.216,08
	8.841.687.228,02		732.082.483,23

Devisenkurse per 31. März 2023

1 EUR	=	0,87887	GBP
1 EUR	=	4,68698	PLN
1 EUR	=	11,32197	SEK

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	39,65 EUR	39,72 EUR
Umlaufende Anteile	222.968.991	18.430.132

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum 1. Oktober 2022 bis 31. März 2023 verminderte sich das Fondsvermögen um 291,8 Mio. EUR auf 9.573,8 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 92,2 Mio. EUR. Per Saldo wurden 2.279.084 Anteile zurückgenommen; die Zahl der umlaufenden Anteile verminderte sich auf 222.968.991 in der Anteilklasse RC und auf 18.430.132 in der Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag 31. März 2023 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 39,65 EUR für die Anteilklasse RC und 39,72 EUR für die Anteilklasse IC.

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Objekte verminderte sich im Berichtszeitraum um 46,6 Mio. EUR auf 4.601,8 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften reduzierte sich im Berichtszeitraum um 51,9 Mio. EUR auf 3.759,8 Mio. EUR. Im Berichtszeitraum wurden zwei Immobilien-Gesellschaften gekauft und eine direkt gehaltene Immobilie verkauft.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 168,3 Mio. EUR auf 1.324,8 Mio. EUR. Die in Tages- und Termingeld angelegten Bankguthaben verminderten sich um 250,2 Mio. EUR auf 357,9 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Stichtag auf 966,9 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 30,1 Mio. EUR auf insgesamt 1.705,3 Mio. EUR. Die unter der Position „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ ausgewiesenen Beträge umfassen verauslagte umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 84,0 Mio. EUR und Mietforderungen über 41,7 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 ver-

minderten sich im laufenden Geschäftsjahr um 0,3 Mio. EUR auf 54,8 Mio. EUR, nach Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20% p.a.

In den „Anderen Vermögensgegenständen“ sind im Wesentlichen Forderungen aus Devisentermingeschäften (145,5 Mio. EUR), sonstige Forderungen (17,0 Mio. EUR), Collaterals (15,9 Mio. EUR), Forderungen aus der Vorsteuer (24,7 Mio. EUR) und verauslagte Kosten (93,4 Mio. EUR) enthalten.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, den sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Liquiditätsanlagen von 7.004,0 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Großbritannien 1.731,8 Mio. EUR, Niederlande 865,5 Mio. EUR, Spanien 873,9 Mio. EUR, Frankreich 1.237,6 Mio. EUR, Italien 478,7 Mio. EUR, Polen 749,1 Mio. EUR, Finnland 413,8 Mio. EUR, Irland 398,7 Mio. EUR, Portugal 83,4 Mio. EUR, Ungarn 99,1 Mio. EUR, Schweden 72,4 Mio. EUR, Norwegen 0,02 Mio. EUR und USA 0,04 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich um 59,8 Mio. EUR auf insgesamt 1.407,7 Mio. EUR. Größter darin enthaltener Einzelposten sind mit 1.159,7 Mio. EUR Kredite im Rahmen der Finanzierung von direkt gehaltenen Immobilien.

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich im Wesentlichen aus Vorauszahlungen auf Betriebskosten (55,6 Mio. EUR) sowie von Mietern geleisteten Mietkautionen (15,7 Mio. EUR) zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ erhöhten sich um 0,6 Mio. EUR auf 163,7 Mio. EUR. Darin enthalten sind unter anderem abgegrenzte Zinsen für die aufgenommenen Darlehen (27,7 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (59,2 Mio. EUR), Collaterals (3,3 Mio. EUR), passive periodengerechte Abgrenzung auf Mietforderungen und sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten (51,5 Mio. EUR).

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 410,3 Mio. EUR. Sie betreffen im Wesentlichen geleistete, noch nicht in Rechnung gestellte Herstellungskosten in Höhe von 42,7 Mio. EUR, Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 27,0 Mio. EUR und sonstige Rückstellungen in Höhe von 3,5 Mio. EUR. Für Aufwendungen im Zusammenhang mit Covid 19 bestehen noch Rückstellungen über 4,5 Mio. EUR. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 26,0 Mio. EUR für Ertragsteuern und 292,6 Mio. EUR für

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

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 1.264,2 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Großbritannien 486,8 Mio. EUR, Frankreich 297,4 Mio. EUR, Niederlande 157,3 Mio. EUR, Spanien 127,8 Mio. EUR, Polen 122,2 Mio. EUR, Italien 60,6 Mio. EUR, Irland 0,1 Mio. EUR, Finnland 6,6 Mio. EUR, Portugal 2,8 Mio. EUR, Ungarn 1,9 Mio. EUR und Schweden 0,8 Mio. EUR.

Zur Absicherung von Währungsrisiken aus dem Engagement in Großbritannien werden, neben der Darlehensaufnahme, auch Devisentermingeschäfte über 59,2 Mio. GBP in den Büchern geführt. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Dublin, Cheevers & Haliday



Edinburgh, Fountainbridge

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/ 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert ⁴ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
1	60594 Frankfurt Hedderichstraße 47-49 DE	FG		B (35%) L (30%) W (25%)	09/09	2009	4.127		6.211	3.636	109	K, PA	55.250 51.400	53.325
2	60322 Frankfurt Bockenheim Anlage 44 „Park Tower“ DE	FG		B (35%)	03/10	2007	868		18.958			K, PA, LA	180.000 172.700	176.350
3	60313 Frankfurt Rathenauplatz 1 DE	FG		B (50%) L (44%)	02/12	2001	1.171		7.887			K, PA, LA	96.710 109.000	102.855
4	04109 Leipzig Am Markt 11-15 „Marktgalerie“ DE	FG		L (65%)	10/11	2005	5.466		19.953	2.319	462	K, PA, LA, R	108.800 120.000	114.400
5	80636 München Erika-Mann-Straße 53-69 „Metris“ DE	FG		B (57%)	04/13	2011	12.392		35.804		274	K, PA, LA	254.700 274.000	264.350
6	42853 Remscheid Theodor-Hauss-Platz 7 „Allee-Center Remscheid“ DE	FG		L (77%)	02/14	1986 erweitert 1996 erweitert 2009	26.667		33.489		894	K, PA, LA	107.000 114.300	110.650
7	30855 Langenhagen Münchner Straße 39 DE	FG		LG (57%) S (37%)	11/15	2010	79.047		58.269			K	39.010 39.000	39.005
8	40221 Düsseldorf Holzstraße 6 „Capricorn“ DE	FG		B (77%)	03/20	2006	4.404		22.558		508	K, PA, LA	179.700 185.000	182.350
9	40210 Düsseldorf Harkortsstraße 8-10 „Adina Hotel“ DE	FG		H (95%)	02/22	2021	2.680		10.796			K, PA	59.220 61.000	60.110
10	40210 Düsseldorf Harkortsstraße 12 „Hampton by Hilton“ DE	FG		H (100%)	02/22	2021	2.750		7.632			K, PA	36.080 37.900	36.990
11	40210 Düsseldorf Harkortsstraße 14 „Premier Inn“ DE	FG		H (87%)	02/22	2021	4.280		9.076		238	K, PA	62.000 65.000	63.500
12	50679 Köln Barmer Straße / Leichlinger Straße „MesseCity Köln“ DE	FG		H (93%)	01/22	2020	4.742		22.647		71	K, PA, LA	107.600 109.000	108.300
13	10969 Berlin Prinzenstraße 34 „The Grid“ DE	FG		B (92%)	02/20	2021	4.404		13.726		80	K, PA	131.020 130.000	130.510
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁵														
1	12006 Castellón de la Plana Ctra. Nacional 340, Km 64,3 „Salera“ ES	FG		L (97%)	12/06	2006		77,02% Miteigentums- anteil an 78.767 m ²	55.311		2.826	K, PA, LA, R	134.500 138.000	136.250
2	92400 Courbevoie, La Defense 22 place des Vosges „Le Monge“ FR	FG		B (97%)	06/99	1980 Umbau 1996	2.757	+ Volumen- eigentum an 34 Stellplätzen	10.903		177	K, PA	58.000 58.300	58.150
3	75008 Paris 125 avenue des Champs Elysees FR	FG		B (44%) L (41%)	09/98	1850/1915 Umbau 1975/93	754		4.049			K, PA	116.400 114.000	115.200
4	75013 Paris 74-80 avenue de France „Insight“ FR	FG		B (78%)	05/05	2005	3.888		22.628		148	K, PA, LA	201.200 201.000	201.100
5	75009 Paris 12 rue d'Athènes „Euro-Athènes“ FR	UB	Proj. Entw. bis voraussichtl. 5/2023		08/02	in Bebauung	1.500						53.600	53.600

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der Erstellung Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeltraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosolomiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁷
	Robortrag-Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer - Gutachter 1 / 2 in Jahren												
0,5	2.222 2.202	56 56	1.804	1.102	702	5,9%	0	0	komplett abgeschrieben	12,77	23,8	10,6	2,6	
1,8	7.314 6.845	44 44	5.869	4.408	1.461	4,6%	0	0	komplett abgeschrieben			0,0	2,0	
1,0	4.215 3.977	48 48	3.135	2.381	754	4,7%	0	0	komplett abgeschrieben	30.000	29,2	0,0	3,5	
1,2	5.430 5.499	52 52	4.030	3.035	995	4,6%	0	0	komplett abgeschrieben			0,2	4,8	
2,7	9.944 10.039	58 58	7.116	5.388	1.728	4,7%	0	0	komplett abgeschrieben			5,9	3,5	
1,1	8.207 8.829	36 36	8.806	2.134	1.672	6,2%	0	0	komplett abgeschrieben			19,8	4,5	
0,4	1.983 1.983	37 37	1.963	1.591	372	6,6%	0	0	komplett abgeschrieben	13.410	34,4	0,0	7,5	
1,9	6.867 6.293	53 53	14.179	11.597	2.582	7,4%	1.364	5.372	1,5			0,0	5,9	
0,6	2.664 2.664	58 68	3.853	3.746	107	1,5%	870	3.770	3,5	24.013	39,9	0,0	13,7	
0,4	1.669 1.669	58 68	2.515	2.389	126	1,5%	387	2.711	3,5	11.711	31,7	0,0	23,8	
0,6	2.843 2.843	58 68	4.682	4.115	567	1,3%	666	4.659	3,5	14.869	23,4	0,0	21,9	
1,1	4.687 4.690	57 68	1.113	0	1.113	1,1%	24	477	3,4	106.062	97,9	4,7	19,2	
1,3	5.067 4.874	68 68	10.111	2.741	2.370	7,7%	216	8.450	3,5	39.172	30,0	12,5	8,8	
1,4	10.790 12.407	43 43								80.000	58,7	8,23	3,4	
0,6	3.875 4.311	31 31										66,4	0,4	
1,2	4.582 4.759	48 40								18.294	15,9	59,1	1,1	
2,0	10.451 10.655	52 52								94.500	47,0	73,0	0,9	
0,5														

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbdatum	Baujahr	Grundstückgröße in m ²	Mit- eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutsachter 1/ 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁵														
6	33610 Costas 4-6 rue Chemin Saint Raymond FR	FG		LG (90%)	07/11	2007	192.603		69.180		531	K	56.300 57.300	56.800
7	75002 Paris 23-27 rue Notre-Dame des Victoires FR	FG		B (88%)	06/12	1890 Umbau 1955/1993, 2015	1.012		5.044		4	K, PA, LA	79.700 76.400	78.050
8	92100 Boulogne-Billancourt Rue Wes Karmen, Parzelle A4 Est A „In Situ“ FR	FG		B (86%)	12/13	2015	3.498		13.697		215	K, PA, LA	117.800 120.000	118.900
9	20121 Mailand Via San Prospero 2 IT	FG		B (59%) L (37%)	01/99	1926 Umbau 1972 Umbau 1987/90	690		3.338			K, PA	41.100 39.500	40.300
10	00038 Valmontone Via della Pace, Loc. Pascolaro „FOC Valmontone“ IT	FG/ER		L (100%)	03/04	2004 2005 2008	241.003	Inkl. Erbbaurecht an 71.451 m ²	46.351		3.791	K, PA, LA	195.000 194.300	194.650
11	2211 AA Den Haag Bezuidehousweg 10-12 „Molle Torst“ NL	FG/ER		B (97%)	10/94	1996	1.498	Erfpacht-/ Opstalrecht ¹⁰	15.483		174	K, PA	58.900 59.100	59.000
12	3067 GG Rotterdam Watermanweg „Eurogate II“ NL	FG/ER		B (88%)	01/01	2000	3.225	+ Untereerb- baurecht an 114 Stell- plätzen	8.003		191	K, PA	15.400 16.100	15.750
13	2316WZ Leiden Dellaerweg 1 NL	FG		B (83%)	10/10	2010	2.335		31.072		340	K, PA, LA	100.000 98.610	99.305
14	1019 GW Amsterdam Jollmanhof 5-20 „Huys Azil“ NL	FG/ER		B (88%)	05/15	2006	2.482	Erfpacht-/ Opstalrecht ¹⁰ Telleigentum	8.543		120	K, PA	48.700 52.360	50.530
15	1079 LH / TM / TX Amsterdam Amsteldijk 164-166 / Trompenburgstraat 2a-c Trompenburgstraat 3-11 „Rivierstaete“ NL	FG/ER		B (89%)	12/18	1972, 2018	15.034	Erfpacht-/ Opstalrecht ¹⁰ an 3.449 m ²	28.748	351	330	K, PA, LA	251.000 236.390	243.695
16	02-675 Warschau Domaniewska 39B „Topaz“ PL	FG/ER		B (84%)	10/10	2006	5.397	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹¹	11.758		209	K, PA, LA	23.800 19.400	21.600
17	02-675 Warschau Domaniewska 39 „Netryt“ PL	FG/ER		B (85%)	10/10	2008	2.516	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹¹	16.984		282	K, PA, LA	38.300 35.200	36.750
18	00-609 Warschau Aleja Armii Ludowej 26 „Focus“ PL	FG/ER		B (87%)	09/11	2000	6.872	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹¹	34.756		472	K, PA, LA, R	114.900 108.000	111.450
19	05-850 Orarow Ceramiona 7 PL	FG		LG (78%)	10/12	2009	25.350		12.580			K	8.300 9.000	8.650
20	05-850 Orarow Poznanska 249 PL	FG		LG (80%)	10/12	2009, 2010	133.625		69.321			K, PA	54.300 52.500	53.400
21	61-888 Posen Polwiejska 42 „Stary Browar“ PL	FG/ER		L (89%)	11/15	2005	73.695	Inkl. 9.860 m ² Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹¹	58.087	127	1.000	K, PA, LA, R	246.200 239.000	242.600
22	80-309 Danzig Grunwaldzka Avenue 413 „Neon“ PL	FG		B (89%)	02/21	2019	6.242		35.558		331	K, PA	88.900 90.000	89.450
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
1	London EC 4 Tudor Street „Northcliffe House“ GB	UB	Proj. Entw. bis voraussichtl. 9/2023		09/03	in Bebauung	3.786	Leasehold ¹²					116.603 119.472	117.537
2	London 16-18 Finsbury Circus „Park House“ GB	FG/ER		B (97%)	03/12	2008	3.750	Leasehold ¹²	12.549		10	K, PA, LA	219.942 220.738	220.340

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erzielten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{4,5} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abrechnung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrswertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollliete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Robortrag- Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
0,6	3.282 3.615	34 34	1.127	626	501	2,7	0	0	komplett abgeschrieben	20.000	35,2	0,0	1,8
0,8	3.440 3.440	52 52	998	265	733	3,2	0	0	komplett abgeschrieben	17.000	21,8	0,0	1,3
1,2	6.528 6.555	62 62	3.501	1.749	1.752	3,4	0	0	komplett abgeschrieben	41.480	34,9	1,8	2,4
0,4	2.062 2.006	35 35										0,0	1,3
2,0	16.774 16.655	34 34	1.537	1.110	427	0,5	0	0	komplett abgeschrieben			8,4	2,6
0,6	3.548 3.357	43 43										0,0	10,7
0,2	1.420 1.472	47 47										4,8	6,7
1,0	5.865 5.580	57 57	2.543	5	2.538	2,2	0	0	komplett abgeschrieben			0,0	7,5
0,5	2.876 2.714	53 53	2.506	1.740	766	8,7	0	0	komplett abgeschrieben	14.000	27,7	0,6	3,2
2,5	10.029 10.032	61 61	3.413	780	2.633	1,0	112	10	1,0	70.000	28,7	0,0	8,3
0,2	1.867 2.062	53 53	474	79	395	1,5	0	0	komplett abgeschrieben	15.075	69,8	58,2	2,4
0,4	2.738 2.999	55 55	711	121	590	1,5	0	0	komplett abgeschrieben	21.600	58,8	10,0	2,6
1,1	8.308 8.081	47 47	1.731	0	1.731	1,5	0	0	komplett abgeschrieben			31,0	2,7
0,1	611 748	36 36	138	1	137	1,7	0	0	komplett abgeschrieben			49,8	2,2
0,5	3.288 3.744	37 37	751	6	745	1,6	0	0	komplett abgeschrieben			3,5	5,1
2,5	16.330 14.126	42 42	3.791	0	3.791	1,3	0	0	komplett abgeschrieben			10,7	3,3
0,9	6.525 6.520	66 66	1.240	0	1.240	1,4	140	383	2,9	25.900	29,0	0,0	3,5
1,2	8.921 8.802	50 50								59.167	50,3	100,0	0,0
2,2	13.131 13.035	55 55	10.298	2.220	3.079	5,8	0	0	komplett abgeschrieben	54.160	24,6	13,3	4,2

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
3	Glasgow G1 3DA 110 Queen Street „Connect110NS“ GB	FG		B (87%)	09/14	2015	2.150		15.258		56	K, PA, LA	87.499 90.343	88.921
4	Manchester M2 5PD 2 St. Peter's Square GB	FG		B (93%)	08/15	2017	1.996		15.364		72	K, PA, LA	116.968 121.747	119.358
5	London-Stratford Plot S5 „S5 International Quarter“ GB	FG/ER		B (99%)	01/16	2018	4.253	Leasehold ¹⁰	47.489		4	K, PA, LA	438.063 434.649	436.356
6	Enfield EN2 6BP Hatton Walk „Palace Exchange“ GB	FG/ER		L (95%)	11/16	2006	15.783	Leasehold ¹⁰	18.583		513	K, PA, LA, R	50.292 51.088	50.690
7	Enfield EN2 6BP Church Street „Palace Gardens“ GB	FG/ER		L (99%)	01/18	1984	23.719	Leasehold ¹⁰	20.657	56		K, PA, LA, R	39.483 41.986	40.734
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Eschborn Wert der Gesellschaft: 156.928.920 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 83.615.322 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/09									
1	20457 Hamburg Strandkai 1 „New Work Harbour“ DE	FG		B (76%)	12/09	2009	7.797		24.855		313	PA, LA	153.200 148.000	150.600
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, Hamburg Wert der Gesellschaft: 109.354.597 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 104.283.519 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/10									
2	56068 Koblenz Zentralplatz 2 „Forum Mittelrhein“ DE	FG		L (75%)	11/10	2011/2012	12.086		23.949		750	K, PA, LA, R	114.000 99.000	106.500
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an KG PANTA 89. Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co., Hamburg Wert der Gesellschaft: 138.385.073 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 120.351.830 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/13									
3	67655 Kaiserslautern Fackelrondell 53-69 „K in Lautern“ DE	FG		L (81%)	07/13	2015	14.372		29.271		490	K, PA, LA, R	138.000 130.000	134.000
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an WestendDuo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 306.262.656 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 184.423.469 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/13									
4	60323 Frankfurt am Main Bockenheimer Landstr. 24 „WestendDuo“ DE	FG		B (88%)	12/13	2006	6.441		29.656	661	241	K, PA, LA, R	295.500 307.000	301.250
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an OSA Campus 1 GmbH, Eschborn Wert der Gesellschaft: 35.712.122 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 2.125.530 EUR Gesellschafterdarlehen: 17.082.000 EUR				03/15									
5	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 6 DE	FG		B (90%)	01/15	1966	7.795		13.480		21	PA, LA	48.038 50.866	49.452
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an OSA Campus 2 GmbH Wert der Gesellschaft: 96.664.384 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 3.238.443 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/16									
6	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 16 DE	FG		B (93%)	10/16	2016	8.537		25.797		186	PA, LA	144.239 145.197	144.718

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
0,9	5.551 5.619	62 62	3.236	1.190	2.046	12,3	0	0	komplett abgeschrieben		31.859	35,8	0,0	3,8
1,2	6.678 6.693	64 64	5.357	959	4.398	1,3	0	0	komplett abgeschrieben		41.940	35,1	1,6	4,4
4,4	23.102 23.102	65 65									187.741	43,0	0,2	12,6
0,5	3.579 3.524	33 33	5.130	4.025	1.105	6,5	100	0	komplett abgeschrieben		35.500	70,0	9,0	2,6
0,4	3.694 3.946	25 25	4.587	2.997	1.590	9,0	245	0	komplett abgeschrieben		26.523	65,1	15,0	13,4
			1.190	1	1.189	1,2	0	0	komplett abgeschrieben					
1,5	6.181 6.304	56 56											9,8	7,8
			2.372	393	1.979	1,2	0	0	komplett abgeschrieben					
1,1	7.390 6.616	59 59											17,0	3,6
			2.119	0	2.119	1,3	299	299	0,5					
1,4	9.672 9.012	62 62											14,9	2,6
			14.195	11.809	2.386	4,1	0	0	komplett abgeschrieben					
3,1	12.252 12.579	53 53	181	0	181	0,1	0	0	komplett abgeschrieben				2,5	5,7
			638	75	563	1,6	0	0	komplett abgeschrieben					
0,5	2.139 2.041	36 36											0,0	3,7
			1.550	0	1.550	1,6	0	0	komplett abgeschrieben					
1,5	5.872 5.872	63 63									59.787	41,3	0,0	8,8

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
	Beteiligung: 43,8% Gesellschaftsanteile an LOOP5 Shopping Centre GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 32.554.493 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 41.718.400 EUR Gesellschafterdarlehen: 52.998.000 EUR				01/16									
7	64331 Weiterstadt Gutenbergstr. 5 „Loop 5“ DE	FG		L (97%)	01/16	2009	65.000		59.500		3.049	K, PA, LA	77.044 67.452	72.248
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Erste GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 48.843.941 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 27.793.844 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.368.000 EUR				10/18									
8	60311 Frankfurt Berliner Str. 55 DE	FG		H (86%)	10/18	2018	2.611		11.674		122	K, PA	72.504 70.226	71.365
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Zweite GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 38.823.057 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 22.536.735 EUR Gesellschafterdarlehen: 25.812.800 EUR				10/18									
9	60311 Frankfurt Berliner Str. 51 und Bethmannstr. 8 DE	FG		B (91%)	10/18	2019	1.442		7.553		14	K, PA	57.842 59.787	58.814
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Dritte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 10.393.161 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 4.713.161 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.175.600 EUR				10/18									
10	60311 Frankfurt Kornmarkt 1a DE	FG		B (92%)	10/18	2018	443		2.041		4	K, PA	13.580 12.337	12.959
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Vierte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 10.693.120 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 7.041.469 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.934.800 EUR				10/18									
11	60311 Frankfurt Kornmarkt 1 und Bethmannstr. 6 DE	FG		W (81%)	10/18	2018	799		291	1.883	22	PA	15.269 14.899	15.084
	Beteiligung: 55,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 69.122.108 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 69.356.833 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/21									
12	22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Straße 10 ¹² „Spectrum“ DE	FG		LG (89%)	06/21	2011	160.020		95.962		249	K, PA, LA	104.022 100.100	102.061
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Berlin Ostbahnhof Immobilien GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 255.796.811 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 19.393.996 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/21									
13	10243 Berlin Koppenstraße 8 „Up!“ DE	FG		B (84%)	05/21	2021	8.254		48.163		96	K, PA, LA	351.480 347.000	349.240
14	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: 293.800 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 293.800 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/00									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
			2.186	49	2.137	4,4	0	0	komplett abgeschrieben				
0,7	5.796 6.191	46 46										37,7	3,5
			752	0	752	2,1	44	46	0,6				
0,7	3.294 3.049	66 66										0,1	20,1
			493	0	493	2,3	26	30	0,6				
0,6	2.464 2.639	66 66										8,6	9,4
			117	0	117	1,4	6	8	0,6				
0,1	544 544	66 66										0,0	5,3
			137	0	137	1,6	8	9	0,6				
0,2	553 535	66 66										5,2	1,1
1,0	4.116 3.898	38 39	5.128	4.791	337	6,1	513	3.333	3,2	36.383	35,6	0,0	5,2
3,5	13.445 13.458	68 68								110.000	31,5	0,0	7,7

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁸														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kinteistö Oy Safiiri, Helsinki Wert der Gesellschaft: 42.712.119 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 43.176.163 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/12									
1	Espoo Puolikotie 8 „Safiiri“ FI	FG		B (83%)	05/12 06/13	2012/2013	4.278		13.729		234	K, PA, LA	41.390 42.700	42.045
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kinteistö Oy Sola Business Valley, Helsinki Wert der Gesellschaft: 60.993.847 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 51.690.413 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/15									
2	Espoo Sokerilinnantie 11 „Sola“ FI	FG		B (78%)	07/15	2012	5.452	inkl. 27,92% Miteigentums- anteil an 1.658m ²	16.943		466	K, PA, LA	59.410 60.600	60.005
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kinteistö Oy Keilaniemen Tornii (Skyfall Tower), Helsinki Wert der Gesellschaft: 186.902.164 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 118.466.521 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/19									
3	Espoo Keilaniementie 1 „Tower“ FI	FG		B (64%)	03/20 03/21	1976, Umbau 2019	10.836		25.020		500	K, PA	188.690 182.000	185.345
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Koy Keilalampi, Helsinki Wert der Gesellschaft: 49.441.522 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 36.329.962 EUR Gesellschafterdarlehen: 38.025.000 EUR				03/21									
4	21502 Espoo Keilaniementie 1 „Keilalampi“ FI	FG		B (76%)	03/21	1994, Umbau 2020	6.673		13.598		244	K, PA, LA	88.890 87.900	88.395
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Europa ICAV, Dublin Wert der Gesellschaft: 394.000.511 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 383.962.342 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 ¹⁰	1.619	19.193		K, PA	93.500 94.500	94.000
6	Dublin 1 Mayor Street Upper „The Point Campus Liffey“ IE	FG/ER		W (92%)	12/19	2018	3.240	Leasehold ¹⁰	2.101	12.861		K, PA	66.600 65.500	66.050
7	Dublin Upper Glenageary Road, Cualaenor „Cheevers & Haliday“ IE	FG		W (100%)	08/21	2021	12.873			32.100	437	PA	215.000 218.000	216.500
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Tailor Logistic S.R.L., Mailand Wert der Gesellschaft: 111.297.287 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 98.742.810 EUR Gesellschafterdarlehen: 95.000.000 EUR				06/18									
8	28069 Trecate Strada Provinciale 11 IT	FG		LG (85%)	07/20	2020	367.729		162.235		1.414	K, PA, LA	204.000 196.350	200.175
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Rondo 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 84.898.573 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 47.659.148 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/14									
9	00-124 Warschau „Rondo One“ PL	FG/ER		B (82%)	03/14	2006	5.832	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹¹	66.761		501	K, PA, LA, R	148.862 149.450	149.156

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Brutto-sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁷
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				1.063	0	1.063	9,1	0	0	komplett abgeschrieben				
0,4	2.824 2.893	59 59		2.619	0	2.619	3,8	0	0	komplett abgeschrieben				
0,6	3.926 4.121	59 59		2.361	0	2.361	1,0	255	765	2,1			37,6	2,2
1,9	7.610 7.605	57 57	5.146	3.509	1.637	2,9	515	2.109	2,0				0,4	5,7
			25	0	25	0,0	4	8	3,0					
0,9	3.741 3.735	57 58	3.109	1.598	1.510	3,9	311	1.865	3,0				0,0	8,7
			3.912	0	3.912	1,1	681	2.041	2,0					
1,0	6.121 6.272	56 56											9,9	0,4
0,7	4.354 4.276	55 55											1,9	0,7
2,2	10.264 20.266	78 78	4.638	3.426	1.212	2,3	492	3.124	3,2				1,3	0,3
			1.935	0	1.935	1,4	124	496	2,5					
2,0	8.804 8.804	47 47											0,0	12,2
1,5	9.907 9.454	53 53	1.652	0	1.652	1,1	0	0	komplett abgeschrieben		66.787	44,8	4,0	3,3

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁸														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an CC01 Coimbra S.A., Lissabon Wert der Gesellschaft: 44.793.864 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 33.787.911 EUR Gesellschafterdarlehen: 35.950.000 EUR				11/15									
10	3030-327 Coimbra Rua General Humberto Delgado 207-211 PT	FG/ER		L (99%)	11/15	2005	0	66,50% Teilerbbaurecht an 43.344 m ²	27.104		1.170	K, PA, LA, R	77.700 75.500	76.600
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Diagonal Mar Holdco S.L., Madrid, und darüber Wert der Gesellschaft: 445.690.718 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 415.299.194 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM1 S.L. Wert der Gesellschaft: 259.653.510 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 56.620.633 EUR Gesellschafterdarlehen: 202.112.500 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM2 S.L. Wert der Gesellschaft: 1.439.485 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 1.808.818 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM3 S.L. Wert der Gesellschaft: 1.106.156 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 1.378.586 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
11	8019 Barcelona Avenida Diagonal 3 „Diagonal Mar“ ES	FG		L (96%)	08/16	2001		88,37% Miteigentumsanteil an 39.610 m ²	62.201		5.000	K, PA, LA, R	471.000 453.000	462.000
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe A. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 31.371.235 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 31.218.861 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe B. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 16.418.253 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 16.342.290 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Vallecas, S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 26.283.959 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 26.189.178 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Office Parc Central S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 67.079.451 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 66.181.176 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				09/20									
12	08018 Barcelona Carrer del Marroc 33-51 ES	FG		B (97%)	12/22	2022	3.161		22.307		152	K, PA	124.260 125.000	124.630
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Mer-Europa SAS, Bagnolet Wert der Gesellschaft: 145.296.344 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 206.880.263 EUR Gesellschafterdarlehen: 196.598.500 EUR				03/18									
13	41500 Mer Rue Saint-Exupéry FR	FG		LG (96%)	04/18	2019	176.619		73.806		214	K, PA	59.200 58.400	58.800
14	92400 Courbevoie 34 Place des Corolles „Tour Blanche“ FR	FG		B (100%)	11/18	2012 - 2014	1.008		25.783		124	K, PA, LA	185.000 176.000	180.500
15	75017 Paris Rue Héliopolis 3/5 „TOKO“ FR	FG		B (95%)	09/20	2022	1.857		7.631		79	K, PA	157.000 158.000	157.500

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
			1.445	0	1.445	1,0	0	0	komplett abgeschrieben				
0,8	6.404 7.128	42 42										11,8	1,7
			6.127	0	6.127	0,8	0	0	komplett abgeschrieben				
4,7	25.886 24.350	38 38										58,2	2,5
1,3	5.019 5.019	69 69	3.502	1.858	1.644	3,0	175	3.327	4,8			0,0	2,3
			1.620	0	1.620	0,6	156	623	2,5				
0,6	2.772 2.772	46 46	1.588	0	1.588	2,1	159	344	1,1			0,0	1,9
1,8	10.154 10.146	51 51	5.689	0	5.689	2,6	569	759	0,7	32.900	18,2	0,0	3,5
1,6	5.388 5.388	59 47	4.838	80	4.758	3,1	484	3.951	4,1			0,0	8,1

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁸														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Europa France, Paris Wert der Gesellschaft: 55.762.542 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 53.354.546 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/21									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Carvin Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 9.529.759 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 9.868.143 EUR Gesellschafterdarlehen: 8.274.486 EUR				02/21									
16	62220 Carvin 17 Rue Louis Joseph Gay Lussac „Carvin Logistics Center“ FR	FG		LG (87%)	03/21	2016	75.000		21.852		174		16.880 16.120	16.500
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 7.886.000 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 7.529.411 EUR Gesellschafterdarlehen: 6.119.433 EUR				02/21									
17	59553 Lauwin-Planque 3 Rue Amazon „Lauwin-Planque I Logistics Center“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2014	74.250		30.161		84		13.080 12.160	12.620
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque II Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 8.494.482 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 6.277.792 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.021.562 EUR				02/21									
18	59553 Lauwin-Planque Rue de la Plaine „Lauwin-Planque II Logistics Center“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2016	72.627		30.517		116		12.880 12.760	12.820
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque III Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 13.101.090 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 13.039.007 EUR Gesellschafterdarlehen: 10.298.722 EUR				02/21									
19	59553 Lauwin-Planque Rue Amazon „Lauwin-Planque III Logistics Center“ FR	FG		LG (97%)	03/21	2017	122.041		55.412		183		21.880 21.480	21.680
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 16.079.501 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 16.548.884 EUR Gesellschafterdarlehen: 13.758.523 EUR				02/21									
20	30800 Saint-Gilles Rue du Falcon „Nimes Logistics Center“ FR	FG		LG (95%)	03/21	2016	210.903		68.352		421		28.200 27.160	27.680
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an SCI Rue Pastourelle Wert der Gesellschaft: 35.232.129 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 33.085.163 EUR Gesellschafterdarlehen: 54.172.860 EUR				02/21									
21	75003 Paris 29-35 Rue Pastourelle FR	UB	Proj.Entw. bis voraussichtl. 2024		10/22	1961	803		0		0		63.119	63.119
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GE FOC I Ingatlanhasznositó Kft, Budapest Wert der Gesellschaft: 60.908.326 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 43.811.239 EUR Gesellschafterdarlehen: 37.600.000 EUR				03/18									
22	2051 Biatorbágy Budaörsi út 4 „Premier Outlet Budapest“ HU	FG		L (99%)	04/18	2004/ 2006/ 2007	180.224		23.863		1.599	K, PA, LA, R	91.300 86.000	88.650

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
0,2	755 755	43 43	514	271	243	2,8	52	310	3,0				0,0	2,5
0,1	560 560	41 41	1.079	900	179	8,0	109	656	3,0				0,0	2,6
0,1	566 566	43 43	321	173	147	2,9	35	210	3,0				0,0	1,5
0,2	973 973	44 44	635	330	305	2,8	63	379	3,0				0,0	6,2
0,3	1.234 1.234	43 43	845	429	416	2,8	99	510	2,6				0,0	3,1
0,6			3.058	67	2.992	3,7	0	3.058	5,0					
0,9	7.349 7.024	33 33	1.334	683	651	1,8	133	22	0,1				11,4	3,1

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁸														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential I Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 59.622.312 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 57.013.130 EUR Gesellschafterdarlehen: 31.000.000 EUR				04/20									
23	Carmel Cluster III - Zentrum: Den Haag, Centrum, Valkenboskwartier NL	FG		W (91%)	06/20	1880 - 1978			1.458	15.531	2		59.700 60.250	60.110
24	Carmel Cluster IV - Schilderswijk: Den Haag, Schilderswijk NL	FG		W (88%)	06/20	1850 - 1977			2.133	9.893			32.000 31.030	31.515
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential II Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 60.464.050 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 53.627.106 EUR Gesellschafterdarlehen: 28.000.000 EUR				04/20									
25	Carmel Cluster II - Moerwijk: 2533 JA Den Haag, Sara Burgerhartweg 4-70 NL	FG		W (88%)	06/20	2013	705		583	1.311		PA	5.590 5.700	5.645
26	Carmel Cluster V - Rustenburg: Den Haag, Rustenburg, Moerwijk NL	FG		W (96%)	06/20	1926 - 1941			1.328	20.169			65.300 61.870	63.585
27	Carmel Cluster VII - Scheveningen: Den Haag, Scheveningen, Loosduinen NL	FG		W (82%)	06/20	1870 - 1976			1.213	5.124			17.000 16.610	16.805
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential III Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 89.871.692 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 75.137.114 EUR Gesellschafterdarlehen: 55.000.000 EUR				04/20									
28	Carmel Cluster IV - Laakkwartier: Den Haag, Laakkwartier, Leyenburg NL	FG		W (98%)	06/20	1906 - 1957			839	43.817			144.000 138.850	141.425
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential IV Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 35.279.962 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 40.826.729 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				04/20									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an The Hague Investment VII C.V., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 24.355.840 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 6.731.076 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/20									
29	Carmel Cluster I - Laakhaven B 2521 AZ Den Haag 1e Lulofsduarsstraat 32-42 NL	FG		W (97%)	10/20	2020	1.794		143	6.496	49		40.000 38.760	39.380
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an The Hague Investment VIII C.V., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 20.699.642 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 6.770.169 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/20									
30	Carmel Cluster VIII - Laakhaven A 2521 AA Den Haag 1e Lulofsduarsstraat 20-32 NL	FG		W (95%)	10/20	2020	1.691		145	5.920	44		36.600 35.460	36.030
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
	Beteiligung: 51,0% Gesellschaftsanteile an One Angel Square LP, London Wert der Gesellschaft: 103.081.655 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 95.566.892 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/13									
	Beteiligung: 51,0% Gesellschaftsanteile an One Angel Square GP Limited, London Wert der Gesellschaft: 95.472 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 95.472 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/13									
1	Manchester M60 OAG „One Angel Square“ GB	FG		B (95%)	02/13	2012	5.140		30.585		151	K, PA, LA	102.131 104.394	103.263

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				733	0	733	1,7	64	279	2,7				
0,6	2.979 2.962	37 37	2.020	1.446	574	3,0	237	1.222	3,2				9,4	3,0
0,3	1.661 1.658	37 37	1.534	1.131	403	4,0	160	899	3,2				4,9	3,0
			612	0	612	1,8	55	222	2,5					
0,1	271 271	60 60	177	117	60	0,0	19	82	2,2				2,6	3,0
0,6	3.279 3.299	37 37	2.709	1.952	757	4,0	302	1.584	2,6				3,1	3,0
0,2	931 940	37 37	572	398	174	4,0	62	279	2,2				11,9	3,0
			739	0	739	1,7	66	266	2,5					
1,4	6.950 6.929	37 37	6.826	5.010	1.816	4,0	724	4.205	3,2				2,4	3,0
			362	0	362	1,1	56	252	3,0					
0,4	1.612 1.610	67 67	881	0	881	2,4	88	455	2,6	16.040		40,7	0,7	3,0
			338	0	338	1,1	47	235	3,0					
0,4	1.473 1.473	67 67	823	0	823	2,5	82	425	2,6	14.960		41,5	0,1	3,0
			1.277	0	1.277	1,3	0	0		komplett abgeschrieben				
1,0	5.290 5.893	60 60	4.300	4.088	212	5,0	0	0		komplett abgeschrieben			0,0	14,9

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
	100,0% Gesellschaftsanteile an Kelaty House (PBSA), Wembley, London Wert der Gesellschaft: 65.555.325 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 65.536.602 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.491.008 EUR				02/19									
2	Wembley „Pavilion Court“ GB	FG		W (99%)	03/19	2021	7.641		9.514	10.525		PA, LA	124.819 127.436	126.128
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Swift Newco B Limited, London Wert der Gesellschaft: 172.679.387 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 123.819.581 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Swift PropCo Holdings Limited, London Wert der Gesellschaft: 174.650.326 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 119.745.478 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Beith Street Propco Limited, Edinburgh Wert der Gesellschaft: 18.220.191 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 18.589.181 EUR Gesellschafterdarlehen: 20.717.529 EUR				08/19									
3	Glasgow G11 6BZ 82 Beith Street „West End“ GB	FG		W (96%)	08/19	2017	9.263		2.840	10.035		PA	67.188 66.174	66.681
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 17.601.784 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 18.802.988 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.032.566 EUR				08/19									
4	Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	FG		W (99%)	08/19	2018	2.752		758	5.425		PA	44.865 48.924	46.894
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place PropCo Limited, London Wert der Gesellschaft: 12.129.015 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 10.198.119 EUR Gesellschafterdarlehen: 8.101.458 EUR				08/19									
5	Newcastle upon Tyne NE1 4PQ Strawberry Place „Strawberry Place“ GB	FG		W (100%)	08/19	2017	2.853		830	6.715		PA	35.587 35.950	35.769
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 6.858.611 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 10.263.361 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.550.246 EUR				08/19									
6	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	33.123 36.022	34.573
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10&11 Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 49.940.560 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 42.473.119 EUR Gesellschafterdarlehen: 38.182.607 EUR				08/19									
7	Manchester M1 7FA 2 Nobel Way „10 / 11 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2017	5.026		2.304	16.128		PA	125.244 126.839	126.042
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an St Albans Place Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 20.810.256 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 17.666.461 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.952.231 EUR				08/19									
8	Leeds LS2 8JP Cross Belgrave Street „St Albans Place“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.396		1.257	7.962		PA	49.069 47.329	48.199

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
1,3	8.289 8.303	58 58	5.103	2.409	2.694	5,3	581	4.162	3,6	54.047	42,9	5,4	0,4	
			1.497	85	1.412	2,9	170	306	1,4					
0,7	4.810 4.864	54 54									23.505	35,2	0,0	0,7
			1.497	85	1.412	3,6	170	305	1,4					
0,5	3.396 3.414	55 55									18.019	38,4	0,9	0,4
			1.497	85	1.412	5,3	170	305	1,4					
0,4	2.869 2.949	54 54									13.284	37,1	0,0	0,4
			1.497	85	1.412	5,1	170	305	1,4					
0,4	2.686 2.687	51 51									13.394	38,7	0,9	0,4
			1.497	85	1.412	1,4	170	305	1,4					
1,3	8.390 8.566	54 54									47.997	38,1	1,0	0,4
			1.497	85	1.412	3,9	170	305	1,4					
0,5	3.498 3.573	56 56									17.541	36,4	0,6	0,4

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 31.630.918 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 28.810.786 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.176.863 EUR				08/19									
9	Manchester M17FA 2 Nobel Way „9 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.445		1.193	6.320		PA	58.056 57.984	58.020
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 15.714.078 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 13.387.830 EUR Gesellschafterdarlehen: 3.130.893 EUR				08/19									
10	Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill“ GB	FG		W (100%)	08/19	2019	8.944		900	7.166		PA	40.588 42.908	41.748
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Peckham Place Limited, London Wert der Gesellschaft: 47.312.193 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 44.247.969 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/21									
11	SE15 2BP London Queen's Road 77-79 „Peckham Place“ GB	FG		W (98%)	03/21	2020	3.530			8.564	43	PA	65.425 66.108	65.766
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Stellar Logistics AB, Stockholm Wert der Gesellschaft: 70.272.698 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 25.336.504 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
12	55652 Jönköping Möbelvägen 51 SE	FG		LG (97%)	12/20	1997, 2007, 2016	232.401		112.023		513	K, PA	126.029 120.474	123.252
VII. Immobilienvermögen gesamt													9.845.702	

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

- ¹ FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt
 UB = Grundstück im Zustand der Bebauung
 U = unbebautes Grundstück
 ER = Erbbaurecht
² B = Büro & Praxis
 F = Freizeit
 H = Hotel
 L = Läden
 LG = Lager/Logistik
 W = Wohnen
 Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.

- ³ K = Klimaanlage
 LA = Lastenaufzug
 PA = Personenaufzug
 R = Rolltreppe

⁴ Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 31. März 2023.
 Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.

⁵ Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten können Anschaffungsnebenkosten sowohl auf Fonds- als auch auf Gesellschaftsebene anfallen, unter anderem abhängig davon, ob es sich um die Neugründung oder den Erwerb einer bereits bestehenden Gesellschaft handelt.

⁶ Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.

⁷ Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass vertraglich vereinbarte Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Brutto-sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁷
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				1.497	85	1.412	3,3	170	305	1,4				
0,6	3.987 4.015	56 56									20.472	35,3	0,0	0,5
				1.497	85	1.412	3,9	170	305	1,4				
0,4	2.944 3.134	56 56									16.841	40,3	0,0	0,4
0,7	3.073 3.055	77 78	3.789	0	3.789	5,9	372	2.229	3,0	28.161	42,8	3,2	0,2	
				1.411	0	1.411	2,0	100	557	3,3				
1,3	6.036 5.989	38 38									55.706	45,2	0,0	10,1
100,0											1.752.516¹³	17,3		

⁸ Enthält Länder mit Mietverträgen auf Euro-Basis.

⁹ Werte zum 31. März 2023 gebucht im Fonds bis 28. Februar 2023, ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).

¹⁰ Entspricht deutschem Erbbaurecht.

¹¹ Entspricht deutschem Erbnießbrauchrecht.

¹² Erweiterung im Berichtszeitraum.

¹³ Zur Refinanzierung eines Gesellschafterdarlehens wurde eine zusätzliche Finanzierung aufgenommen, die in dieser Darstellung nicht berücksichtigt ist.

Devisenkurse per 31. März 2023

1 EUR	=	0,87887	GBP
1 EUR	=	11,32197	SEK
1 EUR	=	4,68698	PLN

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2023)

Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien			
– im Inland			
– in Ländern mit Euro-Währung			
– in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
– im Inland			
Beteiligung: 55% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG (Erweiterung des bestehenden Objekts)			
22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Straße 10 DE	19.351	28.10.2022 ¹	55,0
– in Ländern mit Euro-Währung			
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Office Parc Central S.L., Madrid			
08018 Barcelona Carrer del Marroc 35-51 ES	123.875	14.12.2022	100,0
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an SCI Rue Pastorelle			
75003 Paris 29-35 Rue Pastourelle FR	63.119	12.10.2022	100,0
– in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme Beteiligungen	206.345		
Summe	206.345		

¹ Übergang des Erweiterungsteils nach Abnahme.

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2023)

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Verkaufspreis in TEUR	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien				
- im Inland				
- in Ländern mit Euro-Währung				
1012 AB Amsterdam Stationsplein 51-71 „Zilveren Toren“ NL	26.11.1998	15.12.2022	38.500	
- in Ländern mit anderer Währung				
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien			38.500	
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
- im Inland				
- in Ländern mit Euro-Währung				
- in Ländern mit anderer Währung				
Summe			38.500	

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

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 31.3.2023	Anteil am Fondsvermögen in %
							357.919.687,99	3,7
I. Bankguthaben								
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
AEGON N.V. FL-FLR-Anleihe 1996(11/Und.)	NL0000120889	04.03.31	0,50	0,00	0,00	3.904.796,48	2.529.496,20	0,0
Aroundtown SA EO-Med.-Term Notes 2021(21/27)	XS2421195848	15.04.27	0,38	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0
AXA S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 03(08/Und.)	XS0181369454	02.03.25	3,43	0,00	0,00	5.600.000,00	4.432.400,00	0,0
AXA S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 04(09/Und.)	XS0203470157	29.12.49	3,08	0,00	0,00	5.000.000,00	4.042.050,00	0,0
Banco Santander S.A. EO-FLR Preferred MTN 22(24/25)	XS2436160779	26.01.25	0,10	0,00	0,00	12.600.000,00	12.215.574,00	0,1
Banco Santander S.A. EO-Preferred MTN 2023(26)	XS2575952424	16.01.26	3,75	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00	19.964.677,60	0,2
Bayerische Landesbank FLR-Sub.Anl.v.2021(2027/2032)	XS241178630	22.11.32	1,38	0,00	0,00	10.000.000,00	7.934.469,50	0,1
Berlin Hyp AG Hyp.-Pfandbr. v.22(25)	DE000BHYO6K6	25.08.25	1,25	0,00	0,00	15.000.000,00	14.369.139,45	0,2
BP Capital Markets PLC EO-FLR Notes 2020(26/Und.)	XS2193661324	22.03.26	3,25	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
BP Capital Markets PLC EO-FLR Notes 2020(29/Und.)	XS2193662728	22.03.29	3,63	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Medium-Term Notes 2022(25)	FR0014009A50	23.05.25	1,00	0,00	40.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred MTN 2021(25)	FR0014006XE5	07.03.25	0,01	0,00	0,00	43.800.000,00	40.817.312,86	0,4
Bundesrep.Deutschland Bundesobl.Ser.180 v.2019(24)	DE0001141802	30.07.25	0,00	0,00	0,00	15.000.000,00	14.404.315,20	0,2
Covestro AG EO-MTN v.2022(2022/2028)	XS2554997937	15.11.28	4,75	7.000.000,00	0,00	7.000.000,00	7.100.658,18	0,1
Crédit Mutuel Arkéa EO-Preferred Med.-T.Nts 19(25)	FR0013397320	17.01.25	1,38	0,00	0,00	15.600.000,00	14.910.606,20	0,2
Danone S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	FR0014005EJ6	16.09.26	1,00	0,00	0,00	11.500.000,00	9.888.696,59	0,1
Deutsche Bank AG DM-Zero-Bonds 1996(26)	DE0001345759	28.10.26	0,00	0,00	8.446.541,88	0,00	0,00	0,0
Deutsche Bank AG FLR-Med.Term Nts v.2016(2031)	XS1440586581	30.06.31	4,51	0,00	0,00	10.000.000,00	8.951.850,00	0,1
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.15(25)	DE000DB7KKH4	30.07.25	3,84	0,00	0,00	10.000.000,00	9.472.500,00	0,1
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(25/26)	DE000DL19VD6	10.06.26	1,38	0,00	0,00	10.000.000,00	9.372.013,90	0,1
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(29/30)	DE000DL19VS4	19.11.30	1,75	0,00	0,00	10.000.000,00	7.754.329,90	0,1
Deutsche Bank AG Med.Term Nts v.2018(2023)	DE000DL19UC0	30.08.23	1,13	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Börse AG FLR-Sub.Anl.v.2020(2027/2047)	DE000A289N78	16.03.27	1,25	0,00	0,00	10.000.000,00	8.763.875,00	0,1
Deutsche Lufthansa AG MTN v.2021(2023/2023)	XS2408458227	16.11.23	1,63	0,00	0,00	12.000.000,00	11.788.560,00	0,1
Deutsche Lufthansa AG MTN v.2021(2027/2027)	XS2408458730	16.05.27	2,88	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0
E.ON SE Medium Term Notes v.19(24/24)	XS2047500769	28.08.24	0,00	0,00	14.200.000,00	0,00	0,00	0,0
E.ON SE Medium Term Notes v.22(24/25)	XS2463505581	08.01.25	0,88	0,00	0,00	10.500.000,00	10.049.003,06	0,1
ENEL S.p.A. EO-FLR Cap. Secs 2018(23/UND)	XS1713463716	24.08.23	2,50	0,00	11.700.000,00	0,00	0,00	0,0
ENEL S.p.A. EO-FLR Nts. 2023(23/Und.)	XS2576550086	16.07.28	6,38	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	5.028.537,50	0,1
ENEL S.p.A. EO-FLR Nts. 2023(23/Und.)	XS2576550243	16.07.31	6,63	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	3.025.312,50	0,0
ENI S.p.A. EO-FLR Nts 2020(29/Und.)	XS2242931603	13.07.29	3,38	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
ENI S.p.A. EO-FLR Nts 2021(27/Und.)	XS2334852253	11.02.27	2,00	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europ.Fin.Stab.Facility (EFSF) EO-Medium-Term Notes 2013(23)	EU000A1G0BC0	23.05.23	1,88	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.940.000,00	0,5
Europäische Union EO-Bills Tr. 8.9.2023	EU000A3K4D33	08.09.23	0,00	55.000.000,00	0,00	55.000.000,00	54.285.000,00	0,6
Frankreich EO-Infl.Index-Lkd OAT 2020(31)	FR0014001N38	25.07.31	0,11	75.200.000,00	0,00	2.857.525,00	2.833.036,01	0,0
Fresenius SE & Co. KGaA MTN v.2022(2025/2025)	XS2482872418	24.05.25	1,88	0,00	0,00	10.000.000,00	9.655.052,10	0,1
General Motors Financial Co. EO-Medium-Term Nts 2023(23/29)	XS2587352340	15.02.29	4,30	9.000.000,00	0,00	9.000.000,00	8.886.434,94	0,1
Hamburg Commercial Bank AG FLR-IHS v. 21(23)	DE000HCB0A94	06.10.23	4,05	0,00	18.500.000,00	0,00	0,00	0,0
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2020(2024) S.2727	DE000HCB0AX8	08.01.24	0,35	0,00	0,00	75.000.000,00	73.095.000,00	0,8
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2021(2026) S.2729	DE000HCB0AZ3	09.03.26	0,38	0,00	0,00	50.000.000,00	43.570.000,00	0,5
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2021(2025/2026) S.2737	DE000HCB0A86	22.09.26	0,50	0,00	0,00	23.000.000,00	20.246.900,00	0,2
Heineken N.V. EO-Medium-Term Nts 2023(23/30)	XS2599730822	23.09.30	3,88	8.700.000,00	0,00	8.700.000,00	8.845.144,97	0,1
Iberdrola Finanzas S.A. EO-FLR M.-T. Nts 2023(23/Und.)	XS2580221658	25.07.28	4,88	11.500.000,00	0,00	11.500.000,00	11.120.557,50	0,1
Intl Business Machines Corp. EO-Notes 2023(23/31)	XS2583742239	06.02.31	3,63	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Island, Republik EO-Medium-Term Nts 2021(28)	XS2293755125	15.04.28	0,00	0,00	0,00	12.788.000,00	10.789.427,42	0,1
Italien, Republik EO-Infl.Idx.Lkd B.T.P.2022(33)	IT0005482994	15.05.33	0,11	695.400,00	22.372.600,00	0,00	0,00	0,0
La Poste EO-Medium-Term Notes 2020(32)	FR0013508694	21.04.32	1,38	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Mercedes-Benz Int.Fin. B.V. Medium Term Notes v.20(23)	DE000A289XH6	22.08.23	1,63	0,00	0,00	11.000.000,00	10.940.600,00	0,1
Merck KGaA FLR-Sub.Anl. v.2020(2026/2080)	XS2218405772	09.06.26	1,63	0,00	0,00	10.700.000,00	9.462.705,39	0,1
Morgan Stanley EO-Medium-Term Notes 2016(24)	XS1379171140	11.02.24	1,75	0,00	9.450.000,00	0,00	0,00	0,0
Münchener Rückvers.-Ges. AG FLR-Nachr.-Anl. v.21(31/42)	XS2381261424	26.11.31	1,00	0,00	0,00	11.000.000,00	7.710.678,80	0,1
Novo Nordisk Finance [NL] B.V. EO-Med.-Term Notes 2022(22/25)	XS2441244535	31.03.25	0,75	0,00	0,00	5.000.000,00	4.753.548,00	0,0
OP Yrityspankki Oyj EO-FLR Preferred MTN 2022(24)	XS2481275381	17.05.24	3,68	0,00	36.300.000,00	0,00	0,00	0,0
Orsted A/S EO-FLR Notes 2022(22/3022)	XS2563353361	08.09.28	5,25	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	2.961.712,50	0,1
Pernod-Ricard S.A. EO-Bonds 2014(14/24)	FR0012173862	27.09.24	2,13	0,00	0,00	10.000.000,00	9.823.714,00	0,0
Sanofi S.A. EO-Medium-Term Nts 2022(22/25)	FR0014009KS6	06.04.25	0,88	0,00	13.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Spanien EO-Bonos 2023(33)	ES0000012L52	30.04.23	3,15	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00	19.740.700,00	0,2
Spanien EO-Bonos Ind. Inflación 18(33)	ES0000012C12	30.11.33	0,82	1.481.182,88	44.962.550,00	1.117.161,88	1.082.809,15	0,0
Stedin Holding N.V. EO-FLR Notes 2021(21/Und.)	XS2314246526	31.12.26	1,50	0,00	0,00	4.000.000,00	3.357.800,00	0,0

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 31.3.2023	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Wertpapiere								
Telefónica Europe B.V. EO-FLR Bonds 2021(29/Und.)	XS2293060658	11.05.29	2,38	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	2.357.670,00	0,0
TenneT Holding B.V. EO-FLR Notes 2020(20/Und.)	XS2207430120	22.07.25	2,37	0,00	0,00	6.500.000,00	6.072.040,00	0,1
TenneT Holding B.V. EO-FLR Securit. 2017(24/Und.)	XS1591694481	01.03.24	3,00	0,00	0,00	5.000.000,00	4.920.400,00	0,1
TenneT Holding B.V. EO-Med.-Term Notes 2022(22/26)	XS2477935345	17.11.26	1,63	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.576.703,50	0,1
TotalEnergies SE EO-FLR Med.-T. Nts 16(26/Und.)	XS1501166869	06.10.26	3,37	0,00	24.500.000,00	0,00	0,00	0,0
TotalEnergies SE EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	XS2290960520	25.10.27	1,63	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
TotalEnergies SE EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	XS2290960876	25.07.32	2,13	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Vodafone Group PLC EO-FLR Cap.Sec. 2020(26/80)	XS2225157424	27.08.26	2,63	0,00	0,00	7.000.000,00	6.291.880,00	0,1
Vodafone Group PLC EO-FLR Cap.Sec. 2020(30/80)	XS2225204010	27.05.30	3,00	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	2.425.500,00	0,0
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.18(23)	XS1893631330	16.10.23	1,38	0,00	0,00	3.192.000,00	3.159.441,60	0,0
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2017(27/Und.)	XS1629774230	14.06.27	3,88	0,00	0,00	10.000.000,00	9.023.662,50	0,1
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2020(25/Und.)	XS2187689034	17.06.25	3,50	0,00	0,00	6.800.000,00	6.419.608,00	0,1
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2020(29/Und.)	XS2187689380	17.06.29	3,88	0,00	0,00	13.000.000,00	11.144.298,75	0,1
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2022(27/Und.)	XS2342732562	28.12.27	3,75	0,00	0,00	7.500.000,00	6.635.662,50	0,1
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2022(31/Und.)	XS2342732646	28.03.31	4,38	0,00	0,00	10.000.000,00	8.365.400,00	0,1
Volkswagen Leasing GmbH Med.Term Nts.v.14(24)	XS1014610254	15.01.24	2,63	0,00	0,00	5.000.000,00	4.968.200,00	0,1
Volkswagen Leasing GmbH Med.Term Nts.v.18(25)	XS1865186677	15.08.25	1,63	0,00	0,00	10.000.000,00	9.590.010,50	0,1
Volkswagen Leasing GmbH Med.Term Nts.v.21(24)	XS2343821794	19.07.24	0,00	0,00	0,00	15.000.000,00	14.337.644,85	0,1
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2022(32)	XS2434393968	20.01.32	0,95	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				220.451.782,88	376.431.691,88	744.159.483,36	695.204.320,62	7,3
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
ABB Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2022(22/24)	XS2463974571	31.03.24	0,63	0,00	0,00	5.000.000,00	4.864.681,65	0,1
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.22/07 f.19.07.23	DE0001030864	19.07.23	0,00	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	99.220.000,00	1,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.23/02 f.13.12.23	DE000BU0E006	13.12.23	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.009.500,00	0,5
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.23/03 f.21.02.24	DE000BU0E022	21.02.24	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	48.727.500,00	0,5
Deutsche Bahn Finance GmbH Sub.-FLR-Nts.v.19(25/unb.)	XS2010039035	22.01.25	0,95	0,00	0,00	30.400.000,00	28.196.000,00	0,3
Deutsche Bahn Finance GmbH Sub.-FLR-Nts.v.19(29/unb.)	XS2010039548	18.07.29	1,60	5.000.000,00	0,00	10.000.000,00	7.985.600,00	0,1
Deutsche Bank AG(Milan Branch) Zero-Note v.12(13.11.22)	IT0004852312	13.11.22	0,00	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Group d.Assurances du Cr. Mut. EO-FLR Notes 2021(31/42)	FR0014006144	21.04.42	1,85	0,00	0,00	10.000.000,00	7.224.630,60	0,1
Iberdrola Finanzas S.A. EO-FLR M.-T. Nts 2021(21/Und.)	XS2405855375	16.11.27	1,58	0,00	14.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Iberdrola International B.V. EO-FLR Notes 2017(23/Und.)	XS1721244371	22.05.23	1,88	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Iberdrola International B.V. EO-FLR Notes 2020(20/Und.)	XS2244941147	28.01.29	2,25	0,00	0,00	5.000.000,00	4.082.943,75	0,0
Red Electrica Corporacion S.A. EO-FLR Notes 23(28/Und.)	XS2552369469	07.05.28	4,63	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	2.970.249,99	0,0
Samhallsbyggnadsbola.I Nord AB EO-FLR Cap. 2020(25/Und.)	XS2272358024	14.12.25	2,63	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Svenska Handelsbanken AB EO-Preferred MTN 2023(28)	XS2588099981	17.02.28	3,38	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	14.766.150,00	0,2
Telia Company AB EO-FLR Notes 2022(28/83)	XS2443749648	30.03.28	2,75	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	2.642.745,00	0,0
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.20(23)	XS2152058868	06.04.23	2,50	0,00	0,00	2.000.000,00	1.999.580,00	0,0
b) Andere Wertpapiere								
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				226.000.000,00	35.000.000,00	283.400.000,00	271.689.580,99	2,8
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Wertpapiere gesamt:				446.451.782,88	411.431.691,88	1.027.559.483,36	966.893.901,61	10,1
davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				58.500.000,00	179.170.000,00	301.404.796,48	264.117.157,41	2,8
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
III. Investmentanteile								
IV. Geldmarktinstrumente								

Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 31. März 2023

Gliederung nach Nominalzinsen	
0,00 % bis unter 4,00 %	908.483.188,50 EUR
4,00 % bis unter 5,00 %	47.395.150,61 EUR
5,00 % bis unter 6,00 %	2.961.712,50 EUR
6,00 % bis unter 8,00 %	8.053.850,00 EUR
8,00 % bis unter 10,00 %	0,00 EUR
Summe	966.893.901,61 EUR

Gliederung nach Restlaufzeiten	
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	431.794.481,60 EUR
Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 4 Jahren	354.878.401,85 EUR
Restlaufzeit über 4 Jahre	180.221.018,16 EUR
Summe	966.893.901,61 EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen davon in Fremdwährung	44.829.813,71	84.003.017,61 41.670.315,66	125.673.333,27	1,3
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	113.753.514,31		1.146.765.100,31	12,0
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	13.606.798,28		81.585.203,03	0,9
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	4.093.919,33	39.293.690,55 15.472.779,38	54.766.469,93	0,6
5. Andere davon Forderungen aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	68.483.024,32	0,00	296.525.298,74	3,1
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 1.063.673.510,01 918.174.467,61 145.499.042,40				
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) davon in Fremdwährung	436.890.552,63	0,00	1.159.690.964,70	12,1
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	4.055.615,77		11.627.600,39	0,1
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	13.855.522,67		72.685.376,82	0,8
4. anderen Gründen davon aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	8.086.410,94	0,00	163.658.943,99	1,7
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 162.041.364,15 221.245.861,30 59.204.497,15				
III. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	75.354.027,52		410.301.203,74	4,3
Fondsvermögen			9.573.769.711,25	

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
963.645.242,00	886.600.636,67

Devisenkurse per 31. März 2023

1 EUR	=	0,87887	GBP
1 EUR	=	4,68698	PLN
1 EUR	=	11,32197	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 (31.3.2023)	39,65 EUR	39,72 EUR
Umlaufende Anteile	222.968.991	18.430.132

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

I. Immobilien

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

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

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

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

Zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes kommt insbesondere das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) in Betracht. Hierbei werden künftig erwartete Einzahlungsüberschüsse der Immobilie über mehrere festgelegte Perioden (z.B. 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 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchgeführt, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Beim Erwerb werden die Immobilien mit dem Kaufpreis angesetzt, wobei dieser Ansatz für längstens drei Monate beibehalten wird.

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

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

3. Grundstücke im Zustand der Bebauung/Projektentwicklungen: Grundstücke im Zustand der Bebauung werden grundsätzlich für die Dauer der Bauphase mit den Buchwerten der einzelnen Bauleistungen (Baukosten) angesetzt. In der Regel handelt es sich hierbei um im Bau befindliche Objekte, die bereits vor Fertigstellung auf das Sondervermögen übergehen. Aber auch Bestandsobjekte mit umfangreichen Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen können unter bestimmten Voraussetzungen als Grundstück im Zustand der Bebauung umklassifiziert werden. In diesem Fall wird der letzte verfügbare Verkehrswert als initialer Buchwert verwendet.

Zum Zwecke der Wertbestätigung wird ein „Projektgutachten“ erstellt, das den Zustand nach Fertigstellung bewertet. Es handelt sich um ein separates Gutachten und wird einmalig zu Beginn der Projektentwicklung erstellt. Das Projektgutachten dient als Grundlage der Dokumentation, dass die Baukosten durch den entsprechenden Verkehrswert gedeckt sind. Während der Bauphase wird dieser Verkehrswert mittels auf den Fertigstellungszeitpunkt projizierter Ertragswerte abzüglich der zum Wertermittlungsstichtag verbleibenden Fertigstellungskosten ermittelt (= „projizierter Verkehrswert“). Übersteigen die Baukosten diesen Verkehrswert sind im Fonds entsprechende Wertminderungen zu buchen. Eventuelle nicht realisierte Projektgewinne werden während der Bauphase nicht berücksichtigt.

Für Grundstücke im Zustand der Bebauung ruht bis zur Fertigstellung der Bau- bzw. Sanierungsmaßnahme die Regelbewertung.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

- 1. Bankguthaben:** Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.
- 2. Festgeld:** Festgelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.
- 3. Wertpapiere, Geldmarktpapiere:** Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren, handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

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

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

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

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

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

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

6. Anschaffungsnebenkosten: Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Hausintern wird grundsätzlich eine voraussichtliche Haltedauer von fünf Jahren angewendet. In begründeten Ausnahmefällen kann hiervon abgewichen werden. Sie mindern das Fondskapital über das Bewertungsergebnis und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der vorgenannten 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
Regional Head of Portfolio Management
Real Estate Retail

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 (im Sinne von Artikel 72 der Verordnung (EU)
Nr. 575/2013 (CRR): 2.071,9 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2021

Aufsichtsrat

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

Daniel F. Just
Vorsitzender des Vorstands
Bayerische Versorgungskammer, München
1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dirk Görge (bis 31. Dezember 2022)
Member of the Executive Board
Head of Client Coverage Division
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Angeliki Maragkopoulou (ab 13. März 2023)
Member of the Executive Board COO Division
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Nicole Behrens
Head of DWS Control Office
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Prof. Dr. Kerstin Hennig
Leiterin des EBS Real Estate Management Institutes
EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Wiesbaden

Stefan Knoll
Sprecher der regionalen Geschäftsleitung Nord
Leiter Privatkunden Nord, Hamburg
Deutsche Bank AG

Externe Bewerter

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

Regelbewerter

Dipl.-Sachverständiger Carsten Fritsch

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

Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri

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

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Tobias Gilich

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

Dipl.-Sachverständiger Heiko Glatz

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

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll

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

Dipl.-Ing. (FH) Markus Obermeier

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

Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Post

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

Dipl.-Kauffrau Anke Stoll

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

Dipl.-Ing. Martin von Rönne

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

Dipl.-Ing. Stefan Wicht

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

Ankaufsbewerter

Dipl.-Bauing. Florian Dietrich

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

Dipl.-Ing. Karsten Hering

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

Dipl.-Ing. Andreas Weinberger

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

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

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

DWS Investment GmbH*

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



* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.