

DWS Grundbesitz GmbH

---

# grundbesitz europa

Jahresbericht zum  
30. September 2021



# Hinweise für den Anleger

## Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 1. Oktober 2021) sowie der „Wesentlichen Anlegerinformationen“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

## Hinweise zu den Anteilklassen

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

Anteilklassen im Überblick (Stand: 30. September 2021)		
	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. <sup>1)</sup>
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)
Rücknahmeaufschlag	Kein Rücknahmeaufschlag	Kein Rücknahmeaufschlag
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 <sup>2)</sup>	Bis zu 0,55% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf das anteilige Immobilienvermögen, bis zu 0,05% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf die anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode <sup>2)</sup>
Erfolgsabhängige Vergütung	Bis zu 1,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 4,1%, aber max. 0,1% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode <sup>2)</sup>	Bis zu 3,5% p.a. bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,4%, aber max. 0,3% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode <sup>2)</sup>
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

Hinweise für den Anleger . . . . .	2
Kennzahlen im Überblick . . . . .	5
Tätigkeitsbericht . . . . .	6
Vermietungsinformationen zum 30. September 2021 . . . . .	18
Übersicht: Renditen, Bewertung. . . . .	21
Vermögensübersicht zum 30. September 2021 . . . . .	26
Erläuterungen zur Vermögensübersicht . . . . .	28
Vermögensaufstellung zum 30. September 2021 Teil I: Immobilienverzeichnis. . . . .	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2021 . . . . .	52
Vermögensaufstellung zum 30. September 2021 Teil II: Liquiditätsübersicht . . . . .	55
Vermögensaufstellung zum 30. September 2021 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen . . . . .	59
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021 . . . . .	60
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung . . . . .	64
Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021 . . . . .	66
Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung . . . . .	67
Verwendungsrechnung zum 30. September 2021 . . . . .	68
Erläuterungen zur Verwendungsrechnung . . . . .	68
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV . . . . .	69
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers . . . . .	77
Anhang: Auslagerungen und Dienstleister. . . . .	79
Steuerliche Hinweise für den Anleger . . . . .	84
Ausweis der Immobilienquoten . . . . .	92
Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien . .	96
Externe Bewerter . . . . .	97



Manchester, One Angel Square

# Kennzahlen im Überblick

grundbesitz europa im Überblick (Stand zum 30. September 2021)			
	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
<b>Kennzahlen zum Stichtag</b>			
Fondsvermögen	9.902,3 Mio. EUR	9.082,9 Mio. EUR	819,4 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	9.746,0 Mio. EUR	8.939,5 Mio. EUR	806,5 Mio. EUR
– direkt gehalten	4.441,5 Mio. EUR	4.074,0 Mio. EUR	367,5 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	5.304,4 Mio. EUR	4.865,5 Mio. EUR	438,9 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	100		
– direkt gehalten	44		
– über Immobilien-Gesellschaften in Mehrheitsbeteiligungen gehalten	49		
– über Immobilien-Gesellschaften in Minderheitsbeteiligungen gehalten	7		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	92,2%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	90,1%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	16,4%		
<b>Veränderungen im Berichtszeitraum</b>			
<b>Veränderungen im Immobilienportfolio</b>			
Ankäufe von Immobilien	15		
– direkt gehalten	1		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	14		
Bestandsübergänge	15		
– direkt gehalten	1		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	14		
Verkäufe von Immobilien	2		
– direkt gehalten	2		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsabgänge	2		
– direkt gehalten	2		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.10.2020 bis 30.9.2021)	221,8 Mio. EUR	230,2 Mio. EUR	-8,5 Mio. EUR
<b>Wertentwicklung (1.10.2020 bis 30.9.2021, BVI-Methode)</b>			
		2,3%	2,7%
Endausschüttung je Anteil (am 15.12.2021)		0,90 EUR	1,10 EUR
Anteilwert per 30.9.2021		40,27 EUR	40,46 EUR
Rücknahmepreis per 30.9.2021		40,27 EUR	40,46 EUR
Ausgabepreis per 30.9.2021		42,28 EUR	42,48 EUR
ISIN		DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN		980700	A0NDW8

# Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Jahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz europa im Zeitraum vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021.

## Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

Die COVID-19-Pandemie prägte auch das Geschäftsjahr 2020/2021. Büroimmobilien, mit rund 50% nach Mietertrag der größte Anteil aller Nutzungsarten am Gesamtportfolio des grundbesitz europa, erwiesen sich in diesem Umfeld nach wie vor weitgehend widerstandsfähig, während Einzelhandelsimmobilien weiterhin von reduzierten Mieteinnahmen betroffen waren. Für diese Mietforderungen wurden, soweit möglich, Stundungsvereinbarungen mit den Mietern geschlossen. Darüber hinaus hat das Fondsmanagement weiterhin für offene Forderungen fortlaufend und in angemessenem Umfang Risikovorsorge getroffen. Mit Beginn der erneuten Öffnungen im Frühjahr 2021 in den verschiedenen europäischen Ländern konnte für Studentisches Wohnen eine Erholung mit steigenden Buchungen verzeichnet werden. Über das Geschäftsjahr konnte grundbesitz europa die Vermietungsquote u.a. durch diese temporär erwarteten Effekte steigern.

Die Verkehrswerte der Einzelhandelsimmobilien und der studentischen Wohnimmobilien im Portfolio reduzierten sich weiterhin leicht, da die unabhängigen Sachverständigen u.a. Abschläge für entfallende Umsatzmieten, Mietreduzierungen und Mietausfälle kalkulierten. Für das einzige Hotel im Portfolio von grundbesitz europa blieb die Entwicklung der Pandemie ohne Auswirkungen. Demgegenüber konnten die Büroimmobilien in Toplagen Wertzuwächse verzeichnen.

Insgesamt war die Bewertung über das Gesamtportfolio leicht positiv, stabilisierend wirkte sich dabei die breite Diversifizierung über verschiedene Nutzungsarten innerhalb des Immobilienportfolios aus.

Einen positiven Beitrag zur Fondsp performance leistete das Liquiditätsportfolio des Fonds im Geschäftsjahr. Die Kapitalmärkte waren geprägt von den Pandemie-Maßnahmen der globalen Notenbanken. Die Europäische Zentralbank leistete durch das sogenannte „PEPP“ (Pandemic Emergency Purchase Programme) einen signifikanten Beitrag zu dieser Stabilität, welche deutlich in den Entwicklungen der Risikoabstände bei den entsprechenden Anleihen abzulesen war. Das Anleiheportfolio war in seiner Zusammensetzung und Laufzeit zugunsten geringerer Risiken und Volatilität der aktuellen Situation angepasst.

Das Fondsvermögen erhöhte sich, unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr im Dezember 2020, von 9.644,2 Mio. EUR (30. September 2020) auf 9.902,3 Mio. EUR zum Ende des Geschäftsjahres. Die Nettomittelzuflüsse beliefen sich insgesamt auf 221,8 Mio. EUR. Die Liquiditätsquote lag zum 30. September 2021 bei 13,9% des Fondsvermögens.

Die Wertentwicklung von grundbesitz europa im Zeitraum vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 belief sich auf 2,3% je Anteil in der Anteilklasse RC und 2,7% je Anteil in der Anteilklasse IC (alle Angaben nach BVI-Methode).

Neben dem aktiven Management der Bestandsobjekte konnten trotz pandemiebedingter Einschränkungen erneut verschiedene Immobilientransaktionen erfolgreich abgeschlossen werden. Insgesamt wurden 15 Objekte bis zum 30. September 2021 in den Immobilienbestand des Fonds übernommen. Für zwei weitere Projektentwicklungen in Spanien wurden die Kaufverträge unterzeichnet, diese werden jedoch erst nach dem Berichtsstichtag in den Bestand übergehen.

Die Neuakquisitionen erfolgten in verschiedenen europäischen Ländern, sowohl in Regionen, in denen grundbesitz europa bereits über andere Liegenschaften verfügt, als auch an Standorten, in denen der Fonds nun erstmals investiert ist. So ging im Dezember 2020 die über eine Beteiligungsgesellschaft erworbene Logistikimmobilie „Stellar“ in Jönköping in den Bestand des Fonds über, das erste Objekt in Schweden. Weiter ausgebaut wurde dagegen der Anteil in Finnland, der sich durch den Übergang zweier Büroobjekte mit angeschlossener Gastronomienutzung in Espoo nahe Helsinki auf nun fünf Immobilien erhöhte.

Das bereits im vorausgegangenen Geschäftsjahr erworbene Wohnimmobilienportfolio „Carmel“ in den Niederlanden wurde um zwei weitere Neubaufertigstellungen in Den Haag ergänzt. Mit dem Objekt „Peckham Place“ im Süden Londons verfügt grundbesitz europa nun neben den bestehenden Investments im Bereich Studentisches Wohnen erstmals über eine Wohnimmobilie in Großbritannien. Der Erwerb einer Büroimmobilie in Danzig, Polen, sowie einer Beteiligung an einem aus fünf Objekten bestehenden Logistikportfolio in Frankreich ergänzen das Portfolio weiter.

Mit dem Erwerb der Büroimmobilie „UP!“ in Berlin ging die zwischenzeitlich einhundertste Immobilie im Mai 2021 in das Portfolio des Fonds über. Die Beteiligung an der Logistikimmobilie „Spectrum“ in Hamburg erfolgte im Juni 2021. Im August 2021 erfolgten zwei Besitzübergänge von insgesamt sechs Bauphasen der Projektentwicklung „Cheevers & Haliday“ in Dublin, für die der Kaufvertrag im Juli 2020 unterzeichnet wurde.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Verkäufe von Büroimmobilien in Madrid und London getätigt. Das Immobilienportfolio wird fortlaufend auf veräußerbare Immobilien analysiert, die nach Auffassung des Fondsmanagements mittel- bis langfristig nicht mehr der Fondsstrategie entsprechen.

Durch die vorgenannten Transaktionen ist das Immobilienportfolio des Grundbesitz Europa im Geschäftsjahr 2020/2021 auf 100 Objekte mit einem Gesamtvolumen nach Verkehrswerten von 9.746,0 Mio. EUR angewachsen (30. September 2020: 87 Objekte, 8.449,6 Mio. EUR). Die Diversifikation der Nutzungsarten konnte durch die Ankäufe von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien und mehrerer Logistikimmobilien weiter gesteigert werden.

Die direkt und indirekt gehaltenen Objekte verteilen sich auf insgesamt zwölf europäische Länder, worunter Deutschland mit 27,8% und Großbritannien mit 23,0% gemessen am Verkehrswert weiterhin die Schwerpunkte bilden. Die Entwicklung Großbritanniens seit dem Austritt aus der Europäischen Union im Januar 2020 wird weiterhin sorgfältig beobachtet und bewertet, An- oder Verkäufe in diesem Markt werden analysiert.

Zum Stichtag 30. September 2021 waren 92,2% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag), bezogen auf den gesamten Berichtszeitraum lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 90,1%.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 1.599,0 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 30. September 2021 bei 16,4% des Immobilienvermögens und damit unter dem gesetzlichen

Grenzwert von 30% (30. September 2020: 1.281,1 Mio. EUR bzw. 15,2%). Zusätzlich bestehen Kreditlinien für kurzfristige Fremdkapitalaufnahme.

Seit dem Inkrafttreten der EU-Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor am 10. März 2021 enthalten die vorvertraglichen Informationen für das Sondervermögen Grundbesitz Europa Erläuterungen zur Integration von Nachhaltigkeitsrisiken bei den Investitionsentscheidungen sowie zu den Ergebnissen der Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite des Finanzproduktes.

Vor dem Hintergrund von Artikel 8 der Offenlegungsverordnung wurden nun mit Wirkung zum 1. Oktober 2021 die Anlagebedingungen um eine Regelung ergänzt, dass bei Erwerb und Bewirtschaftung von Immobilien auch die ökologischen Merkmale berücksichtigt werden sollen, die die Kapitalgesellschaft für das Sondervermögen bewirbt. Im Zuge der Anpassung wurden auch verschiedene Änderungen berücksichtigt, die sich aus dem zum 2. August 2021 in Kraft getretenen sogenannten „Fondsstandortgesetz“ (Gesetz zur Stärkung des Fondsstandorts Deutschland) ergeben. Diese beziehen sich insbesondere auf die Modalitäten und die Bekanntmachungsfrist im Fall von künftigen Änderungen der Anlagebedingungen und bringen darüber hinaus für den Fonds Erleichterungen für die Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften mit sich.

Über Entwicklungen des Fonds im Bereich Nachhaltigkeit werden wir unsere Anleger auch künftig informieren.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 29. November 2021

## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach den starken durch die Corona-Pandemie bedingten Verwerfungen im Jahr 2020 zeigt sich die europäische Wirtschaft im Jahresverlauf 2021 erholt, aber noch nicht auf Vorkrisenniveau. Zwar stützt grundsätzlich der wiederbelebte Welthandel, der nach einem Rückgang von 6% im Jahr 2020 im Jahresverlauf 2021 mit einem Zuwachs von 12% deutliche Anstiege verzeichnen dürfte. Auch Frühindikatoren wie der Einkaufsmanager-Index zeigten sich im Oktober 2021 positiv, wenngleich mit nachlassender Dynamik. Mit einem Indexstand von 54,3 lag der Oktoberwert für die Eurozone über der neutralen Schwelle von 50, aber auch über dem Langzeit-Durchschnitt von 53. Dennoch ist dies nach dem 15-Jahres-Hoch im Juli bereits der dritte Monatsrückgang in Folge, wobei sich die Wirtschaft am stärksten in Deutschland abkühlte, aber auch in Frankreich der tiefste Stand seit April erreicht wurde.

Letztlich blieb die Corona-Pandemie und damit verbundene Effekte wie Lockdowns und Impffortschritt insbesondere zu Jahresbeginn ein bestimmender Faktor für die wirtschaftliche Erholung, nicht zuletzt aufgrund neuer Virus-Mutationen. Mittlerweile treten Folgeerscheinungen wie Transport- und Logistikprobleme, Produktionsengpässe infolge fehlender Vorprodukte, steigende Rohstoffpreise sowie eine anziehende Inflation immer stärker in Erscheinung und belasten damit die wirtschaftliche Entwicklung weltweit und in Europa. So wird für die Eurozone in diesem Jahr mit einem Anstieg der Inflation auf 2,4% gerechnet, während für Deutschland sogar 3% erwartet werden. In Frankreich und Italien fällt der Inflationsdruck mit 1,7% bzw. 1,9% bedeutend geringer aus, dennoch könnte dies geldpolitische Maßnahmen auf europäischer Ebene nach sich ziehen.

Konkret wird in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung in Europa nach der corona-bedingten Schwächephase im Jahr 2020, mit negativem Wirtschaftswachstum der Eurozone von -6,5%, eine positive Entwicklung und einsetzende Erholungsphase erwartet. So hat das Wirtschaftswachstum im zweiten Quartal 2,3% erreicht und dürfte im dritten Quartal erneut bei etwa 2% liegen. Entsprechend wird für das Gesamtjahr 2021 mit einem Wachstum von 5% gerechnet. Deutschland weicht mit erwarteten 2,5% vom Durchschnitt der Eurozone deutlich ab, wohingegen in Frankreich mit 6,2% und Großbritannien mit 7,3% eine starke wirtschaftliche Erholung unterstellt wird.

Nachdem das verarbeitende Gewerbe in den vergangenen Monaten durch fehlende Vorprodukte und steigende Rohstoff- und Energiepreise ausgebremst wurde, bleiben der Dienstleistungssektor und der private Konsum als Stützen der wirtschaftlichen Erholung. Während im Gastgewerbe- und Servicebereich tendenziell im weiteren Jahresverlauf auch weiterhin Corona-induzierte Einschränkungen drohen, dürfte insbesondere die aufgestaute Konsumenten-Nachfrage die wirtschaftliche Erholung befeuern.

Mit einem Zuwachs von +3,7% im zweiten Quartal 2021 und einem erwarteten Wachstum von ebenfalls 3,7% auf Jahressicht entwickelt sich der private Konsum aktuell zum stärksten Treiber der wirtschaftlichen Erholung in Europa.

(Datenquellen: Oxford Economics, Markit 10/2021)

## Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten haben sich im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021 um 30 Basispunkte leicht erhöht, aber notierten letztlich weiter im negativen Bereich. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen notierten am 1. Oktober 2020 bei -0,536% p.a. und lagen zum Ende des Berichtszeitraums bei -0,199% p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden Staatsanleihen sind im Berichtszeitraum um weitere 10 Basispunkte gefallen, die Trading Range belief sich auf ganze 15 Basispunkte. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 1. Oktober 2020 bei -0,598% p.a., am letzten Handelstag im September 2021 bei -0,673% p.a.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank blieb unverändert und notiert weiterhin bei 0,00%, die Einlagenfazilität liegt seit September 2019 bei -0,50%.

(Datenquelle: Bloomberg)

## Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Der europäische Immobilienmarkt ist nach unserer Einschätzung in eine beginnende Erholungsphase eingetreten, wenngleich die Pandemie deutliche Spuren an den Märkten hinterließ. Entsprechend hat das Jahr 2020 die europäischen Immobilienmärkte infolge von Lockdowns und Grenzsicherungen vor große Herausforderungen gestellt, allerdings erfolgten auch umfangreiche Stützungs- und Hilfsmaßnahmen seitens der jeweiligen Regierungen, Zentralbanken und europäischen Institutionen. Dank dieser Subventionen, Ausfallgarantien, Steuererleichterungen und sozialen Sicherungsmaßnahmen konnten vielfach Insolvenzen verhindert und damit deutlich steigende Arbeitslosenzahlen verhindert werden, zumal solide Ausgangsbedingungen wie niedrige Leerstände und moderate Bautätigkeit die Immobilienmärkte zusätzlich stützten.

Nichtsdestotrotz hat die Corona-Pandemie in den vergangenen 12-18 Monaten insbesondere im Hotel- und Einzelhandelssektor für Verwerfungen gesorgt. Ladenschließungen und fehlende internationale Touristen haben den stationären Einzelhandel belastet und für signifikante Mietausfälle gesorgt. Als Folge daraus ging die Flächennachfrage stark zurück und gerade die seit Jahren belasteten Shopping Center verzeichneten im ersten Quartal 2021 den bisher stärksten jährlichen Leerstandsanstieg und neuerliche Mietrückgänge von 8,5%.

Auch am europäischen Büromarkt hinterließ die Pandemie ihre Spuren. Lag die durchschnittliche Leerstandsrate zu Beginn der Pandemie noch bei 6,3%, dem niedrigsten Wert seit 2002, stieg sie bis zum Frühjahr 2021 um 130 Basispunkte an. Positive Abweichungen konnten hier beispielsweise die deutschen Top-7-Büromärkte erzielen, die bis zum Jahresende lediglich um rund 90 Basispunkte auf rund 4,8% steigen dürften. Auch Mietniveaus korrigierten auf europäischer Ebene leicht um rund 1,3% und damit deutlich weniger stark als befürchtet, wobei sich hier insbesondere Großbritannien und die nordischen Märkte positiv abheben. Die einsetzende Erholung der Flächennachfrage und moderate, durch die Pandemie zum Teil verzögerte Fertigstellungsvolumen stützen den Büromarkt zusätzlich.

Wesentlich freundlicher zeigten sich europäische Logistikmärkte, die in weiten Teilen sogar von der Krise und dem starken Wachstum im Onlinehandel profitieren konnten. Die Flächennachfrage blieb hoch und Mietniveaus haben erneut angezogen. Auf Jahresbasis lagen Spitzenmieten rund 1,4% über dem Vorjahreswert, was für Logistikobjekte in der Langfristbetrachtung und vor dem Hintergrund der Pandemie durchaus einen beachtlichen Anstieg bedeutet. Auch die europäischen Wohnungsmärkte zählen zu den Gewinnern der Krise, konnten sie doch ihren defensiven Charakter voll zur Geltung bringen. Dies betrifft insbesondere die etablierten Wohnungsmärkte in Deutschland, den Niederlanden oder Skandinavien. Mietausfälle und Leerstandszunahmen blieben die Ausnahme und Miet-

niveaus korrigierten tendenziell im Spitzensegment, wo sich die verringerte Nachfrage nach kleinteiligen, befristeten Mietverträgen und möbliertem Wohnen am stärksten bemerkbar machte.

(Datenquellen: DWS 07-10/2021)

## Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Die europäischen Investmentmärkte stehen weiterhin im Zeichen der Corona-Pandemie. Zwar konnte sich die Investmentdynamik im Verlauf des Jahres 2021 weitgehend stabilisieren und von ihrem Tiefstand zu Jahresbeginn 2020 erholen, dennoch liegen Transaktionsvolumen weiterhin unter den Vorkrisenniveaus zum Jahresbeginn 2020. Wurden in der 12-Monats-Betrachtung im ersten Quartal 2020 europaweit noch Immobilien im Wert von über 330 Mrd. EUR gehandelt, lag der annualisierte Wert im dritten Quartal 2021 bei rund 270 Mrd. EUR. Dies entspricht einem Rückgang um rund 20%, gegenüber Vorjahresquartal sind dies immerhin noch rund 8%.

Auf regionaler Ebene zeigen sich hierbei deutliche Unterschiede. Während die britischen Immobilienmärkte eine signifikante Erholung auf knapp 65 Mrd. EUR verzeichneten und mit jeweils rund 20% sowohl deutlich über dem Vorjahreswert als auch über dem Vorkrisenniveau liegen, verlief die Erholung in anderen Märkten deutlich schleppender. In Deutschland wurde zwar ein ähnliches annualisiertes Transaktionsvolumen von knapp 64 Mrd. EUR im dritten Quartal erzielt, allerdings liegt der Wert rund 20% unter dem Vorjahresergebnis. Auch in Frankreich konnten die Transaktionsvolumen bisher nicht an alte Bestmarken anknüpfen. Hier stagniert der Investmentmarkt bei knapp 30 Mrd. EUR, was den niedrigsten Wert seit 2017 markiert. Spanien oder die Niederlande konnten sich hier gegenüber Vorjahr stärker erholen.

Auf sektoraler Ebene liegen Logistikimmobilien klar in der Anlegergunst vorn. Mit über 50 Mrd. EUR wurde im dritten Quartal 2021 das bisher stärkste Jahresergebnis gemessen. Auch Wohnimmobilien liegen mit über 60 Mrd. EUR nahe ihren Höchstständen aus Vorkrisenzeiten. Büroinvestments, Einzelhandelsimmobilien und Hotelobjekte folgen mit einigem Abstand dahinter, konnten sich mit Ausnahme des Einzelhandels allerdings bereits erholen.

Trotz der weiterhin verhaltenen Investmentaktivität rechnen wir perspektivisch mit einem neuerlichen Anstieg der Transaktionsvolumen und einer nachlassenden Polarisierung hinsichtlich der Sektorallokation. Letztlich bleibt die Attraktivität von Immobilienanlagen im anhaltenden Niedrigzinsumfeld hoch, entsprechend rechnen wir auch mittelfristig mit weiterer Renditekompression.

(Datenquellen: DWS 07/2021, RCA 10/2021)

## 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.

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

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

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen. Die Gesellschaft strebt dabei eine der jeweiligen Größe des Sondervermögens angemessene regionale Streuung von Immobilien verschiedener Größenordnungen an, soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält. In die Beurteilung werden ebenfalls die wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken einbezogen. Zur Erreichung der Anlageziele des Sondervermögens werden bei der Auswahl und der Verwaltung der Immobilien u.a. auch ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungsverordnung“) gefördert. Die regulatorischen Anforderungen an den Inhalt und das Format der nach der Offenlegungsverordnung offenzulegenden Informationen befinden sich derzeit teilweise noch in der Entwicklung und Konkretisierung.

Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden können auch Grundstücke für Projektentwicklungen erworben werden. Der Anlageschwerpunkt liegt jedoch auf bestehenden Gebäuden.

## Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 erzielte der Fonds einen Nettomittelzufluss in Höhe von 221,8 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen stieg von 9.644,2 Mio. EUR (Stand: 30. September 2020) auf 9.902,3 Mio. EUR (+2,7%) zum 30. September 2021.

Das investierte Kapital in der Anteilklasse IC hat sich auf 819,4 Mio. EUR leicht reduziert (30. September 2020: 825,4 Mio. EUR). Zum Berichtsstichtag entsprach dies einem Anteil von 8,3% des Gesamtfondsvermögens.

Die liquiden Mittel reduzierten sich durch die getätigten Immobilienankäufe auf einen Betrag in Höhe von 1.377,6 Mio. EUR. Das Liquiditätsportfolio wird gemäß einem fest installierten Investmentprozess gemanagt. Zins- und Kursprognosen unterliegen einer technischen und fundamentalen Analyse. Im Berichtszeitraum wurde die vorhandene Liquidität überwiegend in Tages- und Termingeld sowie festverzinsliche Wertpapiere wie Staats- und Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert. Zur Durationssteuerung wurden zeitweise Futures eingesetzt.

## Ergebnisse des Fonds

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020/2021 hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von 2,3% je Anteil, in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von 2,7% je Anteil erzielt (jeweils nach BVI-Methode).

Die Ausschüttung zum 15. Dezember 2021 beträgt in der Anteilklasse RC 0,90 EUR. Der gesamte Anlageerfolg in der Anteilklasse RC beträgt 0,89 EUR pro Anteil. Anleger der Anteilklasse IC erhalten eine Ausschüttung in Höhe von 1,10 EUR. Der gesamte Anlageerfolg in der Anteilklasse IC beträgt 1,08 EUR pro Anteil. Informationen zur Besteuerung enthalten die „Steuerlichen Hinweise für den Anleger“ im Anschluss an diesen Bericht.

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode (Stand: 30. September 2021)				
	Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
		Ø p. a.		Ø p. a.
1 Jahr	2,3%		2,7%	
2 Jahre	4,1%	2,0%	5,2%	2,5%
3 Jahre	6,9%	2,2%	8,5%	2,8%
5 Jahre	13,3%	2,5%	16,0%	3,0%
10 Jahre	30,1%	2,7%	36,6%	3,2%
15 Jahre	75,2%	3,8%		
20 Jahre	105,5%	3,7%		
25 Jahre	155,5%	3,8%		
30 Jahre	252,3%	4,3%		
35 Jahre	388,2%	4,6%		
40 Jahre	595,7%	5,0%		
45 Jahre	878,9%	5,2%		
50 Jahre	1.272,8%	5,4%		
Seit Auflegung *	1.380,3%	5,4%	56,2%	3,4%

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

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

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

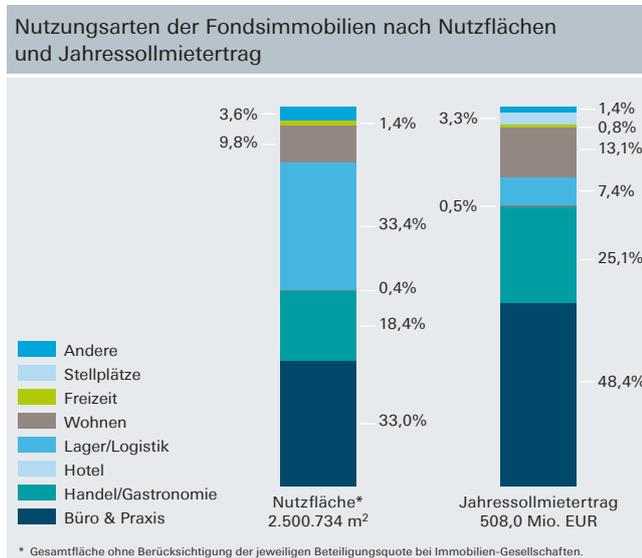
## Immobilienbestand des Grundbesitz Europa

Zum Portfolio von Grundbesitz Europa gehörten zum Berichtstichtag 100 Immobilien, davon sind 44 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 4.441,5 Mio. EUR.

Über Immobilien-Gesellschaften werden 56 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 5.304,4 Mio. EUR gehalten, davon 49 Objekte in Mehrheitsbeteiligungen. Sieben Objekte werden über Minderheitsbeteiligungen gehalten.

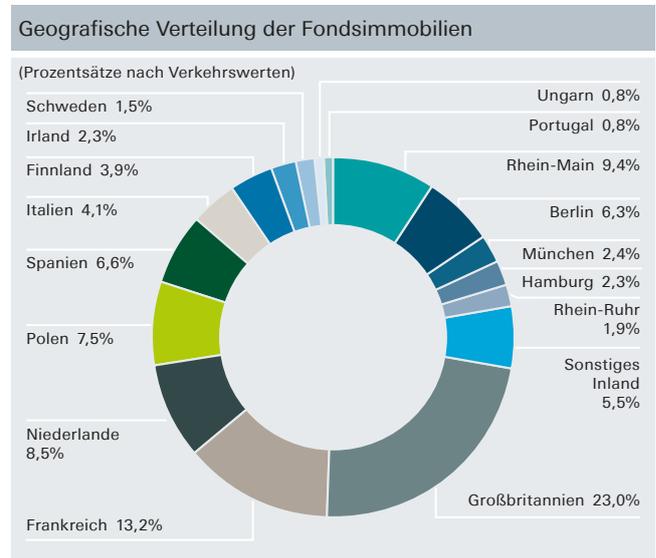
## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

Nach dem Jahressollmietertrag überwiegt weiterhin der Anteil von Büroimmobilien im Portfolio von grundbesitz europa. Diversifizierung erfährt der Fonds durch Anteile an Einzelhandel, Wohnen und Logistik. Laufende Projektentwicklungen sind in der Darstellung nicht berücksichtigt.

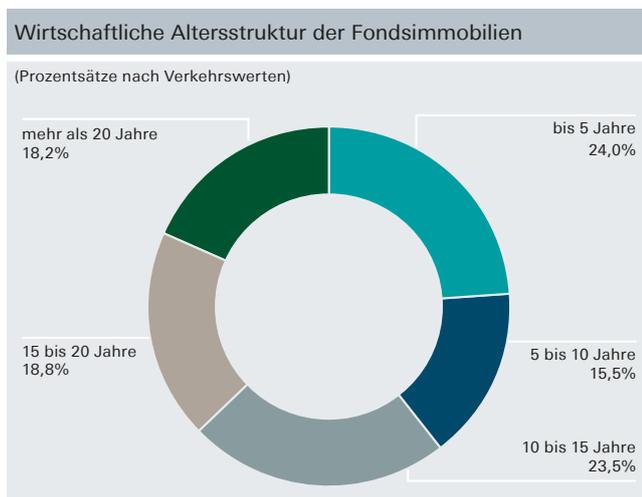


## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

Die 44 direkt gehaltenen Immobilien sowie die 56 über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien sind regional über zwölf Länder breit diversifiziert.

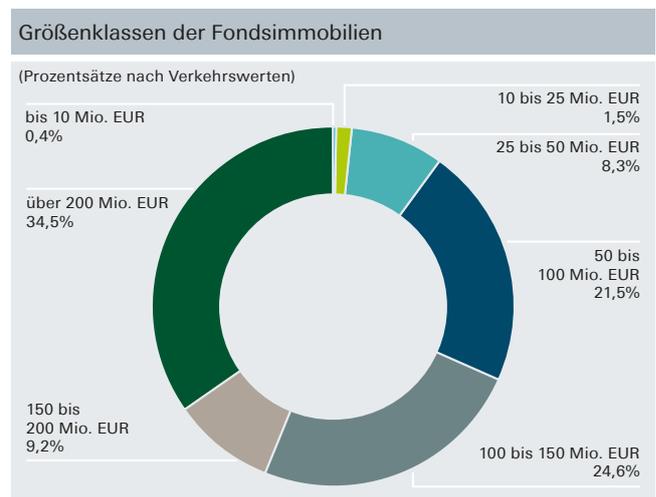


## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



## Größenklassen der Fondsimmobilien

Bei den 17 Objekten mit einem Verkehrswert über 150 Mio. EUR handelt es sich um langfristig vermietete Büro- und Einzelhandelsimmobilien in verschiedenen Ländern. 50 Immobilien haben einen Verkehrswert zwischen 25 und 100 Mio. EUR.



**Immobilien nach Größenklassen**

Größenklasse	Verkehrswert (Mio. EUR)	Prozent	Anzahl Objekte
bis 10 Mio. EUR	36,7	0,4%	5 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	145,0	1,5%	9 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	809,1	8,3%	21 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	2.097,1	21,5%	29 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	2.399,7	24,6%	19 Objekte
150 bis 200 Mio. EUR	897,2	9,2%	5 Objekte
über 200 Mio. EUR	3.361,1	34,5%	12 Objekte
<b>Gesamt</b>	<b>9.745,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>100 Objekte</b>

## Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

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

**Zehn Objekte bzw. Projektentwicklungen wurden im Berichtszeitraum erworben und sind im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangen:**

### Jönköping (SE) – Logistikimmobilie „Stellar“

Im Dezember 2020 investierte der Fonds grundbesitz europa mit einem Volumen von rund 141,6 Mio. EUR erstmals in Schweden. Der aus drei Bauteilen mit einer Gesamtmietfläche von 112.023 m<sup>2</sup> bestehende Komplex zählt zu einem der größten eigenständigen Verteilzentren in den nordischen Ländern. Die modernen, teils vollautomatischen Sortier- und Lagergebäude lassen effiziente und leistungsstarke Logistikoperationen zu, um die Länder Norwegen, Schweden, Dänemark und Finnland zu bedienen. Der Logistik-Komplex ist langfristig an eines der größten Elektronikunternehmen Nordeuropas vermietet.

Das Kaufpreisvolumen betrug insgesamt rund 141,6 Mio. EUR, der Übergang in den Bestand erfolgte am 10. Dezember 2020.

### Danzig (PL) – Bürogebäude „NEON“

Im Februar 2021 wurde die Büroimmobilie „NEON“ in der polnischen Hafenstadt Danzig erworben.

Das Büroobjekt wurde Ende 2019 fertiggestellt und liegt im Alchemia Business Park, der zentral zwischen Danzig und Gdynia liegt. „NEON“ bietet Büro-Nutzflächen von mehr als 33.000 m<sup>2</sup> über elf Stockwerke. Hinzu kommen Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und rund 300 Parkplätze in zwei unter- und zwei oberirdischen Stockwerken. Die Immobilie hat die „LEED Platinum“-Zertifizierung erhalten und entspricht damit dem höchsten international etablierten Nachhaltigkeitsstandard.

Das Kaufpreisvolumen betrug insgesamt rund 82,1 Mio. EUR, der Übergang in den Bestand erfolgte am 11. Februar 2021.

### London (GB) – Wohnimmobilie „Peckham Place“

Im März 2021 wurde die Wohnimmobilie „Peckham Place“ im Süden der britischen Hauptstadt London erworben. Die Immobilie ist Teil eines neu errichteten Ensembles in einem sich wandelnden Stadtteil. Das kürzlich errichtete Anwesen „Idaline Court“ ist Teil der breiteren „Peckham Place“-Entwicklung und besteht aus einem mehrstöckigen Apartmentkomplex mit 108 hochwertigen Mieteinheiten. Es wurde gemäß dem Kodex für nachhaltiges Wohnen erbaut und bietet unterschiedliche Grundrisse mit jeweils eigenem Balkon. Peckham Place bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung an das Zentrum von London und ist insbesondere an die Londoner City und das Westend gut angebunden. Verkäufer des Objektes ist eine britische Wohnbaugesellschaft.

Das Kaufpreisvolumen betrug insgesamt rund 64,3 Mio. EUR, der Übergang in den Bestand erfolgte am 19. März 2021.

### Lille, Nîmes u.a. (FR) – Logistikimmobilien-Portfolio „Omega“

Im März 2021 wurde für insgesamt rund 241,5 Mio. Euro ein Logistikimmobilien-Portfolio, bestehend aus fünf Objekten, in Frankreich erworben. Der Ankauf erfolgte über eine Beteiligungsgesellschaft als Joint Venture mit einem ebenfalls von DWS verwalteten offenen Immobilienfonds. An dem Joint Venture ist grundbesitz europa zu 40% beteiligt.

Der Kaufvertrag für das Logistikimmobilien-Portfolio „Omega“ wurde am 27. Januar 2021 unterzeichnet. Die vier im Großraum Lille sowie ein nahe Nîmes gelegenes Objekt wurden zwischen 2014 und 2017 errichtet und verfügen über eine Nutzfläche von insgesamt rund 206.000 m<sup>2</sup>. Das Portfolio ist vollständig und weitestgehend langfristig an fünf unterschiedliche Nutzer vermietet. Vier Objekte sind bereits mit den Nachhaltigkeitszertifikaten „BREEAM“ und „HQE“ ausgezeichnet, für das fünfte Objekt wird ebenfalls kurzfristig eine Zertifizierung angestrebt.

Das Kaufpreisvolumen betrug für grundbesitz europa rund 96,8 Mio. EUR, der Übergang in den Bestand erfolgte am 23. März 2021.

### Berlin (DE) – Büroprojektentwicklung „Up!“

Am 30. November 2018 wurde der Kaufvertrag für eine Projektentwicklung in Berlin unterzeichnet. Die Übernahme der Büroimmobilie in den Bestand mit rund 48.400 m<sup>2</sup> ist für das zweite Quartal 2021 geplant. Die Baumaßnahmen verlaufen planmäßig.

Der Kaufpreis betrug 314,8 Mio. EUR, der Übergang in den Bestand erfolgte am 7. Mai 2021.

#### Hamburg (DE) – Logistikimmobilie „Spectrum“

Im Juni 2020 wurde gemeinsam mit einem anderen Sondervermögen für rund 189 Mio. Euro eine Logistikimmobilie in Hamburg erworben. Grundbesitz Europa ist an der Immobilien-Gesellschaft zu 55% beteiligt.

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.

Die moderne Logistikimmobilie „Spectrum“ hat aktuell eine Nutzfläche von rund 77.100 m<sup>2</sup> und wird bis zum Jahr 2022 um eine Logistikhalle mit rund 18.800 m<sup>2</sup> erweitert. Der Komplex ist langfristig an eines der größten europäischen Logistikunternehmen vermietet. Auf dem rund 160.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück gibt es 249 Pkw- und 20 Lkw-Parkplätze.

Der anteilige Kaufpreis betrug 84,5 Mio. EUR, der Übergang in den Bestand erfolgte am 1. Juni 2021.

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

#### London (GB) – „Pavilion Court“

Am 28. Februar 2019 wurde der Kaufvertrag für die Projektentwicklung einer Studentenwohnanlage unterzeichnet. Der Grundstücksankauf und Besitzübergang erfolgte am 8. März 2019 und die Zahlung der Kaufpreistraten erfolgt gemäß Baufortschritt. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt rund 127,8 Mio. EUR.

Die Fertigstellung der Studentenwohnanlage in Wembley mit zwischenzeitlich auf 699 aufgestockten Zimmern erfolgte am 24. September 2021.

Vier Objekte wurden vor dem Berichtszeitraum erworben und sind im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangen:

#### Den Haag (NL) – „Carmel Wohnportfolio“

Das Wohnportfolio „Carmel“ besteht aus insgesamt acht sogenannten Clustern, die in mehreren Tranchen erworben wurden und jeweils verschiedene Einzelobjekte zusammenfassen. Sechs dieser Cluster befanden sich bereits im Bestand des Fonds, im Berichtszeitraum sind nun zwei weitere übergegangen. Es handelt sich hierbei um ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus mit 288 Wohneinheiten und einer Gesamtmietfläche von rund 12.700 m<sup>2</sup>, das aus zwei miteinander verbundenen Gebäude-

teilen besteht und über insgesamt 92 Parkmöglichkeiten im Gebäude bzw. im Nachbargebäude verfügt. Die Wohnungen befinden sich in einer Größenordnung zwischen 41 m<sup>2</sup> und 72 m<sup>2</sup>, verfügen über voll ausgestattete Bäder und offene Wohnküchen, haben einen Balkon und sind mittels Aufzug erreichbar.

Das Kaufpreisvolumen für diese Einheiten betrug für Grundbesitz Europa rund 66,8 Mio. EUR, der Übergang in den Bestand erfolgte am 30. Oktober 2020.

Darüber hinaus hat das Fondsmanagement im Berichtszeitraum ein weiteres Wohnimmobilien-Portfolio mit insgesamt 369 Wohnungen in Den Haag angekauft, dessen Einzeleinheiten in drei bereits bestehende Cluster eingebracht wurden und diese erweitern. Der Kaufpreis betrug rund 70,9 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 2. Juni 2021.

#### Espoo (FI) – Büroimmobilie „Keilalampi“ und „Pavillons“

Im März 2021 konnte das Bürogebäude „Keilalampi“ und die zwei dazu gehörigen „Pavillons“ in den Bestand des Fonds übernommen werden. Diese Immobilien ergänzen die bereits im März 2020 erworbene Büroimmobilie an diesem Standort.

Das mehrgeschossige Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von rund 13.600 m<sup>2</sup> wurde 1994 erbaut und in den Jahren 2020/2021 umfangreich modernisiert. Dabei erfolgten u.a. Modernisierungen an der Gebäudetechnik, der Fassade und den Büroflächen bzw. Innenräumen. Mit Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen wird das Nachhaltigkeitszertifikat „LEED Gold“ angestrebt. Alle Flächen sind vollständig und langfristig vermietet, Hauptmieter ist eine finnische Versicherung.

Mit dieser Immobilie wurden auch zwei neu errichtete Pavillons mit gesamt rund 1.080 m<sup>2</sup> Gastronomie- und Servicefläche erworben, die sich auf einem neu angelegten, öffentlichen Stadtplatz vor dem Gebäude befinden. Neben dem direkten Zugang zur Metro auf Straßenebene befindet sich unterhalb der Gebäude eine Tiefgarage mit 193 Parkplätzen.

Das Kaufpreisvolumen betrug insgesamt rund 86,4 Mio. EUR, der Übergang in den Bestand erfolgte am 31. März 2021.

Neun Objekte wurden im oder vor dem Berichtszeitraum als Projektentwicklungen erworben und sind noch nicht fertiggestellt:

#### Düsseldorf (DE) – Projekt „Trio“

Am 31. August 2018 wurde der Kaufvertrag für drei Hotelimmobilien in Düsseldorf unterzeichnet, die als Projektentwicklung für den Fonds erworben wurden. Es handelt sich um ein Ensemble mit insgesamt 717 Zimmern in der Nähe des Düsseldorfer Hauptbahnhofes. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2021 geplant. Die Baumaßnahmen verlaufen planmäßig. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt rund 157,4 Mio. EUR.

#### Köln (DE) – Hotelprojektentwicklung „Messe City Köln“

Am 17. April 2019 wurde der Kaufvertrag für eine Hotel-Projektentwicklung in Köln unterzeichnet. Die Übernahme der Hotels mit rund 479 Zimmern in den Bestand ist für das zweite Quartal 2021 geplant. Die Baumaßnahmen verlaufen planmäßig. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt rund 111,5 Mio. EUR.

#### Berlin (DE) – „The Grid“

Am 20. Dezember 2019 wurde der Kaufvertrag für die Projektentwicklung einer Büroimmobilie im Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg, einem aufstrebenden Teilmarkt von Berlin, unterschrieben. Der Übergang in den Bestand erfolgte mit Zahlung der ersten Kaufpreisrate am 19. Februar 2020.

Das mehrgeschossige Gebäude mit 13.849 m<sup>2</sup> Nutzfläche verfügt neben Büroflächen über Einzelhandels- bzw. Gastronomieflächen im Erdgeschoss sowie Parkmöglichkeiten in einer Tiefgarage und ist bereits vor Baubeginn zu über 50% langfristig vermietet. Mit dem Erwerb dieser Büroimmobilie soll von der prognostizierten positiven Entwicklung des Berliner Stadtteils Friedrichshain-Kreuzberg und den laufenden Mieteinnahmen in einem Wachstumsmarkt profitiert werden. Aufgrund der hochwertigen Gebäudestandards wird die DNGB-Zertifizierung Gold angestrebt.

Als Kaufpreis wurden 129,1 Mio. EUR vereinbart, Zahlung erfolgt nach Baufortschritt. Die Fertigstellung ist für vierte Quartal 2021 geplant.

#### Barcelona (ES) – Büroimmobilie „One Parc Central“

Im Februar 2021 wurde der Kaufvertrag für die Projektentwicklung einer Büroimmobilie in Spanien unterschrieben. Die Büroimmobilie mit zwölf Stockwerken wird im stark nachgefragten 22@ Viertel Nord der katalanischen Hauptstadt Barcelona errichtet. Mit dem Erwerb der Büroimmobilie wird nach Fertigstellung im Herbst 2022 in einen Wachstumsmarkt investiert.

Als Kaufpreis wurden rund 128,0 Mio. EUR vereinbart, die Zahlung an den Verkäufer erfolgt nach Fertigstellung.

#### Dublin (IE) – Wohnimmobilie „Cheevers & Haliday“

Im Juli 2020 wurde der Kaufvertrag mit einem Volumen von rund 195,0 Mio. EUR für die Projektentwicklung eines Wohngebäude-Komplexes unterzeichnet, die sich rund elf Kilometer südlich der irischen Hauptstadt Dublin befindet.

Die moderne, mehrgeschossige Projektentwicklung mit einer Gesamtmietfläche von 31.512 m<sup>2</sup> besteht aus zwei wirtschaftlich unabhängigen Wohngebäuden und befindet sich auf einem

ehemaligen Golfplatzgelände im Teilmarkt Dun Laoghaire, einem wohlhabenden Vorort von Dublin.

Die umliegenden Städte Dun Laoghaire, Dalkey, Monkstown und Blackrock sind mittels Pkw und Öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar und bieten zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die qualitativ hochwertigen und voll ausgestatteten 368 Wohneinheiten bestehen aus einem Mix von 2-4-Raum-Wohnungen und haben eine Durchschnittsgröße von rund 86 m<sup>2</sup>. Sie sind mittels Aufzug erreichbar und verfügen neben Balkon oder Terrasse über weitere zahlreiche Annehmlichkeiten. Die Fertigstellung der Wohnblöcke erfolgt in mehreren Bauabschnitten von Juni 2021 bis voraussichtlich Januar 2022.

#### Paris (FR) – Büroprojektentwicklung „TOKO“

Im September 2020 wurde die Projektentwicklung eines zu modernisierenden Bürogebäudes am Rande des Central Business Districts (CBD) der französischen Hauptstadt Paris erworben.

Die in den Jahren 1955 bzw. 1989 gebaute mehrgeschossige Class A-Büroimmobilie besticht neben ihrer hervorragenden Lage durch ihre markante Architektur mit bodentiefer Glasfassade und hellen, modernen Büroflächen. Die Büroimmobilie befindet sich im 17. Bezirk von Paris, welches von der kontinuierlichen Erweiterung des Pariser CBD mit einer sehr guten Anbindung an das Zentrum und die Pariser Ringstraße profitiert. Aufgrund des sehr geringen Flächenleerstands von ca. 2% im Großraum von Paris und der begrenzten Baumöglichkeiten wird davon ausgegangen, dass der Objektstandort bei einer zukünftigen Ausweitung des innerstädtischen Büromarktes mit eingebunden und weiter an Bedeutung gewinnen wird.

Das Fondsobjekt ist bereits vor Umbaubeginn vollständig und langfristig an einen bonitätsstarken Nutzer aus dem digitalen Dienstleistungssektor vorvermietet. Mit Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme werden die Nachhaltigkeitszertifikate „BREEAM Very Good“ und „Wired Score Silver“ angestrebt. Die Wired Score-Zertifizierung ist ein weltweiter, anerkannter Standard zur Bewertung der Konnektivität von Bürogebäuden.

Als Kaufpreis wurden 162,0 Mio. EUR vereinbart, Zahlung erfolgt nach Baufortschritt. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2022 geplant.

#### 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.

Der anteilige Kaufpreis betrug 85,6 Mio. EUR vereinbart. Die Zahlungen nach Baufortschritt erfolgen nach den für Ende 2021 erwarteten Baugenehmigungen. Die Fertigstellung der vier Projekte ist für Ende 2023 geplant.

## Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird in Euro vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen.

**Zwei Objekte wurden im Berichtszeitraum veräußert und sind aus dem Bestand des Fonds herausgegangen.**

London (GB) – Büroimmobilie „Capital House“

Im Juli 2021 wurde die im Jahr 2010 erworbene Büroimmobilie „Capital House“ in London, Großbritannien, veräußert. Das im Jahr 2003 fertiggestellte Gebäude war zum Zeitpunkt des Verkaufs an sechs Büromieter und drei Einzelhandelsmieter vermietet. Der Verkaufspreis in Höhe von rund 151,0 Mio. EUR (130,5 Mio. GBP) liegt rund 12% über dem zuletzt gutachterlich ermittelten Verkehrswert von rund 134,9 Mio. EUR.

„Capital House“, mit seiner über acht Stockwerken verteilten Nutzfläche von rund 10.650 m<sup>2</sup>, profitierte zwar insbesondere von seiner zentralen Lage in der City of London. Das Gebiet um die Bank of England ist der traditionelle Kern der Londoner City und grundsätzlich attraktiv für internationale Mieter. Die nun 17 Jahre alte Immobilie verzeichnete dennoch zuletzt einen erhöhten Leerstand.

Mit dem strategischen Verkauf realisiert das Fondsmanagement die seit Ankauf sehr gute Wertentwicklung und beabsichtigt, den Verkaufserlös in die weitere Diversifizierung des Portfolios zu reinvestieren.

Madrid (ES) – Büroimmobilie „Paseo de la Castellana 42“

Im Juli 2021 wurde die im Jahr 2003 erworbene Büroimmobilie „Paseo de la Castellana 42“ in Madrid, Spanien, veräußert. Der Verkaufspreis in Höhe von rund 54,6 Mio. EUR liegt rund 42% über dem zuletzt gutachterlich ermittelten Verkehrswert von rund 38,5 Mio. EUR. Der Verkaufserlös soll in eine weitere Diversifizierung des Portfolios reinvestiert werden.

„Paseo de la Castellana 42“, mit seiner über zehn Stockwerke verteilten Nutzfläche von rund 4.595 m<sup>2</sup>, profitierte insbesondere von seiner sehr zentralen Lage in der Innenstadt von Madrid. Das 1980 erbaute und 2001 umgebaute Gebäude war zuletzt an drei Mieter vermietet, drei Stockwerke waren jedoch nicht vermietet. Die Immobilie ist im Vergleich zu den Gebäuden in der direkten Umgebung in bester Innenstadtlage von Madrid vergleichsweise alt, entspricht aktuell nicht den Anforderungen an ein nachhaltiges Objekt und kann keine Umwelt-Zertifizierung ausweisen.

Der Verkauf der Immobilie führt zu einer weiteren Verbesserung der Qualität des Gesamtportfolios, reduziert bestehende und zukünftige Vermietungsrisiken des Fonds und ermöglicht die Reinvestition in Objekte mit vergleichsweise besseren Entwicklungschancen und geringeren Risiken.

## Kredite und Währungsrisiken

Der Fonds grundbesitz europa hatte zum Stichtag 30. September 2021 Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 1.599,0 Mio. EUR (30. September 2020: 1.281,1 Mio. EUR). Derzeit sind insgesamt 29 Immobilien mit Rechten Dritter belastet. Kreditlinienvereinbarungen erlauben eine flexible Finanzierung von Neuakquisitionen und Projektentwicklungen bei niedrigem Zinsniveau.

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 16,4% bezogen auf das Immobilienvermögen. Zum Stichtag bestehen für 18 Immobilien Finanzierungen in Britischen Pfund in Höhe von umgerechnet 648,1 Mio. EUR (30. September 2020: 620,4 Mio. EUR). Das Fremdfinanzierungsvolumen in Euro beläuft sich auf insgesamt rund 889,1 Mio. EUR (30. September 2020: 660,5 Mio. EUR). Neu hinzugekommen ist eine Finanzierung in Schwedischen Kronen in Höhe von 61,8 Mio. EUR.

### Übersicht Kredite zum 30. September 2021

grundbesitz europa	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswerts aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswerts aller Fondsimmobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zinssatz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
Euro-Kredite (Ausland)	447,8	4,6	130,7	1,3	14,5	1,9	16,8	3,1	0,95
Euro-Kredite (Inland)	51,4	0,5	259,2	2,7	1,6	3,3	5,4	9,2	1,07
GBP	404,5	4,2	243,5	2,5	1,2	0,0	10,3	29,0	2,37
SEK	0,0	0,0	61,8	0,6	0,0	0,0	3,9	0,0	1,61
Gesamt	903,8	9,3	695,2	7,1	17,3	5,2	36,3	41,2	

### Übersicht Währungsrisiken zum 30. September 2021

grundbesitz europa	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	% des Fondsvolumens pro Währungsraum
GBP	144.066	0,86266	167.002	1,7
PLN	486.583	4,62623	105.179	1,1
SEK	809.168	10,20052	79.326	0,8
NOK	497.324	10,12598	49.114	0,5
Gesamt			400.621	4,0

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

# Vermietungsinformationen zum 30. September 2021

Land	Deutschland <sup>4)</sup>	GB <sup>4)</sup>	Frankreich <sup>4)</sup>	Polen	Spanien	Niederlande	Italien
Mietobjekte (Anzahl)	24	20	16	8	4	14	3
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	2.712,5	2.236,4	1.285,0	725,0	644,2	831,4	401,9
<b>Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag<sup>1)</sup></b>							
Büro & Praxis	51,8%	60,2%	72,3%	55,3%	0,4%	51,2%	9,5%
Handel/Gastronomie	28,6%	9,7%	7,7%	28,4%	88,6%	2,9%	59,5%
Hotel	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	5,7%	0,3%	17,4%	7,8%	4,3%	0,3%	30,9%
Wohnen	1,2%	28,9%	0,0%	0,0%	0,0%	39,6%	0,0%
Freizeit	0,6%	0,0%	0,0%	1,4%	5,4%	0,0%	0,0%
Stellplätze	5,9%	1,0%	1,4%	5,3%	0,1%	6,1%	0,0%
Andere	4,0%	0,0%	1,2%	1,8%	1,1%	0,0%	0,0%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>2)</sup></b>							
Büro & Praxis	2,1%	2,9%	8,6%	5,5%	0,0%	1,7%	0,0%
Handel/Gastronomie	4,4%	0,6%	0,8%	3,2%	7,9%	0,1%	5,3%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,3%	0,0%	0,2%	0,7%	0,7%	0,0%	0,0%
Wohnen	0,1%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%	0,0%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%
Stellplätze	0,6%	0,2%	0,5%	0,3%	0,0%	0,2%	0,0%
Andere	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	92,3%	94,2%	89,9%	89,9%	91,3%	96,8%	94,7%
<b>Auslaufende Mietverträge<sup>3)</sup></b>							
bis 31.12.2021	2,9%	1,8%	15,6%	0,9%	6,7%	0,7%	5,8%
2022	6,1%	31,6%	26,4%	18,2%	29,5%	0,7%	14,7%
2023	10,4%	4,2%	26,2%	12,7%	22,5%	5,2%	14,8%
2024	7,2%	2,6%	7,7%	20,6%	12,1%	2,2%	12,5%
2025	17,2%	3,1%	8,5%	22,9%	11,3%	5,8%	7,6%
2026	7,4%	3,6%	2,6%	10,2%	12,5%	0,0%	4,0%
2027	5,1%	21,3%	13,1%	5,2%	2,2%	0,6%	1,1%
2028	1,9%	4,8%	0,0%	1,7%	0,3%	4,1%	0,4%
2029	9,1%	2,4%	0,0%	1,4%	0,4%	0,0%	0,0%
2030	1,7%	1,6%	0,0%	1,6%	0,0%	19,3%	0,0%
ab 2031	31,0%	22,9%	0,0%	4,6%	2,4%	61,4%	39,1%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

- 1) Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.
- 2) Leerstandsquote gemessen am Sollmietertrag.
- 3) Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.
- 4) Ohne Projektentwicklung Berlin, „The Grid“, Paris, „TOKO“, und Wembley, „Pavilion Court“.

	Finnland	Irland	sonstiges Europa	Gesamt <sup>4)</sup>
	5	3	3	100
	383,0	225,0	301,4	9.746,0
	72,6%	0,0%	0,8%	48,4%
	9,3%	2,9%	63,4%	25,1%
	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
	2,6%	0,0%	33,2%	7,4%
	0,0%	97,1%	0,0%	13,1%
	2,0%	0,0%	2,5%	0,8%
	11,6%	0,0%	0,0%	3,3%
	2,0%	0,0%	0,2%	1,4%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	5,1%	0,0%	0,0%	3,1%
	0,2%	0,8%	5,8%	2,7%
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	0,1%	0,0%	0,1%	0,2%
	0,0%	32,6%	0,0%	1,4%
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	1,2%	0,0%	0,0%	0,3%
	0,1%	0,0%	0,0%	0,1%
	93,3%	66,6%	94,1%	92,2%
	1,3%	0,0%	5,1%	4,1%
	6,6%	59,2%	12,6%	18,7%
	22,3%	0,0%	15,6%	11,9%
	10,0%	0,0%	8,8%	7,6%
	7,3%	0,6%	11,8%	10,4%
	3,7%	0,0%	3,4%	5,3%
	3,2%	0,6%	3,3%	9,1%
	3,9%	1,9%	36,4%	3,9%
	20,3%	0,0%	0,1%	3,6%
	2,1%	0,0%	0,5%	2,8%
	19,3%	37,7%	2,3%	22,7%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

## Vermietungssituation

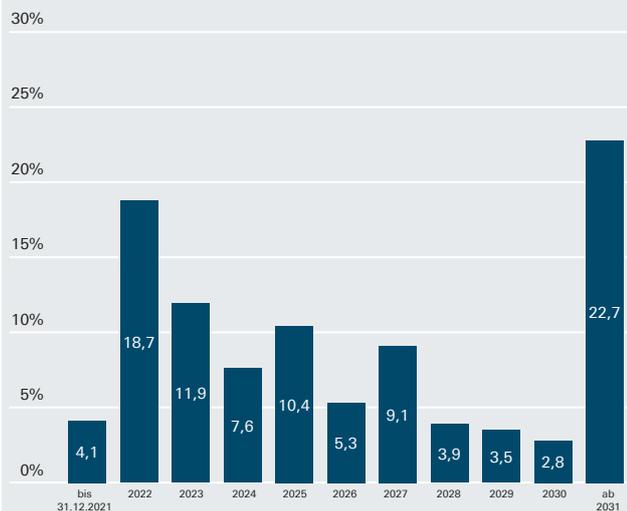
Die Grafiken zeigen die auslaufenden Mietverträge, gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete. Bei Mietverträgen mit Sonderkündigungsrechten wird von der frühestmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen. Die Darstellung ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten verdeutlicht, wie sich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

## Mieterstruktur (Basis: Vertragsmiete) – nach Branchen

Konsumgüter & Einzelhandel	27,7%
Bank & Finanzdienstleistung	17,3%
Wohnen	11,6%
Technologie und Software	6,4%
Unternehmens-/ Rechts- und Steuerberatung	5,8%
Versorger und Telekommunikation	4,8%
Automobil & Transport	4,2%
Hotel/Gastronomie	3,6%
Bau	2,9%
Versicherungsgewerbe	2,4%
Chemie/Pharmazeutische Industrie	0,8%
Sonstige Branchen	12,6%
<b>Summe</b>	<b>100,0%</b>

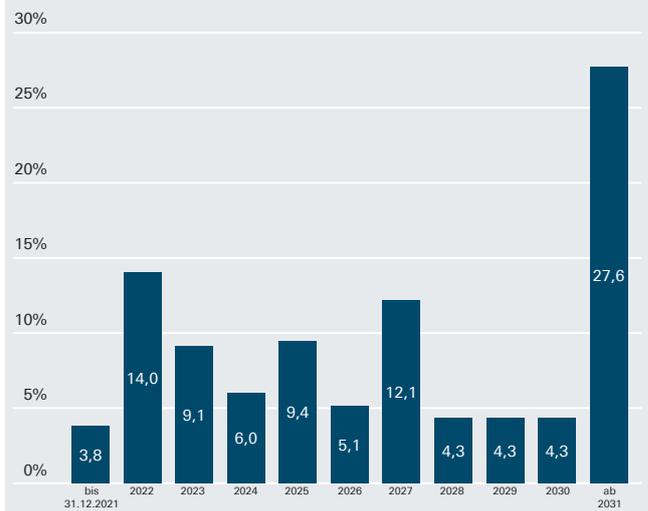
### Auslaufende Mietverträge bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



### Auslaufende Mietverträge ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



# Übersicht: Renditen, Bewertung

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

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
bezogen auf:	
1) Immobilienvermögen	9.123,2
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	1.461,3
2) Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	7.661,9
3) Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	1.771,4
4) Fondsvermögen	9.719,5

## Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz europa

Der Bruttoertrag von insgesamt 4,4% resultiert aus der Ist-Miete der direkt und über Beteiligungen gehaltenen Fondsimmobilen. Nach Verrechnung mit den sonstigen immobilienbezogenen Erträgen und Aufwendungen sowie der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Gesamt-Nettoertrag von 2,8%.

Das Immobilienresultat vor Darlehensaufwand beträgt unter Berücksichtigung der Wertänderungen, der latenten Steuern sowie der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten 3,8%. Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten sowie der Ertragsteuern und bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen ergibt sich ein Gesamtergebnis nach Darlehensaufwand von 3,9%.

Es haben sich keine wesentlichen durch Währungskurschwankungen bedingte Änderungen ergeben.

Die Liquiditätsrendite von +1,6% reflektiert das Zinsniveau sowie die Wertpapier- und Futuresbewertungen während des Geschäftsjahres. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Fondsvermögen lag durchschnittlich bei rund 18,2%.

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

## Übersicht: Renditen/Länderbeitrag in 2020/2021

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

## Übersicht: Wertänderungen in 2020/2021

Land Information zu Wertänderungen <sup>1)</sup> (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	Deutschland	GB	Frankreich	Polen	Spanien	Niederlande	Italien	Finnland
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (Mittelwert)	2.215,2	2.139,4	1.195,7	695,1	646,9	761,9	394,9	336,4
Gutachterliche Bewertungsmieten/ Rohertrag Portfolio (Mittelwert)	120,2	131,9	57,4	48,2	37,6	41,1	25,0	18,0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	163,7	98,1	89,4	29,8	4,5	31,9	14,8	12,4
Sonstige positive Wertänderungen	399,4	64,5	96,8	82,1	0,0	137,7	0,0	86,4
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-34,3	-13,3	-24,8	-29,1	-20,3	-3,7	-1,4	-2,5
Sonstige negative Wertänderungen	-31,4	-16,4	-8,7	-10,1	-12,7	-8,2	-8,3	-3,6
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	129,5	84,8	64,6	0,7	-15,9	28,2	13,4	10,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	367,9	48,1	88,1	72,0	-12,7	129,5	-8,3	82,9

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

	Irland	Sonstiges Europa	Gesamt
	0,6%	5,7%	4,4%
	-2,5%	-3,1%	-1,6%
	-1,9%	2,6%	2,8%
	-0,1%	-0,2%	2,0%
	-2,0%	2,4%	4,8%
	0,0%	-0,3%	-0,6%
	-0,8%	-0,2%	-0,3%
	-2,8%	1,9%	3,8%
	0,0%	-0,3%	-0,3%
	0,0%	-0,8%	-0,4%
	-2,8%	1,3%	3,9%

	Irland	Sonstiges Europa	Gesamt
	132,6	268,9	8.787,0
	10,4	19,9	509,7
	1,1	5,8	451,6
	226,1	142,9	1.235,9
	-2,2	-5,0	-136,5
	-1,4	-8,3	-109,0
	-1,1	0,8	315,1
	224,7	134,6	1.126,9

## Entwicklung des Fonds grundbesitz europa

In Mio. EUR	30.9.2017	30.9.2018	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2021
Immobilien	3.638,2	3.844,1	4.050,4	4.503,4	4.441,5
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.627,7	1.722,0	2.203,0	2.697,4	3.757,0
Wertpapiere	619,6	874,5	1.332,3	1.426,3	965,6
Bankguthaben	502,2	860,2	1.228,9	749,8	412,0
Sonstige Vermögensgegenstände	863,0	841,8	1.181,5	1.661,6	1.801,8
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-1.342,7	-1.326,0	-1.426,4	-1.394,3	-1.484,7
Fondsvermögen Gesamt	5.908,1	6.816,6	8.569,6	9.644,2	9.902,3
<b>Anteilklasse RC</b>					
Fondsvermögen RC	5.317,4	6.134,8	7.806,3	8.818,8	9.082,9
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	129,8	151,9	193,2	219,7	225,5
Anteilwert (EUR) RC	40,96	40,39	40,41	40,13	40,27
Ausschüttung je Anteil (EUR) <sup>1)</sup> RC	1,60	1,04 <sup>2)</sup>	1,00	0,75	0,90
<b>Anteilklasse IC</b>					
Fondsvermögen IC	590,6	681,8	763,3	825,4	819,4
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	14,3	16,8	18,8	20,5	20,2
Anteilwert (EUR) IC	41,19	40,60	40,64	40,33	40,46
Ausschüttung je Anteil (EUR) <sup>1)</sup> IC	1,80	1,23 <sup>2)</sup>	1,25	0,95	1,10
Tag der Ausschüttung	20.12.2017	19.12.2018	18.12.2019	16.12.2020	15.12.2021

1) Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.

2) Ohne Berücksichtigung der am 2.1.2018 bereitgestellten Steuerliquidität.

## Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2016/2017	Geschäftsjahr 2017/2018	Geschäftsjahr 2018/2019	Geschäftsjahr 2019/2020	Geschäftsjahr 2020/2021
<b>I. Immobilien</b>					
Bruttoertrag <sup>1)</sup>	5,4%	5,3%	5,3%	4,8%	4,4%
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1)</sup>	-1,0%	-0,4%	-1,6%	-0,6%	-1,6%
Nettoertrag <sup>1)</sup>	4,4%	4,8%	3,7%	4,2%	2,8%
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis) <sup>1)</sup>	1,3%	0,8%	1,3%	1,2%	2,0%
Immobilienresultat vor Steuern und AfA <sup>1)</sup>	5,7%	5,6%	5,0%	5,4%	4,8%
Rückstellungen für latente Steuern <sup>1)</sup>	-0,3%	-0,5%	-0,4%	-0,5%	-0,6%
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA) <sup>1)</sup>	-0,4%	-0,4%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern <sup>1)</sup>	5,0%	4,8%	4,4%	4,6%	3,8%
Darlehensaufwand <sup>2)</sup>	-0,5%	-0,5%	-0,4%	-0,5%	-0,3%
Ertragsteuern <sup>2)</sup>	-0,4%	-0,5%	-0,7%	-0,4%	-0,4%
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und AfA <sup>2)</sup>	5,2%	4,9%	4,2%	4,6%	3,9%
Währungsänderung <sup>2)</sup>	-0,1%	0,1%	0,1%	-0,6%	0,0%
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments <sup>2)</sup>	5,1%	5,0%	4,3%	4,0%	3,9%
II. Liquidität <sup>3)</sup>	1,0%	0,5%	2,8%	0,4%	1,6%
III. Sonstige Kosten <sup>4)</sup>	-0,2%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,1%
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten <sup>4)</sup>	4,1%	3,7%	3,7%	2,8%	3,2%
<b>V. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>					
Anteilklasse RC	3,1%	2,7%	2,7%	1,8%	2,3%
Anteilklasse IC	3,6%	3,2%	3,2%	2,4%	2,7%

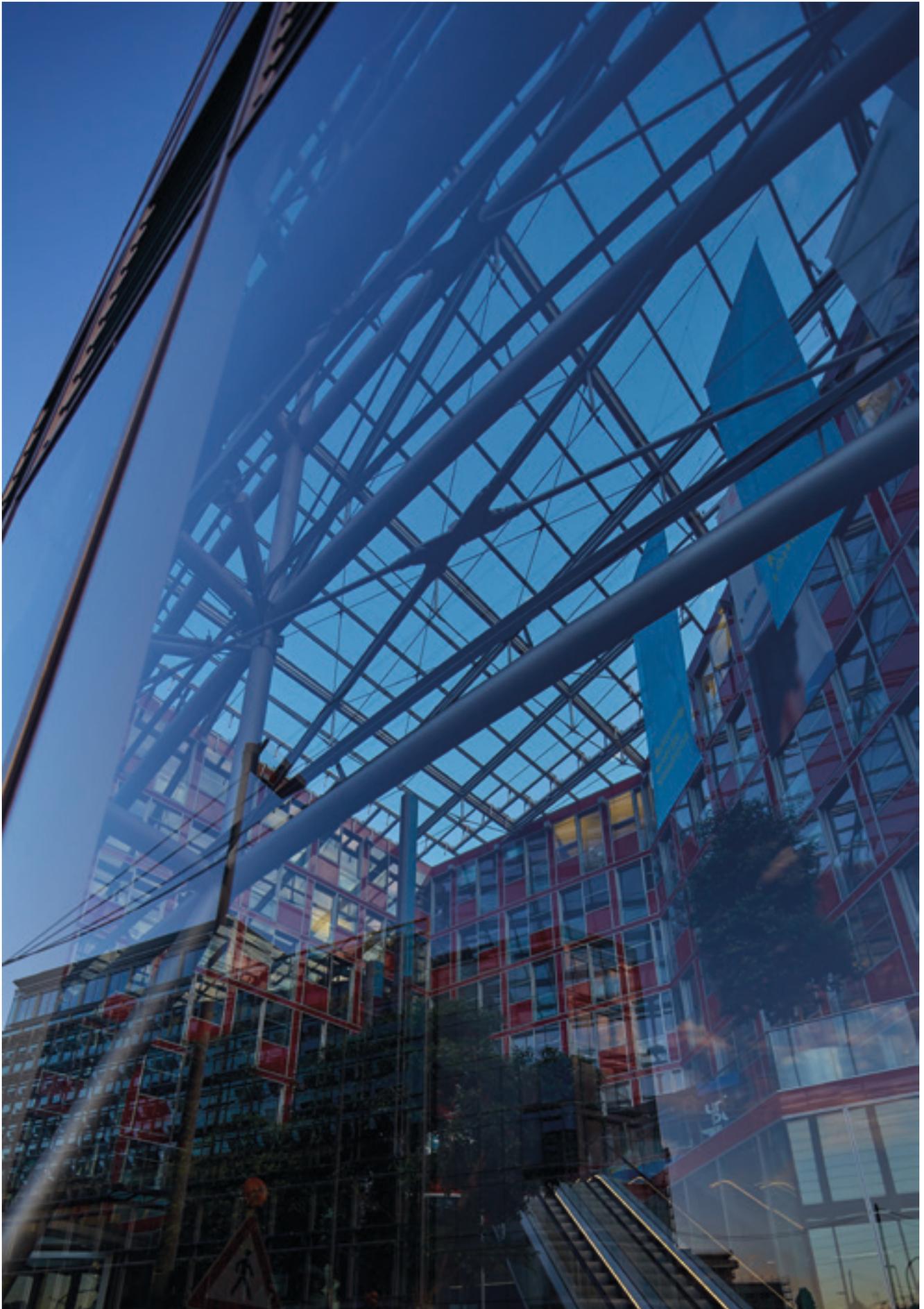
bezogen auf:

1) Immobilienvermögen

2) Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen

3) Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)

4) Fondsvermögen



Düsseldorf, Capricorn

# Vermögensübersicht zum 30. September 2021

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	965.270.210,75	4.224.990.210,75		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung davon in Fremdwährung	119.745.902,21	216.553.099,07	4.441.543.309,82	44,9%
insgesamt in Fremdwährung	1.085.016.112,96			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	667.956.453,18	3.545.387.409,03		
2. Minderheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	0,00	211.621.768,27	3.757.009.177,30	37,9%
insgesamt in Fremdwährung	667.956.453,18			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	166.168.221,43	412.043.625,58		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	965.569.324,83	1.377.612.950,41	13,9%
insgesamt in Fremdwährung	166.168.221,43			
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	18.505.653,67	120.303.414,13		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	372.340.755,65	1.270.817.577,65		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	14.666.406,61	62.952.929,61		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	10.034.912,85	19.779.225,04 25.535.060,09		
5. Andere davon in Fremdwährung	101.348.246,70	311.458.804,60	1.810.847.011,12	18,3%
insgesamt in Fremdwährung	516.895.975,48			
Summe der Vermögensgegenstände			11.387.012.448,65	115,0%
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten davon in Fremdwährung	404.527.855,71	903.762.398,33		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	0,00	7.307.047,03		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	10.593.974,39	67.437.014,14		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	3.084.586,62	117.846.417,95	1.096.352.877,45	11,1%
insgesamt in Fremdwährung	418.206.416,72			
<b>II. Rückstellungen</b>				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	60.882.544,12	388.361.902,37	388.361.902,37	3,9%
Summe der Schulden			1.484.714.779,82	15,0%
<b>C. Fondsvermögen</b>			9.902.297.668,83	100,0%

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
3.875.359.499,19		349.630.711,56	
198.632.675,51	4.073.992.174,70	17.920.423,56	367.551.135,12
3.251.995.883,67		293.391.525,36	
194.109.427,24	3.446.105.310,91	17.512.341,03	310.903.866,39
377.945.770,01		34.097.855,57	
885.665.544,40	1.263.611.314,41	79.903.780,43	114.001.636,00
110.347.942,95		9.955.471,18	
1.165.653.581,58		105.163.996,07	
57.743.384,39		5.209.545,22	
18.142.434,38		1.636.790,66	
23.421.956,68		2.113.103,41	
285.684.647,03	1.660.993.947,01	25.774.157,57	149.853.064,11
	10.444.702.747,03		942.309.701,62
828.973.327,91		74.789.070,42	
6.702.366,80		604.680,23	
61.856.397,37		5.580.616,77	
108.094.270,64	1.005.626.362,72	9.752.147,31	90.726.514,73
356.223.780,98	356.223.780,98	32.138.121,39	32.138.121,39
	1.361.850.143,70		122.864.636,12
	9.082.852.603,33		819.445.065,50

#### Devisenkurse per 30. September 2021

1 EUR	=	0,86266	GBP
1 EUR	=	4,62623	PLN
1 EUR	=	10,20052	SEK

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	40,27 EUR	40,46 EUR
Umlaufende Anteile	225.502.389	20.248.851

# Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 erhöhte sich das Fondsvermögen um 258,1 Mio. EUR auf 9.902,3 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelzufluss von 221,8 Mio. EUR. Per Saldo wurden 5.569.727 Anteile ausgegeben; die Zahl der umlaufenden Anteile erhöhte sich auf 225.502.389 in der Anteilklasse RC und auf 20.248.851 in der Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag 30. September 2021 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 40,27 EUR für die Anteilklasse RC und 40,46 EUR für die Anteilklasse IC.

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Objekte verminderte sich im Berichtszeitraum um 61,9 Mio. EUR auf 4.441,5 Mio. EUR. Dabei wurden zwei direkt gehaltene Immobilien verkauft, eine ist neu hinzugekommen. Bei den unter „Grundstücke im Zustand der Bebauung“ ausgewiesenen Objekten handelt es sich zum Einen um die Projektentwicklung „The Grid“ in Berlin, zum Anderen um das seit längerem gehaltene Bestandsobjekt „Northcliffe House“ in London, das bis voraussichtlich Anfang 2023 umfangreich saniert und neu entwickelt wird.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nahm durch verschiedene Ankäufe von über Beteligungen gehaltenen Immobilien um 1.059,6 Mio. EUR auf 3.757,0 Mio. EUR zu.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 798,5 Mio. EUR auf 1.377,6 Mio. EUR. Die in Tages- und Termingeld angelegten Bankguthaben erhöhten sich um 50,9 Mio. EUR auf 183,5 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Stichtag auf 965,6 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 149,2 Mio. EUR auf insgesamt 1.810,8 Mio. EUR. Die unter der Position „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ ausgewiesenen Beträge umfassen verauslagte umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 80,4 Mio. EUR und Mietforderungen über 39,9 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 erhöhten sich im laufenden Geschäftsjahr um 2,2 Mio. EUR auf 45,3 Mio. EUR, nach Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20% p.a.

In den „Anderen Vermögensgegenständen“ sind im Wesentlichen Forderungen aus Vorauszahlungen auf Immobilien (137,1 Mio. EUR), Devisentermingeschäften (106,7 Mio. EUR), Collaterals (19,8 Mio. EUR), verauslagte Kosten (16,0 Mio. EUR), sonstige Forderungen (5,0 Mio. EUR) und Forderungen aus der Vorsteuer (20,7 Mio. EUR) enthalten.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, den sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Liquiditätsanlagen von 7.426,2 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Großbritannien 2.076,3 Mio. EUR, Niederlande 873,6 Mio. EUR, Spanien 859,7 Mio. EUR, Frankreich 1.383,9 Mio. EUR, Italien 436,6 Mio. EUR, Polen 794,5 Mio. EUR, Finnland 422,4 Mio. EUR, Irland 280,4 Mio. EUR, Portugal 80,3 Mio. EUR, Ungarn 87,4 Mio. EUR und Norwegen 49,5 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten verringerten sich von 1.106,6 Mio. EUR auf insgesamt 1.096,4 Mio. EUR. Größter darin enthaltener Einzelposten sind mit 903,8 Mio. EUR Kredite im Rahmen der Finanzierung von direkt gehaltenen Immobilien.

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich aus Vorauszahlungen auf Betriebskosten (47,8 Mio. EUR) sowie von Mietern geleisteten Mietkautionen (19,6 Mio. EUR) zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ verminderten sich um 19,8 Mio. EUR auf 117,9 Mio. EUR. Darin enthalten sind unter anderem abgegrenzte Zinsen für die aufgenommenen Darlehen (10,1 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (87,8 Mio. EUR), Collaterals (9,9 Mio. EUR) sowie passive periodengerechte Abgrenzung auf Mietforderungen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten (10,1 Mio. EUR).

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 388,4 Mio. EUR. Sie betreffen im Wesentlichen geleistete, noch nicht in Rechnung gestellte Herstellungskosten in Höhe von 79,4 Mio. EUR, Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 38,8 Mio. EUR und sonstige Rückstellungen 7,7 Mio. EUR. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 38,5 Mio. EUR für Ertragsteuern und 223,7 Mio. EUR für latente Steuern. Bedingt durch die Reform des Investmentsteuergesetzes sind hierin seit dem 1. Januar 2018 auch Rückstellungen für latente Steuern im Inland berücksichtigt.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 1.233,7 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Großbritannien 426,7 Mio. EUR, Niederlande 166,9 Mio. EUR, Spanien 132,9 Mio. EUR, Frankreich 326,9 Mio. EUR, Italien 53,4 Mio. EUR, Polen 104,3 Mio. EUR, Irland 3,2 Mio. EUR, Finnland 8,6 Mio. EUR, Portugal 6,1 Mio. EUR, Ungarn 2,2 Mio. EUR und Norwegen 0,4 Mio. EUR.

Zur Absicherung von Währungsrisiken aus dem Engagement in Großbritannien und Polen werden, neben der Darlehensaufnahme, auch Devisentermingeschäfte über 1.279,0 Mio. GBP in den Büchern geführt. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Amsterdam, Huys Azië



Mer, Logistikkimmobilie

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>5)</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>6)</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>7)</sup>	Kaufpreis/ Verkehrs-wert <sup>8)</sup> Gutachter 1 / 2 in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrs-wert <sup>8)</sup> Mittelwert <sup>9)</sup> in TEUR
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>														
1	60594 Frankfurt Hedderichstraße 47-49 DE	FG		B (35%) L (30%) W (29%)	09/09	2009	4.127		6.000	3.636	109	K, PA	44.860 44.600	44.730
2	60322 Frankfurt Bockenheimer Anlage 44 „Park Tower“ DE	FG		B (97%)	03/10	2007	868		18.959			K, PA, LA	174.100 180.000	177.050
3	60313 Frankfurt Rathenauplatz 1 DE	FG		B (49%) L (46%)	02/12	2001	1.171		7.887			K, PA, LA	90.310 97.000	93.655
4	04109 Leipzig Am Markt 11-15 „Marktgalerie“ DE	FG		L (68%)	10/11	2005	5.466		19.953	2.319	462	K, PA, LA, R	107.600 114.000	110.800
5	80636 München Erika-Mann-Straße 53-69 „Metris“ DE	FG		B (85%)	04/13	2011	12.392		35.803		274	K, PA, LA	231.500 235.000	233.250
6	42853 Remscheid, Theodor-Heuss-Platz 7 „Allee-Center Remscheid“ DE	FG		L (76%)	02/14	1986 erweitert 1996 erweitert 2009	26.667		33.827		894	K, PA, LA	120.800 117.000	118.900
7	30855 Langenhagen Münchner Straße 39 DE	FG		LG (51%) S (37%)	11/15	2010	79.047		58.269			K	35.600 35.800	35.700
8	65451 Kelsterbach Mönchhofallee 1 DE	FG		LG (67%) B (26%)	11/15	2008	32.573		18.890		199	LA, PA	35.270 34.900	35.085
9	60549 Frankfurt CargoCity Süd, Gebäude 579 DE	FG		B (52%) LG (45%)	12/15	2010	13.946	Erbbaurecht	23.239		162	LA, PA	44.730 49.400	47.065
10	40221 Düsseldorf Holzstraße 6 „Capricorn“ DE	FG		B (77%)	03/20	2006	4.404		22.558		508	K, PA, LA	180.700 185.000	182.850
11	10969 Berlin Prinzenstraße 34 „The Grid“ DE	UB	Projekt-entwicklung bis voraussichtl. 2021		02/20	in Bebauung	4.404						96.807	96.807
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)</b>														
1	12006 Castellón de la Plana Ctra. Nacional 340, Km 64,3 „Salera“ ES	FG		L (98%)	12/06	2006		77,02% Mit-eigentums-anteil an 78.767 m <sup>2</sup>	55.377		2.826	K, PA, LA, R	131.600 143.000	137.300
2	28906 Getafe Calle de la Confianza, 1 ES	FG		LG (90%)	04/08	2005	12.286		7.306			K	6.280 6.800	6.540
3	28906 Getafe Calle de la Tenacidad, 2 ES	FG		LG (80%)	04/08	2005	21.799		10.192			K	8.690 9.100	8.895
4	92400 Courbevoie, La Defense 22 place des Vosges „Le Monge“ FR	FG		B (90%)	06/99	1980 Umbau 1996	2.757	+ Volumen-eigentum an 34 Stell-plätzen	10.903		177	K, PA	66.000 66.200	66.100
5	75008 Paris 125 avenue des Champs Elysees FR	FG		B (43%) L (39%)	09/98	1850/1915 Umbau 1975/93	754		4.049			K, PA	107.500 105.000	106.250
6	75013 Paris 74-80 avenue de France „Insight“ FR	FG		B (82%)	05/05	2005	3.888		22.628		148	K, PA, LA	205.000 204.000	204.500
7	75009 Paris 12 rue d'Athènes „Euro-Athènes“ FR	FG		B (96%)	08/02	2003	1.500		4.946		38	K, PA, LA	53.500 51.300	52.400
8	33610 Cestas 4-6 rue Chemin Saint Raymond FR	FG		LG (90%)	07/11	2007	192.603		69.180		531	K	56.100 53.700	54.900

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR <sup>9 10)</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>10)</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>10)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8)</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>9)</sup>	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>11)</sup>	Mieteinnahmen 1.10.2020-30.9.2021 in TEUR <sup>12)</sup>
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>8)</sup>	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
0,5%	2.078 2.092	58 58	1.804	1.102	702	5,9%	0	0	0	komplett abgeschrieben			30,2%	2,2	1.358
1,8%	6.822 7.130	46 46	5.869	4.408	1.461	4,6%	0	0	0	komplett abgeschrieben			0,1%	3,4	
1,0%	4.049 3.947	50 50	3.135	2.381	754	4,7%	0	0	0	komplett abgeschrieben			0,1%	3,3	4.237
1,1%	5.287 5.291	54 54	4.030	3.035	995	4,6%	0	0	0	komplett abgeschrieben			0,1%	5,5	5.462
2,4%	8.999 9.221	60 60	7.116	5.388	1.728	4,7%	0	0	0	komplett abgeschrieben			1,8%	2,9	8.954
1,2%	9.557 8.716	38 38	8.806	7.134	1.672	6,2%	598	0	0	komplett abgeschrieben			18,6%	3,9	7.681
0,4%	1.915 1.915	39 39	1.963	1.591	372	6,6%	38	0	0	komplett abgeschrieben	13.410	37,6%	0,0%	4,0	
0,4%	1.738 1.734	37 37	2.046	1.724	322	7,4%	39	0	0	komplett abgeschrieben	12.717	36,2%	4,8%	2,4	1.692
0,5%	3.274 3.274	39 38	3.894	3.346	548	7,3%	166	0	0	komplett abgeschrieben			2,9%	0,0	
1,9%	5.989 6.066	55 55	14.179	11.597	2.583	7,4%	2.737	9.473	3,5				0,0%	7,4	
1,0%											6.454	6,7%			
1,4%	10.838 12.535	45 45									80.000	58,3%	8,4%	3,7	10.947
0,1%	408 395	34 34											0,0%	1,2	
0,1%	550 550	34 34											0,0%	2,2	
0,7%	3.875 4.302	33 33											38,9%	1,5	2.768
1,1%	4.449 4.387	42 42									18.294	17,2%	9,8%	1,5	4.132
2,1%	10.308 10.649	54 54									94.500	46,2%	11,5%	0,6	10.714
0,5%	2.798 2.539	52 52											100,0%	0,0	552
0,6%	3.267 3.507	36 36	1.127	626	501	2,7%	0	0	0	komplett abgeschrieben	20.000	36,4%	0,0%	1,3	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>5)</sup>	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>6)</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>7)</sup>	Kaufpreis/Verkehrswert <sup>8)</sup> Gutachter 1 / 2 in TEUR	Kaufpreis/Verkehrswert Mittelwert <sup>8)</sup> in TEUR
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)</b>														
9	93400 Saint Ouen 23 rue des Bateliers/48 rue Albert Dhalenne „Sigma“ FR	FG		B (88%)	11/11	2009	8.411		18.135		343	K, PA, LA	124.300 115.000	119.650
10	75002 Paris 23-27 rue Notre-Dame des Victoires FR	FG		B (88%)	06/12	1890 Umbau 1955/1993, 2015	1.012		5.044		5	K, PA, LA	69.300 67.700	68.500
11	92100 Boulogne-Billancourt Rue Yves Kermen, Parzelle A4 Est A „In Situ“ FR	FG		B (87%)	12/13	2015	3.498		13.687		215	K, PA, LA	106.100 111.000	108.550
12	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	32.300 34.000	33.150
13	00038 Valmontone Via della Pace, Loc. Pascolaro „FOC Valmontone“ IT	FG/ER		L (100%)	03/04 02/08 12/08	2004 2005 2008	241.003	inkl. Erbbaurecht an 71.451 m <sup>2</sup>	40.108		3.518	K, PA, LA	165.000 172.500	168.750
14	1012 AB Amsterdam Stationsplein 51-71 „Zilveren Toren“ NL	FG/ER		B (100%)	11/98	1992	605	Erfpacht-/ Opstalrecht <sup>3)</sup>	4.919			K, PA	17.800 17.500	17.650
15	2211 AA Den Haag Bezuidenhoutseweg 10-12 „Malie Toren“ NL	FG/ER		B (91%)	10/94	1996	1.498	Erfpacht-/ Opstalrecht <sup>3)</sup>	15.483		174	K, PA	54.000 54.360	54.180
16	3067 GG Rotterdam Watermanweg „Eurogate III“ NL	FG/ER		B (89%)	01/01	2000	3.225	+ Unterererbbaurecht an 114 Stellplätzen	8.003		191	K, PA	17.900 16.120	17.010
17	2316WZ Leiden Dellaertweg 1 NL	FG		B (83%)	10/10	2010	2.335		31.072		340	K, PA, LA	99.200 100.490	99.845
18	1019 GW Amsterdam Jollemanhof 5-20 „Huys Azië“ NL	FG/ER		B (88%)	05/15	2006	2.482	Erfpacht-/ Opstalrecht <sup>3)</sup> Teileigentum	8.541		120	K, PA	41.700 41.920	41.810
19	1079 LH / TM / TX Amsterdam Amsteldijk 164-166 / Trompenburgstraat 2a-c Trompenburgstraat 3-11 „Rivierstaete“ NL	FG		B (89%)	12/18	1972, 2018	15.034	Erfpacht-/ Opstalrecht <sup>3)</sup> an 3.449 m <sup>2</sup>	28.173	351	330	K, PA, LA	238.000 233.280	235.640
20	02-675 Warschau Domaniewska 39B „Topaz“ PL	FG/ER		B (86%)	10/10	2006	5.397	Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>4)</sup>	11.757		212	K, PA, LA	26.200 25.600	25.900
21	02-675 Warschau Domaniewska 39 „Nefryt“ PL	FG/ER		B (86%)	10/10	2008	7.516	Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>4)</sup>	16.955		282	K, PA, LA	38.200 36.700	37.450
22	00-609 Warschau Aleja Armii Ludowej 26 „Focus“ PL	FG/ER		B (86%)	09/11	2000	6.872	Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>4)</sup>	34.579		471	K, PA, LA, R	120.600 122.000	121.300
23	05-850 Ozarow Ceramiczna 7 PL	FG		LG (78%)	10/12	2009	25.350		12.580			K	8.030 8.200	8.115
24	05-850 Ozarow Poznanska 249 PL	FG		LG (80%)	10/12	2009, 2010	133.625		69.339			K, PA	48.200 46.500	47.350
25	61-888 Posen Polwiejska 42 „Stary Browar“ PL	FG/ER		L (88%)	11/15	2003, 2007	73.695	inkl. 9.860 m <sup>2</sup> Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>4)</sup>	59.137	127	1.000	K, PA, LA, R	256.000 247.000	251.500
26	80-309 Danzig Grunwaldzka Avenue 413 „NEON“ PL	FG		B (89%)	02/21	2019	6.242		35.558		305	K, PA	85.800 89.000	87.400

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR <sup>9 10</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>10</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>10</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>8</sup>	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>11</sup>	Mieteinnahmen 1.10.2020-30.9.2021 in TEUR <sup>12</sup>
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>9</sup>	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
1,2%	6.088 6.523	58 58	2.614	1.394	1.220	2,6%	0	0	komplett abgeschrieben	30.000	25,1%	0,0%	6,1		
0,7%	2.789 2.789	54 54	998	265	733	3,2%	20	0	komplett abgeschrieben	17.000	24,8%	0,0%	2,8		
1,1%	6.371 6.692	64 64	3.501	1.749	1.752	3,4%	701	0	komplett abgeschrieben	41.480	38,2%	1,3%	1,1	6.604	
0,3%	1.768 1.817	37 37										0,0%	2,0	1.704	
1,7%	14.401 14.852	34 34	1.537	1.110	427	0,5%	35	0	komplett abgeschrieben			9,3%	2,4	12.803	
0,2%	1.199 1.190	41 41										0,0%	4,6	1.197	
0,6%	3.340 3.340	45 45										0,0%	12,3		
0,2%	1.415 1.377	49 49										54,5%	3,7	600	
1,0%	5.560 5.560	59 59	2.543	5	2.538	2,2%	0	0	komplett abgeschrieben			0,0%	9,0		
0,4%	2.413 2.324	55 55	2.506	1.740	766	8,7%	302	0	komplett abgeschrieben	14.000	33,5%	4,2%	3,8	2.205	
2,4%	9.107 9.221	63 63	3.413	780	2.633	1,0%	568	467	2,5	70.000	29,7%	0,0%	9,0	9.204	
0,3%	1.855 2.059	55 55	474	79	395	1,5%	0	0	komplett abgeschrieben	15.075	58,2%	11,9%	1,5	2.095	
0,4%	2.697 2.992	57 57	711	121	590	1,5%	0	0	komplett abgeschrieben	21.600	57,7%	15,5%	2,4	3.126	
1,2%	8.341 8.260	49 49	1.731	0	1.731	1,5%	0	0	komplett abgeschrieben			14,1%	2,1	7.657	
0,1%	687 728	38 38	138	1	137	1,7%	0	0	komplett abgeschrieben			51,0%	4,3	315	
0,5%	3.570 3.576	39 39	751	6	745	1,6%	0	0	komplett abgeschrieben			2,8%	6,0	3.480	
2,6%	16.067 14.459	44 44	3.791	0	3.791	1,3%	114	0	komplett abgeschrieben			11,1%	3,5	13.587	
0,9%	6.143 6.136	68 68	1.240	0	1.240	1,4%	157	1.083	4,4	25.900	29,6%	0,0%	4,7	3.913	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>5)</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>6)</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>7)</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert <sup>8)</sup> Gutachter in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert <sup>8)</sup> Mittelwert <sup>9)</sup> in TEUR
<b>III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>														
1	London EC 4 Tudor Street „Northcliffe House“ GB	UB	Proj.Entw. bis voraussichtl. 2023	B (97%)	09/03	in Bebauung	3.786	Leasehold <sup>3)</sup>					117.775 121.717	119.746
2	London 16-18 Finsbury Circus „Park House“ GB	FG/ER		B (90%)	03/12	2008	3.750	Leasehold <sup>3)</sup>	17.708		11	K, PA, LA	209.584 209.816	209.700
3	Glasgow G1 3DA 110 Queen Street „Connect110NS“ GB	FG		B (89%)	09/14	2015	2.150		15.258		56	K, PA, LA	86.477 92.041	89.259
4	Manchester M2 5PD 2 St. Peter's Square GB	FG		B (91%)	08/15	2017	1.996		15.364		92	K, PA, LA	119.746 122.876	121.311
5	London-Stratford Plot S5 „S5 International Quarter“ GB	FG/ER		B (98%)	11/16	2018	4.253	Leasehold <sup>3)</sup>	47.489		4	K, PA, LA	430.065 437.020	433.543
6	Enfield EN2 6BP Hatton Walk „Palace Exchange“ GB	FG/ER		L (91%)	11/16	2006	15.783	Leasehold <sup>3)</sup>	18.583		513	K, PA, LA; R	62.365 67.814	65.089
7	Enfield EN2 6BP Church Street „Palace Gardens“ GB	FG/ER		L (99%)	01/18	1984	23.719	Leasehold <sup>3)</sup>	20.657	56		K, PA, LA; R	45.673 47.064	46.368
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland</b>														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 146.553.228 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 83.024.794 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				12/09									
1	20457 Hamburg Strandkai 1 „New Work Harbour“ DE	FG		B (78%)	12/09	2009	7.797		24.584		313	PA, LA	138.400 134.000	136.200
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 125.148.700 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 108.455.420 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				11/10									
2	56068 Koblenz Zentralplatz 2 „Forum Mittelrhein“ DE	FG		L (77%)	11/10	2011/2012	12.086		23.950		750	K, PA, LA, R	130.600 116.000	123.300
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an KG PANTA 89. Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co., Deutschland Wert der Gesellschaft: 150.970.914 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 125.426.682 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				07/13									
3	67655 Kaiserslautern Fackelrondell 53-69 „K in Lautern“ DE	FG		L (82%)	07/13	2015	14.372		29.280		490	K, PA, LA, R	155.200 141.000	148.100
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an WestendDuo GmbH & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 296.463.830 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 186.533.837 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				12/13									
4	60323 Frankfurt am Main Bockenheimer Landstr. 24 „WestendDuo“ DE	FG		B (89%)	12/13	2006	6.441		29.656	661	247	K, PA, LA, R	280.600 295.000	287.800
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an OSA Campus 1 GmbH, Deutschland Wert der Gesellschaft: 29.622.300 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 2.630.454 EUR Gesellschafterdarlehen: 17.082.000,00 EUR				03/15									
5	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 6 DE	FG		B (90%)	03/15	1966	7.795		13.480		21	PA, LA	42.733 44.603	43.668

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR <sup>9 10</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>10</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>10</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>11</sup>	Mieteinnahmen 1.10.2020-30.9.2021 in TEUR <sup>12</sup>
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>9</sup>	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
1,2%	9.088 8.967	50 50										100,0%	0,0	676
2,2%	13.620 13.413	57 57	10.298	7.220	3.079	5,8%	0	0	komplett abgeschrieben	55.178	26,3%	27,9%	5,3	9.821
0,9%	5.655 5.713	64 64	3.236	1.190	2.046	12,3%	421	0	komplett abgeschrieben	32.458	36,4%	0,0%	4,5	5.517
1,2%	6.569 6.544	66 66	5.357	959	4.398	1,3%	554	0	komplett abgeschrieben	42.728	35,2%	3,7%	5,9	
4,4%	23.483 23.493	67 67								191.269	44,1%	0,2%	14,0	23.376
0,7%	4.349 4.632	35 35	5.130	4.025	1.105	6,5%	1.012	149	0,1	36.167	55,6%	1,0%	2,5	4.029
0,5%	4.105 4.366	27 27	4.587	2.997	1.590	9,0%	898	1.166	1,3	27.021	58,3%	11,4%	12,3	3.542
			1.190	1	1.189	1,2%	0	0	komplett abgeschrieben					
1,4%	6.123 6.175	58 58										10,6%	9,3	
			2.372	393	1.979	1,2%	24	0	komplett abgeschrieben					
1,3%	8.485 7.160	61 61										11,7%	3,9	7.757
			2.119	0	2.119	1,3%	300	1.048	2,0					
1,5%	9.591 9.074	64 64										7,6%	3,9	8.527
			14.195	11.809	2.386	4,1%	708	0	komplett abgeschrieben					
3,0%	11.753 12.269	55 55	181	0	181	0	0	0	komplett abgeschrieben			16,2%	6,7	10.522
			638	75	563	1,6%	0	0	komplett abgeschrieben					
0,4%	1.945 1.945	38 38										0,0%	5,2	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>5)</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>6)</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>7)</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert <sup>8)</sup> Gutachter 1 / 2 in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert <sup>8)</sup> Mittelwert <sup>9)</sup> in TEUR
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland</b>														
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an der OSA Campus 2 GmbH, Deutschland Wert der Gesellschaft: 77.568.114 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 2.644.315 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				10/16									
6	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 16 DE	FG		B (93%)	10/16	2016	8.537		25.797		186	PA, LA	131.522 129.064	130.293
	Beteiligung: 43,8% Gesellschaftsanteile an LOOP5 Shopping Centre GmbH & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 34.803.345 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 41.423.244 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				01/16									
7	64331 Weiterstadt Gutenbergstr. 5 DE	FG		L (97%)	01/16	2009	65.000		60.551		3.049	K, PA, LA	82.694 75.336	79.015
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Erste GmbH & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 45.747.300 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 26.723.359 EUR Gesellschafterdarlehen: 32.000.000,00 EUR				10/18									
8	60311 Frankfurt Berliner Str. 55 DE	FG		H (86%)	10/18	2018	2.611		11.611		122	K, PA	72.788 69.277	71.033
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Zweite GmbH & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 36.406.681 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 22.879.134 EUR Gesellschafterdarlehen: 27.200.000,00 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	57.177 57.889	57.533
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Dritte GmbH & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 9.748.674 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 4.858.163 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.400.000,00 EUR				10/18									
10	60311 Frankfurt Kornmarkt 1a DE	FG		B (92%)	10/18	2018	443		2.041		4	K, PA	13.172 11.957	12.565
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Vierte GmbH & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 10.387.473 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 7.074.699 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.200.000,00 EUR				10/18									
11	60311 Frankfurt Kornmarkt 1 und Bethmannstr. 6 DE	FG		W (80%)	10/18	2018	799		291	1.883	22	PA	14.994 14.425	14.710
	Beteiligung: 55,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 54.951.050 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 39.544.695 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				02/21									
12	22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Straße 10 „Spectrum“ DE	FG		LG (89%)	06/21	2007	160.020		77.075		184	K, PA, LA	84.607 85.250	84.928
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Berlin Ostbahnhof Immobilien GmbH & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 238.702.540 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 9.885.031 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				05/21									
13	10243 Berlin Koppenstraße 8 „Upl“ DE	FG		B (83%)	05/21	1978, Umbau 2021	8.254		48.163		96	K, PA, LA	347.000 348.000	347.500

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR <sup>9 10</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>10</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>10</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>11</sup>	Mieteinnahmen 1.10.2020-30.9.2021 in TEUR <sup>12</sup>	
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>9</sup>	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Kredite in TEUR <sup>8</sup>												
				1.550	0	1.550	1,6%	310	0	komplett abgeschrieben					
1,3%	5.291 5.291	65 65									59.787	45,9%	0,0%	10,3	
				2.186	49	2.137	4,4%	147	0	komplett abgeschrieben					
0,8%	5.987 5.029	48 48									52.998	67,1%	34,9%	3,3	8.252
				752	0	752	2,1%	150	313	2,1					
0,7%	3.187 3.180	68 68											0,1%	21,5	
				493	0	493	2,3%	99	205	2,1					
0,6%	2.458 2.528	68 68											9,0%	10,9	2.449
				117	0	117	1,4%	24	49	2,1					
0,1%	525 525	68 68											0,0%	6,8	
				137	0	137	1,6%	35	57	2,1					
0,2%	539 514	68 68											28,7%	0,3	470
0,9%	3.137 3.038	36 36		5.133	4.791	343	0,0%	256	4.871	4,7	36.383	42,8%	0,0%	6,3	1.841
3,6%	12.822 12.835	60 70		9.735	0	9.735	0,0%	0	0	0,0	110.000	31,7%	0,0%	9,2	5.135

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>5)</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>6)</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>7)</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert <sup>8)</sup> Gutachter in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert <sup>8)</sup> Mittelwert <sup>9)</sup> in TEUR
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland</b>														
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), Deutschland Wert der Gesellschaft: 255.593 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 255.593 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				07/00									
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)</b>														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kinteistö Oy Safiiri, Finnland Wert der Gesellschaft: 47.522.926 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 43.014.755 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				01/12									
1	Espoo Puolikkotie 8 „Safiiri“ FI	FG		B (81%)	05/12 06/13	2012/ 2013	4.278		13.728		234	K, PA, LA	45.790 48.000	46.895
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kinteistö Oy Sola, Finnland Wert der Gesellschaft: 65.849.687 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 51.690.412 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				07/15									
2	Espoo Sokerilinnantie 11 „Sola“ FI	FG		B (79%)	07/15	2012	5.452	incl. 27,92% Miteigentumsanteil an 1.658m <sup>2</sup>	16.943		470	K, PA, LA	63.550 66.000	64.775
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Keilalampi, Finnland Wert der Gesellschaft: 129.524.670 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 61.682.347 EUR Gesellschafterdarlehen: 49.836.096 EUR				10/19									
3	Espoo Keilaniementie 1 „Tower“ FI	FG		B (66%)	03/20	1976, Umbau 2019	10.836		23.943		500	K, PA	178.400 175.000	176.700
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Koy Keilalampi, Finnland Wert der Gesellschaft: 48.271.268 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 35.945.765 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	86.690 87.000	86.845
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Koy Keilaniemen Pavilijongit, Finnland Wert der Gesellschaft: 7.780.039 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 7.450.310 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				03/21									
5	21502 Espoo Keilaniementie 1 „Pavillons“ FI	FG		L (97%)	03/21	2020	6.355		1.077				7.830 7.800	7.815
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Europa ICAV, Irland <sup>13)</sup> Wert der Gesellschaft: 276.230.911 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 247.681.109 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				03/20									
6	Dublin 1 Mayor Street Upper „The Point Campus Tolka“ IE	FG/ER		W (100%)	12/19	2019	4.860	Leasehold <sup>3)</sup>	1.619	19.193		K, PA	94.300 92.900	93.600
7	Dublin 1 Mayor Street Upper „The Point Campus Liffey“ IE	FG/ER		W (91%)	12/19	2018	3.240	Leasehold <sup>3)</sup>	2.101	12.861		K, PA	64.300 66.200	65.250
8	Dublin Upper Glenageary Road, Cualanor „Cheevers & Haliday“ IE	FG	weitere Abschnitte im Bau	W (100%)	08/21	2021	12.873			16.446			66.188	66.188

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR <sup>9 10</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>10</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>10</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>11</sup>	Mieteinnahmen 1.10.2020-30.9.2021 in TEUR <sup>12</sup>	
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>9</sup>	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Kredite in TEUR <sup>8</sup>												
				1.063	0	1.063	9,1%	0	0	komplett abgeschrieben					
0,5%	3.064 3.078	61 61										12,9%	1,6	2.756	
				2.619	0	2.619	3,8%	406	0	komplett abgeschrieben					
0,7%	3.944 4.166	61 61										19,0%	1,9	3.394	
				2.361	0	2.361	1,0%	472	1.725	3,6					
1,8%	7.065 7.059	59 59		4.893	3.379	1.514	0,0%	1.468	3.425	2,3		0,5%	7,0	6.978	
				25	0	25	0,0%	5	18	4,5					
0,9%	3.509 3.509	59 59		3.109	1.598	1.510		311	2.798	4,5		0,0%	9,7	1.762	
				4	0	4	0,0%	2	2	4,5					
0,1%	306 306	69 69		253	130	123		25	227	4,5		0,0%	6,6	93	
1,0%	6.095 6.246	58 58										75,0%	0,8	3.145	
0,7%	4.178 4.289	57 57										41,3%	1,4	1.651	
0,7%				4.613	3.645	968	7,0%	125	4.419	5,0		1,2%	0,3	366	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>5)</sup>	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>6)</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>7)</sup>	Kaufpreis/Verkehrswert <sup>8)</sup> Gutachter 1 / 2 in TEUR	Kaufpreis/Verkehrswert <sup>8)</sup> Mittelwert <sup>9)</sup> in TEUR
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)</b>														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Tailor Logistic S.R.L., Italien Wert der Gesellschaft: 124.775.945 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 121.261.652 EUR Gesellschafterdarlehen: 95.000.000 EUR				06/18									
9	28069 Trecate Strada Provinciale 11 IT	FG	LG (85%)	07/20	2020	367.729		162.235			1.414	K, PA, LA	201.000 199.080	200.040
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Rondo 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 81.546.598 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 57.501.624 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				01/14									
10	00-124 Warschau „Rondo One“ PL	FG/ER	B (80%)	03/14	2006	5.832	Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>4)</sup>	66.771			501	K, PA, LA, R	146.363 145.530	145.947
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an CC01 Coimbra S.A., Portugal Wert der Gesellschaft: 41.176.282 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 32.249.844 EUR Gesellschafterdarlehen: 35.950.000 EUR				11/15									
11	3030-327 Coimbra Rua General Humberto Delgado 207-211 PT	FG/ER	L (99%)	11/15	2005		66,50% Teil- erbbauerecht an 43.344 m <sup>2</sup>	27.077			1.170	K, PA, LA, R	77.900 75.500	76.700
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Diagonal Mar Holdco S.L., Spanien, und darüber Wert der Gesellschaft: 343.823.337 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 320.831.812 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM1 S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 278.669.771 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 50.439.879 EUR Gesellschafterdarlehen: 202.112.500 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM2 S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 1.277.909 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 1.627.879 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM3 S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 1.215.858 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 1.467.902 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				08/16									
12	8019 Barcelona Avenida Diagonal 3 „Diagonal Mar“ ES	FG	L (97%)	08/16	2001		88,37% Mit- eigentums- anteil an 39.610 m <sup>2</sup>	61.930			5.000	K, PA, LA, R	495.000 488.000	491.500
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe A S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 1.577.321 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 1.623.177 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				12/20									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe B S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 884.922 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 909.114 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				12/20									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Vallecas S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 1.063.985 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 1.093.937 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				12/20									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Office Parc Central, Spanien Wert der Gesellschaft: 46.034.280 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 46.034.280 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				10/20									

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR <sup>9 10)</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>10)</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>10)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8)</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>11)</sup>	Mieteinnahmen 1.10.2020-30.9.2021 in TEUR <sup>12)</sup>	
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>9)</sup>	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
				1.935	0	1.935	1,4%	387	1.192	4,0					
2,1%	8.547 8.547	49 49										0,0%	13,7	8.547	
1,5%	9.690 9.176	55 55		1.652	0	1.652	1,1%	0	0	komplett abgeschrieben	66.787	45,8%	9,2%	3,0	18.702
				1.445	0	1.445	1,0%	34	0	komplett abgeschrieben					
0,8%	6.369 6.839	44 44											6,7%	2,1	6.549
				6.127	0	6.127	0,8%	1.032	0	komplett abgeschrieben					
5,0%	25.352 24.498	40 40											3,1%	6,6	21.148

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>5)</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>6)</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>7)</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert <sup>8)</sup> Gutachter in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert <sup>8)</sup> Mittelwert <sup>9)</sup> in TEUR
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)</b>														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Mer-Europa SAS, Frankreich Wert der Gesellschaft: 226.172.665 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 253.846.601 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	57.100 55.900	56.500
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	209.000 217.000	213.000
15	75017 Paris Rue Héliopolis 3/5 „TOKO“ FR	UB	Proj.Entw. bis voraussichtlich 2022		09/20	in Bebauung	1.857						137.700	137.700
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Europa Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 55.664.730 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 19.436 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				01/21									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Carvin Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 10.080.504 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 10.067.630 EUR Gesellschafterdarlehen: 8.274.486 EUR				02/21									
16	62220 Carvin 17 Rue Louis Joseph Gay Lussac „Carvin Logistics Centre“ FR	FG	LG (87%)		03/21	2016	75.000		21.852		174		17.840 17.760	17.800
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 8.297.641 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 7.378.640 EUR Gesellschafterdarlehen: 6.119.433 EUR				02/21									
17	59553 Lauwin-Planque 3 Rue Amazon „Lauwin-Planque I Logistics Centre“ FR	FG	LG (96%)		03/21	2014	74.250		30.161		84		13.160 13.600	13.380
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque II Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 8.551.306 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 6.159.265 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.021.562 EUR				02/21									
18	59553 Lauwin-Planque Rue de la Plaine „Lauwin-Planque II Logistics Centre“ FR	FG	LG (96%)		03/21	2016	72.627		30.517		116		13.440 12.800	13.120
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque III Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 13.406.489 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 12.522.358 EUR Gesellschafterdarlehen: 10.298.722 EUR				02/21									
19	59553 Lauwin-Planque Rue Amazon „Lauwin-Planque III Logistics Centre“ FR	FG	LG (97%)		03/21	2017	122.041		55.412		183		23.080 22.920	23.000
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 16.842.066 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 16.758.881 EUR Gesellschafterdarlehen: 13.758.523 EUR				02/21									
20	30800 Saint-Gilles Rue du Falcon „Nimes Logistics Centre“ FR	FG	LG (95%)		03/21	2016	210.903		68.352		421		29.440 29.920	29.680
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GE FOC I Ingatlanhasznosító Kft, Ungarn Wert der Gesellschaft: 49.646.380 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 41.888.743 EUR Gesellschafterdarlehen: 37.600.000 EUR				03/18									

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR <sup>9 10</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>10</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>10</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>11</sup>	Mieteinnahmen 1.10.2020-30.9.2021 in TEUR <sup>12</sup>
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>9</sup>	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				1.620	0	1.620	0,6%	322	1.285	4,0				
0,6%	2.692 2.692	48 48	1.588	0	1.588	2,1%	318	821	2,6			0,0%	3,4	
2,2%	10.154 10.146	53 53	5.689	0	5.689	2,6%	1.138	2.465	2,2	32.900	15,4%	0,0%	2,0	
1,4%														
0,2%	723 723	45 45	514	271	243	2,8%	52	465	2,2			0,0%	4,0	947
0,1%	537 537	43 43	1.079	900	179	8,0%	109	984	2,3			0,0%	4,1	712
0,1%	537 537	45 45	321	173	147	2,9%	35	316	2,3			0,0%	3,0	454
0,2%	933 933	46 46	635	330	305	2,8%	63	569	2,3			0,0%	1,7	1.237
0,3%	1.183 1.183	45 45	845	429	416	2,8%	85	764	2,2			0,0%	4,6	1.569

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>5)</sup>	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>6)</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>7)</sup>	Kaufpreis/Verkehrswert <sup>8)</sup>	Kaufpreis/Verkehrswert
													Gutachter 1 / 2 in TEUR	Mittelwert <sup>8)</sup> in TEUR
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)</b>														
21	2051 Biatorbágy Budaörsi út 4 „Premier Outlet Budapest“ HU	FG		L (99%)	04/18	2004/ 2006/ 2007	180.224		23.977		1.599	K, PA, LA, R	82.200 80.000	81.100
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential I Coöperatief U.A., Niederlande Wert der Gesellschaft: 58.959.465 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 40.102.235 EUR Gesellschafterdarlehen: 31.000.000 EUR				04/20									
22	Carmel Cluster III - Zentrum: Den Haag, Centrum, Valkenboskwartier NL	FG		W (91%)	06/20	1880- 1978		1.458	15.508		2		56.200 57.820	57.010
23	Carmel Cluster IV - Schilderswijk: Den Haag, Schilderswijk NL	FG		W (86%)	06/20	1850- 1977		2.133	9.893				30.800 30.140	30.470
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential II Coöperatief U.A., Niederlande Wert der Gesellschaft: 52.867.390 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 37.523.954 EUR Gesellschafterdarlehen: 28.000.000 EUR				04/20									
24	Carmel Cluster II - Moerwijk West: 2533 JA Den Haag, Sara Burgerhartweg 4-70 NL	FG		W (89%)	06/20	2013	705	583	1.311			PA	5.220 5.420	5.320
25	Carmel Cluster V - Rustenburg: Den Haag, Rustenburg, Moerwijk NL	FG		W (95%)	06/20	1926- 1941	k. A.	1.328	20.169				56.800 57.220	57.010
26	Carmel Cluster VII - Scheveningen: Den Haag, Scheveningen, Loosduinen NL	FG		W (82%)	06/20	1870- 1976	k. A.	1.213	5.037				16.100 15.450	15.775
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential III Coöperatief U.A., Niederlande Wert der Gesellschaft: 80.495.254 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 46.127.450 EUR Gesellschafterdarlehen: 55.000.000 EUR				04/20									
27	Carmel Cluster IV - Laakkwartier: Den Haag, Laakkwartier, Leyenburg NL	FG		W (99%)	06/20	1906- 1957	k. A.	839	43.817				130.000 130.580	130.290
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential IV Coöperatief U.A., Niederlande Wert der Gesellschaft: 35.992.837 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 34.897.978 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				04/20									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an THM4 B.V., Niederlande Wert der Gesellschaft: 33.698 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 33.689 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				10/20									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an THM5 B.V., Niederlande Wert der Gesellschaft: 1.554.592 <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 1.554.592 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				10/20									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an The Hague Investment VII C.V. Niederlande Wert der Gesellschaft: 21.001.466 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 5.034.770 EUR Gesellschafterdarlehen: 16.040.000 EUR				10/20									
28	Carmel Cluster I 2521 Den Haag 1e Lulofsdwarsstraat 32-42 NL	FG		W (96%)	10/20	2020	1.794	143	6.496		48		36.600 35.960	36.280
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an The Hague Investment VIII C.V., Niederlande Wert der Gesellschaft: 18.778.666 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 5.239.629 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.960.000 EUR				10/20									
29	Carmel Cluster VIII 2521 Den Haag 1e Lulofsdwarsstraat 20-32 NL	FG		W (95%)	10/20	2020	1.691	145	5.920		44		33.400 32.890	33.145

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR <sup>9 10</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>10</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>10</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>11</sup>	Mieteinnahmen 1.10.2020-30.9.2021 in TEUR <sup>12</sup>
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>9</sup>	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
0,8%	6.736 6.555	35 35	1.334	0	1.334	1,8%	311	422	1,4			11,3%	3,4	5.463
			733	0	733	1,7%	139	559	4,2					
0,6%	2.841 2.826	39 39	1.390	956	434	2,4%	425	2.226	3,8			8,2%	3,0	2.489
0,3%	1.603 1.610	39 39	697	480	217	2,3%	234	1.501	3,8			1,4%	3,0	1.298
			612	0	621	1,8%	122	458	4,0					
0,1%	262 262	62 62	2.080	117	1.963	38,7%	44	178	3,8			0,0%	3,0	260
0,6%	3.056 3.052	39 39	1.372	912	460	2,4%	470	2.835	3,8			2,1%	3,0	2.583
0,2%	891 877	39 39	531	365	166	3,4%	136	584	3,8			6,2%	3,0	817
			739	0	621	1,7%	148	554	4,0					
1,3%	6.521 6.513	39 39	2.326	1.511	816	1,8%	901	6.799	3,8			3,0%	3,0	4.932
			362	0	362	1,1%	18	344	4,5					
0,4%	1.523 1.523	69 69	881	0	881	2,4%	162	720	4,1	16.040	44,2%	0,9%	3,0	1.398
			338	0	338	1,1%	15	323	4,5					
0,3%	1.393 1.393	69 69	823	0	823	2,5%	151	672	4,1	14.960	45,1%	0,1%	3,0	1.283

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>5)</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>6)</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>7)</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert <sup>8)</sup> Gutachter 1 / 2 in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert <sup>8)</sup> Mittelwert <sup>9)</sup> in TEUR	
<b>VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>															
	Beteiligung: 51,0% Gesellschaftsanteile an One Angel Square L. P., England Wert der Gesellschaft: 93.980.701 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 93.300.827 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				02/13										
	Beteiligung: 51,0% Gesellschaftsanteile an One Angel Square GP Limited, England Wert der Gesellschaft: 82.828 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 82.828 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 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	94.769 94.000	94.384	
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Jersey PropCo, RREEF Bankside II Limited', Jersey Wert der Gesellschaft: 94.868.737 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 87.581.559 EUR Gesellschafterdarlehen: 86.968.494 EUR				05/17										
2	London SE1 OSW 90-100 Southwark Street „Bankside 2“ GB	FG/ER		B (90%)	06/17	2007	4.136	Leasehold <sup>3)</sup>	16.461		2	K, PA, LA	192.428 191.269	191.848	
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Jersey PropCo, RREEF Bankside III Limited', Jersey Wert der Gesellschaft: 123.171.010 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 113.913.550 EUR Gesellschafterdarlehen: 115.653.402 EUR				05/17										
3	London SE1 OSW 90-100 Southwark Street „Bankside 3“ GB	FG/ER		B (93%)	06/17	2007	5.602	Leasehold <sup>3)</sup>	22.108		9	K, PA, LA	253.634 252.707	253.170	
	100,0% Gesellschaftsanteile an Kelaty House (PBSA), Jersey Wert der Gesellschaft: 59.955.794 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 57.960.417 EUR Gesellschafterdarlehen: 64.731.600 EUR				02/19										
4	Wembley „Favilion Court“ GB	UB		W (100%)	03/19	2021	7.641			10.502		PA, LA	121.838	121.838	
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Swift Newco B Limited, England Wert der Gesellschaft: 176.363.631 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 126.585.714 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				08/19										
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Swift PropCo Holdings Limited, England Wert der Gesellschaft: 177.939.267 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 122.002.717 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				08/19										
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Beith Street Propco Limited, England Wert der Gesellschaft: 9.073.743 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 11.864.785 EUR Gesellschafterdarlehen: 21.106.826 EUR				08/19										
5	Glasgow G11 6BZ 82 Beith Street „West End“ GB	FG		W (95%)	08/19	2017	9.263		2.840	10.038		PA	59.812 61.658	60.735	
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge Propco Limited, England Wert der Gesellschaft: 15.350.212 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 16.797.236 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.569.040 EUR				08/19										

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR <sup>(10)</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>(10)</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>(10)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>(8)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>(8)</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>(11)</sup>	Mieteinnahmen 1.10.2020-30.9.2021 in TEUR <sup>(12)</sup>	
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>(9)</sup>	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Kredite in TEUR <sup>(8)</sup>												
			1.277	0	1.277	1,3%	0	0	komplett abgeschrieben						
1,0%	6.004 5.389	62 62	4.300	4.088	212	5,0%	0	0	komplett abgeschrieben			0,0%	16,4		
			303	0	303	0,2%	61	45	1,2						
2,0%	10.689 10.689	56 56	9.491	7.354	2.137	6,4%	2.628	1.625	0,6	17.040	8,9%	0,0%	5,7		
			421	0	421	0,2%	84	62	1,2						
2,6%	14.096 14.096	56 56	13.483	10.239	3.244	6,5%	3.611	2.708	0,8	23.532	9,3%	0,0%	5,7		
1,3%			5.916	2.409	3.507	4,9%	0	5.916	5,0	19.706	16,2%	53,0%	1,0	52	
			1.497	85	1.412	2,9%	304	895	2,9						
0,6%	4.413 4.585	56 56								23.946	39,4%	0,2%	1,3	5.351	
			1.497	85	1.412	3,6%	304	895	2,9						

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>5)</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>6)</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>7)</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert <sup>8)</sup> Gutachter 1 / 2 in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert <sup>8)</sup> Mittelwert <sup>8)</sup> in TEUR
<b>VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>														
6	Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	FG		W (99%)	08/19	2018	2.752		758	5.425		PA	44.969 47.849	46.409
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place PropCo Limited, England Wert der Gesellschaft: 6.245.402 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 4.861.126 EUR Gesellschafterdarlehen: 8.253.691 EUR				08/19									
7	Newcastle upon Tyne NE1 4PQ Strawberry Place „Strawberry Place“ GB	FG		W (100%)	08/19	2017	2.853		830	6.715		PA	32.933 31.161	32.047
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester Propco Limited, England Wert der Gesellschaft: 3.002.179 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 7.118.247 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.823.656 EUR				08/19									
8	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	30.866 32.933	31.899
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10&11 Propco Limited, England Wert der Gesellschaft: 36.652.235 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 33.594.988 EUR Gesellschafterdarlehen: 38.900.086 EUR				08/19									
9	Manchester M1 7FA 2 Nobel Way „10 /11 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2017	5.026		2.304	16.128		PA	117.039 120.361	118.700
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an St Albans Place Propco Limited, England Wert der Gesellschaft: 12.390.671 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 10.894.243 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.988.914 EUR				08/19									
10	Leeds LS2 8JP Cross Belgrave Street „St Albans Place“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.396		1.257	7.962		PA	42.311 42.902	42.606
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 Propco Limited, England Wert der Gesellschaft: 22.092.018 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 21.227.732 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.198.977 EUR				08/19									
11	Manchester M1 7FA 2 Nobel Way „9 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.445		1.193	6.320		PA	50.951 52.649	51.800
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill Propco Limited, England Wert der Gesellschaft: 13.215.241 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 11.150.528 EUR Gesellschafterdarlehen: 3.189.725 EUR				08/19									
12	Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill“ GB	FG		W (100%)	08/19	2019	8.944		900	7.166		PA	41.203 41.647	41.425
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Peckham Place Limited, England Wert der Gesellschaft: 39.963.593 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 43.296.497 EUR Gesellschafterdarlehen: 24.750.000 EUR				01/21									

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR <sup>9 10</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>10</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>10</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>8</sup>	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>11</sup>	Mieteinnahmen 1.10.2020-30.9.2021 in TEUR <sup>12</sup>
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>9</sup>	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
0,5%	3.408 3.367	57 57		1.497	85	1.412	5,3%	304	895	2,9	18.358	39,6%	0,0%	0,9	3.038
				1.497	85	1.412	5,1%	304	895	2,9					
0,3%	2.760 2.879	56 56		1.497	85	1.412	5,1%	304	895	2,9	13.533	42,2%	5,9%	0,9	3.396
				1.497	85	1.412	5,1%	304	895	2,9					
0,3%	2.462 2.572	53 53		1.497	85	1.412	1,4%	304	895	2,9	13.645	42,8%	0,7%	0,9	2.784
				1.497	85	1.412	1,4%	304	895	2,9					
1,2%	7.796 8.351	56 56		1.497	85	1.412	3,9%	304	895	2,9	48.898	41,2%	1,8%	0,9	9.511
				1.497	85	1.412	3,9%	304	895	2,9					
0,4%	3.157 3.404	58 58		1.497	85	1.412	3,3%	304	895	2,9	17.871	41,9%	2,1%	0,9	3.321
				1.497	85	1.412	3,3%	304	895	2,9					
0,5%	3.600 3.783	58 58		1.497	85	1.412	3,9%	304	895	2,9	20.856	40,3%	0,6%	0,9	4.017
				1.497	85	1.412	3,9%	304	895	2,9					
0,4%	3.056 3.212	58 58		1.497	85	1.412	3,9%	304	895	2,9	17.157	41,4%	14,1%	0,9	3.200
				1.497	85	1.412	3,9%	304	895	2,9					

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>5)</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>6)</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>7)</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert <sup>8)</sup> Gutachter 1 / 2 in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert <sup>9)</sup> in TEUR
<b>VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>														
13	SE15 2BP London Queen's Road 77-79 GB	FG		W (98%)	03/21	2020	3.530			8.564	43	PA	65.031 63.988	64.510
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Stellar Logistics AB, Schweden Wert der Gesellschaft: 78.523.066 EUR <sup>2)</sup> Gesellschaftskapital: 24.675.867 EUR Gesellschafterdarlehen: 61.566.124 EUR				12/20									
14	55652 Jönköping Möbelvägen 51 „Stellar“ SE	FG		LG (97%)	12/20	1997, 2007, 2016	232.401		112.023		513	K, PA	144.306 142.836	143.571
<b>VII. Immobilienvermögen gesamt</b>													<b>9.745.966</b>	

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

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

- 1) Teilbereiche des Grundstücks unter Denkmalschutz.
- 2) Wert der Gesellschaft ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARVB (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).
- 3) Entspricht deutschem Erbbaurecht.
- 4) Entspricht deutschem Erbnießbrauchrecht.
- 5) FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt  
UB = Grundstück im Zustand der Bebauung  
U = unbebautes Grundstück  
ER = Erbbaurecht
- 6) B = Büro  
H = Hotel  
L = Läden  
LG = Lager  
S = Sonstiges  
W = Wohnen  
Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.
- 7) K = Klimaanlage  
LA = Lastenaufzug  
PA = Personenaufzug  
R = Rolltreppe
- 8) Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 30. September 2021. Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.
- 9) 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.
- 10) Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.
- 11) Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass vertraglich vereinbarte Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.
- 12) Mieteinnahmen in Fremdwährung umgerechnet mit historischen Wechselkursen.
- 13) Objekte wurden zunächst direkt erworben und im Berichtszeitraum in eine Beteiligungsgesellschaft eingebracht.
- 14) Ohne Berücksichtigung von Krediten zur Finanzierung von Projektentwicklungen, die noch nicht in den Bestand übergegangen sind.

Anteil am Immobilienvermögen in %	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>9)</sup>	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR <sup>9 10)</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>10)</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>10)</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>8)</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>8)</sup>	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>11)</sup>	Mieteinnahmen 1.10.2020-30.9.2021 in TEUR <sup>12)</sup>
0,7%	2.980 2.961	79 80	3.243	0	3.243	5,1%	327	2.939	4,5	28.690	44,5%	58,3%	0,7	211
			1.411	0	1.411	2,0%	82	1.329	4,8					
1,5%	6.648 6.648	40 40								61.830	43,1%	0,0%	6,6	5.402
100,0%										1.580.170 <sup>14)</sup>	16,2%			

#### Devisenkurse per 30. September 2021

1 EUR	=	0,86266	GBP
1 EUR	=	4,62623	PLN
1 EUR	=	10,20052	SEK

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

Verzeichnis der Käufe (Übergang bis zum 30. September 2021)			
Lage des Grundstücks	Kaufpreis <sup>1)</sup> in TEUR	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien</b>			
– im Inland			
– in Ländern mit Euro-Währung			
80-236 Danzig Alchemia Park IV Aleja Grundwaldzka 413 „NEON“ PL	82.135	11.02.2021	
– in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien	82.135		
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
– im Inland			
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Berlin Ostbahnhof Immobilien GmbH & Co. KG			
Objekt: Koppenstraße 8 10243 Berlin „UP!“	314.833	07.05.2021	100,0%
Beteiligung: 55% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG			
Objekt: Amandus-Stubbe-Straße 10 22113 Hamburg	84.542	01.06.2021	55,0%
– in Ländern mit Euro-Währung			
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential IV Coöperatief U.A.			
Objekt: Carmel Cluster I 2521 Den Haag, 1e Lulofsdwarsstraat 32-42 NL	34.564	30.10.2020	100,0%
Objekt: Carmel Cluster VIII 2521 Den Haag, 1e Lulofsdwarsstraat 20-32 NL	32.271	30.10.2020	100,0%
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A II			
Objekte: Erweiterung Carmel Cluster V Rustenburg: Den Haag, Rustenburg, Moerwijk NL	12.900	02.06.2021	100,0%
Objekt: Erweiterung Carmel Cluster VII - Scheveningen: Den Haag, Scheveningen, Loosduinen NL	404	02.06.2021	100,0%
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A.			
Objekt: Erweiterung Carmel Cluster III - Zentrum: Den Haag, Centrum, Valkenboskwartier NL	6.072	02.06.2021	100,0%

## Verzeichnis der Käufe (Übergang bis zum 30. September 2021)

Lage des Grundstücks	Kaufpreis <sup>1)</sup> in TEUR	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
Objekt: Erweiterung Carmel Cluster VI – Schilderswijk: Den Haag, Schilderswijk NL	8.069	02.06.2021	100,0%
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A III, Amsterdam			
Objekt: Erweiterung Carmel Cluster IV – Laakkwartier Den Haag, Laakkwartier, Leyenburg NL	43.412	02.06.2021	100,0%
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an SCI Carvin Omega			
Objekt: 62220 Carvin, Guy Lussac 17 „Carvin Logistics Centre“ FR	18.400	23.03.2021	40,0%
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega			
Objekt: 59553 Lauwin-Planque, Rue Amazon „Lauwin-Planque I Logistics Centre“ FR	13.600	23.03.2021	40,0%
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque II Omega			
Objekt: 59553 Lauwin-Planque, Rue de la Plein „Lauwin-Planque II Logistics Centre“ FR	11.200	23.03.2021	40,0%
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque III Omega			
Objekt: 59553 Lauwin-Planque, Rue Amazon „Lauwin-Planque III Logistics Centre“ FR	23.000	23.03.2021	40,0%
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega			
Objekt: 30800 Saint-Gilles, Rue du Falcon „Nîmes Logistics Centre“ FR	30.600	23.03.2021	40,0%
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Koy Keilalampi			
Objekt: 02150 Espoo, Keilaniementie 1 „Keilalampi“ FI	79.923	31.03.2021	100,0%
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Koy Keilaniemen Pavilijongit			
Objekt: 02150 Espoo, Keilaniementie 1 „Pavillons“ FI	6.498	31.03.2021	100,0%

## Verzeichnis der Käufe (Übergang bis zum 30. September 2021)

Lage des Grundstücks	Kaufpreis <sup>1)</sup> in TEUR	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Europa ICAV, Irland			
Objekt: Dublin, Dun Laoghaire, Upper Glenageary Road, Cualanor „Cheevers & Haliday“ IE	66.188 <sup>2)</sup>	03.08.2021	100,0%
– in Ländern mit anderer Währung			
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Stellar Logistics AB, Schweden			
Objekt: 55652 Jönköping Möbelvägen 51 „Stellar“ SE	141.610	10.12.2020	100,0%
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Peckham Place Limited			
Objekt: London SE15 2BP Queen's Road „Peckham Place“ GB	64.259	19.03.2021	100,0%
Zwischensumme Beteiligungen	992.344		
Summe	1.074.479		

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

2) Weitere Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt.

## Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 30. September 2021)

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Verkaufspreis in TEUR	Beteiligungsquote in %
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien</b>				
– im Inland				
– in Ländern mit Euro-Währung				
8046 Madrid Paseo de la Castellana, 42 ES	31.07.2003	30.07.2021	54.630	100%
– in Ländern mit anderer Währung				
London EC 4, 85 King William Street, „Capital House“ GB	23.09.2010	22.07.2021	150.956	100%
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien			205.586	
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
– im Inland				
– in Ländern mit Euro-Währung				
– in Ländern mit anderer Währung				
Zwischensumme Beteiligungen				
Summe			205.586	

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

## Teil II: Liquiditätsübersicht

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2021	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Bankguthaben</b>							<b>412.043.625,58</b>	<b>4,2%</b>
<b>II. Wertpapiere</b>								
<b>1. Börsengehandelte Wertpapiere</b>								
<b>a) Verzinssliche Wertpapiere</b>								
Adecco Intl Fin. Serv. B.V. EO-FLR Notes 2021(21/82)	XS2388141892	21.12.26	1,00	6.000.000,00	0,00	6.000.000,00	5.892.150,00	0,1%
Alliander N.V. EO-FLR Securit. 2018(25/Und.)	XS1757377400	30.03.25	1,63	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
alstria office REIT-AG Anleihe v.2017(2017/2027)	XS1717584913	15.11.27	1,50	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Aroundtown SA EO-FLR Med.-T. Nts 21(26/Und.)	XS2287744721	16.04.26	1,63	8.000.000,00	0,00	8.000.000,00	7.806.720,00	0,1%
AXA S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 04(09/Und.)	XS0203470157	29.12.49	0,15	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.629.350,00	0,0%
B.A.T. Intl Finance PLC EO-Med.-Term Notes 2015(23/23)	XS1203854960	13.10.23	0,88	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bayer AG EO-Anleihe v.20(20/32)	XS2199266698	06.07.32	1,38	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bayer AG FLR-Sub.Anl.v.2015(2022/2075)	DE000A14J611	02.10.22	2,38	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bayer AG FLR-Sub.Anl.v.2019(2025/2079)	XS2077670003	12.02.25	2,38	8.000.000,00	13.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Berlin Hyp AG Hyp.-Pfandbr. v.21(26)	DE000BHY0HZ2	24.08.26	0,01	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.124.900,00	0,1%
BNP Paribas S.A. EO-FLR Non-Pref.MTN 20(26/27)	FR001400005J1	14.10.27	0,38	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
BNP Paribas S.A. EO-Non-Preferred MTN 2020(32)	FR00140000UL9	03.12.32	0,63	20.500.000,00	0,00	20.500.000,00	19.943.962,92	0,2%
BNP Paribas S.A. EO-Non-Preferred MTN 2021(32)	FR0014002986	03.12.32	0,63	8.000.000,00	8.000.000,00	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-Preferred MTN 2020(27)	FR00140003P3	08.10.27	0,10	7.500.000,00	7.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bundesrep.Deutschland Anl.v.2020 (2030)	DE0001030708	15.08.30	0,00	0,00	0,00	20.000.000,00	20.657.536,60	0,2%
Bundesrep.Deutschland Bundesobl.Ser.180 v.2019(24)	DE0001141802	18.10.24	0,00	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	15.326.374,05	0,2%
Bundesrep.Deutschland Inflationsindex. Anl.v.21(33)	DE0001030583	15.04.33	0,00	51.288.000,00	0,00	51.288.000,00	64.126.925,04	0,6%
Castellum Helsinki Fin.Hol.Abp EO-Medium-Term Nts 2021(21/29)	XS2387052744	17.09.29	0,88	7.000.000,00	0,00	7.000.000,00	6.925.076,62	0,1%
CEPSA Finance S.A.U. EO-Medium-Term Nts 2020(20/26)	XS2202744384	13.02.26	2,25	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
CEPSA Finance S.A.U. EO-Medium-Term Nts 2020(27/28)	XS2117485677	12.02.28	0,75	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Commerzbank AG MTN-IHS S.961 v.20(27)	DE000CZ45V82	01.09.27	0,38	0,00	40.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Coöperatieve Rabobank U.A. EO-Non-Preferred MTN 2021(33)	XS2306851853	25.02.33	0,63	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Crédit Mutuel Arkéa EO-Preferred MTN 2020(26)	FR00140007B4	28.01.26	0,01	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Daimler AG Medium Term Notes v.16(21)	DE000A169G07	12.01.21	0,88	0,00	11.800.000,00	0,00	0,00	0,0%
Daimler AG Medium Term Notes v.20(23)	DE000A289XH6	22.08.23	1,63	0,00	0,00	11.000.000,00	11.396.453,75	0,1%
Danone S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 17(23/Und.)	FR0013292828	23.06.23	1,75	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Danone S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	FR0014005EJ6	16.09.26	1,00	11.500.000,00	0,00	11.500.000,00	11.527.786,88	0,1%
Deutsche Bank AG DM-Zero-Bonds 1996(26)	DE0001345759	28.10.26	0,00	10.160.000,00	10.160.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.15(25)	DE000DB7XKH4	30.07.25	0,40	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.019.900,00	0,1%
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.17(20)	DE000DL19TX8	07.12.20	0,02	0,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(24/25)	DE000DL19VR6	19.11.25	1,00	14.000.000,00	14.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(25/26)	DE000DL19VD6	10.06.26	1,38	0,00	4.300.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(29/30)	DE000DL19VS4	19.11.30	1,75	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.21(31/32)	DE000DL19VU0	17.02.32	1,38	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG LI-Zero Bonds 1996(21)	DE0001343101	15.10.21	0,00	0,00	20.103.084,80	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2017(2022)	DE000DL19TA6	20.01.22	1,50	0,00	7.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
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 Bank AG Med.Term Nts.v.2019(2026)	DE000DL19US6	12.02.26	2,63	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2020(2027)	DE000DL19UJ2	20.01.27	1,63	0,00	30.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG, London Br. FLR-Med.Term Nts.v.2016(2031)	XS1440586581	30.06.31	0,98	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.709.700,00	0,1%
Deutsche Bank AG, London Br. Zero-MTN v.03(25.02.2023)	XS0163253924	25.02.23	0,00	0,00	11.285.932,42	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	3.000.000,00	3.072.926,25	0,0%
Deutsche Hypothekbank MTN-IHS S.473 v.2016(2020)	DE000DHY4739	02.11.20	0,63	0,00	13.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Pfandbriefbank AG MTN R.35384 v.21(26)	DE000A3H2ZX8	02.02.26	0,10	11.000.000,00	11.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
E.ON SE Medium Term Notes v.19(24/24)	XS2047500769	28.08.24	0,00	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
EDP - Energias de Portugal SA EO-FLR Securities 2020(25/80)	PTEDPLOM0017	20.04.25	1,70	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
EDP - Energias de Portugal SA EO-FLR Securities 2021(21/82)	PTEDPXOM0021	14.03.27	1,50	11.000.000,00	0,00	11.000.000,00	10.838.850,00	0,1%
EDP - Energias de Portugal SA EO-FLR Securities 2021(21/82)	PTEDPYOM0020	14.06.29	1,88	11.500.000,00	0,00	11.500.000,00	11.308.525,00	0,1%
EDP - Energias de Portugal SA EO-FLR Securities 2021(26/81)	PTEDPROM0029	02.08.26	1,88	5.500.000,00	0,00	5.500.000,00	5.581.125,00	0,1%
EnBW Energie Baden-Württem. AG FLR-Anleihe v.21(28/81)	XS2381272207	31.08.28	1,38	13.500.000,00	13.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
EnBW Energie Baden-Württem. AG FLR-Anleihe v.21(32/81)	XS2381277008	31.08.32	2,13	6.500.000,00	6.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
ENI S.p.A. EO-FLR Nts 2020(29/Und.)	XS2242931603	13.07.29	3,38	11.000.000,00	6.000.000,00	5.000.000,00	5.337.900,00	0,1%
Erste Group Bank AG EO-Pref. Med.-T.Nts 2020(25)	AT0000A2JAF6	16.09.25	0,05	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Europäische Union EO-Medium-Term Notes 2020(50)	EU000A284469	04.11.50	0,30	14.500.000,00	14.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Europäische Union EO-Medium-Term Notes 2021(31)	EU000A3KSXE1	04.07.31	0,00	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Europäische Union EO-Medium-Term Notes 2021(36)	EU000A3KM903	04.06.36	0,20	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Frankreich EO-Infl.Index-Lkd OAT 2020(31)	FR0014001N38	25.07.31	0,10	38.285.625,00	0,00	38.285.625,00	45.407.134,11	0,5%
Fresenius SE & Co. KGaA MTN v.2020(2026/2026)	XS2237434472	28.09.26	0,38	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Fresenius SE & Co. KGaA MTN v.2020(2032/2033)	XS2237447961	28.01.33	1,13	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2021	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>II. Wertpapiere</b>								
Gecina S.A. EO-Med.-Term Nts 2021(21/36)	FR00140049A8	30.06.36	0,88	8.000.000,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Grand City Properties S.A. EO-FLR Med-T. Nts 20(21/UND.)	XS2271225281	11.03.26	1,50	7.500.000,00	7.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Griechenland EO-Notes 2020(35)	GR0128016731	04.02.35	1,88	40.000.000,00	40.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Griechenland EO-Notes 2021(52)	GR0138017836	24.01.52	1,88	22.000.000,00	12.000.000,00	10.000.000,00	10.567.699,10	0,1%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2020(2021) S.2726	DE000HCB0AW0	15.11.21	0,20	0,00	200.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2020(2024) S.2727	DE000HCB0AX8	08.01.24	0,35	0,00	50.000.000,00	100.000.000,00	100.970.000,00	1,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2021(2026) S.2729	DE000HCB0AZ3	09.03.26	0,38	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	50.107.000,00	0,5%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2022) S.2709	DE000HCB0AD0	23.05.22	0,50	0,00	70.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2024) S.2714	DE000HCB0AJ7	19.08.24	0,26	0,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2021(2025/2026) S.2737	DE000HCB0A86	22.09.26	0,50	23.000.000,00	0,00	23.000.000,00	23.072.910,00	0,2%
Hamburg Commercial Bank AG NH FestZins XL 3 v.12(22)	DE000HSH3YZ3	09.05.22	4,00	0,00	0,00	9.300.000,00	9.578.535,00	0,1%
Infineon Technologies AG Medium Term Notes v.20(20/23)	XS2194282948	24.06.23	0,75	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Infineon Technologies AG Medium Term Notes v.20(20/26)	XS2194283672	24.06.26	1,13	11.100.000,00	11.100.000,00	0,00	0,00	0,0%
Infineon Technologies AG Medium Term Notes v.20(20/32)	XS2194192527	24.06.32	2,00	11.000.000,00	0,00	11.000.000,00	12.229.904,72	0,1%
Infineon Technologies AG Sub.-FLR-Nts.v.19(28/unb.)	XS2056730679	01.01.28	3,63	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	5.532.000,00	0,1%
ING Groep N.V. EO-FLR Med.-T. Nts 2021(29/30)	XS2281155254	01.02.30	0,25	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.718.025,70	0,1%
ING Groep N.V. EO-FLR Med.-Term Nts 21(27/32)	XS2350756446	09.06.32	0,88	7.700.000,00	7.700.000,00	0,00	0,00	0,0%
Instituto de Credito Oficial EO-Medium-Term Notes 2020(26)	XS2250026734	30.04.26	0	3.500.000,00	0,00	3.500.000,00	3.543.120,00	0,0%
Island, Republik EO-Medium-Term Nts 2021(28)	XS2293755125	15.04.28	0	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.940.150,00	0,0%
Italien, Republik EO-B.T.P. 2020(51)	IT0005425233	01.09.51	1,70	80.000.000,00	80.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Italien, Republik EO-B.T.P. 2021(37)	IT0005433195	01.03.37	0,95	37.000.000,00	37.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Italien, Republik EO-B.T.P. 2021(45)	IT0005438004	30.04.45	1,50	11.000.000,00	11.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Italien, Republik EO-Inf.Ixd B.T.P.2021(51)	IT0005436701	15.05.51	0,15	26.106.900,00	26.106.900,00	0,00	0,00	0,0%
Junta de Andalucía EO-Obl. 2019(49)	ES0000090821	24.05.49	2,30	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
La Poste EO-Medium-Term Notes 2021(36)	FR00140011P3	18.01.36	0,63	8.000.000,00	0,00	8.000.000,00	7.667.332,00	0,1%
Lb.Hessen-Thüringen GZ MTN IHS S.H344 v.20(25)	XS2171210862	12.05.25	0,38	0,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
LEG Immobilien SE Medium Term Notes v.21(21/31)	DE000A3E5VK1	30.06.31	0,75	6.000.000,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
LEG Immobilien SE Medium Term Notes v.21(21/33)	DE000A3H3JU7	30.03.33	0,88	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.896.735,00	0,1%
Litauen, Republik EO-Medium-Term Notes 2020(50)	XS2210006339	28.07.50	0,50	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
LVMH Moët Henn. L. Vuitton SE EO-Medium-Term Notes 19(19/21)	FR0013405339	28.02.21	0	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Merck KGaA FLR-Sub.Anl. v.2019(2029/2079)	XS2011260705	25.06.29	2,88	0,00	5.000.000,00	5.000.000,00	5.489.202,05	0,1%
Merlin Properties SOCIMI S.A. EO-Medium-T.Notes 2019(19/34)	XS2089229806	04.12.34	1,88	0,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Münchener Hypothekenbank MTN-IHS Serie 1927 v.21(29)	DE000MHB64E1	09.03.29	0,38	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Münchener Rückvers.-Ges. AG FLR-Nachr.-Anl. v.20(30/41)	XS2221845683	26.05.31	1,25	0,00	0,00	5.000.000,00	5.052.020,60	0,1%
Münchener Rückvers.-Ges. AG FLR-Nachr.-Anl. v.21(31/42)	XS2381261424	26.11.31	1,00	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	14.577.798,75	0,1%
Niederlande EO-Anl. 2020(52)	NL0015614579	15.01.52	0	10.000.000,00	35.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Niederlande EO-Anl. 2021(31)	NL00150006U0	15.07.31	0	30.000.000,00	30.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Niederlande EO-Anl. 2021(38)	NL0015000B11	15.01.38	0	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Norddeutsche Landesbank -GZ- MTN-Pfbr.v.21(2026)	DE000NLB3UX1	23.09.26	0,01	9.000.000,00	0,00	9.000.000,00	9.104.490,00	0,1%
OMV AG EO-FLR Notes 2020(26/Und.)	XS2224439385	01.09.26	2,50	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
OP Yrityspankki Oyj EO-FLR Med.-Term Nts 2021(24)	XS2287753987	18.01.24	0,45	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
OP Yrityspankki Oyj EO-FLR Med.-Term Nts 2021(24)	XS2291914039	18.01.24	0,45	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
OP Yrityspankki Oyj EO-Non-Preferred MTN 2021(28)	XS2384473992	08.12.28	0,38	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00	19.802.200,00	0,2%
Orange S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	FR0014003B55	11.05.29	1,38	8.400.000,00	0,00	8.400.000,00	8.331.861,97	0,1%
Orsted A/S EO-FLR Cap.Secs 2019(27/3019)	XS2010036874	09.09.27	1,75	0,00	0,00	5.000.000,00	5.158.333,30	0,1%
Orsted A/S EO-FLR Notes 21(21/21) Reg.S	XS2293075680	18.08.30	1,50	8.000.000,00	0,00	8.000.000,00	8.001.799,92	0,1%
Orsted A/S EO-FLR Secs 2013(2023/3013)	XS0943370543	26.06.23	6,25	0,00	0,00	3.900.000,00	4.311.177,00	0,0%
Portugal, Republik EO-Obr. 2018(34)	PTOTEOOE0017	18.04.34	2,25	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Portugal, Republik EO-Obr. 2021(52)	PTOTEOOE0037	12.04.52	1,00	37.200.000,00	0,00	37.200.000,00	34.817.845,18	0,4%
Região Autónoma da Madeira EO-Bonds 2019(25-28)	PTRAMYOM0005	04.07.28	1,97	0,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
RWE AG FLR-Sub.Anl. v.2015(2020/2075)	XS1219498141	21.10.20	2,75	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
RWE AG FLR-Sub.Anl. v.2015(2025/2075)	XS1219499032	21.04.25	3,50	0,00	13.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Santander Consumer Finance SA EO-FLR Med.-Term Nts 2019(21)	XS1936272001	18.01.21	0,02	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
SBB Treasury Oyj EO-Medium-Term Nts 2020(20/28)	XS2271332285	14.12.28	0,75	9.000.000,00	0,00	9.000.000,00	8.883.832,50	0,1%
Slowenien, Republik EO-Bonds 2020(50)	SI0002104048	20.10.50	0,49	13.500.000,00	13.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
SNCF S.A. EO-Medium-Term Nts 2020(51)	FR0014000C08	28.02.51	0,88	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	13.302.937,85	0,1%
Société du Grand Paris EO-Medium-Term Notes 2021(36)	FR00140058G6	02.09.36	0,30	14.000.000,00	0,00	14.000.000,00	13.364.260,00	0,1%
Société du Grand Paris EO-Medium-Term Notes 2021(46)	FR0014003CJ5	10.05.46	0,88	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Société Foncière Lyonnaise SA EO-Obl. 2015(15/22)	FR0013053030	16.11.22	2,25	0,00	1.400.000,00	0,00	0,00	0,0%
Spanien EO-Bonos 2019(35)	ES0000012E69	30.07.35	1,85	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Spanien EO-Bonos Ind. Inflación 18(33)	ES0000012C12	30.11.33	0,72	34.400.272,50	0,00	34.400.272,50	42.625.721,66	0,4%
Spanien EO-Obligaciones 2020(50)	ES0000012G00	31.10.50	1,00	0,00	0,00	14.000.000,00	13.003.823,84	0,1%
Telefónica Europe B.V. EO-FLR Bonds 2017(23/Und.)	XS1731823255	07.06.23	2,63	0,00	0,00	10.000.000,00	10.218.500,00	0,1%

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2021	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>II. Wertpapiere</b>								
TenneT Holding B.V. EO-FLR Notes 2020(20/Und.)	XS2207430120	22.07.25	2,37	0,00	0,00	6.500.000,00	6.820.255,00	0,1%
TenneT Holding B.V. EO-FLR Securit. 2017(24/Und.)	XS1591694481	01.03.24	3,00	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	5.279.350,00	0,1%
TenneT Holding B.V. EO-Med.-Term Notes 2020(20/40)	XS2262065233	30.11.40	0,50	9.000.000,00	0,00	9.000.000,00	8.188.205,22	0,1%
TotalEnergies SE EO-FLR Med.-T. Nts 16(23/Und.)	XS1501167164	05.05.23	2,71	0,00	0,00	5.000.000,00	5.174.980,00	0,1%
TotalEnergies SE EO-FLR Med.-T. Nts 16(26/Und.)	XS1501166869	06.10.26	3,37	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	11.068.216,60	0,1%
TotalEnergies SE EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	XS2290960520	25.10.27	1,63	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.030.000,00	0,1%
TotalEnergies SE EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	XS2290960876	25.07.32	2,13	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.800.625,00	0,1%
TotalEnergies SE EO-FLR Notes 20(30/Und.)	XS2224632971	04.03.30	2,00	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Unibail-Rodamco-Westfield SE EO-FLR Bonds 2018(23/Und.)	FR0013330529	25.10.23	2,13	0,00	8.200.000,00	0,00	0,00	0,0%
Unibail-Rodamco-Westfield SE EO-Medium-Term Nts 2016(16/36)	XS1401197253	28.04.36	2,00	0,00	0,00	3.000.000,00	3.262.844,73	0,0%
Veolia Environnement S.A. EO-FLR Notes 2020(26/Und.)	FR00140007K5	20.04.26	2,25	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Veolia Environnement S.A. EO-FLR Notes 2020(29/Und.)	FR00140007L3	20.01.29	2,50	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.157.900,00	0,1%
VINCI S.A. EO-Med.-Term Notes 2020(20/28)	FR0014000PF1	27.11.28	0,00	12.000.000,00	12.000.000,00	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	7.247.380,00	0,1%
Vodafone Group PLC EO-FLR Cap.Sec. 2020(30/80)	XS2225204010	27.08.30	3,00	10.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2014(26/Und.)	XS1048428442	24.03.26	4,63	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2017(22/Und.)	XS1629658755	14.12.22	2,70	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2017(27/Und.)	XS1629774230	14.06.27	3,88	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2018(24/Und.)	XS1799938995	27.06.24	3,38	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2020(25/Und.)	XS2187689034	17.06.25	3,50	6.800.000,00	0,00	6.800.000,00	7.295.504,64	0,1%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2020(29/Und.)	XS2187689380	17.06.29	3,88	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-Medium-Term Notes 2020(24)	XS2270150399	06.10.24	0,05	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-Notes 2017(23)	XS1586555861	02.10.23	1,13	0,00	2.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Vonovia Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2021(21/41)	DE000A287179	28.01.41	1,00	12.500.000,00	0,00	12.500.000,00	11.354.278,00	0,1%
Vonovia SE Medium Term Notes v.21(21/31)	DE000A3E5FR9	24.03.31	0,63	8.000.000,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(34)	XS1956050923	26.02.34	2,75	5.000.000,00	15.000.000,00	5.000.000,00	6.234.637,15	0,1%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2020(40)	XS2105097393	21.01.40	1,25	0,00	14.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2020(50)	XS2157183950	16.04.50	2,25	8.000.000,00	13.000.000,00	8.000.000,00	9.803.840,00	0,1%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2021(26)	XS2297209293	09.02.26	0,00	14.000.000,00	14.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
b) Aktien				...	...	...	...	...
c) Andere Wertpapiere				...	...	...	...	...
<b>Summe der börsengehandelten Wertpapiere</b>				<b>1.317.440.797,50</b>	<b>1.563.155.917,21</b>	<b>825.073.897,50</b>	<b>855.220.528,50</b>	<b>8,6%</b>
<b>II. Wertpapiere</b>								
<b>2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere</b>								
<b>a) Verzinsliche Wertpapiere</b>								
AT & T Inc. EO-FLR Pref.Secs 2020(25/Und.)	XS2114413565	02.03.25	2,88	8.000.000,00	0,00	8.000.000,00	8.105.120,00	0,1%
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.20/05 f.14.04.21	DE0001030203	14.04.21	0,00	0,00	115.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.20/09 f.04.11.20	DE0001137883	04.11.20	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.20/10 f.05.05.21	DE0001030211	05.05.21	0,00	0,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bahn Finance GmbH Sub.-FLR-Nts.v.19(25/unb.)	XS2010039035	22.01.25	0,95	10.000.000,00	10.000.000,00	5.400.000,00	5.418.191,25	0,1%
Deutsche Bank AG(Milan Branch) Zero-Note v.12(13.11.22)	IT0004852312	13.11.22	0,00	0,00	0,00	4.000.000,00	3.976.160,00	0,0%
Deutsche Bank AG, London Br. Festzinsanl. v.2020(2026)	DE000DL8Y3N6	15.01.26	0,20	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	25.077.375,00	0,3%
Digital Intrepid Holding B.V. EO-Bonds 2021(21/31) Reg.S	XS2280835260	15.07.31	0,63	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.602.822,50	0,1%
Engie S.A. EO-FLR Notes 2019(25/Und.)	FR0013431244	08.07.25	1,63	0,00	11.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Equinix Inc. EO-Notes 2021(21/33)	XS2304340693	15.03.33	1,00	8.500.000,00	8.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hldg d'Infra.Métiers Environ. EO-Notes 2021(21/28)	XS2385390724	16.09.28	0,63	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.991.739,70	0,1%
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	32.000.000,00	22.000.000,00	10.000.000,00	10.336.599,90	0,1%
Iberdrola International B.V. EO-FLR Securit. 2019(24/Und.)	XS1890845875	12.02.25	3,25	0,00	0,00	4.500.000,00	4.872.251,25	0,0%
Kon. KPN N.V. EO-FLR Notes 2019(24/Und.)	XS2069101868	08.11.24	2,00	14.500.000,00	0,00	14.500.000,00	14.771.150,00	0,1%
Mondelez Intl Hldgs Nether. BV EO-Notes 2021(21/41) Reg.S	XS2384726449	09.09.41	1,25	6.500.000,00	0,00	6.500.000,00	6.202.206,73	0,1%
Municipality Finance PLC EO-Medium-Term Nts 2020(35)	XS2227906034	19.09.35	0,05	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Norddeutsche Landesbank -GZ- FLR-Inh.-Schv. v.18(24)	DE000NLB2UT1	28.03.24	0,85	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
ProLogis Intl Funding II S.A. EO-Med.-Term Nts 2021(21/33)	XS2314657409	23.03.33	0,75	6.500.000,00	6.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Quebec, Provinz EO-Medium-Term Notes 2021(31)	XS2338991941	05.05.31	0,25	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Samhallsbyggnadsbola.I Nord AB EO-FLR Cap. 2020(25/Und.)	XS2272358024	14.12.25	2,63	7.000.000,00	0,00	7.000.000,00	7.018.830,00	0,1%
Wintershall Dea Finance 2 B.V. EO-FLR Bonds 2021(21/Und.)	XS2286041517	20.04.26	2,50	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.976.350,00	0,1%
Wintershall Dea Finance B.V. EO-Notes 2019(19/31)	XS2055079904	25.09.31	1,82	0,00	26.100.000,00	0,00	0,00	0,0%
b) Andere Wertpapiere				...	...	...	...	...
<b>Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere</b>				<b>163.000.000,00</b>	<b>389.100.000,00</b>	<b>109.900.000,00</b>	<b>110.348.796,33</b>	<b>1,1%</b>

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2021	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>II. Wertpapiere</b>								
<b>3. Nichtnotierte Wertpapiere</b>								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wertpapiere gesamt:				1.480.440.797,50	1.952.255.917,21	934.973.897,50	965.569.324,83	9,8%
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				570.060.000,00	531.449.017,21	363.300.000,00	366.862.123,98	3,7%
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteilen an ausländischen juristischen Personen:				...	...	...	...	...
<b>III. Investmentanteile</b>								
IV. Geldmarktinstrumente				...	...	...	...	...

## Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 30. September 2021

Gliederung nach Nominalzinsen	
0,00% bis unter 4,00%	951.679.612,83 EUR
4,00% bis unter 5,00%	9.578.535,00 EUR
5,00% bis unter 6,00%	0,00 EUR
6,00% bis unter 8,00%	4.311.177,00 EUR
8,00% bis unter 10,00%	0,00 EUR
Summe	965.569.324,83 EUR

Gliederung nach Restlaufzeiten	
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	9.578.535,00 EUR
Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 4 Jahren	213.955.366,94 EUR
Restlaufzeit über 4 Jahre	742.035.422,89 EUR
Summe	965.569.324,83 EUR

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

## Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			120.303.414,13	1,2%
davon in Fremdwährung	2.006.582,89			
davon Betriebskostenvorlagen		80.373.312,31		
davon Mietforderungen		39.930.101,82		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			1.270.817.577,65	12,8%
davon in Fremdwährung	372.340.755,65			
3. Zinsansprüche			62.952.929,61	0,6%
davon in Fremdwährung	14.666.406,61			
4. Anschaffungsnebenkosten			45.314.285,13	0,5%
davon in Fremdwährung	10.034.912,85			
– bei Immobilien		19.779.225,04		
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		25.535.060,09		
5. Andere			311.458.804,60	3,1%
davon in Fremdwährung	101.348.246,70			
davon Forderungen aus Anteilsumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften:				
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
998.345.802,05	891.660.540,62	106.685.261,43		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			903.762.398,33	9,1%
davon in Fremdwährung	404.527.855,71			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			7.307.047,03	0,1%
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung			67.437.014,14	0,7%
davon in Fremdwährung	10.593.974,39			
4. anderen Gründen			117.846.417,95	1,2%
davon in Fremdwährung	3.084.586,62			
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften:				
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
488.632.900,03	576.436.100,64	87.803.200,61		
<b>III. Rückstellungen</b>			388.361.902,37	3,9%
davon in Fremdwährung	60.882.544,12			
Fondsvermögen (EUR)			9.902.297.668,83	

### Devisenkurse per 30. September 2021

1 EUR	=	0,86266	GBP
1 EUR	=	4,62623	PLN
1 EUR	=	10,20052	SEK

### Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
1.941.446.806,66	1.761.608.978,54

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

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021

		Gesamt-Fonds	
		EUR <sup>1)</sup>	EUR
			EUR
			EUR
<b>I. Erträge</b>			
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:			11.651.140,14
1.	Zinsen aus inländischen Wertpapieren	10.864.826,64	
2.	Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor QSt)	0,00	
3.	Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	786.313,50	
4.	Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)	0,00	
5.	Sonstige Erträge		63.988.811,53
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon			268.218.346,84
6.	Erträge aus Immobilien	241.350.559,39	
	davon in Fremdwährung	86.321.080,68	
7.	Erträge aus Immobilien-Gesellschaften	26.867.787,45	
	davon in Fremdwährung	2.948.872,28	
8.	Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00	
	davon in Fremdwährung	0,00	
Summe der Erträge			343.858.298,51
<b>II. Aufwendungen</b>			
1.	Bewirtschaftungskosten		108.036.775,47
a)	davon Betriebskosten	16.636.177,13	
	davon in Fremdwährung	5.914.917,23	
b)	davon Instandhaltungskosten	27.618.185,45	
	davon in Fremdwährung	8.560.911,62	
c)	davon Kosten der Immobilienverwaltung	8.557.268,55	
	davon in Fremdwährung	1.542.954,34	
d)	davon sonstige Kosten	55.225.144,34	
	davon in Fremdwährung	8.801.183,08	
2.	Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		858.506,38
	davon in Fremdwährung	470.208,04	
3.	Steuern		25.843.479,81
	davon in Fremdwährung	14.527.122,20	
4.	Zinsen aus Kreditaufnahmen		16.860.689,77
	davon in Fremdwährung	9.915.699,33	
Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:			98.305.916,76
5.	Verwaltungsvergütung <sup>2)</sup>	93.184.864,71	
6.	Verwahrstellenvergütung	2.537.864,00	
7.	Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	328.335,69	
8.	Sonstige Aufwendungen	2.254.852,36	
	davon Kosten externe Bewerter	2.147.110,82	
Summe der Aufwendungen			249.905.368,19
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>93.952.930,32</b>

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

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

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	10.666.244,92		984.895,22	
9.946.939,69		917.886,95		
0,00		0,00		
719.305,23		67.008,27		
0,00		0,00		
	58.601.989,27		5.386.822,26	
	245.620.532,14		22.597.814,70	
221.007.482,83		20.343.076,56		
24.613.049,31		2.254.738,14		
0,00		0,00		
		314.888.766,33		28.969.532,18
	98.904.904,74		9.131.870,73	
15.229.580,12		1.406.597,01		
25.243.495,17		2.374.690,28		
7.844.579,21		712.689,34		
50.587.250,24		4.637.894,10		
	786.222,76		72.283,62	
	23.667.762,15		2.175.717,66	
	15.438.259,04		1.422.430,73	
	93.596.529,07		4.709.387,69	
88.900.139,77		4.284.724,94		
2.323.546,58		214.317,42		
300.645,98		27.689,71		
2.072.196,75		182.655,62		
1.966.037,79		181.073,03		
		232.393.677,76		17.511.690,44
		82.495.088,57		11.457.841,74

	Gesamt-Fonds			
	EUR <sup>1)</sup>	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien <sup>3)</sup>			63.450.279,21	
davon in Fremdwährung	43.285.482,06			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen <sup>4)</sup>			30.004.449,16	
davon in Fremdwährung	0,00			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges <sup>5)</sup>			39.023.863,90	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Gewinne				132.478.592,27
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien <sup>6)</sup>			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>6)</sup>			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen <sup>6)</sup>			7.975.932,32	
davon in Fremdwährung	0,00			
d) Sonstiges <sup>6)</sup>			63.282.518,10	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Verluste				71.258.450,42
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				61.220.141,85
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				403.497,52
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>155.576.569,69</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			422.206.524,88	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-340.761.495,52	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>81.445.029,36</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>237.021.599,05</b>
Gesamtkostenquote <sup>7)</sup>				1,01%

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

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

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

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

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

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	58.212.694,55		5.237.584,66	
	0,00		0,00	
	27.436.605,09		2.567.844,07	
0,00		0,00		
	35.719.134,62		3.304.729,28	
		121.368.434,25		11.110.158,02
	0,00		0,00	
	0,00		0,00	
	7.293.335,20		682.597,12	
	58.021.781,19		5.260.736,91	
		65.315.116,39		5.943.334,03
		56.053.317,87		5.166.823,98
		566.002,55		-162.505,03
		139.114.408,99		16.462.160,70
387.267.662,41			34.938.862,47	
-312.562.451,69			-28.199.043,83	
		74.705.210,72		6.739.818,64
		213.819.619,71		23.201.979,34
		1,05%		0,58%

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Fonds grundbesitz europa bestehen zwei Anteilklassen mit der Bezeichnung „RC“ und „IC“. Den Anteilklassen werden übergreifende, beiden Anteilklassen anteilig zuzurechnende, erfolgswirksame Geschäftsvorfälle gemäß einem Aufteilungsschlüssel zugerechnet, der sich aus dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen ergibt. Daneben werden nur den jeweiligen Anteilklassen zuzurechnende Geschäftsvorgänge wie Verwaltungsgebühren und erfolgsabhängige Vergütung, sofern sie anfallen, nur der jeweiligen Anteilklasse zugerechnet.

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

## I. Erträge

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen verminderten sich im Geschäftsjahr 2020/2021 um 7,6 Mio. EUR auf 11,7 Mio. EUR.

Die sonstigen Erträge verminderten sich um 29,4 Mio. EUR auf 64,0 Mio. EUR und enthalten u.a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (11,7 Mio. EUR), Versicherungsentschädigungen (0,1 Mio. EUR), Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (43,7 Mio. EUR) und Auflösung von Wertberichtigungen (0,7 Mio. EUR) sowie sonstige (7,7 Mio. EUR).

Die Erträge aus Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erhöhten sich um 1,4 Mio. EUR auf 268,2 Mio. EUR. Davon entfallen 86,3 Mio. EUR auf ausländische Immobilien und 2,9 Mio. EUR auf ausländische Beteiligungen. Die Mieterträge resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung gewerblicher Flächen.

## II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten erhöhen sich im Geschäftsjahr 2020/2021 um 15,0 Mio. EUR auf 108,0 Mio. EUR. Darin enthalten sind Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 27,6 Mio. EUR zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsobjekte. Die Betriebskosten belaufen sich auf 16,6 Mio. EUR. Für die Verwaltung der Immobilien wurden Verträge mit Dienstleistern abgeschlossen. Hierbei sind Kosten in Höhe von 8,6 Mio. EUR entstanden.

In den „Sonstigen Kosten“ von 55,2 Mio. EUR sind Aufwendungen in Höhe von 3,3 Mio. EUR für Vermietung, 3,8 Mio. EUR für Rechts- und Steuerberatungskosten sowie 2,7 Mio. EUR für Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen enthalten. 1,1 Mio. EUR entfallen auf Bankspesen einschließlich Darlehensbearbeitungsgebühren und 44,3 Mio. EUR auf sonstige Kosten.

Erbbauszinsen entfallen auf die Londoner Objekte „Tudor Street“ (0,2 Mio. EUR) und „Finsbury Circus“ (0,2 Mio. EUR), auf „Palace Gardens“ in Enfield (0,1 Mio. EUR) sowie auf das Objekt „Cargo City Süd“ in Frankfurt am Main (0,4 Mio. EUR).

Die Steuern in Höhe von 25,8 Mio. EUR enthalten Ertragsteuern für die Immobilien in Großbritannien, den Niederlanden, Spanien, Frankreich, Italien, Polen, Finnland und Portugal sowie seit dem 1. Januar 2018 auch inländische Ertragsteuern. Hintergrund ist die Reform des Investmentsteuergesetzes.

Die Zinsaufwendungen verminderten sich um 2,1 Mio. EUR auf 16,9 Mio. EUR.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens belaufen sich auf insgesamt 98,3 Mio. EUR, hiervon entfällt mit 93,2 Mio. EUR ein wesentlicher Teil auf die Verwaltungsvergütung. Diese hat sich bedingt durch die Steigerung des Fondsvermögens gegenüber dem Vorjahreswert um 5,2 Mio. EUR erhöht.

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

Bei der Vergütung für die Fondsverwaltung ergeben sich unterschiedliche Berechnungen, die nicht auf die Anteilklassen anteilig zugerechnet, sondern diesen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet werden. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC 88,9 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren. Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 4,3 Mio. EUR.

Bei den „Sonstigen Aufwendungen“ (§ 14 „Allgemeine Anlagebedingungen“ in Verbindung mit § 11 Absatz 5 der „Besonderen Anlagebedingungen“) handelt es sich vorrangig um Kosten für den Jahresbericht, Kosten der externen Bewerter sowie um Kosten der Abschlussprüfung, die den beiden Anteilklassen gemäß dem Aufteilungsverhältnis am Fondsvermögen zugeschlüsselt werden.

### III. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist einen Gewinn in der Anteilklasse RC von 56,1 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC von 5,2 Mio. EUR aus.

Im Geschäftsjahr wurden zwei direkt gehaltene Immobilie veräußert, in Spanien (Paseo de la Castellana) für 54,6 Mio. EUR und in Großbritannien („Capital House“) für 151,0 Mio. EUR. Der realisierte Gewinn aus den Veräußerungsgeschäften der Immobilien beläuft sich auf 63,5 Mio. EUR. Hierauf entfällt auf die Anteilklasse RC ein realisierter Gewinn von 58,2 Mio. EUR. Auf die Anteilklasse IC entfällt ein realisierter Gewinn von 5,3 Mio. EUR.

Die realisierten Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren belaufen sich in der Anteilklasse RC auf 27,4 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC auf 2,6 Mio. EUR. Die Verluste aus der Veräußerung von Wertpapieren betragen in der Anteilklasse RC 7,3 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 0,7 Mio. EUR.

Die sonstigen realisierten Verluste in Höhe von 24,3 Mio. EUR resultieren aus dem Verkauf von Devisentermingeschäften und Futures. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC realisierte Gewinne in Höhe von 37,7 Mio. EUR und auf die Anteilklasse IC in Höhe von 3,3 Mio. EUR. Dem standen sonstige realisierte Verluste in Höhe von 63,3 Mio. EUR gegenüber, die sich in mit 58,0 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und 5,3 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC verteilen.

# Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021

	Gesamt Fondsvermögen		
	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.10.2020)			9.644.216.871,44
1. Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr <sup>1)</sup>			-184.228.895,35
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			-1.344.023,15
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto) <sup>2)</sup>			221.764.243,20
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	281.346.327,00		
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-59.582.083,80		
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-403.497,52
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			-14.728.628,84
– bei Immobilien		-8.046.935,75	
davon in Fremdwährung <sup>3)</sup>	-2.689.231,63		
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-6.681.693,09	
davon in Fremdwährung <sup>3)</sup>	-2.581.049,78		
5. Ergebnis des Geschäftsjahres <sup>4)</sup>			237.021.599,05
– davon nicht realisierte Gewinne <sup>5)</sup>	1.247.889.016,73		
– davon nicht realisierte Verluste <sup>5)</sup>	-1.166.443.987,37		
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (30.9.2021)			9.902.297.668,83

1) Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019/2020 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Ausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).

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

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

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

5) Die Angaben der nicht realisierten Gewinne/Verluste beinhalten die Nettoveränderungen der Immobilien, Beteiligungen, Wertpapiere und sonstige Vermögensgegenstände im Berichtsjahr. Bei der Ermittlung werden die Effekte aus latenten Steuern und Währungskursveränderungen, einschließlich der zur Absicherung abgeschlossenen Finanztermingeschäften, berücksichtigt.

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
	8.818.844.440,79		825.372.430,65
	-164.788.282,50		-19.440.612,85
	-1.186.967,25		-157.055,90
	230.216.704,60		-8.452.461,40
251.569.709,17		29.776.617,83	
-21.353.004,57		-38.229.079,23	
	-566.002,55		162.505,03
	-13.486.909,47		-1.241.719,37
-7.368.032,17		-678.903,58	
-6.118.877,30		-562.815,79	
	213.819.619,71		23.201.979,34
1.144.622.428,38		103.266.588,35	
-1.069.917.221,40		-96.526.765,97	
	9.082.852.603,33		819.445.065,50

## Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung

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

# Verwendungsrechnung zum 30. September 2021

	Anteilklasse RC Anteile: 225.502.389		Anteilklasse IC Anteile: 20.248.851	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
<b>I. Zur Ausschüttung verfügbar</b>	<b>1.052.656.474,14</b>	<b>4,67</b>	<b>84.427.222,23</b>	<b>4,17</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	890.114.115,20	3,95	68.687.300,25	3,39
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	139.114.408,99	0,62	16.462.160,70	0,81
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	23.427.949,95	0,10	-722.238,72	-0,04
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>849.704.324,04</b>	<b>3,77</b>	<b>62.153.486,13</b>	<b>3,07</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	4.506.992,37	0,02	406.615,94	0,02
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	845.197.331,67	3,75	61.746.870,18	3,05
<b>III. Gesamtausschüttung<sup>1)</sup></b>	<b>202.952.150,10</b>	<b>0,90</b>	<b>22.273.736,10</b>	<b>1,10</b>
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Endausschüttung	202.952.150,10	0,90	22.273.736,10	1,10
a) Barausschüttung	202.952.150,10	0,90	22.273.736,10	1,10
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00

1) Bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 30. September 2021.

## Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Im Geschäftsjahr ergab sich ein realisiertes Ergebnis von 139,1 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 16,5 Mio. EUR in der Anteilklasse IC. Die Aufgliederung der Ergebnisbestandteile ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

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

Zusammen mit dem Vortrag aus Vorjahren in Höhe von 890,1 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 68,7 Mio. EUR in der Anteilklasse IC stehen insgesamt 1.052,7 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 84,4 Mio. EUR in der Anteilklasse IC für die Ausschüttung zur Verfügung. Von dieser verfügbaren Ausschüttungssumme werden pro Anteilklasse Beträge für künftige Instandsetzungen gemäß § 252 KAGB einbehalten.

Die Geschäftsführung hat entschieden, in der Anteilklasse RC 845,2 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 61,7 Mio. EUR auf neue Rechnung vorzutragen. Somit stehen diese Gewinnvorträge in den jeweiligen Anteilklassen für Ausschüttungen in den Folgejahren zur Verfügung.

In der Anteilklasse RC beträgt die Gesamtausschüttung 203,0 Mio. EUR, was einem Wert von 0,90 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 30. September 2020 von 2,2% entspricht.

In der Anteilklasse IC ergibt sich eine Gesamtausschüttung von 22,3 Mio. EUR, was einem Wert von 1,10 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 30. September 2020 von 2,7% entspricht.

# Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

## Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt 3.601.574.757,35 EUR (Anrechnungsbetrag nach der Brutto-Methode, per 30. September 2021).

Vertragspartner der Derivategeschäfte (Kontrahenten, mit denen zum Stichtag 30. September 2021 aktive Geschäfte vorhanden sind):

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

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:

- 9.860.000,00 EUR (in Bankguthaben)

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

## Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert (30.9.2021)	40,27 EUR	40,46 EUR
Umlaufende Anteile	225.502.389	20.248.851

## Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

### I. Immobilien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

## III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von

Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z.B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

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

#### IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

#### V. Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

#### Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen. Die Gesamtkostenquote belief sich auf 1,05% p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,58% in der Anteilklasse IC.

Dem Sondervermögen wurde keine erfolgsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr berechnet.

Für den Erwerb, die Bebauung und die Veräußerung von Immobilien bzw. den An- und Verkauf von Immobilien-Gesellschaften wurde ein Entgelt in Höhe von 5,4 Mio. EUR berechnet, dies

entspricht 0,1% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Aufgrund der naturgemäß starken Schwankung des Werts über die Lebensdauer des Fonds können aus dieser Angabe keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung gezogen werden.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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

Dem Sondervermögen wurden Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände) von insgesamt 22,9 Mio. EUR belastet, dies entspricht 0,24% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens.

#### Erläuterungen zu sonstigen Erträgen und sonstigen Aufwendungen

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

#### Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB

##### Angaben zur Mitarbeitervergütung

Die DWS Grundbesitz GmbH („die Gesellschaft“) ist eine Tochtergesellschaft der DWS Group GmbH & Co. KGaA („DWS KGaA“), Frankfurt am Main, einem der weltweit führenden Vermögensverwalter mit einer breiten Palette an Investmentprodukten und -dienstleistungen über alle wichtigen Anlageklassen sowie auf Wachstumstrends zugeschnittenen Lösungen.

Die DWS KGaA, an der die Deutsche Bank AG eine Mehrheitsbeteiligung hält, ist an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Infolge einer branchenspezifischen Regulierung gemäß AIFMD (Richtlinie über die Verwaltung alternativer Investmentfonds) sowie gemäß § 1 und § 27 der deutschen Institutvergütungsverordnung („InstVV“) findet die Vergütungspolitik und -strategie des Deutsche Bank Konzerns („DB Konzern“) keine Anwendung auf die Gesellschaft. Die DWS KGaA und ihre Tochterunternehmen („DWS Konzern“ oder nur „Konzern“) verfügen über eigene vergütungsbezogene Governance-Regeln, Richtlinien und Strukturen, u.a. einen konzerninternen DWS-Leitfaden zur Ermittlung von Mitarbeitern mit wesentlichem Einfluss auf Ebene der

Gesellschaft sowie auf Ebene des DWS Konzerns im Einklang mit den in der AIFMD und den Leitlinien der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde für solide Vergütungspolitiken („ESMA-Leitlinien“) aufgeführten Kriterien.

### Governance-Struktur

Das Management des DWS Konzerns erfolgt durch ihre Komplementärin, DWS Management GmbH. Die Komplementärin hat im Juni 2020 ihre Zuständigkeitsbereiche überarbeitet und nunmehr sechs Managing Directors, die die Geschäftsführung („GF“) des Konzerns bilden. Die durch das DWS Compensation Committee („DCC“) unterstützte Geschäftsführung ist für die Einführung und Umsetzung des Vergütungssystems für Mitarbeiter verantwortlich. Dabei wird sie vom Aufsichtsrat der DWS KGaA kontrolliert, der ein Remuneration Committee („RC“) eingerichtet hat. Das RC unterstützt den Aufsichtsrat bei der Überwachung der angemessenen Ausgestaltung der Vergütungssysteme für die Konzernmitarbeiter. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der Auswirkung des Vergütungssystems auf das konzernweite Risiko-, Kapital- und Liquiditätsmanagement sowie die Übereinstimmung der Vergütungsstrategie mit der Geschäfts- und Risikostrategie des DWS Konzerns.

Aufgabe des DCC ist die Entwicklung und Gestaltung von nachhaltigen Vergütungsrahmenwerken und Grundsätzen der Unternehmenstätigkeit, die Aufstellung von Empfehlungen zur Gesamtvergütung sowie die Sicherstellung einer angemessenen Governance und Kontrolle im Hinblick auf Vergütung und Zusatzleistungen für den Konzern. Das DCC legt quantitative und qualitative Faktoren zur Leistungsbeurteilung als Basis für vergütungsbezogene Entscheidungen fest und gibt Empfehlungen für die Geschäftsführung bezüglich des jährlichen Pools der variablen Vergütung und dessen Zuteilung zu verschiedenen Geschäftsbereichen und Infrastrukturfunktionen ab. Stimmberechtigte Mitglieder des DCC sind der Chief Executive Officer („CEO“), Chief Financial Officer („CFO“), Chief Operating Officer („COO“) und Global Head of HR. Der Head of Reward & Analytics ist nicht stimmberechtigtes Mitglied. Kontrollfunktionen wie Compliance, Anti-Financial Crime und Risk Management werden durch den CFO und den COO im DCC vertreten und sind im Hinblick auf ihre jeweiligen Aufgaben und Funktionen bei der Ausgestaltung und Umsetzung der Vergütungssysteme des Konzerns angemessen einbezogen. Damit soll einerseits sichergestellt werden, dass es durch die Vergütungssysteme nicht zu Interessenkonflikten kommt und andererseits die Auswirkungen auf das Risikoprofil des Konzerns überprüft werden. Das DCC überprüft das Vergütungsrahmenwerk des Konzerns mindestens einmal jährlich. Dazu gehört die Überprüfung der für die Gesellschaft geltenden Grundsätze sowie eine Beurteilung, ob aufgrund von Unregelmäßigkeiten wesentliche Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen sind.

Das DCC wird von zwei Unter-Ausschüssen unterstützt: Dem DWS Compensation Operating Committee („COC“), das implementiert wurde, um das DCC bei der Überprüfung der techni-

schen Gültigkeit, der Operationalisierung und der Genehmigung von neuen oder bestehenden Vergütungsplänen zu unterstützen. Dem Integrity Review Committee („IRC“), das eingerichtet wurde, um Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Aussetzung und dem Verfall von aufgeschobenen DWS-Vergütungselementen zu prüfen und darüber zu entscheiden.

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

### Vergütungsstruktur

Für die Mitarbeiter der Gesellschaft gelten die Vergütungsstandards und -grundsätze der DWS-Vergütungspolitik, die jährlich überprüft wird. Im Rahmen der Vergütungspolitik verwendet der Konzern, einschließlich der Gesellschaft, einen Gesamtvergütungsansatz („GV“), der Komponenten für eine fixe („FV“) und variable Vergütung („VV“) umfasst.

Der Konzern stellt sicher, dass FV und VV für alle Kategorien und Gruppen von Mitarbeitern angemessen aufeinander abgestimmt werden. Die Strukturen und Ebenen des GV entsprechen den subdivisionalen und regionalen Vergütungsstrukturen, internen Zusammenhängen sowie Marktdaten und tragen zu einer einheitlichen Gestaltung innerhalb des Konzerns bei. Eines der Hauptziele der Konzernstrategie besteht darin, nachhaltige Leistung über alle Ebenen einheitlich anzuwenden und die Transparenz bei Vergütungsentscheidungen und deren Auswirkung auf Aktionäre und Mitarbeiter im Hinblick auf die Geschäftsentwicklung des DWS Konzerns sowie – soweit zutreffend – des DB Konzerns zu erhöhen. Ein wesentlicher Aspekt der Konzernvergütungsstrategie ist die Schaffung eines langfristigen Gleichgewichts zwischen den Interessen von Mitarbeitern, Aktionären und Kunden.

Die fixe Vergütung entlohnt die Mitarbeiter entsprechend ihren Qualifikationen, Erfahrungen und Kompetenzen sowie den Anforderungen, der Bedeutung und dem Umfang ihrer Funktionen. Bei der Festlegung eines angemessenen Betrags für die fixe Vergütung werden das marktübliche Vergütungsniveau für jede Rolle sowie interne Vergleiche und geltende regulatorische Vorgaben herangezogen.

Mit der variablen Vergütung hat der Konzern ein diskretionäres Instrument an der Hand, mit dem er Mitarbeiter für ihre Leistungen und Verhaltensweisen zusätzlich entlohnen kann, ohne eine zu hohe Risikotoleranz zu fördern. Bei der Festlegung der VV werden solide Risikomaßstäbe durch Einbeziehung der Risikotoleranz des Konzerns, dessen Tragfähigkeit und Finanzlage sowie durch eine völlig flexible Politik im Hinblick auf die Gewährung bzw. „Nicht-Gewährung“ der VV angesetzt. Die VV besteht generell aus zwei Bestandteilen: der „Gruppenkomponente“ und der „individuellen Komponente“. Es gibt weiterhin keine Garantien für eine VV im laufenden Beschäftigungsverhältnis.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird die Gruppenkomponente überwiegend anhand von drei Erfolgskennzahlen („Key Performance Indicators“ – „KPIs“) auf Ebene des DWS Konzerns bestimmt: bereinigte Aufwands-Ertrags-Relation („Adjusted Cost Income Ratio“ – „CIR“), Nettomittelzuflüsse und Dividendenausschüttung. Diese drei KPIs stellen wichtige Gradmesser für die Finanzziele des DWS Konzerns dar und bilden dessen nachhaltige Leistung ab.

Für Mitarbeiter auf Managementebene berücksichtigt die Gruppenkomponente zusätzlich vier gleich gewichtete KPIs auf Ebene des DB Konzerns<sup>1)</sup>.

Je nach Anspruch wird die „individuelle Komponente“ entweder als individuelle VV („IVV“) oder als Anerkennungsprämie („Recognition Award“) gewährt. Die IVV berücksichtigt zahlreiche finanzielle und nichtfinanzielle Faktoren. Dazu gehören der Vergleich mit der Referenzgruppe des Mitarbeiters und Überlegungen zur Mitarbeiterbindung. Der Recognition Award bietet die Möglichkeit, außergewöhnliche Beiträge von Mitarbeitern, die keinen Anspruch auf eine IVV haben (das sind generell Mitarbeiter der unteren Hierarchieebenen), anzuerkennen und zu belohnen. Pro Jahr gibt es zwei Nominierungsprozesse.

Sowohl die Gruppen- als auch die individuelle Komponente der VV kann in bar oder in Form von aktienbasierten oder fonds-basierten Instrumenten im Rahmen der Konzern-Vereinbarungen in Bezug auf die aufgeschobene Vergütung ausgezahlt bzw. gewährt werden. Der Konzern behält sich das Recht vor, den Gesamtbetrag der VV, einschließlich der Gruppenkomponente, auf null zu reduzieren, wenn gemäß geltendem lokalem Recht ein erhebliches Fehlverhalten, leistungsbezogene Maßnahmen, Disziplinarmaßnahmen oder ein nicht zufriedenstellendes Verhalten seitens eines Mitarbeiters vorliegen.

#### Festlegung der VV und angemessene Risikoadjustierung

Die VV-Pools des Konzerns werden einer angemessenen Anpassung der Risiken unterzogen, die die Adjustierung ex ante als auch ex post umfasst. Die angewandte robuste Methode soll sicherstellen, dass bei der Festlegung der VV sowohl der risikoadjustierten Leistung als auch der Kapital- und Liquiditätsausstattung des Konzerns Rechnung getragen wird. Die Ermittlung des Gesamtbetrags der VV orientiert sich primär an (i) der Tragfähigkeit des Konzerns (das heißt, was „kann“ der DWS Konzern langfristig an VV im Einklang mit regulatorischen Anforderungen gewähren) und (ii) der Leistung (das heißt, was „sollte“ der Konzern an VV gewähren, um für eine angemessene leistungsbezogene Vergütung zu sorgen und gleichzeitig den langfristigen Erfolg des Unternehmens zu sichern).

Der Konzern hat für die Festlegung der VV auf Ebene der individuellen Mitarbeiter die „Grundsätze für die Festlegung der variablen Vergütung“ eingeführt. Diese enthalten Informationen über die Faktoren und Messgrößen, die bei Entscheidungen zur IVV berücksichtigt werden müssen. Dazu zählen beispielsweise Investmentperformance, Kundenbindung, Erwägungen zur Unternehmenskultur sowie Zielvereinbarungen und Leistungsbeurteilungen im Rahmen des „Ganzheitliche Leistung“-Ansatzes. Zudem werden Hinweise der Kontrollfunktionen und Disziplinarmaßnahmen sowie deren Einfluss auf die VV einbezogen.

Das DWS DCC verwendet im Rahmen eines diskretionären Entscheidungsprozesses finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen zur Ermittlung differenzierter und leistungsbezogener VV-Pools für die Geschäfts- und Infrastrukturbereiche.

#### Vergütung für das Jahr 2020

Trotz der anhaltenden Pandemie trugen das vielfältige Angebot an Anlageprodukten und -lösungen sowie die sich wieder stabilisierenden Märkte zu erheblichen Nettomittelzuflüssen im Jahr 2020 bei und ermöglichten es dem DWS Konzern, seine strategischen Ziele erfolgreich umzusetzen. Der verstärkte Fokus auf die Anlageperformance und die erhöhte Nachfrage der Anleger nach anvisierten Anlageklassen waren wesentliche Treiber für diesen Erfolg.

Vor diesem Hintergrund hat das DCC die Tragfähigkeit der VV für das Jahr 2020 kontrolliert und festgestellt, dass die Kapital- und Liquiditätsausstattung des Konzerns über den regulatorisch vorgeschriebenen Mindestanforderungen und dem internen Schwellenwert für die Risikotoleranz liegt.

Als Teil der im März 2021 für das Performance-Jahr 2020 gewährten VV wurde die Gruppenkomponente allen berechtigten Mitarbeitern auf Basis der Bewertung der festgelegten Leistungskennzahlen gewährt. Die Geschäftsführung des DWS Konzerns hat für 2020 unter Berücksichtigung der beträchtlichen Leistung der Mitarbeiter und in ihrem Ermessen einen Zielerreichungsgrad von 98,50% festgelegt.

Unter Berücksichtigung der vom Vorstand der Deutsche Bank AG festgelegten Zielerreichung des DB Konzerns wurde der hybride Zielerreichungsgrad für Mitarbeiter der Managementebene mit 85,50% für das Jahr 2020 festgelegt.

#### Identifizierung von Risikoträgern

Gemäß Gesetz vom 12. Juli 2013 über die Verwalter alternativer Investmentfonds (in seiner jeweils gültigen Fassung) sowie den ESMA-Leitlinien unter Berücksichtigung der AIFMD hat die Gesellschaft Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil der Gesellschaft ermittelt („Risikoträger“). Das Identifizierungsverfahren basiert auf der Bewertung des Einflusses folgender Kategorien von Mitarbeitern auf das Risikoprofil der Gesellschaft oder einen von ihr verwalteten Fonds: (a) Geschäftsführung/Senior Management, (b) Portfolio-/Investmentmanager, (c) Kontrollfunktionen, (d) Mitarbeiter mit

<sup>1)</sup> DB Konzern KPIs: Harte Kernkapitalquote („CET1-Quote“), Verschuldungsquote, bereinigte zinsunabhängige Aufwendungen sowie Eigenkapitalrendite nach Steuern, basierend auf dem materiellen Eigenkapital („RoTE“).

Leitungsfunktionen in Verwaltung, Marketing und Human Resources, (e) sonstige Mitarbeiter (Risikoträger) mit wesentlichem Einfluss, (f) sonstige Mitarbeiter in der gleichen Vergütungsstufe wie sonstige Risikoträger, deren Tätigkeit einen Einfluss auf das Risikoprofil der Gesellschaft oder des Konzerns hat. Mindestens 40% der VV für Risikoträger werden aufgeschoben vergeben. Des Weiteren werden für wichtige Anlageexperten mindestens 50% sowohl des direkt ausgezahlten als auch des aufgeschobenen Teils in Form von aktienbasierten oder fondsbasierten Instrumenten des DWS Konzerns gewährt. Alle aufgeschobenen Komponenten sind bestimmten Leistungs- und Verfallbedingungen unterworfen, um eine angemessene nachträgliche Risikoadjustierung zu gewährleisten. Bei einem VV-Betrag von weniger als EUR 50.000 erhalten Risikoträger ihre gesamte VV in bar und ohne Aufschub.

Zusammenfassung der Informationen zur Vergütung für die Gesellschaft für 2020 <sup>1)</sup>	
Jahresdurchschnitt der Mitarbeiterzahl	61
Gesamtvergütung	8.603.579 EUR
– Fixe Vergütung	6.035.410 EUR
– Variable Vergütung	2.568.169 EUR
davon: Carried Interest	0,00 EUR
Gesamtvergütung für Senior Management <sup>2)</sup>	1.180.760 EUR
Gesamtvergütung für sonstige Risikoträger	0,00 EUR
Gesamtvergütung für Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen	0,00 EUR

## Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Der Verkaufsprospekt des Sondervermögens wurde zum 10. März 2021 aktualisiert. Die Änderungen betrafen im Wesentlichen ergänzende Risikohinweise in Bezug auf Nachhaltigkeitsrisiken sowie Erläuterungen zur Umsetzung von Art. 6 Abs.1 der Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088.

Eine weitere Aktualisierung erfolgte zum 1. Oktober 2021 und somit nach Ende des Berichtszeitraums

Eine Aktualisierung der Übersicht über Auslagerungsunternehmen und Dienstleister folgt im Anschluss an diesen Bericht.

## Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

### Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

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

### Angaben zum Risikoprofil und zum Risikomanagement

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

Als allgemeines wirtschaftliches und finanzielles Ziel des Sondervermögens steht die Ertragssteigerung im Vordergrund. Der Fokus wird auf langfristig vermietete Immobilien gelegt mit der Zielsetzung, während der Haltedauer sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Wertzuwachs stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen erfolgt nach dem Grundsatz der Diversifikation und zwar nach folgenden Kriterien: nachhaltige Ertragskraft, Lage, Größe, Nutzung und Mieterstruktur. Die Anlagestrategie richtet sich an den unterschiedlichen europaweiten Marktzyklen aus. Selektiv können auch Investitionen zu einem geringen Anteil in Ländern außerhalb der EU/des EWR getätigt werden. Aus diesen allgemeinen wirtschaftlichen und finanziellen Zielen, der Anlagestrategie und auch den gesetzlichen Anlagegrenzen leitet sich das Risikoprofil des Sondervermögens ab.

Das Risikoprofil des Sondervermögens beinhaltet eine Kombination insbesondere aus Risiken einer Anlage in Sondervermögen, Risiken aus der Anlage in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, Risiken aus der Liquiditätsanlage und steuerlichen Risiken.

Die liquiden Mittel des Sondervermögens werden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie in festverzinsliche Wertpapiere angelegt. Das Marktzinsänderungsrisiko führt zu Bewertungsschwankungen insbesondere bei den Wertpapieren; ebenfalls führen Bonitätsrisiken aus Rating-Veränderungen der Emittenten zu veränderten Bewertungsansätzen.

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

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

Es wurden Risikomanagementprozesse zur Begleitung des gesamten Investitions- und Managementprozesses einer Immobilie installiert sowie auch zur Einhaltung der im Anschluss dargestellten wesentlichen Anlagegrenzen, die ein Immobilien-Sondervermögen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen einzuhalten hat. Weitere Informationen zum Umfang und der Funktionsweise der Risikomanagementprozesse sind in elektronischer oder schriftlicher Form bei der Gesellschaft erhältlich.

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

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

Auch bei der Liquiditätsanlage in Form von Wertpapieren (wie z.B. Aktien oder Anleihen) werden Nachhaltigkeitsrisiken im

Rahmen der Analyse der Emittenten berücksichtigt. In diesem Zusammenhang erfolgen etwa keine Anlagetätigkeiten in Bezug auf Emittenten, die kontroverse Waffen produzieren oder deren anteiliger Umsatz aus kontroversen Sektoren oder aus Kohlekraft einen definierten Schwellenwert übersteigt.

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

## Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

- das 2,3-Fache des Nettoinventarwertes (230,0%)

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:

- das 1,5-Fache des Nettoinventarwertes (147,9%)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

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

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:

- das 1,1-Fache des Nettoinventarwertes (111,5%)

## Zusätzliche Informationen

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

Frankfurt am Main, 29. November 2021

DWS Grundbesitz GmbH

Dr. Ulrich von Creytz

Dr. Grit Franke

Clemens Schäfer

Ulrich Steinmetz

# Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DWS Grundbesitz GmbH

## Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens grundbesitz europa – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

## Grundlage für das Prüfungsurteil

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

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den uns nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellten Jahresbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Bestätigungsvermerks und der steuerlichen Hinweise.

Unser Prüfungsteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der DWS Grundbesitz GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die DWS Grundbesitz GmbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der DWS Grundbesitz GmbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der DWS Grundbesitz GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die DWS Grundbesitz GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die DWS Grundbesitz GmbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Frankfurt am Main, den 30. November 2021

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Kuppler  
Wirtschaftsprüfer

  
Anders  
Wirtschaftsprüfer

# Anhang: Auslagerungen und Dienstleister

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

## Auslagerungen (Stand: 30. September 2021)

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

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

Asset Management	
Asset Management im Immobilienbereich zielt im Wesentlichen darauf ab, die Ertragskraft der einzelnen Immobilien im Rahmen des Investitionsprozesses unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft vorgegebenen Strategie zu optimieren und „Halte-Verkaufs“-Analysen für das Gesamt-Immobilienportfolio des Sondervermögens zu erstellen.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
DWS Alternatives Global Ltd. <sup>1)</sup> The Zig Zag Building, 70 Victoria Street London SW1E 6SQ, Großbritannien	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei den Objekten in Europa außer Deutschland, Österreich, Schweiz, Finnland, Schweden und Italien
DWS International GmbH Milano Branch <sup>1)</sup> Via Filippo Turati 25/27 20121 Mailand, Italien	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Italien
DWS Real Estate GmbH <sup>1)</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Deutschland und Österreich
Newsec Advice OY Mannerheiminaukio 1A, 9th Fl. 00100 Helsinki, Finnland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei den Objekten in Finnland
Newsec Advice AB Stureplan 3 10396 Stockholm, Schweden	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei den Objekten in Schweden
RCP Asset Management B.V. Gustav Mahlerplein 3, 26th Fl. 1082 MS Amsterdam, Niederlande	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in den Niederlanden
Urban Input S.L.U.RCP Paseo de Gracia 77 08008 Barcelona, Spanien	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Spanien
Fund Accounting	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BNY Mellon Service Kapitalanlage-Gesellschaft mbH Friedrich-Ebert-Anlage 49 60308 Frankfurt am Main, Deutschland	Erbringt Aufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung des Grundbesitz Europa und der Administration der zum Bestand des Sondervermögens Grundbesitz Europa gehörenden Immobilien-Gesellschaften für die durch die DWS Grundbesitz GmbH verwalteten Offenen Immobilien-Sondervermögen.
Property Management	
Property Management übernimmt das kaufmännische Objektmanagement vor Ort für die Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Agire S.r.l. Piazza Missori 2 20122 Mailand, Italien	Italien, Mailand, Via San Prospero 2
BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH Fritz-Vomfelde-Straße 26 40547 Düsseldorf, Deutschland	Diverse Property Management-Leistungen für Objekte in Deutschland: Düsseldorf, „Capricorn“ Frankfurt am Main, Hedderichstraße Frankfurt am Main, „Park Tower“ Frankfurt am Main, Rathenauplatz Frankfurt am Main, Cargo City Süd, Gebäude 579 Kelsterbach, Mönchhofallee 1 München, „Metris“

Property Management	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
CB Richard Ellis Ltd   Property and Asset Management St. Martin's Court, 10 Paternoster Row London EC4M 7HP, Großbritannien	Großbritannien, London, „Park House“ Großbritannien, Stratford, „S5 International Quarter“ Großbritannien, Manchester, „2 St. Peter's Square“
CB Richard Ellis 40, rue Jean Jaurès 93170 Bagnolet, Frankreich	Frankreich, Paris, „Euro-Athènes“ Frankreich, Paris, „Insight“
CB Richard Ellis Real Estate S.A. Paseo de la Castellana 202 28046 Madrid, Spanien	Spanien, Castellon, „Salera“
Colliers International REMS Sp. z o.o. Pl. Piłsudskiego 3, IV floor 00-078 Warschau, Polen	Polen, Ozarow, ul. Ceramiczna Polen, Ozarow, ul. Poznasnka
Constructa 134 Boulevard Haussmann 75008 Paris, Frankreich	Frankreich, Paris, „Avenue des Champs Elysées“ Frankreich, Courbevoie, „Le Monge“
Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. Metropolitan, Plac Piłsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	Polen, Warschau, „Focus Filtrowa“
Cushman & Wakefield Polska Trading Sp. z o.o. Rondo Daszynskiego 2B Street 00-843 Warschau, Polen	Polen, Warschau, „Topaz“ Polen, Warschau, „Nefryt“ Polen, Danzig, „Neon“
Cushman & Wakefield José Ortega y Gasset, 29-6th Floor 28006 Madrid, Spanien	Spanien, Getafe, Calle Tenacidad Spanien, Getafe, Calle Confianza
ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Heegberg 30 22391 Hamburg, Deutschland	Deutschland, Remscheid, „Allee-Center“
Fortis Centrum Ardea KS ul. Półwiejskiej 32 61-888 Poznań, Polen	Polen, Posen, „Stary Browar“
Jones Lang LaSalle Ltd. 30 Warwick Street London W1B 5NH, Großbritannien	Großbritannien (Schottland), Glasgow, „Connect110NS“ Großbritannien, London, „Bankside 2“ und „Bankside 3“
Jones Lang LaSalle Ltd. 9 Queen Victoria Street London EC4 4YY, Großbritannien	Großbritannien, London, „Northcliffe House“
Promos s.r.l. Via Flero 46, Centro Direzionale Tre Torri 9p 25125 Brescia, Italien	Italien, Valmontone, „FOC Valmontone“
Savills 21, Boulevard Haussmann 75009 Paris, Frankreich	Frankreich, Boulogne-Billancourt, „In Situ“ Frankreich, Paris, rue Notre Dame des Victoires Frankreich, Paris, Saint Quen, „Sigma“ Frankreich, Cestas, 4-6 rue Chemin Saint Raymond
Savills (UK) Ltd. 33 Margaret Street London W1G 0JD, Großbritannien	Großbritannien, Enfield, „Palace Exchange“ Großbritannien, Enfield, „Palace Gardens“
Savills Asset & Property Management B.V. Claude Debussylaan 48 1082 MD Amsterdam, Niederlande	Niederlande, Amsterdam, „Huys Azie“ Niederlande, Amsterdam, „Zilveren Toren“ Niederlande, Den Haag, „Malie Toren“ Niederlande, Leiden, Dellaertweg 1 Niederlande, Rotterdam, „Eurogate III“ Niederlande, Amsterdam, „Rivierstaete“
Tectareal Property Management GmbH Alfredstraße 236 45133 Essen, Deutschland	Diverse Property Management-Leistungen für Objekte von grundbesitz europa in Deutschland: Hannover-Langenhagen, Münchner Straße Hamburg, „Strandkai 1“ Leipzig, „Marktgalerie“
Victoria Hall Management Limited 22 Northumberland Road Dublin 4, Irland	Irland, Dublin, The Point „Tolka“ und „Liffey“

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG <sup>1)</sup> Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Interne Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, sonstige strafbare Handlungen, Embargoverstößen und Überwachung der Einhaltung entsprechender Vorschriften.
Deutsche Bank AG <sup>1)</sup> Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Personalbetreuung (HR Administration Services)
Deutsche Bank AG <sup>1)</sup> Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland“	Intra-Group IT-Service
Deutsche Bank AG <sup>1)</sup> Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Zentrale Steuerung der Dienstleistungs- und Auslagerungsprozesse
Deutsche Bank AG <sup>1)</sup> Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Compliance-Leistungen
Deutsche Bank AG <sup>1)</sup> Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Bereitstellung von internen Management-Dienstleistungen (Umzug, Büroausstattung, Reisekosten, Dienstwagen u.ä.)
Deutsche Bank AG, Filiale London <sup>1)</sup> Winchester House, 12 Great Winchester Street London, EC52N 2DB, Großbritannien	Personalbetreuung (HR Administration Services)
DWS Group GmbH & Co. KGaA <sup>1)</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Compliance-Leistungen
DWS Group GmbH & Co. KGaA <sup>1)</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Interne Revision
DWS Real Estate GmbH <sup>1)</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Erbringt Aufgaben im Bereich Recht, Steuern, Business Management und Property Controlling bei den Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz.
IBM Deutschland GmbH IBM Allee 1 71139 Ehingen, Deutschland	IT-Software-Dienstleistungen (Support)

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

## Dienstleister (Stand: 30. September 2021)

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

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

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

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BCD Travel Germany GmbH Friedrichstraße 10-12 60323 Frankfurt am Main, Deutschland	Reisebüro-Leistungen
Deutsche Bank AG <sup>1)</sup> Global Network Services Alfred-Herrhausen-Allee 16-39 65760 Eschborn, Deutschland	Telefon- und IT-Hardware Services (IPT Voice Services und Telecom Expense Management)
Deutsche Bank AG <sup>1)</sup> Taubusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Postdienstleistungen
Deutsche Bank AG <sup>1)</sup> Taubusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Archivierung (konzerninterne Vereinbarung)
Deutsche Bank AG <sup>1)</sup> Taubusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Deutsche Bank AG <sup>1)</sup> Stock im Eisen-Platz 3 1010 Wien, Österreich	Zahlstellenvertrag
Deutsche Bank (Suisse) SA <sup>1)</sup> Place de Bergues 3 1201 Genf, Schweiz	Zahlstellenvertrag
Deutsche Post InHaus Services GmbH Euskirchener Straße 52 53121 Bonn, Deutschland	Post- und Scan-Service
DWS International GmbH <sup>1)</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Datenschutzbeauftragter nach dem Bundesdatenschutzgesetz
DWS Investment GmbH <sup>1)</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Laufende Vertriebs- und Projektunterstützung (interne Vereinbarung)
Goldman Sachs International Peterborough Court, 133 Fleet Street, EC4A 2 BB London, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
IRM Management Network GmbH Ostseestraße 107 10409 Berlin, Deutschland	IT Software-Dienstleistungen

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
ISR Information Products AG Lange Straße 61 38100 Braunschweig, Deutschland	IT Software-Dienstleistungen (Support)
J.P. Morgan Securities PLC 25 Bank Street London E14 5JP, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Nomura International PLC 1 Angel Lane London EC4R 3AB, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
State Street Bank International GmbH Brienner Str. 59 80333 München, Deutschland	Verwahrstelle

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

# Steuerliche Hinweise für den Anleger

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

## Ausschüttungserfolg Anteilklasse RC

Der Anteilwert der Anteilklasse RC zum 30. September 2021 beträgt 40,27 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 40,13 EUR um 0,14 EUR gestiegen.

Für das Geschäftsjahr 2020/2021 werden 0,90 EUR (= 2,24% bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse RC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim Grundbesitz Europa liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,54 EUR oder 60% einkommensteuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 0,90 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,54 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,36 EUR zusammen.

## Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 30. September 2021 beträgt 40,46 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 40,33 EUR um 0,13 EUR gestiegen.

Für das Geschäftsjahr 2020/2021 werden 1,10 EUR (= 2,73% bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse IC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim Grundbesitz Europa liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,66 EUR oder 60% einkommensteuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 1,10 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,66 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,44 EUR zusammen.

## Ausschüttung / Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2020/2021 in Höhe von 0,90 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 1,10 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 15. Dezember 2021.

Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,36 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,44 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,36 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,44 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) steuerpflichtig.

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

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

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 15. Dezember 2021 für Anteilklasse RC		Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
	Für Anteile im Privatvermögen in EUR		
Ausschüttung je Anteil	0,9000	0,9000	0,9000
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,5400	0,5400	0,5400
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,3600	0,3600	0,3600

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 15. Dezember 2021 für Anteilklasse IC		Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
	Für Anteile im Privatvermögen in EUR		
Ausschüttung je Anteil	1,1000	1,1000	1,1000
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,6600	0,6600	0,6600
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,4400	0,4400	0,4400

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

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

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

## Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

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

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

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25% oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Ausschüttungen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

### Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Vorabpauschalen steuerfrei.

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer ver-

anlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

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

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

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

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70% bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Anteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

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

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

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

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

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

## Ausschüttungen

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

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

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

## Vorabpauschalen

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

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

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

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

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

## Negative steuerliche Erträge

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

## Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

## Steuerausländer

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

## Solidaritätszuschlag

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

## Kirchensteuer

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

## Ausländische Quellensteuer

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

## Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

## Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür u.a. einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Fol-

genden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

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

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

## Grunderwerbsteuer

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

## 3%-Steuer in Frankreich

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

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

Eine Beteiligung an grundbesitz europa von mindestens 1% entsprach am 1. Januar 2021 2.427.782,02 Anteilen.

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

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

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5% oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen.

Eine Beteiligung an grundbesitz europa von mindestens 5% entsprach am 1. Januar 2021 12.138.910,10 Anteilen.

Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3%-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

## Rechtliches und steuerliches Risiko

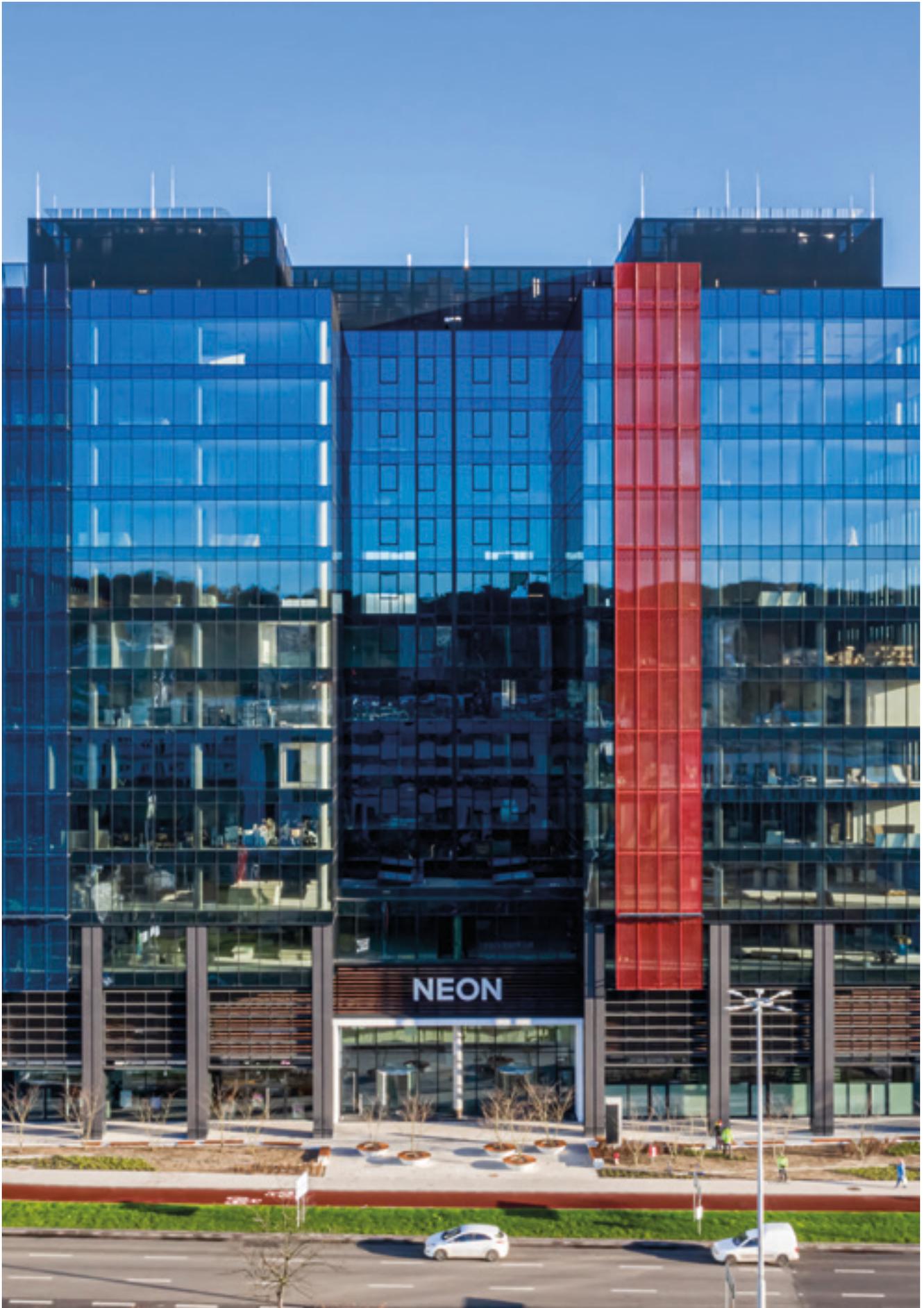
Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur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

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

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

## Allgemeiner Hinweis:

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



Danzig, Neon

# Ausweis der Immobilienquoten

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

In den Anlagebedingungen des Grundbesitz Europa wird ein fortlaufendes Investment von mehr als 50% des Wertes des Investmentfonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wurde von der Anwendung eines Teilfreistellungssatzes von 60% ausgegangen.

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

Die nachfolgende Übersicht der Immobilienquoten soll der individuellen Nachweismöglichkeit durch den Anleger im Rahmen des Veranlagungsverfahrens gem. § 20 Abs. 4 InvStG dienen.<sup>1)</sup>

Im Fondsgeschäftsjahr endend zum 30. September 2021 waren fortlaufend mehr als 50% des Wertes des Investmentfonds in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt. Dies ermöglicht nach § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG grundsätzlich eine Teilfreistellungsquote von 80%, wenn im Rahmen des Veranlagungsverfahrens von der individuellen Nachweismöglichkeit gem. § 20 Abs. 4 InvStG Gebrauch gemacht wird.

Sofern im Fondsgeschäftsjahr endend zum 30. September 2021 von der individuellen Nachweismöglichkeit nach § 20 Abs. 4 InvStG Gebrauch gemacht und die Teilfreistellungsquote von 80% angewendet wird, wird durch den Wechsel des angewendeten Teilfreistellungssatzes gemäß § 22 Abs. 1 InvStG mit Ablauf des vorherigen Veranlagungszeitraums eine Veräußerung und am Folgetag eine Anschaffung der Investmentanteile fingiert. Sofern es in Folgejahren wieder zu einer Änderung der Teilfreistellungsquote kommt, führt dies gem. § 22 Abs. 1 InvStG erneut zu einer fingierten Veräußerung und Anschaffung der Investmentanteile.

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

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

Wir können nicht garantieren, dass die Finanzverwaltung den individuellen Nachweis nach § 20 Abs. 4 InvStG anerkennt und die höhere Teilfreistellung in Höhe von 80% gewährt.

---

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

## Immobilienquoten grundbesitz europa (1. Oktober 2020 bis 30. September 2021)

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %	Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
01.10.2020	71,29	52,53	17.12.2020	72,49	53,38
02.10.2020	71,40	52,63	18.12.2020	72,53	53,43
05.10.2020	71,58	52,94	21.12.2020	72,46	53,40
06.10.2020	71,56	52,92	22.12.2020	72,17	53,11
07.10.2020	71,53	52,90	23.12.2020	72,39	53,31
08.10.2020	71,48	52,85	28.12.2020	72,39	53,32
09.10.2020	71,46	52,84	29.12.2020	72,79	53,96
12.10.2020	71,43	52,82	30.12.2020	73,11	54,51
13.10.2020	71,44	52,84	04.01.2021	73,13	54,54
14.10.2020	71,48	52,89	05.01.2021	73,22	54,65
15.10.2020	71,32	52,74	06.01.2021	73,09	54,51
16.10.2020	71,43	52,86	07.01.2021	73,09	54,52
19.10.2020	71,38	52,81	08.01.2021	73,09	54,52
20.10.2020	71,39	52,82	11.01.2021	73,11	54,55
21.10.2020	71,30	52,73	12.01.2021	73,05	54,50
22.10.2020	71,32	52,76	13.01.2021	73,13	54,59
23.10.2020	71,93	53,24	14.01.2021	73,27	54,72
26.10.2020	71,91	53,22	15.01.2021	73,23	54,69
27.10.2020	71,84	53,15	18.01.2021	73,21	54,68
28.10.2020	71,88	53,17	19.01.2021	73,16	54,62
29.10.2020	71,59	52,97	20.01.2021	73,20	54,67
30.10.2020	71,63	52,98	21.01.2021	73,22	54,70
02.11.2020	71,62	52,98	22.01.2021	73,26	54,74
03.11.2020	71,60	52,95	25.01.2021	73,15	54,63
04.11.2020	71,62	52,99	26.01.2021	73,16	54,64
05.11.2020	71,55	52,92	27.01.2021	73,17	54,66
06.11.2020	71,49	52,88	28.01.2021	73,26	54,78
09.11.2020	71,65	53,15	29.01.2021	73,25	54,61
10.11.2020	71,62	53,12	01.02.2021	73,24	54,61
11.11.2020	71,71	53,22	02.02.2021	73,31	54,69
12.11.2020	71,87	53,39	03.02.2021	73,29	54,66
13.11.2020	71,79	53,29	04.02.2021	73,29	54,67
16.11.2020	71,72	53,22	05.02.2021	73,24	54,63
17.11.2020	71,70	53,21	08.02.2021	73,34	54,75
18.11.2020	71,69	53,19	09.02.2021	73,29	54,69
19.11.2020	71,73	53,25	10.02.2021	73,27	54,67
20.11.2020	71,70	53,22	11.02.2021	73,75	55,04
23.11.2020	71,69	53,21	12.02.2021	73,91	55,33
24.11.2020	71,78	53,32	15.02.2021	73,94	55,35
25.11.2020	71,77	53,31	16.02.2021	74,01	55,43
26.11.2020	71,63	53,15	17.02.2021	74,06	55,48
27.11.2020	71,60	53,12	18.02.2021	74,11	55,53
30.11.2020	71,59	53,12	19.02.2021	74,14	55,56
01.12.2020	71,50	53,02	22.02.2021	74,16	55,58
02.12.2020	71,61	53,12	23.02.2021	74,19	55,61
03.12.2020	71,47	52,97	24.02.2021	74,23	55,68
04.12.2020	71,49	52,98	25.02.2021	74,53	55,94
07.12.2020	71,35	52,87	26.02.2021	74,47	55,87
08.12.2020	71,25	52,76	01.03.2021	74,31	55,70
09.12.2020	71,30	52,82	02.03.2021	74,45	55,84
10.12.2020	71,35	52,89	03.03.2021	74,41	55,80
11.12.2020	71,31	52,83	04.03.2021	74,40	55,79
14.12.2020	71,60	53,00	05.03.2021	74,42	55,81
15.12.2020	71,75	53,17	08.03.2021	74,43	55,83
16.12.2020	72,76	53,89	09.03.2021	74,45	55,86

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
10.03.2021	74,49	55,90
11.03.2021	74,47	55,89
12.03.2021	74,43	55,85
15.03.2021	74,44	55,87
16.03.2021	74,41	55,84
17.03.2021	74,30	55,73
18.03.2021	74,96	56,26
19.03.2021	74,77	56,11
22.03.2021	74,76	56,12
23.03.2021	74,70	56,05
24.03.2021	74,66	56,00
25.03.2021	74,83	56,32
26.03.2021	74,84	56,34
29.03.2021	74,95	56,46
30.03.2021	74,96	56,45
31.03.2021	75,64	57,06
01.04.2021	75,59	57,02
06.04.2021	75,63	57,06
07.04.2021	75,70	57,11
08.04.2021	75,88	57,28
09.04.2021	75,83	57,22
12.04.2021	75,75	57,14
13.04.2021	75,79	57,19
14.04.2021	75,78	57,18
15.04.2021	75,75	57,14
16.04.2021	75,73	57,13
19.04.2021	75,67	57,07
20.04.2021	75,72	57,13
21.04.2021	75,76	57,18
22.04.2021	75,79	57,21
23.04.2021	75,76	57,17
26.04.2021	75,70	57,11
27.04.2021	75,86	57,40
28.04.2021	75,85	57,40
29.04.2021	75,69	57,12
30.04.2021	75,75	57,14
03.05.2021	75,69	57,08
04.05.2021	75,73	57,11
05.05.2021	75,77	57,16
06.05.2021	75,81	57,21
07.05.2021	75,79	57,18
10.05.2021	76,98	58,06
11.05.2021	77,03	58,13
12.05.2021	77,07	58,17
14.05.2021	77,67	56,68
17.05.2021	77,62	56,62
18.05.2021	77,62	56,63
19.05.2021	77,66	56,67
20.05.2021	77,61	56,61
21.05.2021	77,58	56,59
25.05.2021	77,58	56,60
26.05.2021	77,51	56,54
27.05.2021	77,40	56,40
28.05.2021	77,42	56,41
31.05.2021	77,47	56,47
01.06.2021	77,43	56,44
02.06.2021	78,18	56,98

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
04.06.2021	78,14	56,94
07.06.2021	78,19	57,00
08.06.2021	78,13	56,95
09.06.2021	78,14	56,95
10.06.2021	78,14	56,96
11.06.2021	78,09	56,90
14.06.2021	78,13	56,93
15.06.2021	78,11	56,92
16.06.2021	78,10	56,90
17.06.2021	78,10	56,91
18.06.2021	78,17	56,98
21.06.2021	78,18	56,97
22.06.2021	78,17	56,96
23.06.2021	78,18	56,98
24.06.2021	78,22	57,03
25.06.2021	78,19	57,00
28.06.2021	78,15	56,96
29.06.2021	78,16	56,93
30.06.2021	78,40	56,74
01.07.2021	78,40	56,76
02.07.2021	78,43	56,80
05.07.2021	78,37	56,75
06.07.2021	78,39	56,77
07.07.2021	78,40	56,79
08.07.2021	78,38	56,77
09.07.2021	78,37	56,75
12.07.2021	78,33	56,72
13.07.2021	78,35	56,73
14.07.2021	78,39	56,79
15.07.2021	78,44	56,84
16.07.2021	78,40	56,79
19.07.2021	78,41	56,81
20.07.2021	78,36	56,74
21.07.2021	78,29	56,66
22.07.2021	78,27	56,64
23.07.2021	77,48	55,81
26.07.2021	77,47	55,81
27.07.2021	77,67	55,96
28.07.2021	77,81	56,13
29.07.2021	77,90	56,24
30.07.2021	77,55	55,70
02.08.2021	77,53	55,68
03.08.2021	77,54	55,68
04.08.2021	77,49	55,57
05.08.2021	77,50	55,55
06.08.2021	77,51	55,56
09.08.2021	77,54	55,59
10.08.2021	77,55	55,61
11.08.2021	77,56	55,62
12.08.2021	77,55	55,61
13.08.2021	77,57	55,63
16.08.2021	77,50	55,56
17.08.2021	77,49	55,55
18.08.2021	77,46	55,51
19.08.2021	77,45	55,50
20.08.2021	77,44	55,49
23.08.2021	77,36	55,40

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
24.08.2021	77,33	55,37
25.08.2021	77,58	55,57
26.08.2021	77,57	55,57
27.08.2021	77,54	55,53
30.08.2021	77,50	55,47
31.08.2021	76,72	54,88
01.09.2021	76,68	54,85
02.09.2021	76,71	54,87
03.09.2021	76,69	54,85
06.09.2021	76,68	54,84
07.09.2021	76,69	54,86
08.09.2021	76,84	55,18
09.09.2021	76,83	55,17
10.09.2021	76,85	55,19
13.09.2021	76,88	55,24
14.09.2021	76,87	55,23
15.09.2021	76,89	55,25
16.09.2021	76,86	55,22
17.09.2021	76,87	55,24
20.09.2021	76,85	55,22
21.09.2021	76,81	55,17
22.09.2021	76,81	55,16
23.09.2021	76,76	55,11
24.09.2021	76,77	55,14
27.09.2021	76,77	55,14
28.09.2021	76,83	55,21
29.09.2021	76,82	55,19
30.09.2021	77,22	55,55

# 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): 23,031 Mio. EUR  
Stand: 31. Dezember 2020

## 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

Global 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 (CRRI): 2.302,0 Mio. EUR  
Stand: 31. Dezember 2020

## Aufsichtsrat

### Dr. Asoka Wöhrmann

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 Görgen

Member of the Executive Board  
Head of Client Coverage Division  
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main  
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

### 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

### Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger

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

### 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)

### 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



Manchester, First Street



Kapitalverwaltungsgesellschaft:  
DWS Grundbesitz GmbH  
Mainzer Landstraße 11-17  
60329 Frankfurt am Main  
Internet: [realestate.dws.com](http://realestate.dws.com)

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



\* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.