

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz global

Jahresbericht zum
31. März 2021



Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 10. März 2021) sowie der „Wesentlichen Anlegerinformationen“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngere Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

Hinweise zu den Anteilklassen

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

Anteilklassen im Überblick (Stand: 31. März 2021)		
	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. ¹⁾
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Rückgabe von Anteilen, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 Euro im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 Euro im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist 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 Mindesthaltfrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode ²⁾ .	Bis zu 0,55% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf das anteilige Immobilienvermögen, bis zu 0,05% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf die anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode ²⁾ .
Erfolgsabhängige Vergütung	Bis zu 1,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 4,1%, aber max. 0,1% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode ²⁾ .	Bis zu 3,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,4%, aber max. 0,3% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode ²⁾ .
ISIN	DE0009807057	DE000A0NCT95
WKN	980705	A0NCT9

- 1) Ausführliche Informationen zum erstmaligen Erwerb sowie zur Aufstockung von Anteilen der Anteilklasse IC enthält der Verkaufsprospekt.
2) Die Abrechnungsperiode beginnt am 1. April eines Kalenderjahres und endet am 31. März des darauffolgenden Kalenderjahres.

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

Inhalt

Hinweise für den Anleger	2
Kennzahlen im Überblick	4
Tätigkeitsbericht	5
Vermietungsinformationen zum 31. März 2021	16
Übersicht: Renditen, Bewertung.	20
Vermögensübersicht zum 31. März 2021	26
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	28
Vermögensaufstellung zum 31. März 2021 Teil I: Immobilienverzeichnis.	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2021	50
Vermögensaufstellung zum 31. März 2021 Teil II: Liquiditätsübersicht	52
Vermögensaufstellung zum 31. März 2021 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	55
Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1. April 2020 bis 31. März 2021	56
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	60
Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021	62
Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung	63
Verwendungsrechnung zum 31. März 2021	64
Erläuterungen zur Verwendungsrechnung	64
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	66
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	74
Anhang: Auslagerungen und Dienstleister	76
Steuerliche Hinweise für den Anleger	81
Ausweis der Immobilienquoten	89
Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien	93
Externe Bewerter	94

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz global auf einen Blick (Stand zum 31. März 2021)			
	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	4.263,3 Mio. EUR	4.062,8 Mio. EUR	200,5 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	4.335,8 Mio. EUR	4.131,9 Mio. EUR	203,9 Mio. EUR
– direkt gehalten	873,0 Mio. EUR	831,9 Mio. EUR	41,1 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.462,8 Mio. EUR	3.300,0 Mio. EUR	162,8 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	67		
– direkt gehalten	11		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	56		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	90,9%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	94,0%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	22,1%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	21		
– direkt gehalten	4		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	17		
Bestandsübergänge	12		
– direkt gehalten	1		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	11		
Verkäufe von Immobilien	1		
– direkt gehalten	1		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsabgänge	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2020 bis 31.3.2021)	255,1 Mio. EUR	245,2 Mio. EUR	9,9 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2020 bis 31.3.2021, BVI-Methode)			
		2,3%	2,7%
Endausschüttung je Anteil (am 14.7.2021)		1,15 EUR	1,35 EUR
Anteilwert per 31.3.2021		52,67 EUR	53,08 EUR
Rücknahmepreis per 31.3.2021		52,67 EUR	53,08 EUR
Ausgabepreis per 31.3.2021		55,30 EUR	55,73 EUR
ISIN		DE0009807057	DE000A0NCT95
WKN		980705	A0NCT9

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Jahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz global im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

Das Geschäftsjahr 2020/2021 war von der anhaltenden COVID-19-Pandemie geprägt. Büro-, Logistik- und reine Wohnimmobilien, mit rund 61,4% nach Mietertrag der größte Anteil der Nutzungsarten am Gesamtportfolio des grundbesitz global, erwiesen sich in diesem Umfeld als weitgehend widerstandsfähig. Im besonderen Maße waren jedoch Einzelhandelsimmobilien, studentisches Wohnen und Hotels von reduzierten Mieteinnahmen betroffen. Sowohl im Einzelhandels- als auch im Hotelbereich führten die Auswirkungen der Pandemie aufgrund erheblicher Umsatzeinbußen dazu, dass nahezu alle Mieter ihren vertraglich vereinbarten Mietzahlungsverpflichtungen nicht oder nur teilweise nachkamen. Darüber hinaus wurden Mieter aufgrund lokaler Gesetzgebungen mitunter von ihren Mietzahlungsverpflichtungen zeitlich befristet befreit. Positiv hoben sich die beiden Einzelhandelsimmobilien des Fonds in den USA hiervon ab, bei denen Zahlungsausfälle nur in sehr begrenztem Umfang auftraten. Seit Ausbruch der Pandemie stiegen die offenen Forderungen des Fonds im Vergleich zu den Vorjahren deutlich an. Hierfür hat das Fondsmanagement zeitnah und in angemessenem Umfang Risikovorsorge gebildet.

Darüber hinaus reduzierten sich die Verkehrswerte der Objekte des Einzelhandelsportfolios, der studentischen Wohnimmobilien und der beiden Hotelimmobilien des Fonds, da die unabhängigen Sachverständigen u.a. Abschläge für entfallende Umsatzmieten, Mietreduzierungen und Mietausfälle kalkulierten und mitunter Anpassungen der Renditen vornahmen. Demgegenüber konnte das Büroimmobilienportfolio insgesamt Wertzuwächse verzeichnen.

Einen positiven Beitrag zur Fondsperformance leistete das Liquiditätsportfolio des Fonds. 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 wurde in seiner Zusammensetzung und Laufzeit zugunsten geringerer Risiken und Volatilität der aktuellen Situation angepasst.

grundbesitz global verzeichnete im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021 eine Wertentwicklung von 2,3% je Anteil in der Anteilklasse RC und von 2,7% je Anteil in der Anteilklasse IC (Angaben nach BVI-Methode). Im gleichen Zeitraum flossen dem Fonds netto 245,2 Mio. EUR in der Anteilklasse RC sowie netto 9,9 Mio. EUR in der Anteilklasse IC zu, insgesamt betragen die Nettomittelzuflüsse im Berichtszeitraum 255,1 Mio. EUR.

Das Fondsvermögen stieg von 4.005,0 Mio. EUR zum 31. März 2020 auf 4.263,3 Mio. EUR zum 31. März 2021 – unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr. Zum Berichtsstichtag beträgt das Fondsvermögen in der Anteilklasse RC 4.062,8 Mio. EUR, in der Anteilklasse IC 200,5 Mio. EUR.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 959,6 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 31. März 2021 bei 22,1% des Immobilienvermögens und somit unter dem gesetzlich festgelegten Grenzwert von 30,0%. Auslaufende Kreditlinien wurden verlängert bzw. neu abgeschlossen.

Im Zentrum der Fondsmanagement-Aktivitäten stand neben der Bewältigung der Auswirkungen der Pandemie unverändert die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios von grundbesitz global. Dies umfasst neben der Verwaltung der Bestandsimmobilien insbesondere auch die Ergänzung des Portfolios um attraktive neue Objekte und den Verkauf von Gebäuden, die nach Auffassung des Fondsmanagements mittel- bis langfristig nicht mehr der Fondsstrategie entsprechen. Im Berichtszeitraum wurden Kaufverträge für insgesamt 21 Immobilien mit einer Gesamtinvestitionssumme in Höhe von rund 773,2 Mio. EUR für das Portfolio des Sondervermögens abgeschlossen, davon sind elf Objekte bereits in den Bestand des Fonds übergegangen. Bei weiteren zehn Objekten handelt es sich um Projektentwicklungen, die planmäßig nach dem Berichtszeitraum in den Bestand übergehen sollen.

Die Ankäufe erfolgten in den Niederlanden, Frankreich, Spanien und Irland, wobei sich das Ankaufsvolumen in die Segmente Wohnimmobilien, Logistikimmobilien, ein Büro und ein Hotel aufteilt.

Bereits im vorausgegangenen Geschäftsjahr wurde der Kaufvertrag für eine Büroimmobilie in Solna, Schweden, mit einem Investitionsvolumen von umgerechnet rund 318,5 Mio. EUR unterzeichnet. Das Objekt ist nun zum 30. Juni 2020 plangemäß in den Fonds übergegangen.

Der Vertrag zum Verkauf der Büroimmobilie „Europlaza“ in Wien über rund 119,2 Mio. EUR wurde im Berichtszeitraum unterzeichnet, der Bestandsübergang erfolgte jedoch erst nach dem Berichtsstichtag.

Das Immobilienportfolio von grundbesitz global besteht zum 31. März 2021 aus insgesamt 67 Objekten (31. März 2020: 55), davon elf Direktinvestments sowie 56 Objekte, die über Beteiligungen gehalten werden. Das Immobilienvermögen beträgt – auf Basis der Verkehrswerte – zum Berichtsstichtag 4.335,8 Mio. EUR (31. März 2020: 3.713,5 Mio. EUR).

Im Portfolio von grundbesitz global dominieren bei den Nutzungsarten weiterhin Büroimmobilien, Einzelhandelsimmobilien und Logistikobjekte. Weitere Nutzungsarten wie Wohnimmobilien sowie zwei Hotels runden das Portfolio ab.

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der europäische Anteil der Investments auf 62,8% (31. März 2020: 56,5%). Hierbei bilden Schweden und Großbritannien die Schwerpunkte. Der außereuropäische Anteil setzt sich zum Berichtsstichtag zu 18,6% aus Investments im asiatisch-pazifischen Wirtschaftsraum (Japan, Südkorea und Australien; 31. März 2020: 21,3%) und zu 18,6% aus Investments in den USA (31. März 2020: 22,2%) zusammen.

Zum 31. März 2021 waren 90,9% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag). Bezogen auf den gesamten Berichtszeitraum lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 94,0%.

Seit dem Inkrafttreten der EU-Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor am 10. März 2021 enthalten die vorvertraglichen Informationen für das Sondervermögen grundbesitz global 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.

Darüber hinaus werden die weiteren regulatorischen Entwicklungen zu „Nachhaltigkeit“ und „ESG“ innerhalb der DWS Gruppe intensiv begleitet. „ESG“ steht für „Environment“, die Umwelt, „Social“, das soziale Element und „Governance“, das auf die Prinzipien guter Unternehmensführung abzielt.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 29. Juni 2021

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die weltwirtschaftliche Entwicklung zeigte im vergangenen Jahr gravierende Verwerfungen in Folge der COVID-19-Pandemie, die jedoch etwas moderater ausfielen als zu Beginn erwartet. Das globale Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel im Jahr 2020 mit -3,9% im Vergleich zum Vorjahr. Allerdings befand sich die Weltwirtschaft im zweiten Halbjahr bereits auf Erholungskurs. Auch im ersten Quartal 2021 wird erwartet, dass das globale BIP wieder gestiegen ist, wenn auch auf moderaterem Niveau. Für das Gesamtjahr 2021 dürfte das Wirtschaftswachstum bei über 6% liegen, gefolgt von einem weiteren starken Jahr 2022. Diese Prognose ist jedoch hauptsächlich von der Schnelligkeit und Wirksamkeit der anlaufenden Impfkampagnen in den verschiedenen Ländern abhängig. Kurzfristig bleiben Risiken rund um verlängerte „Lockdowns“ und Virusmutationen aus verschiedenen Herkunftsregionen bestehen. Bei der wirtschaftlichen Entwicklung im vergangenen Jahr gab es jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den jeweiligen Regionen.

In Europa wirkte sich die Pandemie überdurchschnittlich negativ aus, wobei auch hier der Rückgang schlussendlich moderater war als befürchtet. Dementsprechend fiel das BIP der Eurozone im Jahr 2020 mit -6,8% im Vergleich zum Vorjahr. Allerdings befand sich auch die europäische Wirtschaft im zweiten Halbjahr auf Erholungskurs, obwohl im vierten Quartal durch erneute „Lockdowns“ in vielen Ländern leichte Einbußen im Vergleich zum starken dritten Quartal verzeichnet wurden. Aufgrund der anhaltenden Beschränkungen und des schleppenden Impffortschritts wird auch im ersten Quartal dieses Jahres wieder mit einem leichten wirtschaftlichen Rückgang gerechnet. Die Pandemie hinterließ im vergangenen Jahr in den einzelnen Volkswirtschaften unterschiedlich starke Einschnitte, nicht zuletzt aufgrund des unterschiedlichen Umgangs mit der Krise und differenzierter Maßnahmenpakete. Dementsprechend konnte beispielsweise Deutschland mit einem Rückgang von -5,3% im Jahr 2020 vergleichsweise besser abschneiden. Insbesondere der private Konsum stützte hier die Wirtschaft, wofür nicht zuletzt Stimuluspakete verantwortlich waren. Deutlich negativer war die Entwicklung hingegen für Länder wie Frankreich, Italien oder Spanien, deren Wirtschaft unter anderem durch einen hohen Anteil der Tourismusbranche am BIP stärker unter den Reisebeschränkungen litt. Auch Großbritannien verzeichnete aufgrund rigoroser Maßnahmen einen überproportional starken Rückgang der Wirtschaftsleistung von etwa 10%. Mit Blick auf dieses Jahr wird aufgrund der Hoffnungen um die Impfstoffe eine deutliche Erholung der europäischen Wirtschaft um 4,1% erwartet, gefolgt von einem noch stärkeren Anstieg im Jahr 2022.

In den USA hatte die Pandemie eine wirtschaftliche Schockwelle ausgelöst und im März und April 2020 zum stärksten Einbruch am Arbeitsmarkt seit den 1940er Jahren geführt. Im Vergleich zur Eurozone blieb der Rückgang des BIP von etwa 3,5% jedoch geringer. Durch die weit fortgeschrittene Impfkampagne sowie die signifikanten Stimuli der Regierung befindet sich

die US-Wirtschaft bereits jetzt auf dem Weg zum stärksten Wirtschaftswachstum seit 40 Jahren. Wegen der erwarteten Ausgaben durch die verbesserte Einkommenssituation von Geringverdienern sowie die aufgestauten Ersparnisse wird mit einem Anstieg des BIP im laufenden Jahr von 7,2% gerechnet. Der Arbeitsmarkt überzeugt aktuell zudem mit hohen Beschäftigungszuwächsen (1 Mio. neue Jobs im März), wodurch die Arbeitslosenrate kontinuierlich auf 6% zurückgegangen ist und bis Jahresende auf 4,3% fallen könnte.

In Asien, der als erstes von der Pandemie betroffenen Weltregion, kam es bereits zu Jahresbeginn 2020 zu starken wirtschaftlichen Verwerfungen. Das frühzeitige Herunterfahren der wirtschaftlichen Aktivitäten und des öffentlichen Lebens ermöglichte jedoch im restlichen Jahr eine Rückkehr auf den ökonomischen Wachstumspfad. Obwohl in der zweiten Jahreshälfte erneut Infektionsherde in Japan und Südkorea aufflammten und die ökonomische Erholung einschränkten, kam die Region insgesamt vergleichsweise besser durch die Krise. So erreichte China im Jahr 2020 ein BIP-Wachstum von über 2% und dürfte dieses Jahr durch steigende Produktionsvolumina, Exporte und Haushaltsausgaben ein besonders starkes Jahr mit knapp 9% Wachstum hinlegen.

(Datenquellen: Oxford Economics 04/2021)

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten notierten im Berichtszeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021 in einer engen Trading Range von 30 Basispunkten im negativen Bereich. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 1. April 2020 bei -46 Basispunkten und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei -0,292% p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen handelten in einer Spanne von 20 Basispunkten im negativen Bereich. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 1. April 2020 bei -0,613% p.a. und per 31. März 2021 bei -0,628% 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)

Globale Immobilienmärkte

Obwohl die Pandemie naturgemäß auch nicht an den globalen Immobilienmärkten vorbeiging, dämpften im Vergleich zur Finanzmarktkrise in den Jahren 2008/2009 zwei Aspekte die Auswirkungen deutlich. So stützten einerseits die umfangreichen und konzertierten Maßnahmenpakete der Nationalstaaten, Institutionen und Zentralbanken, andererseits befanden sich die globalen Vermietungsmärkte zu Krisenbeginn in einer grundsätzlich guten Verfassung. Leerstandsdaten waren zum Krisenbeginn vergleichsweise niedrig und Projektentwicklungsvolumen im Gegensatz zur Finanzkrise moderat. Dies half im Jahresverlauf unter anderem den Büromärkten, die entgegen der Befürchtungen in Europa und den USA relativ stabile Mieten aufwiesen. In Asien-Pazifik wurden jedoch in den meisten Märkten Mietrückgänge registriert. Die anhaltend hohe Unsicherheit trübte die Flächennachfrage in allen Regionen beträchtlich, was sich in ansteigenden Leerständen niederschlug. Es wird davon ausgegangen, dass die auch nach der Pandemie andauernde teilweise Arbeit von zu Hause die Mietmärkte in dezentraleren Lagen belasten könnte. Gerade in guten Lagen zeichnet sich jedoch aktuell eine gewisse Resilienz ab.

Dem Logistiksegment kam der gestiegene Anteil des Onlinehandels durch die COVID-19-Krise zugute. Entsprechend stabil mit steigender Tendenz entwickelten sich die Logistikmieten auf globaler Ebene, mit besonders starken Trends in den USA. Allerdings gibt es auch in den einzelnen Staaten deutliche regionale Unterschiede und besonders stadtnahe Standorte profitierten. Dank ihrer unelastischen Nachfrage sind auch die eher defensiv aufgestellten Wohnungsmärkte vergleichsweise unbeschadet durch die Krise gekommen. Dies trifft jedoch insgesamt weniger auf Wohnungen im Luxussegment sowie auf internationale Städte mit besonders hohen Mietniveaus, wie London oder New York, zu, wo die Mieten teils deutlich nachgaben. In anderen Marktsegmenten wie etwa kleinteiligen Wohnkomplexen und suburbanen Standorten stiegen die Mieten demgegenüber, insbesondere in den USA. Manche Länder wie Deutschland verzeichneten sogar ein Mietwachstum auf nationaler Ebene. Es wird erwartet, dass im Zuge des mobilen Arbeitens besonders Wohnungen im Umland von Metropolen mit hohem Aufenthaltswert weiter an Beliebtheit hinzugewinnen dürften.

Deutlich stärker haben sich die COVID-19-bedingten Effekte im vergangenen Jahr dagegen im Einzelhandel und Hotelsegment ausgewirkt. Bereits vor der COVID-19-Pandemie hatte der stationäre Textileinzelhandel mit strukturellen Veränderungen der Branche zu kämpfen. Umsatzeinbußen und Maßnahmen wie Ladenschließungen sowie ein Ausweichen der Konsumenten auf den Online-Handel haben dies weiter beschleunigt. Steigende Leerstände und sinkende Mietniveaus, aber auch Mietausfälle durch Stundungen und Nachlässe sind hier die Folge.

Dabei wurden besonders Shopping Center und Geschäftshäuser in den Innenstädten hart getroffen, während Supermärkte und Fachmarktzentren größtenteils profitieren konnten. Immerhin gaben starke Anstiege bei den Einzelhandelsumsätzen nach den Lockerungen der Beschränkungen im vergangenen Sommer in Europa Grund zur Hoffnung auf erneute Nachholeffekte bei künftigen Wiederöffnungen. Analog zum Einzelhandel hatte auch die Hotelbranche mit Restriktionen und massiv sinkender Auslastung zu kämpfen. Weltweite, zeitgleich stattfindende Grenzsicherungen, Reisebeschränkungen und Stornierungen hatten Belegungsraten im ersten Quartal 2020 auf unter 20% gedrückt. Besonders stark auf ausländische Gäste bzw. Geschäftsreisende angewiesene Standorte, zu denen die Mehrheit der europäischen und amerikanischen Metropolen zählen, spürten die Erholungseffekte durch Binnentourismus über den Sommer weniger, und liegen aufgrund der Reisebeschränkungen aktuell wieder nur bei 10-25%. In Asien hingegen haben Erholungstendenzen bei der Reiseaktivität bereits deutlich früher eingesetzt, obwohl sie auch hier weiterhin auf moderatem Niveau bleibt.

(Datenquellen: DWS 02/2021, Property Market Analysis 04/2021, Hotour 04/2021)

Globale Investmentmärkte

An den globalen Investmentmärkten machte sich die Pandemie durch eine nachlassende Dynamik bemerkbar, wobei die globalen annualisierten Transaktionsvolumen zum Ende des ersten Quartals 2021 mit rund 1.190 Mrd. EUR etwa 22% unter dem Vorjahresniveau lagen. Dazu trugen vor allem das schwache zweite und dritte Quartal 2020 bei, während im vierten Quartal eine gewisse Erholung einsetzte. Geografisch gesehen waren für den Rückgang besonders die europäischen (minus 31%) und nordamerikanischen (minus 42%) Investmentmärkte verantwortlich, welche es respektive auf ein Volumen von rund 230 Mrd. EUR und 280 Mrd. EUR brachten. Währenddessen wurden mit einem Volumen von rund 670 Mrd. EUR in Asien-Pazifik nahezu die Vorjahreswerte erreicht (minus 5%). Zu Beginn des letzten Jahres verlief der Trend jedoch umgekehrt, sodass nur die Region Asien-Pazifik überdurchschnittlich starke Rückgänge im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete.

Auch auf sektoraler Ebene zeigten sich Unterschiede: hier brachen die Volumina im Büro- und Einzelhandelssektor sowie im Hotelmarkt stärker ein. Die Logistik- und Wohnimmobilienmärkte verzeichneten dagegen moderatere Rückgänge. Bis auf den Einzelhandels- und Hotelsektor blieben die Nettoanfangsrenditen im Jahr 2020 weitgehend stabil und sanken für Logistikimmobilien sogar kräftig. Hotels bieten trotz aktuell schwacher Übernachtungszahlen starkes Erholungspotential. Für den Einzelhandel gilt dies nicht, hier wird wegen struktureller Treiber derzeit keine substantielle Erholung erwartet. Trotz der Rückgänge der Transaktionsvolumina im vergangenen Jahr bleiben die zur Verfügung stehenden Kapitalzusagen und der Anlagedruck weiter hoch. Während kurz- bis mittelfristig weiterhin mit verhaltener Investmentaktivität gerechnet werden sollte, wird die relative Attraktivität von Immobilienanlagen dank des niedrigen Zinsumfeldes auch weiterhin hoch bleiben. In der Folge wird dieses Jahr eine neuerliche Renditekompression in den meisten Sektoren erwartet, damit bleibt auch unser mittel- bis langfristiger Blick auf die Immobilienmärkte positiv.

(Datenquellen: DWS 02/2021, Property Market Analysis 04/2021, RCA 04/2021)

Anlagestrategie des Grundbesitz global

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

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

Die vom Sondervermögen 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 globalen Immobilienzyklen aus.

Das Sondervermögen investiert vorrangig in klassische Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel sowie in Wohnimmobilien.

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 Kapitalverwaltungsgesellschaft strebt dabei eine der jeweiligen Größe des Sondervermögens angemessene regionale Streuung von Immobilien verschiedener Größenordnungen an, soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält. In die Beurteilung werden ebenfalls die wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken einbezogen. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden können auch Grundstücke für Projektentwicklungen erworben werden. Der Anlageschwerpunkt liegt jedoch auf bestehenden Gebäuden.

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021 betrug die Nettomittelzuflüsse 255,1 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen belief sich zum 31. März 2021 auf 4.263,3 Mio. EUR.

Zum 31. März 2021 betragen das Immobilien-/Beteiligungsvermögen 2.979,2 Mio. EUR und die liquiden Mittel 819,2 Mio. EUR. Die liquiden Mittel werden gemäß einem fest installierten Investmentprozess gemanagt. Zins- und Kursprognosen unterliegen einer technischen und fundamentalen Analyse. Im Berichtszeitraum wurde die vorhandene Liquidität überwiegend in Tages- und Termingeld sowie festverzinsliche Wertpapiere wie Staats- und Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert. 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 14. Juli 2021 beträgt in der Anteilklasse RC 1,15 EUR. Der gesamte Anlageerfolg in der Anteilklasse RC beträgt 1,17 EUR pro Anteil. Anleger der Anteilklasse IC erhalten eine Ausschüttung in Höhe von 1,35 EUR. Der gesamte Anlageerfolg in der Anteilklasse IC beträgt 1,42 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: 31. März 2021)				
	Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
		Ø p. a.		Ø p. a.
1 Jahr	2,3%		2,7%	
2 Jahre	4,8%	2,4%	5,7%	2,8%
3 Jahre	7,5%	2,4%	8,9%	2,9%
5 Jahre	11,6%	2,2%	14,1%	2,7%
10 Jahre	24,1%	2,2%	29,3%	2,6%
15 Jahre	55,6%	3,0%		
20 Jahre	89,1%	3,2%		
Seit Auflegung*	96,9%	3,3%	42,3%	2,8%

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

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

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

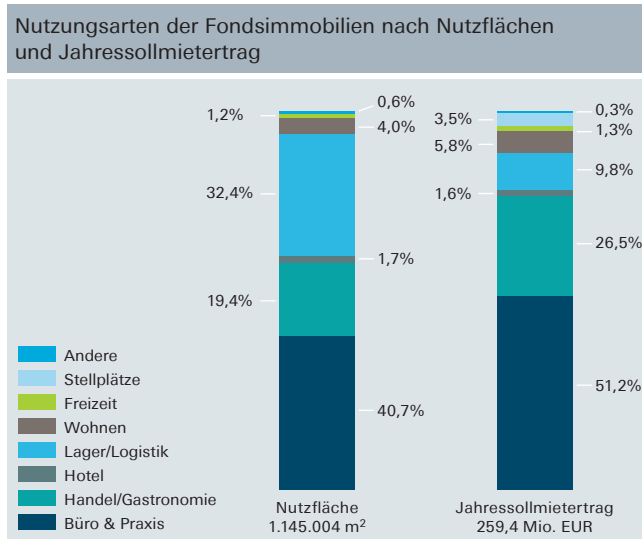
Immobilienbestand des Grundbesitz global

Zum Portfolio des Grundbesitz global gehörten zum Berichtstichtag 67 Immobilien, davon sind elf direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 873,0 Mio. EUR.

Über Immobilien-Gesellschaften werden 56 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 3.462,8 Mio. EUR gehalten. An einigen dieser Immobilien-Gesellschaften ist Grundbesitz global über Joint Ventures mit weiteren, ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Sondervermögen beteiligt.

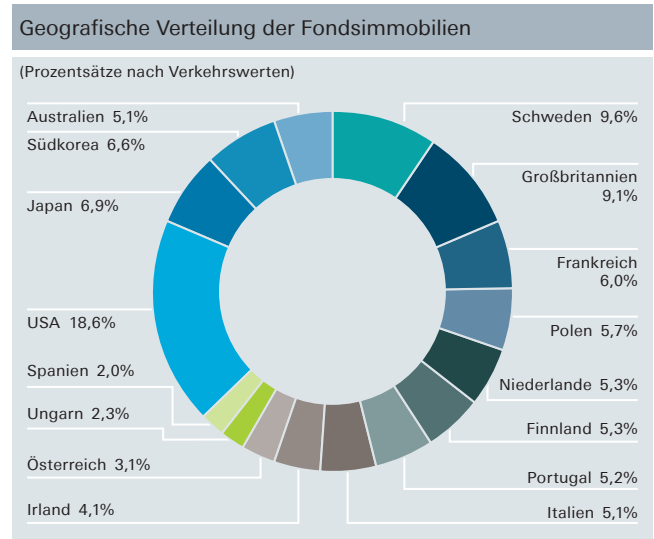
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

Sowohl nach der Nutzfläche als auch nach dem Jahressollmietertrag dominiert der Anteil von Büroimmobilien.

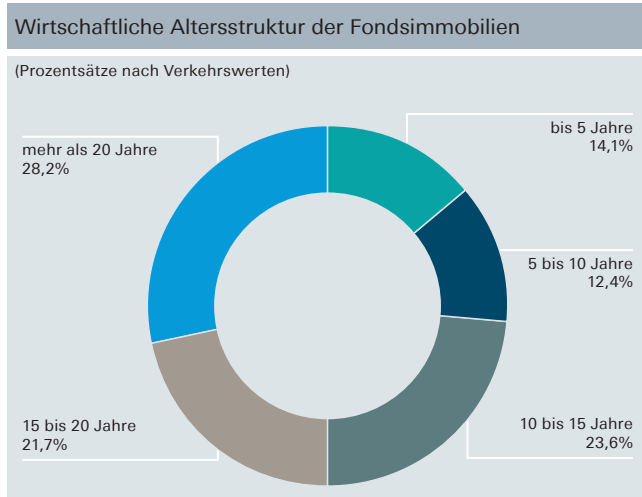


Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

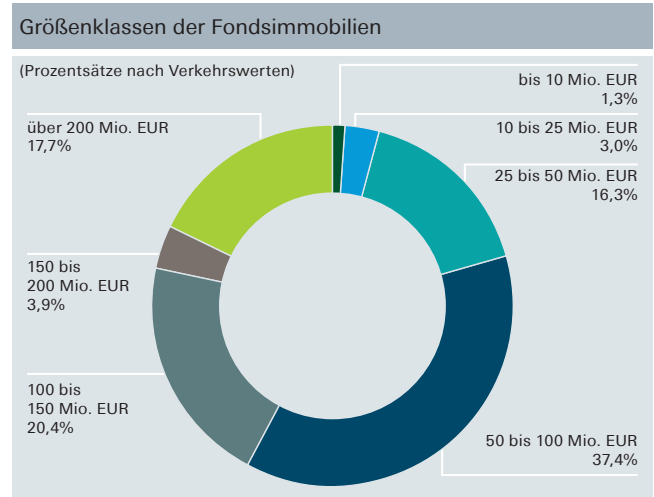
Immobilien in den USA, Schweden und Großbritannien bilden derzeit die Schwerpunkte im Immobilienportfolio.



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



Größenklassen der Fondsimmobilien



Immobilien nach Größenklassen

Größenklasse	Verkehrswert (Mio. EUR)	Prozent	Anzahl Objekte
bis 10 Mio. EUR	57,4	1,3%	8 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	130,2	3,0%	8 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	706,2	16,3%	19 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	1.619,3	37,4%	21 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	885,8	20,4%	7 Objekte
150 bis 200 Mio. EUR	167,9	3,9%	1 Objekt
über 200 Mio. EUR	768,9	17,7%	3 Objekte
Gesamt	4.335,8	100,0%	67 Objekte

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.

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

Solna (SE), Rättarvägen 3 – Büroimmobilie „Solna United“

Der Kaufvertrag für die in Solna in der Provinz Stockholm gelegene Büroimmobilie wurde am 20. Februar 2020 unterzeichnet. Die im Oktober 2019 fertiggestellte Immobilie verfügt über eine Nutzfläche von rund 33.870 m², welche sich auf drei unterirdische und bis zu zwölf oberirdische Geschosse erstrecken. In den drei unterirdischen Geschossen befinden sich Technikflächen und rund 300 Tiefgaragenplätze. Die oberen Geschosse sowie das Dach wurden derart gestaltet, dass sich hier elf Terrassen sowie neun Konferenzräume befinden.

Der Kaufpreis für die mit „LEED Platinum“ zertifizierte Immobilie betrug umgerechnet rund 318,5 Mio. EUR, der Besitzübergang erfolgte am 30. Juni 2020.

Zehn Objekte wurden im Berichtszeitraum gekauft und sind im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangen:

Den Haag u.a. (NL) - Wohnimmobilienportfolio „Docks 2“

Der Kaufvertrag für das Wohnimmobilienportfolio „Docks 2“ wurde am 14. Dezember 2020 unterzeichnet. Die fünf Objekte, bestehend aus 209 Wohneinheiten, wurden in den Jahren 2001 bis 2006 errichtet und haben eine Gesamtmietfläche von 20.135 m². Die Immobilien sind voll vermietet und wurden mit hohen Energieklassifizierungen ausgezeichnet. Der Kaufpreis betrug 67,9 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 16. Dezember 2020.

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

Der Kaufvertrag für das Logistikkimmobilien-Portfolio „Omega“ wurde am 27. Januar 2021 unterzeichnet. Die vier im Großraum Lille und ein nahe Nîmes gelegenes Objekt wurden zwischen 2014 und 2017 errichtet und verfügen über eine Nutzfläche von insgesamt rund 206.000 m². 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.

Der Ankauf erfolgte über eine Beteiligungsgesellschaft als Joint Venture mit einem ebenfalls von DWS verwalteten offenen Immobilienfonds. An dem Joint Venture ist grundbesitz global zu 60% beteiligt.

Der anteilige Kaufpreis betrug rund 145,0 Mio. EUR, der Besitzübergang erfolgte am 23. März 2021.

Für elf Objekte wurden im Rahmen von Projektentwicklungen im Berichtszeitraum Kaufverträge abgeschlossen, sieben davon werden planmäßig erst nach dem Berichtszeitraum in den Bestand übergehen, ein Objekt ist im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangen:

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

Der Kaufvertrag für die aus zwei Objekten bestehende Projektentwicklung „Farggi“ in Barcelona wurde am 29. Mai 2020 unterzeichnet. Die Büro- und die Hotelentwicklung werden nach Fertigstellung im Juni 2023 mit einem Nachhaltigkeitszertifikat ausgezeichnet werden. Die 4-Sterne-Hotelimmobilie mit 185 Zimmern und 62 Parkplätzen soll über eine Nutzfläche von rund 7.584 m² verfügen, welche sich über ein Erdgeschoss, ein Zwischengeschoss und 14 Obergeschosse erstreckt. Ein Pachtvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 20 Jahren wurde bereits mit einem Hotelbetreiber abgeschlossen. Die Büroimmobilie soll über eine Nutzfläche von rund 25.092 m², 332 Tiefgaragenplätze sowie ein Restaurant im Erdgeschoss von knapp 500 m² verfügen.

Die Durchführung des Kaufvertrags steht unter dem Vorbehalt der Erzielung verschiedener Voraussetzungen durch den Verkäufer, wie z.B. dem Erhalt der erforderlichen Baugenehmigungen.

Das Gesamtprojektvolumen beträgt rund 197,7 Mio. EUR, darauf entfallen rund 63,8 Mio. EUR auf das Hotel und rund 133,9 Mio. EUR auf das Bürogebäude.

Dublin (IE), Wohnimmobilienportfolio „Prestige“

Der Kaufvertrag für das Wohnimmobilienportfolio „Prestige“ wurde am 24. Juli 2020 unterzeichnet. Das Portfolio besteht aus insgesamt vier Objekten, dem Bestandsobjekt „Cedar Place“ sowie den drei Projektentwicklungen „Strand View“, „Verville“ und „Brookwood Court“.

Die 2013 bzw. 2016 fertiggestellte Immobilie „Cedar Place“ besteht aus drei Gebäudeteilen und verfügt über eine Nutzfläche von 6.372 m², welche sich auf 86 Wohneinheiten in vier oberirdische Geschosse verteilt. Außerdem verfügt das Objekt über 155 Stellplätze. Der Kaufpreis für dieses Objekt betrug umgerechnet rund 32,9 Mio. EUR, der Eigentumsübergang ist bereits am 2. Oktober 2020 erfolgt.

Das gesamte Investitionsvolumen für das Wohnimmobilienportfolio wird umgerechnet rund 155,6 Mio. EUR betragen, der Bestandsübergang der übrigen Objekte erfolgt nach Fertigstellung.

Madrid/Getafe (ES) – Wohnimmobilien-Portfolio

Der Kaufvertrag für die Entwicklung des aus vier Objekten bestehenden Wohnimmobilien-Portfolios wurde am 30. Dezember 2020 unterzeichnet. Die Projekte zeichnen sich durch eine gehobene Bauweise und ansprechende Architektur aus. Der Ausstattungsstandard der ca. 1.000 Wohnungen beinhaltet Einbauküchen, Klimatisierung, WLAN, Fitnessbereich, Pool, Lobby und Gemeinschaftsflächen. Die Wohnquartiere verfügen über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Aufgrund der Bau- und Standortqualitäten wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung von „BREEAM Good“ oder höher angestrebt.

Der Ankauf erfolgte über eine Beteiligungsgesellschaft als Joint Venture mit einem ebenfalls von DWS verwalteten offenen Immobilienfonds. An dem Joint Venture ist grundbesitz global zu 60% beteiligt.

Das anteilige Investitionsvolumen wird rund 128,4 Mio. EUR betragen. Die Zahlungen nach Baufortschritt erfolgen nach den für Ende 2021 erwarteten Baugenehmigungen. Die Fertigstellung der vier Projekte ist für Ende 2023 geplant.

Barcelona (ES), Passeig de la Zona Franca 17-29 –
Wohnimmobilie „Zona Franca“

Der Kaufvertrag für die Projektentwicklung der Wohnimmobilie „Zona Franca“ im Südosten Barcelonas wurde am 18. März 2021 unterzeichnet. Die Fertigstellung des ersten Gebäudeteils wird für September 2021 erwartet, die des zweiten Teils ein Jahr später. Die Nutzfläche der Immobilie beträgt 21.236 m² und verteilt sich auf 210 Wohneinheiten, Coworkingflächen sowie sechs Einzelhandelsflächen. Das Objekt wird als „Nullemissionenhaus“ errichtet und soll zudem mit dem Nachhaltigkeitszertifikat „BREEAM Very Good“ ausgezeichnet werden.

Das gesamte Investitionsvolumen wird rund 78,9 Mio. EUR betragen.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird in Euro vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen.

[Ein Objekt wurde im Berichtszeitraum verkauft und ist nach dem Berichtszeitraum aus dem Bestand des Fonds herausgegangen:](#)

Wien (AT), Am Europlatz 1, 3, 5 – Büroimmobilie „Europlaza“

Der Kaufvertrag für die im Jahr 2002 errichtete und im Folgejahr für das Sondervermögen erworbene Büroimmobilie „Europlaza“ wurde am 4. März 2021 unterzeichnet. Der Verkaufspreis betrug 119,2 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 6. April 2021 und somit erst nach Ende des Geschäftsjahres.

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 31. März 2021 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz global Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 959,6 Mio. EUR (31. März 2020: 834,7 Mio. EUR). Davon waren 18,6% Euro-Kredite und 81,4% Fremdwährungskredite. Dabei stellen die Finanzierungen in US-Dollar in Höhe von 296,8 Mio. EUR (30,9%) den größten Teil dieser Verbindlichkeiten dar, gefolgt von Krediten in Koreanischen Won in Höhe von 129,4 Mio. EUR (13,5%) und in Schwedischen Kronen in Höhe von 114,0 Mio. EUR (11,9%). Daneben sind Finanzierungen in Britischen Pfund in Höhe von 98,6 Mio. EUR (10,3%), in Australischen Dollar in Höhe von 87,3 Mio. EUR (9,1%) sowie in Japanischen Yen in Höhe von 54,9 Mio. EUR (5,7%) zu nennen.

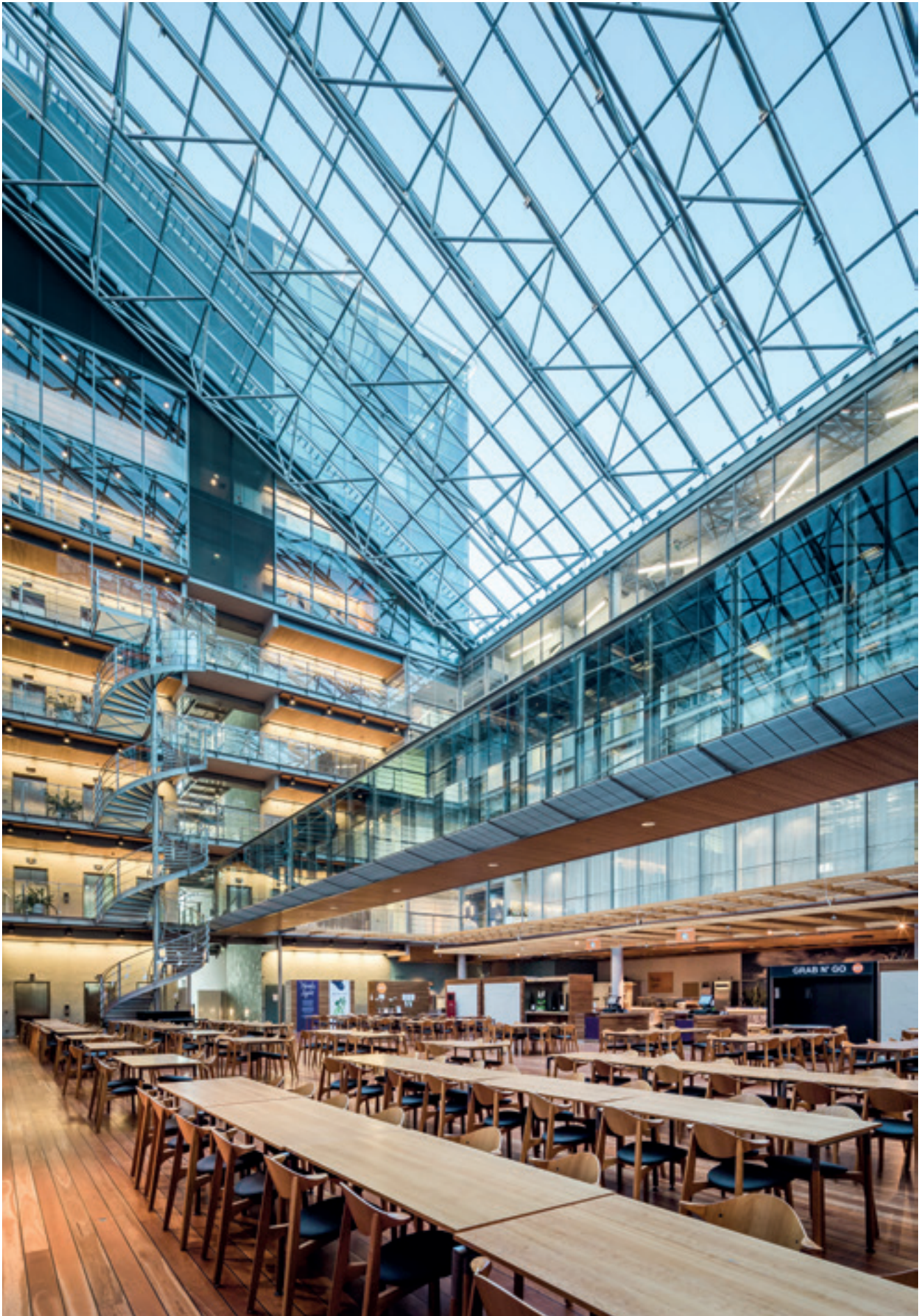
Die Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens zur Finanzierung direkt gehaltener Immobilien betragen zum Stichtag 35,8 Mio. EUR (3,7%). Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 923,8 Mio. EUR (96,3%).

Im Berichtszeitraum ist das Verhältnis von Krediten zum Verkehrswert aller Fondsimmobilen von 22,5% (31. März 2020) leicht auf 22,1% (31. März 2021) gesunken.

Der Fonds grundbesitz global wies zum Berichtsstichtag 206,9 Mio. EUR (4,9% des Fondsvermögens) an offenen Fremdwährungspositionen auf, die nicht über Devisentermingeschäfte abgesichert waren.

Übersicht Kredite zum 31. März 2021										
grundbesitz global	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilen	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilen	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zinssatz in %	
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre		
EUR			178,5	4,1%	0,0%	3,0%	11,5%	4,1%	1,33	
USD			296,8	6,8%	0,0%	8,5%	11,0%	11,4%	3,61	
GBP	18,4	0,4%	80,2	1,9%	0,0%	1,9%	0,0%	8,4%	1,99	
JPY			54,9	1,3%	0,0%	0,0%	5,7%	0,0%	0,97	
KRW	17,4	0,4%	112,1	2,6%	1,8%	2,3%	9,3%	0,0%	3,32	
AUD			87,3	2,0%	2,5%	6,6%	0,0%	0,0%	3,83	
SEK			114,0	11,9%	0,0%	0,0%	11,9%	0,0%	1,21	
Gesamt	35,8	0,8%	923,8	21,3%	4,3%	22,4%	49,5%	23,9%		

Übersicht Währungsrisiken zum 31. März 2021					
grundbesitz global	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	% des Fondsvolumens pro Währungsraum	
USD	128.712	1,17355	109.678	2,6	
GBP	3.225	0,85300	3.781	0,1	
SEK	174.644	10,24427	17.048	0,4	
JPY	6.837.526	129,35461	52.859	1,2	
KRW	40.424.391	1.330,27819	30.388	0,7	
PLN	-36.677	4,66316	-7.865	-0,2	
AUD	1.414	1,53797	919	0,0	
SGD	94	1,58224	60	0,0	
Gesamt			206.867	4,9	



Espoo, Keilalahdentie 2-4

Vermietungsinformationen zum 31. März 2021

Land	Großbritannien	Schweden	Finnland	Polen	Portugal	Ungarn	Japan
Mietobjekte (Anzahl)	11	2	2	6	3	3	4
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	396,7	417,1	230,4	244,3	225,2	98,2	298,6
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹⁾							
Büro & Praxis	70,7%	85,8%	51,7%	44,9%	0,7%	83,0%	70,0%
Handel/Gastronomie	5,9%	6,2%	9,3%	49,2%	76,3%	2,6%	3,9%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,0%	1,6%	28,3%	1,0%	15,9%	1,4%	21,6%
Wohnen	22,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,8%	0,0%	0,0%
Stellplätze	0,5%	6,2%	10,6%	4,1%	2,5%	12,4%	3,5%
Andere	0,1%	0,3%	0,0%	0,9%	0,7%	0,5%	1,1%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)							
Büro & Praxis	0,0%	0,2%	0,3%	8,2%	0,0%	31,1%	0,6%
Handel/Gastronomie	0,6%	0,0%	0,6%	8,5%	0,6%	0,5%	0,0%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%	0,7%	0,0%
Wohnen	4,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Stellplätze	0,0%	0,5%	0,0%	1,1%	0,0%	4,6%	0,5%
Andere	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,1%
Vermietungsquote	94,6%	99,3%	99,1%	81,6%	99,3%	63,1%	98,8%
Auslaufende Mietverträge²⁾							
bis 31.12.2021	22,7%	0,8%	10,7%	13,9%	16,5%	25,1%	19,2%
2022	30,3%	10,6%	0,0%	12,7%	28,1%	8,1%	39,6%
2023	1,1%	0,4%	15,3%	14,5%	12,6%	25,2%	37,3%
2024	6,8%	20,7%	0,0%	40,3%	3,6%	5,4%	0,0%
2025	2,8%	12,6%	34,6%	9,2%	11,7%	25,2%	0,0%
2026	0,0%	24,6%	0,0%	5,7%	3,8%	9,5%	0,0%
2027	5,5%	26,6%	35,3%	2,0%	0,2%	0,0%	0,0%
2028	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	5,0%	0,1%	1,5%
2029	2,7%	3,7%	0,0%	0,9%	0,4%	0,0%	2,4%
2030	0,8%	0,0%	0,0%	0,4%	2,5%	1,5%	0,0%
ab 2031	27,3%	0,0%	4,1%	0,1%	15,5%	0,0%	0,0%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

1) Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

2) Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

	Südkorea	Australien	USA	Frankreich	Niederlande	Sonstiges Ausland	Gesamt
	4	4	9	6	7	6	67
	284,4	221,9	804,4	260,6	230,5	623,6	4.335,8
	39,2%	70,0%	60,8%	51,4%	71,1%	15,6%	51,2%
	2,9%	13,6%	22,6%	3,7%	0,3%	69,8%	26,5%
	0,0%	10,3%	0,0%	0,0%	0,0%	6,5%	1,6%
	57,6%	0,2%	0,0%	40,7%	0,4%	0,3%	9,8%
	0,0%	0,0%	10,7%	0,0%	20,8%	4,1%	5,8%
	0,0%	0,0%	4,2%	0,0%	0,0%	1,0%	1,3%
	0,0%	5,9%	1,7%	3,5%	7,3%	1,9%	3,4%
	0,2%	0,0%	0,1%	0,8%	0,0%	0,8%	0,4%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	2,2%	10,9%	1,8%	49,8%	0,3%	0,9%	5,7%
	0,4%	7,5%	1,4%	3,7%	0,0%	3,0%	2,2%
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	1,3%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,1%	0,2%
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,1%	0,4%
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	0,0%	0,6%	0,1%	3,5%	0,5%	0,3%	0,6%
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%
	96,1%	80,9%	96,7%	42,5%	98,9%	95,5%	90,9%
	22,6%	27,1%	14,0%	0,0%	0,2%	9,0%	14,0%
	49,2%	20,6%	14,2%	0,0%	9,7%	11,3%	18,7%
	13,0%	28,8%	6,5%	24,1%	4,0%	13,9%	12,4%
	0,3%	2,4%	25,0%	0,0%	0,0%	8,7%	12,0%
	13,5%	4,1%	7,3%	45,4%	40,9%	17,4%	13,5%
	1,4%	3,9%	12,6%	30,5%	19,6%	14,2%	9,6%
	0,0%	0,0%	4,3%	0,0%	0,0%	5,3%	5,8%
	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%	0,4%	2,7%	1,1%
	0,0%	0,0%	1,9%	0,0%	2,0%	2,3%	1,6%
	0,0%	0,0%	8,4%	0,0%	1,9%	2,9%	2,8%
	0,0%	13,1%	5,0%	0,0%	21,3%	12,2%	8,5%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

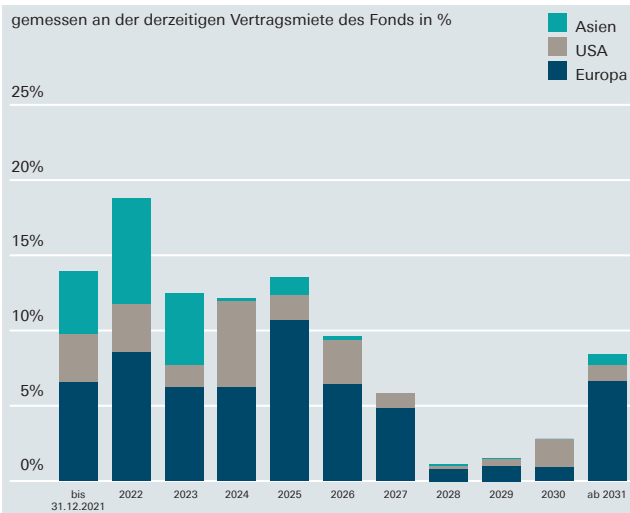
Vermietungssituation

Büromietverträge in Asien haben eine Laufzeit von zwei bis drei Jahren, die Erfahrungen in den letzten Jahren haben jedoch gezeigt, dass eine hohe Verlängerungswahrscheinlichkeit besteht. In beiden Grafiken werden die Verlängerungswahrscheinlichkeit und die langfristig durchschnittlich hohe Vermietungsquote nicht abgebildet.

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

Mieterstruktur (Basis: Vertragsmiete) – nach Branchen	
Konsumgüter & Einzelhandel	30,7%
Technologie und Software	16,3%
Automobil & Transport	9,3%
Unternehmens-/ Rechts- und Steuerberatung	8,0%
Bank & Finanzdienstleistung	7,1%
Wohnen	5,9%
Hotel/Gastronomie	5,2%
Versorger und Telekommunikation	5,0%
Bau	2,5%
Medien	2,3%
Wohnungswirtschaft	1,9%
Öffentliche Institutionen	1,2%
Chemie/Pharmazeutische Industrie	0,8%
Versicherungsgewerbe	0,6%
Sonstige Branchen	3,2%
Summe	100,0%

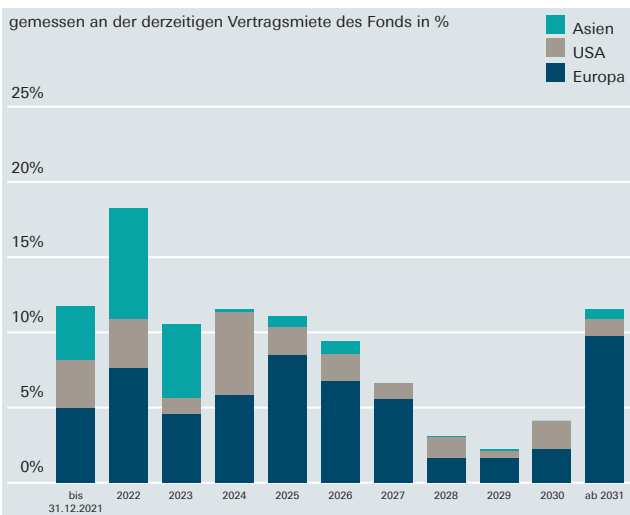
Auslaufende Mietverträge bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts



Auslaufende Mietverträge (mit Sonderkündigungsrecht)

	bis 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	ab 2031
Asien	4,2%	7,0%	4,7%	0,2%	1,2%	0,3%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,7%
USA	3,2%	3,2%	1,5%	5,7%	1,7%	2,9%	1,0%	0,2%	0,4%	1,9%	1,1%
Europa	6,5%	8,5%	6,2%	6,2%	10,6%	6,4%	4,8%	0,8%	1,0%	0,9%	6,6%
Gesamt	14,0%	18,7%	12,4%	12,0%	13,5%	9,6%	5,8%	1,1%	1,6%	2,8%	8,5%

Auslaufende Mietverträge ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts



Auslaufende Mietverträge (ohne Sonderkündigungsrecht)

	bis 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	ab 2031
Asien	3,6%	7,4%	4,9%	0,2%	0,7%	0,9%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,7%
USA	3,2%	3,2%	1,1%	5,5%	1,9%	1,8%	1,1%	1,4%	0,5%	1,9%	1,1%
Europa	4,9%	7,6%	4,5%	5,8%	8,4%	6,7%	5,5%	1,6%	1,6%	2,2%	9,7%
Gesamt	11,8%	18,2%	10,5%	11,5%	11,0%	9,3%	6,5%	3,1%	2,3%	4,1%	11,6%

Übersicht: Renditen, Bewertung

Renditekennzahlen 2020/2021 in %	
I. Immobilien	
Bruttoertrag	5,3% ¹⁾
Bewirtschaftungsaufwand	-0,7% ¹⁾
Nettoertrag	4,5% ¹⁾
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	0,5% ¹⁾
Immobilienergebnis vor ausländischen Steuern und AfA	5,0% ¹⁾
Rückstellungen für ausländische latente Steuern	-1,2% ¹⁾
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA)	-0,5% ¹⁾
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und ausländischen Ertragsteuern	3,4% ¹⁾
Darlehensaufwand	-0,8% ²⁾
Ausländische Ertragsteuern	-0,3% ²⁾
Ergebnis nach Darlehensaufwand, ausländischen Steuern und AfA	3,2% ²⁾
Währungsänderung	0,4% ²⁾
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments	3,6% ²⁾
II. Liquidität	3,0% ³⁾
III. Sonstige Kosten	-0,2% ⁴⁾
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	3,3% ⁴⁾
V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	2,3%
Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	2,7%
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
bezogen auf:	
¹⁾ Immobilienvermögen	3.991,8
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	894,1
²⁾ Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	3.097,7
³⁾ Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	1.168,0
⁴⁾ Fondsvermögen	4.133,6

Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz global

Die Mieteinnahmen erbringen einen Bruttoertrag von 5,3%. Nach Abzug der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Nettoertrag von 4,5%.

Das „Immobilienergebnis vor ausländischen Steuern und AfA“ wird durch die Wertänderungen (Änderung der gutachterlich festgestellten Verkehrswerte sowie Mehrerlös aus Immobilienverkäufen) um 0,5%-Punkte erhöht und beträgt dementsprechend 5,0%.

Die Bildung von „Rückstellungen für ausländische latente Steuern“ senkt das Ergebnis um 1,2%-Punkte. Die „Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten“ haben eine Auswirkung von -0,5%-Punkten. Daraus ergibt sich ein „Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und ausländischen Ertragsteuern“ von 3,4%.

Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten und „ausländischen Ertragsteuern“ beträgt das „Ergebnis nach Darlehensaufwand, ausländischen Steuern und AfA“ 3,2% (bezogen auf das durchschnittlich in Immobilienvermögen investierte Eigenkapital von 3.097,7 Mio. EUR).

Währungskursschwankungen in den Anlageländern haben – unter Berücksichtigung der aufgenommenen Kredite sowie der Devisentermingeschäfte – einen positiven Ergebniseinfluss von 0,4%-Punkten. Damit beträgt das „Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments“ 3,6%.

Die Liquidität rentierte im Geschäftsjahr mit 3,0%.

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

Nach Abzug der Fondskosten erzielt die Anteilklasse RC ein Gesamtergebnis von 2,3% und die Anteilklasse IC ein Gesamtergebnis von 2,7% (jeweils gemäß BVI-Methode).

Übersicht: Renditen/Länderbeitrag 2020/2021

Land Renditekennzahlen in %	GB	Schweden	Finnland	Polen
Immobilien				
Bruttoertrag	4,3%	3,1%	4,9%	5,3%
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6%	-1,4%	-0,2%	-9,7%
Nettoertrag	3,7%	1,7%	4,7%	-4,4%
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	-1,1%	-2,1%	-0,5%	1,6%
Immobilienergebnis vor ausländischen Steuern und AfA	2,6%	-0,4%	4,2%	-2,7%
Rückstellungen für ausländische latente Steuern	0,0%	0,0%	0,0%	-0,8%
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA)	-0,2%	-0,2%	-0,3%	-0,3%
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und ausländischen Ertragsteuern	2,4%	-0,6%	3,9%	-3,9%
Darlehensaufwand	-0,6%	-0,2%	0,0%	-0,4%
Ausländische Ertragsteuern	0,0%	0,0%	0,0%	-0,4%
Ergebnis nach Darlehensaufwand, ausländischen Steuern und AfA	2,6%	-1,0%	3,9%	-5,7%

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

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	GB	Schweden	Finnland	Polen
bezogen auf:				
²⁾ Immobilienvermögen	382,2	338,1	231,3	240,9
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	81,0	87,4	0,0	51,1
³⁾ Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	301,2	250,7	231,3	189,8

Übersicht: Wertänderungen 2020/2021

Land Information zu Wertänderungen ¹⁾ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	GB	Schweden	Finnland	Polen
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (Mittelwert)	396,7	417,1	230,4	244,3
Gutachterliche Bewertungsmieten/Rohertrag Portfolio (Mittelwert)	23,1	15,5	11,3	18,2
Positive Wertänderungen lt. Gutachten (inkl. nachträglicher Anschaffungskosten)	0,9	10,1	0,0	12,4
Sonstige positive Wertänderungen	0,3	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten (inkl. nachträglicher Anschaffungskosten)	-4,9	-4,3	-1,2	-8,4
Sonstige negative Wertänderungen	-0,4	-12,8	0,0	-3,3
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-4,0	5,8	-1,2	4,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	-12,8	0,0	-3,3

1) In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden.

Portugal	Ungarn	Japan	Südkorea	Australien	USA	Frankreich	Niederlande	Sonstiges Ausland	Gesamt ¹⁾
5,5%	7,7%	5,1%	6,0%	6,1%	6,4%	0,0%	5,8%	5,4%	5,3% ²⁾
0,8%	4,5%	-1,3%	3,4%	-2,0%	-1,3%	-6,2%	2,1%	-0,4%	-0,7% ²⁾
6,3%	12,3%	3,8%	9,4%	4,1%	5,1%	-6,2%	7,9%	5,0%	4,5% ²⁾
-4,0%	0,8%	1,4%	0,8%	-1,9%	3,3%	-2,2%	0,0%	1,5%	0,5% ²⁾
2,4%	13,1%	5,2%	10,2%	2,2%	8,3%	-8,4%	7,9%	6,4%	5,0% ²⁾
-4,0%	-0,6%	-0,7%	-0,1%	-0,2%	-1,1%	0,0%	-0,5%	-3,8%	-1,2% ²⁾
-0,5%	0,0%	-0,6%	-0,6%	-1,5%	-0,2%	0,0%	-1,3%	-0,7%	-0,5% ²⁾
-2,1%	12,4%	3,9%	9,5%	0,4%	7,0%	-8,4%	6,0%	1,9%	3,4% ²⁾
-0,2%	0,0%	-0,2%	-2,8%	-2,6%	-2,3%	0,0%	-1,0%	-0,2%	-0,8% ³⁾
0,4%	-0,3%	-0,5%	-1,3%	0,0%	-1,5%	2,2%	-0,3%	-0,1%	-0,3% ³⁾
-2,2%	12,1%	4,0%	13,5%	-1,9%	7,7%	-6,2%	6,5%	1,8%	3,2% ³⁾

Portugal	Ungarn	Japan	Südkorea	Australien	USA	Frankreich	Niederlande	Sonstiges Ausland	Gesamt
228,2	96,3	311,2	278,2	208,9	789,8	101,1	183,6	601,9	3.991,8
25,5	0,0	57,5	127,5	82,4	307,0	0,0	41,4	33,3	894,1
202,7	96,3	253,7	150,7	126,6	482,8	101,1	142,2	568,5	3.097,7

Portugal	Ungarn	Japan	Südkorea	Australien	USA	Frankreich	Niederlande	Sonstiges Ausland	Gesamt
225,2	98,2	298,6	284,4	221,9	804,4	260,6	230,5	623,6	4.335,8
15,8	8,5	17,8	19,8	17,7	64,3	17,6	11,8	39,3	280,7
0,0	3,2	4,4	2,1	2,7	27,3	0,0	0,3	15,4	78,8
0,0	0,0	0,0	0,1	0,4	1,9	0,0	0,0	0,0	2,8
-9,0	-2,4	0,0	-0,3	-6,6	-1,5	-2,2	-0,6	-18,9	-60,4
-9,8	-0,6	-3,9	-1,8	-3,0	-12,2	0,0	-0,1	-16,5	-64,6
-9,0	0,8	4,4	1,8	-3,9	25,8	-2,2	-0,3	-3,5	18,4
-9,8	-0,6	-3,9	-1,8	-2,6	-10,3	0,0	-0,1	-16,5	-61,8

Entwicklung des Fonds grundbesitz global

In Mio. EUR	31.3.2017	31.3.2018	31.3.2019	31.3.2020	31.3.2021
Immobilien	1.014,4	867,3	1.011,2	798,4	873,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.114,0	1.212,4	1.410,3	1.750,3	2.106,3
Wertpapiere	379,9	216,0	414,5	497,6	486,1
Bankguthaben	231,4	354,5	351,5	583,9	333,1
Sonstige Vermögensgegenstände	344,9	541,0	389,6	731,8	828,8
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-351,5	-323,8	-352,2	-357,0	-364,0
Fondsvermögen Gesamt	2.733,1	2.867,2	3.224,8	4.005,0	4.263,3
Anteilklasse RC					
Fondsvermögen RC	2.676,7	2.786,1	3.369,7	3.814,7	4.062,8
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	51,1	53,3	59,2	72,5	77,1
Anteilwert (EUR) RC	52,43	52,28	52,52	52,65	52,67
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹⁾ RC	1,15	1,08 ²⁾	1,15	1,15	1,15
Anteilklasse IC					
Fondsvermögen IC	56,3	81,2	147,6	190,3	200,5
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	1,1	1,5	2,2	3,6	3,8
Anteilwert (EUR) IC	52,67	52,54	52,84	53,01	53,08
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹⁾ IC	1,35	1,26 ²⁾	1,35	1,35	1,35
Tag der Ausschüttung	19.7.2017	18.7.2018	17.7.2019	15.7.2020	14.7.2021

1) Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.

2) Ohne Berücksichtigung der am 2.1.2018 bereitgestellten Steuerliquidität.

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresvergleich)

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

Bezogen auf das durchschnittliche:

1) Immobilienvermögen

2) Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen

3) Liquiditätsvermögen (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)

4) Fondsvermögen



Dallas, Galleria North Tower II

Vermögensübersicht zum 31. März 2021

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	334.810.691,71	872.950.691,71		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung davon in Fremdwährung	0,00	0,00	872.950.691,71	20,5%
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	751.530.241,14	1.661.974.695,84		
2. Minderheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	325.719.043,86	444.304.871,53	2.106.279.567,37	49,4%
insgesamt in Fremdwährung	1.077.249.285,00			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	105.823.455,70	333.074.636,32		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	486.128.220,26	819.202.856,58	19,2%
insgesamt in Fremdwährung	105.823.455,70			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	11.372.148,48	18.989.760,20		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	326.135.093,96	641.524.640,51		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	9.960.024,04	30.891.806,65		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	6.869.451,56	6.659.075,69 12.459.382,27		
5. Andere davon in Fremdwährung	2.114.302,27	118.318.517,50	828.843.182,82	19,4%
insgesamt in Fremdwährung	356.451.020,31			
Summe Vermögensgegenstände			4.627.276.298,48	108,5%
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	35.782.139,47	35.782.139,47		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	0,00	593.516,81		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	14.643.378,21	36.638.615,24		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	39.947.855,94	52.654.471,32	125.668.742,84	2,9%
insgesamt in Fremdwährung	90.373.373,61			
II. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	138.842.868,12	238.305.492,78	238.305.492,78	5,6%
Summe Schulden			363.974.235,62	8,5%
C. Fondsvermögen			4.263.302.062,86	100,0%

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
831.894.898,94		41.055.792,77	
0,00	831.894.898,94	0,00	41.055.792,77
1.583.810.271,03		78.164.424,81	
423.408.744,28	2.007.219.015,31	20.896.127,25	99.060.552,06
317.409.784,48		15.664.851,84	
463.265.096,76	780.674.881,24	22.863.123,50	38.527.975,34
18.096.651,72		893.108,48	
611.353.059,29		30.171.581,22	
29.438.932,36		1.452.874,29	
6.345.892,33		313.183,36	
11.873.404,37		585.977,90	
112.753.872,70	789.861.812,77	5.564.644,80	38.981.370,05
	4.409.650.608,26		217.625.690,22
34.099.267,67		1.682.871,80	
565.603,09		27.913,72	
34.915.462,48		1.723.152,76	
50.178.075,95	119.758.409,19	2.476.395,37	5.910.333,65
227.097.733,83	227.097.733,83	11.207.758,95	11.207.758,95
	346.856.143,02		17.118.092,60
	4.062.794.465,24		200.507.597,62

Devisenkurse per 31. März 2021			
1 EUR	=	1,17355	USD
1 EUR	=	0,85300	GBP
1 EUR	=	10,24427	SEK
1 EUR	=	129,35461	JPY
1 EUR	=	1.330,27819	KRW
1 EUR	=	4,66316	PLN
1 EUR	=	1,53797	AUD
1 EUR	=	1,58224	SGD

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	52,67 EUR	53,08 EUR
Umlaufende Anteile	77.131.913	3.777.208

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum 1. April 2020 bis 31. März 2021 erhöhte sich das Fondsvermögen um 258,3 Mio. EUR auf 4.263,3 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelzufluss von 255,1 Mio. EUR. Per Saldo wurden 4.864.336 Anteile neu ausgegeben; somit änderte sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 80.909.121 (Anteilklasse RC: 77.131.913; Anteilklasse IC: 3.777.208).

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 31. März 2021 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 52,67 EUR für die Anteilklasse RC und 53,08 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich um 74,6 Mio. EUR auf 873,0 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nahm im Berichtszeitraum um 356,0 Mio. EUR auf 2.106,3 Mio. EUR zu.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich um 11,5 Mio. EUR auf 819,2 Mio. EUR.

Die in Tages- und Termingeld angelegten Bankguthaben veränderten sich von 150,1 Mio. EUR auf 10,1 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich am Stichtag auf 486,1 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 213,2 Mio. EUR gehalten

Die Sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 97,1 Mio. EUR auf insgesamt 828,8 Mio. EUR. Hiervon entfallen 19,2 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, die sich im Wesentlichen aus Mietforderungen in Höhe von 6,7 Mio. EUR sowie verauslagten, umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 12,5 Mio. EUR zusammensetzen.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen werden mit 641,5 Mio. EUR ausgewiesen.

Die Zinsansprüche von insgesamt 30,9 Mio. EUR verteilen sich auf abgegrenzte Zinsen aus festverzinslichen Wertpapieren (2,1 Mio. EUR), Gesellschafter-Darlehen (27,8 Mio. EUR) und Tages- und Termingeldanlagen (1,0 Mio. EUR).

Der aktuelle Wert der Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb von Immobilien und Beteiligungen beläuft sich auf 19,1 Mio. EUR. Die Anschaffungsnebenkosten werden mit 20% p.a. linear abgeschrieben.

Wesentliche Bestandteile der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 118,3 Mio. EUR sind Forderungen aus Devisentermingeschäften (76,4 Mio. EUR), Einkommensteuerforderungen (24,8 Mio. EUR), Forderungen aus Umsatzsteuer (1,5 Mio. EUR), Hinterlegungen im Rahmen von Collaterals (4,4 Mio. EUR) und sonstige Forderungen (2,6 Mio. EUR) sowie Zahlungen in Zusammenhang mit den Erwerb des „Prestige“-Portfolios in Irland (8,6 Mio. EUR).

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den Sonstigen Vermögensgegenständen von 3.720,7 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Belgien 1,2 Mio. EUR, Österreich 139,2 Mio. EUR, Ungarn 114,2 Mio. EUR, Frankreich 270,6 Mio. EUR, Spanien 119,4 Mio. EUR, USA 589,6 Mio. EUR, Polen 209,3 Mio. EUR, Schweden 313,9 Mio. EUR, Großbritannien 352,0 Mio. EUR, Italien 244,5 Mio. EUR, Japan 259,4 Mio. EUR, Südkorea 190,8 Mio. EUR, Portugal 224,4 Mio. EUR, Australien 155,8 Mio. EUR, Singapur 0,1 Mio. EUR, Finnland 260,8 Mio. EUR, Niederlande 71,3 Mio. EUR und Irland 204,1 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 123,2 Mio. EUR nach 128,6 Mio. EUR am 31. März 2020. Hierin enthalten sind mit 35,8 Mio. EUR Kredite, die zur teilweisen Finanzierung von Immobilien aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 35,8 Mio. EUR ausgewiesen. Davon entfallen auf erhaltene Mietkautionen 5,5 Mio. EUR, auf Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten 23,5 Mio. EUR und auf sonstige Verbindlichkeiten 7,7 Mio. EUR.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 52,7 Mio. EUR beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäften 46,6 Mio. EUR, Verbindlichkeiten Collaterals 3,0 Mio. EUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 3,1 Mio. EUR.

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 238,3 Mio. EUR. Hiervon entfallen 9,3 Mio. EUR auf Rückstellungen für Ertragsteuern im Ausland sowie 148,6 Mio. EUR für latente Steuern. Für den Erhalt und die Fertigstellung von Immobilien wurden Rückstellungen über 80,3 Mio. EUR gebildet, davon für Betriebskosten 1,5 Mio. EUR und für Instandhaltungskosten 46,5 Mio. EUR. Auf Vorsorge für Mietausfälle und Neuvermietung im Rahmen von COVID-19 entfallen 29,9 Mio. EUR und 2,5 Mio. EUR auf „sonstige“.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 342,6 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Österreich 6,9 Mio. EUR, Ungarn 9,6 Mio. EUR, Frankreich 4,3 Mio. EUR, Spanien 8,7 Mio. EUR, USA 64,5 Mio. EUR, Polen 36,1 Mio. EUR, Schweden 23,6 Mio. EUR, Großbritannien 54,0 Mio. EUR, Italien 18,9 Mio. EUR, Japan 30,3 Mio. EUR, Südkorea 25,1 Mio. EUR, Portugal 29,7 Mio. EUR, Australien 11,2 Mio. EUR, Finnland 7,8 Mio. EUR, Niederlande 4,1 Mio. EUR und Irland 7,8 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährungen ergeben können, werden jeweils durch Devisentermingeschäfte abgesichert: 487,5 Mio. USD, 251,0 Mio. GBP, 22,8 Mrd. JPY, 180,0 Mrd. KRW, 221,0 Mio. AUD und 2,8 Mrd. SEK. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Utrecht, Daalse Kwint



Barberino di Mugello, Barberino Factory Outlet

Vermögensaufstellung zum 31. März 2021

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert ¹⁰⁾ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung¹⁾														
1	1120 Wien Am Europlatz 1, 3, 5 „Europlaza“ AT	FG		B (100%)	04/03	2003	9.876		28.097		453	K, LA, PA	95.000 97.180	96.090
2	1030 Wien Rennweg 12 „Am Belvedere“ AT	FG		H (100%)	12/00	2007	2.200	191.540/ 348.330 Miteigen- tums- anteil an 8.757 m ²	11.779		135	K, PA	38.100 38.700	38.400
3	92800 Puteaux 18, Rue Hoche „Kupka A“ FR	FG		B (100%)	05/01	2007	9.018	Volumen- eigentum an gewerb- licher Nutz- fläche und an 342 Stell- plätzen	19.050		342	K, LA, PA	114.200 116.500	115.350
4	02-486 Warschau Aleje Jerozolimskie 172, 174, 176, 178 „Kopernik B - E“ PL	FG		B (100%)	12/05 03/06 04/07 06/08	2004/ 2007/ 2008	14.923		19.057		560	PA	34.900 37.700	36.300
5	50-365 Breslau Plac Grunwaldzki 23, 25, 27 „Grunwaldzki Center“ PL	FG		B (100%)	06/10	2009	7.880		27.758		391	PA, K	67.900 77.800	72.850
6	Dublin, 15 Blanchardstown Snugborough Road „Westend Retail Park“ IE	FG		L (78%)	06/18	2000	69.213		30.062		1.097	K, PA, LA, R	149.300 142.500	145.900
7	Dublin Ridgewood Cedar Place IE	FG		W (100%)	10/20	2015	6.005			6.371			33.500 33.000	33.250
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
1	129, 133 Fountainbridge, Edinburgh EH3 9QG 1, 2 Fountainbridge Square, Edinburgh EH3 9QB 4 Lower Gilmore Bank, Edinburgh EH3 9QP 127 Fountainbridge, Edinburgh EH3 9QG „Edinburgh Quay“ GB	FG/ER		B (86%)	10/05	2004	2.334	zzgl. Nut- zungsrechte und Teil- eigentum	10.463		39	PA, K	46.190 47.714	46.952
2	London EC4 60 Queen Victoria Street GB	FG/ER		B (100%)	11/04	1999	1.453	teilweise gleichzeitig Erbbau- rechts- nehmer und -geber	10.724		11	K, LA, PA	137.749 122.998	135.873
3	Tokio 3-16-11 Nishi Shinbashi, Minato-ku „ATAGO East Building“ JP	FG		B (100%)	12/03	2000	1.563		6.695		37	K, LA, PA	95.087 94.546	94.817
4	Pyeongtaek 1175-3 Doil-dong, Pyeongtaek-si, Gyeonggi-do „Adidas Korea Distribution Center“ KR	FG		LG (100%)	11/13	2012	63.517		47.775		143	LA	55.853 58.484	57.168

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ^{(1) (2)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁽²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ⁽²⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁽¹⁰⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁽³⁾	Mieteinnahmen 1.4.2020-31.3.2021 in TEUR ⁽⁴⁾
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁽¹⁰⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
2,2%	4.979 5.044	52 52											9,1%	3,0	4.845
0,9%	2.181 2.178	56 56											1,6%	16,1	
2,7%	7.588 7.636	56 56											100,0%		
0,8%	3.022 3.266	55 55											14,8%	2,7	2.899
1,7%	5.179 5.675	58 58											22,3%	3,0	5.012
3,4%	8.547 8.224	39 39	12.092	8.862	3.230	8,2%	2.417	5.410	2,3				0,4%	5,4	8.239
0,8%	1.653 1.648	64 64	1.384	568	816	4,0%	134	1.250	4,5				2,5%	0,3	781
1,1%	3.178 3.132	53 53									18.417	39,2%	3,7%	6,9	2.925
3,1%	6.778 7.493	48 48											0,0%	1,1	6.143
2,2%	4.497 4.188	39 39											1,1%	1,3	3.251
1,3%	4.002 3.864	31 41	3.223	2.065	1.158	7,5%	0	0	komplett abgeschrieben		17.365	30,4%	0,0%	1,4	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert/ Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung ¹⁾													
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Rakpart 3 Ingatlanhasznosító Kft., Ungarn Wert der Gesellschaft: 27.836.822 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 1.902.018 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.500.000 EUR			01/01									
1	1050 Budapest Akademia utca 6 Szechenyi rakpart 3 „Akademia Business Center“ HU	FG	B (100%)	01/01	2000	2.527		13.572		142	K, PA	36.700 39.700	38.200
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an MOM Park Torony Kft., Ungarn Wert der Gesellschaft: 44.721.078 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 14.952.689 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR			06/03									
2	1124 Budapest Csörsz utca 41, 43, 45 „Mom Park“ HU	FG	B (100%)	06/03	2001	5.572		12.158		474	K, PA	34.700 38.400	36.550
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an AIAS Ingatlanbefektetői Kft., Ungarn Wert der Gesellschaft: 18.342.369 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 868.947 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.000.000 EUR			09/05									
3	1139 Budapest Váci út 140 „BC 140“ HU	FG	B (91%)	09/05	2004	4.416		16.269		241	K, PA	23.000 23.800	23.400
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Investment Madeira-Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda & Comandita, Portugal Wert der Gesellschaft: 75.456.852 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 50.005.905 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR			06/05									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Investment Madeira- Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda, Portugal Wert der Gesellschaft: 1.765.832 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 3.126.887 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR			06/05									
4	Madeira, 9004-568 Funchal Estrada Monumental 390 „Forum Madeira“ PT	FG	L (100%)	06/05	2005		84,42/100 Teileigentum an 11.944 m ²	20.714		792	K, LA, R	67.700 65.500	66.600
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Invest Azambuja Unipessoal LDA, Portugal Wert der Gesellschaft: 33.421 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 22.866 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR			04/17									
	Beteiligung: 99,999% Gesellschaftsanteile an RREEF Invest Azambuja Unipessoal LDA. & Comandita, Portugal Wert der Gesellschaft: 31.055.983 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 27.642.144 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.100.000 EUR			04/17									
5	2050 Vila Nova da Rainha (Azambuja) Estrada Nacional No. 3, km 7 „Azambuja EIPA II“ PT	FG	LG (100%)	04/17	2011	122.996		52.107		52	K	35.800 36.700	36.250
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an LCC Leiriashopping – Centro Comercial, S.A., Portugal Wert der Gesellschaft: 39.827.644 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 38.980.372 EUR Gesellschafterdarlehen: 60.000.000 EUR			04/19									
6	2400-441 Leiria Alto do Vieiro „Leiria Shopping“ PT	FG	L (100%)	04/19	2010	40.840		24.505		1.049	K, PA, LA, R	123.200 121.400	122.300

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ^{11) 12)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ¹²⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ¹⁰⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ¹³⁾	Mieteinnahmen 1.4.2020-31.3.2021 in TEUR ¹⁴⁾
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ¹⁰⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
0,9%	3.547 3.419	49 49											67,6%	4,3	3.086
0,8%	2.769 2.680	50 50											7,4%	2,5	2.649
0,5%	2.373 2.270	53 53											31,6%	2,2	1.753
1,5%	5.032 5.341	44 44											0,4%	2,6	5.466
0,8%	2.445 2.376	40 40	2.818	2.277	541	7,8%	564	610	1,1				0,0%	10,6	
			42	0	42	0,0%	8	25	3,5						
2,8%	7.952 8.534	49 49	2.454	0	2.454	2,0%	491	1.513	3,1	25.500	20,9%	1,0%	2,4	7.995	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert/ Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung ¹⁾														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Polska 2 Spolka z o.o., Polen Wert der Gesellschaft: 12.188.950 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 8.914.590 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				02/03									
7	02-486 Warschau Aleje Jerozolimskie 180 „Kopernik A“ PL	FG		B (100%)	03/02	2001	5.657		6.036		200	PA	9.600 11.520	10.560
	Beteiligung: 46,995% Gesellschaftsanteile an Bolsover Sp. Z.o.o. 17 Sp.k., Polen Wert der Gesellschaft: 74.301.115 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 52.686.517 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				03/17									
8	05-505 Warschau Pulawska 42E PL	FG/ER		L (100%)	06/17	2005/ 2006/ 2007	80.293	teilweise Right of Perpetual Usufruct (RPU) ⁴⁾	23.107		1.403	K	57.005 59.402	58.203
9	41-208 Sosnowitz (Kattowitz) Orlat Lwowskich 138 PL	FG/ER		L (100%)	06/17	2004/ 2008/ 2009	123.811	teilweise Right of Perpetual Usufruct (RPU) ⁴⁾	16.816		1.057	K	31.205 29.137	30.171
10	80-174 Danzig Przywidzka 8 PL	FG		L (100%)	06/17	2005/ 2009	79.177		16.836		941	K	35.998 36.374	36.186
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Espoon Keilahadentie 2-4 Ky LP, Finnland Wert der Gesellschaft: 177.052.265 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 182.040.073 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				11/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Espoon Keilahadentie 2-4 Ky GP, Finnland Wert der Gesellschaft: 654 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 654 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				11/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Espoon Keilahaden ABCD-talot (MREC), Finnland Wert der Gesellschaft: 168.010.991 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 112.185.059 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				11/17									
11	02150 Espoo Keilahadentie 2-4 FI	FG		B (100%)	11/17	1997	52.841		31.159		846	K	166.000 169.800	167.900
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Viinikankaski 1 (MREC), Finnland Wert der Gesellschaft: 62.563.039 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 43.870.474 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				06/19									
12	01530 Vantaa Katriinantie 20 „Gemini“ FI	FG		LG (90%)	06/19	2009	74.958		38.797		268	K	61.900 63.000	62.450
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Oval Tower Verwaltungs UG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 642 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 642 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				12/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Oval Tower UG & Co KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 61.197.273 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 52.037.767 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				12/17									
13	1101 HE Amsterdam De Entrée 99 - 197 „Oval Tower“ NL	FG/ER		B (100%)	12/17	2001/ 2002/ 2012	1.129	Erfpacht-/ Opstalrecht ³⁾	23.632		234	K, PA	88.000 92.400	90.200

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ^{(1) (2)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁽²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ⁽²⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁽¹⁰⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁽¹³⁾	Mieteinnahmen 1.4.2020-31.3.2021 in TEUR ⁽¹⁴⁾
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁽⁹⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
0,2%	996 1.007	50 50											23,5%	1,4	708
1,3%	3.647 4.131	43 39	1.080	741	339	1,9%	216	344	1,6	20.809	35,8%	25,5%	3,0	2.621	
0,7%	2.122 2.209	35 35	847	581	266	2,9%	169	268	1,6	14.446	47,9%	5,8%	2,9	2.042	
0,8%	2.378 2.680	36 36	954	654	300	2,7%	191	304	1,6	16.439	45,4%	12,6%	3,0	2.274	
3,9%	7.835 7.835	46 46	5.358	3.272	2.086	3,2%	277	484	1,7				0,0%	5,5	
			2.388	0	2.388	3,7%	477	1.548	3,5						
1,4%	3.494 3.449	38 38											2,8%	1,8	3.363
			901	0	901	1,0%	180	314	2,9						
2,1%	4.885 4.762	49 49	5.320	5.193	127	5,9%	1.064	1.953	1,8	39.204	43,5%	0,0%	4,5	5.097	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert/ Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung ¹⁾													
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Daelse Kwint Verwaltungs UG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 856 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 856 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR			12/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Daelse Kwint UG & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 48.696.202 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 45.499.164 EUR Gesellschafterdarlehen: 31.950.000 EUR			12/17									
14	3511 SX Utrecht Daalseplein 1 und 101 „Daalse Kwint“ NL	FG/ER	B (100%)	12/17	1990/ 2013/ 2014	7.915	Erfpacht-/ Opstalrecht ³⁾	19.037		249	K, PA	70.300 75.100	72.700
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Docks 2 Residential Coöperatief U.A., Niederlande Wert der Gesellschaft: 38.873.181 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 610.837 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.555.000 EUR			11/20									
15	2497 Den Haag Rijswijkse Landingslaan 392 - 452 NL	FG	W (88%)	12/20	2001	943		216	3.182		PA	9.980 9.720	9.850
16	2497 Den Haag Rijswijkse Landingslaan 322 - 352 NL	FG	W (100%)	12/20	2001	690			1.855		PA	4.820 5.060	4.940
17	2642 Pijnacker Wollebrand 1 - 23 NL	FG	W (100%)	12/20	2004	626			1.137	12	PA	3.190 3.200	3.195
18	3031 Rotterdam Boezemkade 11 - 213 NL	FG/ER	W (100%)	12/20	2006	5.018	Erfpacht-/ Opstalrecht ³⁾		9.489	94	PA	36.500 37.000	36.750
19	3223 Hellevoetsluis Zoutweide 2 - 502 NL	FG	W (100%)	12/20	2005	3.630			4.504	59	PA	12.860 12.900	12.880
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an BMG Barberino Srl, Italien Wert der Gesellschaft: 121.973.320 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 110.987.572 EUR Gesellschafterdarlehen: 110.500.000 EUR			07/19									
20	50031 Barberino di Mugello Via Antonio Meucci „Barberino Designer Outlet“ IT	FG	L (100%)	07/19	2006/ 2014	149.263		26.535		2.113	K	223.500 219.300	221.400
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Alinesa Investment S.L., Spanien (Holding Company) Wert der Gesellschaft: 37.354.404 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 36.462.497 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR			05/18									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Parque Shopping Elche, S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 39.899.943 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 1.045.543 EUR Gesellschafterdarlehen: 11.025.000 EUR			05/18									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Fairfield Invest S.L.U. Spanien Wert der Gesellschaft: 4.025.169 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 2.066.640 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.715.000 EUR			05/18									
21	3205 Elche (Elx) Carrer Jacarilla 7 „L'Aljub“ ES	FG	L (100%)	05/18	2008	77.376		45.702		2.172	K, PA, LA, R	88.298 88.837	88.568

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ^{11) 12)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ¹²⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ¹⁰⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ¹³⁾	Mieteinnahmen 1.4.2020-31.3.2021 in TEUR ¹⁴⁾
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ¹⁰⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
			720	0	720	1,0%	144	251	2,9						
1,7%	4.325 4.296	51 51	4.443	4.317	126	9,4%	889	1.629	1,8	28.800	39,6%	1,6%	4,3	4.145	
			679	0	679	1,7%	36	643	4,8						
0,2%	397 397	60 60	150	109	41	1,5%	10	194	4,8			0,0%	2,8	116	
0,1%	202 202	60 60	269	196	73	5,4%	18	346	4,7			0,0%	3,0	57	
0,1%	143 143	63 63	90	65	24	2,8%	6	115	4,7			0,0%	3,0	42	
0,8%	1.311 1.317	65 65	1.041	757	284	2,8%	70	1.339	4,7			5,0%	3,0	374	
0,3%	574 574	64 64	365	266	99	2,8%	25	470	4,8			0,0%	3,0	166	
			3.611	0	3.611	1,5%	721	2.342	3,5						
5,1%	16.801 17.560	38 38										6,5%	3,8	16.217	
			748	0	748	2,0%	149	311	3,1						
2,0%	4.702 5.020	47 47	2.593	1.343	1.250	2,9%	519	1.124	2,2	33.320	37,6%	1,9%	2,2	3.877	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert/ Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung¹⁾														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Global Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 98.017.158 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 0,00 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				01/21									
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Carvin Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 18.462.485 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 0,00 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.653.568 EUR				02/21									
22	Carvin Logistics Park Gay Lussac 17 62220 Carvin „Carvin Logistics Centre“ FR	FG	LG (87%)	03/21	2016	75.000		21.852			171	K	27.600	27.600
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 14.702.716 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 0,00 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.702.716 EUR				02/21									
23	3 Rue Amazon 59553 Lauwin-Planque „Lauwin-Planque 1 Logistics Centre“ FR	FG	LG (96%)	03/21	2014	74.250		30.161			300	K, PA	20.400	20.400
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque II Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 11.218.027 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 0,00 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.858.489 EUR				02/21									
24	1500 rue de la Plaine 59553 Lauwin-Planque „Lauwin-Planque 2 Logistics Centre“ FR	FG	LG (96%)	03/21	2016	72.627		30.157			106	K	16.800	16.800
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque III Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 22.961.162 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 0,00 EUR Gesellschafterdarlehen: 12.015.175 EUR				02/21									
25	3 rue Amazon 59553 Lauwin-Planque „Lauwin-Planque 3 Logistics Centre“ FR	FG	LG (97%)	03/21	2017	122.041		55.412			176	K	34.500	34.500
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 30.672.767 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 0,00 EUR Gesellschafterdarlehen: 16.051.611 EUR				02/21									
26	Rue du Falcon 30800 Saint-Gilles „Nîmes Logistics Centre“ FR	FG	LG (95%)	03/21	2016	210.903		68.352			421	K	45.900	45.900
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Marble Pte. Ltd., Singapur Wert der Gesellschaft: 132.278.589 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 113.122.939 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				03/16									
1	Osaka 1-6-29 Kyutaromachi, Chuo-ku, Osaka-shi „Forecast“ JP	FG	B (91%)	03/16	2009	1.584		11.854			58	K, PA	91.067 91.222	91.145
2	Shibayama-cho, 148-15 Iwayama, Sanbun-gun, Chiba „Narita“ JP	FG	LG (91%)	12/16	2003	28.872		43.058			299	LA	67.644 66.639	67.141
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Japan 1 Pte. Ltd. (Japan Branch), Japan Wert der Gesellschaft: 10.364.814 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 10.816.253 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Global Japan 1 Pte. Ltd. (SingCo 1), Singapur Wert der Gesellschaft: 10.627.475 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 13.088.954 EUR				05/18									

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungskosten gesamt in TEUR ^{(1) (2)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁽²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ⁽²⁾	Anschaffungskosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungskosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungskosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁽¹⁰⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁽¹³⁾	Mieteinnahmen 1.4.2020-31.3.2021 in TEUR ⁽¹⁴⁾
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁽¹⁰⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
0,6%	1.848	46	1.061	407	654	3,8%	0	786	5,0				0,0%	4,5	
0,5%	1.359	44	1.909	1.350	559	9,4%	0	1.705	5,0				0,0%	4,6	
0,4%	1.365	46	771	260	511	4,6%	0	603	5,0				0,0%	4,0	
0,8%	2.360 2.521	47 47	1.242	494	748	3,6%	0	899	5,0				0,0%	2,2	
1,1%	3.055 2.993	46 46	1.558	644	914	3,4%	0	1.099	5,0				0,0%	5,1	
2,1%	5.775 5.934	58 58	4.768	1.231	3.537	5,2%	850	58	0,1	33.528	36,8%	0,7%	2,0	5.401	
1,5%	4.741 4.745	32 32	2.380	2.301	79	3,5%	433	325	0,8			2,7%	1,0	3.690	
			712	0	712	2,5%	143	295	3,0						

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert/ Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Japan 2 Pte. Ltd. (SingCo 2), Singapur Wert der Gesellschaft: 10.385.012 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 13.274.069 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Nagoya TMK, Japan Wert der Gesellschaft: 27.247.626 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 22.408.355 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				05/18									
3	J-460-0007 Nagoya 1-5-8 Shinsakae, Naka-ku „Hirokoji Aqua Place“ JP	FG		B (95%)	05/18	2008	1.389		7.472		145	K, PA	45.611 45.456	45.534
	Beteiligung: 45,0% Gesellschaftsanteile an C8 GmbH & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 69.473.324 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 78.172.704 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				04/15									
4	110-110 Seoul 149 Cheongjin-dong, Jongro-gu „Tower 8“ KR	FG		B (92%)	05/15	2015	3.137		48.780		187	K, PA, LA	133.754 132.198	132.976
	Beteiligung: 97,8% Gesellschaftsanteile an Deutsche Logistic No. 22 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC, Südkorea Wert der Gesellschaft: 15.352.436 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 15.034.146 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.190.465 EUR				02/18									
5	17385 Icheon-si, 253-1 Ichi-ri Majang-myun, Gyeonggi-do „Logiport Icheon“ KR	FG		LG (95%)	02/18	2017	30.125		43.405		126	K	46.688 46.099	46.393
	Beteiligung: 98,1% Gesellschaftsanteile an DWS No. 25 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC, Südkorea Wert der Gesellschaft: 11.161.885 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 11.297.446 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.857.055 EUR				01/20									
6	725 Jeonho-ri, Gochon-eup, Gimpo-si, Gyeonggi-do „Sungkwang Logistics“ KR	FG		LG (100%)	01/20	2016	30.104		26.610		169	PA, LA	48.382 47.350	47.866
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Mvik 28 KB, Schweden Wert der Gesellschaft: 98.777.322 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 56.126.787 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				10/03									
7	11743 Stockholm Marieviksvägen 19 A-F „Marievik 28“ SE	FG		B (100%)	10/03	2002	3.776		18.812		167	PA, K	94.980 96.024	95.502
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GG Tygelin PropCo AB, Schweden Wert der Gesellschaft: 160.154.440 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 146.363.429 EUR Gesellschafterdarlehen: 45.137.428 EUR				06/20									
8	16968 Stockholm Gårdsvägen 7, Rättavägen 3 „Solna United“ SE	FG		B (81%)	06/20	2020	6.529		33.871		300	PA	320.081 323.107	321.594
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Pacific Plaza L. P., USA Wert der Gesellschaft: 16.725.976 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 3.369.972 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				08/04									
9	94014 Daly City 1901 und 2001 Junipero Serra Blvd. CA 94014 „2001 DC Station“ US	FG		F (77%)	08/04	2002	10.186		9.397		820	K, PA, LA, R	29.568 28.461	29.015

Anteil am Immobilienvermögen in %	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ¹⁰⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ^{11) 12)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ¹²⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ¹⁰⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ¹³⁾	Mieteinnahmen 1.4.2020-31.3.2021 in TEUR ¹⁴⁾
1,1%	2.885 2.875	57 57	1.413	0	1.413	3,1%	295	663	2,2	21.337	46,9%	0,1%	2,2	2.038
			733	0	733	0,7%	24	0	komplett abgeschrieben					
3,1%	9.566 9.771	54 54	6.884	5.798	1.086	5,2%	313	0	komplett abgeschrieben	65.964	49,6%	5,9%	1,9	6.634
			343	0	343	0,7%	67	128	3,0					
1,1%	3.320 3.311	46 46	2.774	2.157	617	6,0%	582	1.164	2,0	22.498	48,5%	8,4%	2,2	2.679
1,1%	2.912 2.888	45 45	3.761	2.299	1.462	7,9%	718	2.754	3,8	23.601	49,3%	0,0%	1,8	2.701
2,2%	5.640 5.122	51 51										2,3%	3,9	4.440
			3.413	0	3.413	1,3%	506	2.906	4,7					
7,4%	10.078 10.091	68 69	225	0	225	0,1%	34	191	4,7	113.976	35,4%	0,0%	5,1	7.738
0,7%	4.462 3.917	41 41								13.634	47,0%	0,0%	9,6	2.948

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert/ Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Crossroads, L.P., USA Wert der Gesellschaft: 163.188.247 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: -16.980.894 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				01/05									
10	94085 Sunnyvale 950 und 1000 West Maude Avenue CA 94085 „Crossroads Center“ US	FG		B (100%)	01/05	1999	40.630		26.091		861	K, PA	227.941 223.851	225.896
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an 1019 Market Street L.P., USA Wert der Gesellschaft: 12.189.961 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: -5.363.975 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.272.933 EUR				10/14									
11	94103 San Francisco 1019 Market Street CA 94103 US	FG		B (97%)	10/14	1909/ 2013	931		7.016			K, PA	53.513 50.616	52.064
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Galleria North II, LP, USA Wert der Gesellschaft: 37.325.883 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 19.267.883 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.601.423 EUR				06/15									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Galleria North II Management, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 35.809 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 35.809 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				06/15									
12	75240 Dallas 13727 Noel Road TX 75240 „Galleria North Tower II“ US	FG		B (100%)	06/15	1999	5.499		28.451		962	K, PA, LA	71.407 70.044	70.726
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GG LA Figueroa, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 43.119.450 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 26.401.005 EUR Gesellschafterdarlehen: 40.049.423 EUR				05/16									
13	90007 Los Angeles 3770 South Figueroa Street CA 90007 „Tuscany Apartments“ US	FG		W (89%)	06/16	2006	7.421		1.116	11.932	307	K, PA	83.166 81.547	82.357
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an TAF gg Las Olas LP, USA Wert der Gesellschaft: 40.610.579 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 22.964.509 EUR Gesellschafterdarlehen: 18.853.371 EUR				08/16									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an TAF gg Las Olas GP, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 0,00 EUR Gesellschaftskapital: 0,00 EUR				08/16									
14	33301 Fort Lauderdale 401 East Las Olas Boulevard FL 33301 „Las Olas City Center“ US	FG		B (90%)	09/16	2002	10.036		37.912		1.034	K, PA, LA	108.852 101.461	105.157
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an GREF GG Eastland Center LP, USA Wert der Gesellschaft: 23.874.145 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 18.039.830 EUR Gesellschafterdarlehen: 19.311.065 EUR				07/19									
15	91791 West Covina 2753 E. Eastland Center Drive CA 91791 „Eastland Center“ US	FG		L (100%)	12/19	2005	218.652		75.016		3.287	K, LA, R	78.539 77.996	78.267

Anteil am Immobilienvermögen in %	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ¹⁰⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ^{11) 12)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ¹²⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ¹⁰⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ¹³⁾	Mieteinnahmen 1.4.2020-31.3.2021 in TEUR ¹⁴⁾
5,2%	13.322 16.176	48 48								63.909	28,3%	0,0%	3,6	
			24	0	24	0,1%	2	0	komplett abgeschrieben					
1,2%	4.581 4.420	52 52	772	0	772	1,6%	0	0	komplett abgeschrieben	28.546	54,8%	0,0%	1,5	3.577
1,6%	7.603 7.627	48 48	1.158	0	1.158	1,9%	73	0	komplett abgeschrieben	30.250	42,8%	2,4%	3,9	6.639
1,9%	7.363 7.334	45 45	1.529	0	1.529	1,9%	271	0	komplett abgeschrieben			1,0%	0,6	6.340
			697	0	697	0,7%	135	60	2,0					
2,4%	9.613 9.679	41 41	1.393	765	628	1,3%	173	86	0,5	41.754	39,7%	13,7%	5,6	6.160
			411	0	411	0,5%	78	287	4,3					
1,8%	5.438 5.363	33 34	1.540	0	1.540	2,0%	291	1.091	3,8	37.578	48,0%	0,7%	4,6	5.239

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert/ Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Kirby Grove, LP, USA Wert der Gesellschaft: 25.853.353 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 21.808.290 EUR Gesellschafterdarlehen: 24.455.711 EUR				01/20									
16	78759 Kirby Grove (Houston) 2925 Richmond Avenue TX 78759 „Kirby Grove“ US	FG/ER		B (86%)	01/20	2016	5.409	Erbbaurecht	23.046		864	K, PA	97.567 97.908	97.738
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Oakbrook LP, USA Wert der Gesellschaft: 17.027.001 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 14.855.184 EUR Gesellschafterdarlehen: 16.019.769 EUR				01/20									
17	60523 Oak Brook 2155 W. 22nd Street IL 60523 „The Shops at Oak Brook Place“ US	FG		L (100%)	01/20	1996	57.812		16.459		695	K	62.886 63.483	63.184
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global T1 Pty Limited (Head Trustee) / 99,99995% an G Global Trust 1, Australien Wert der Gesellschaft: 35.139.858 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 66.387.760 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.889.750 EUR				07/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 90A T2 Pty Limited (Subtrustee) / G Global 90A AUT1, Australien Wert der Gesellschaft: 9.304.925 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 51.315.871 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				07/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 90A T3 Pty Limited (Subtrustee) / 90 Arthur Street Trust, Australien Wert der Gesellschaft: 59.706.568 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 74.822.221 EUR Gesellschafterdarlehen: 10.240.791 EUR				07/16									
18	2060 North Sydney 90 Arthur Street NSW 2060 AU	FG		B (97%)	09/16	1987/ 2014	1.188		9.256		74	K, PA	66.516 63.980	65.248
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 1 Pte Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 9.679.056 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 5.864.129 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 2 Pte. Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 19.367.163 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 11.633.289 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 3 Pte. Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 19.367.163 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 11.633.289 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 120E Pte. Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 47.993.887 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 28.853.589 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global T2 Pte. Ltd. (Head Trustee) / G Global Trust 2, Australien Wert der Gesellschaft: 47.020.108 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 30.768.209 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				05/17									

Anteil am Immobilienvermögen in %	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ¹⁰⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ^{11) 12)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ¹²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ¹²⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ¹⁰⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ¹³⁾	Mieteinnahmen 1.4.2020-31.3.2021 in TEUR ¹⁴⁾
2,3%	6.765 6.727	55 55	1.771	0	1.771	1,8%	333	1.277	3,8	48.997	50,1%	4,2%	6,0	6.427
1,5%	4.019 4.150	44 39	1.158	0	1.158	1,8%	218	824	3,8	32.167	50,9%	7,6%	4,0	3.727
			513	0	513	1,1%	93	44	1,5					
1,5%	5.503 5.600	45 45	3.390	0	3.390	5,2%	540	430	0,8	23.895	36,6%	25,2%	1,8	3.097
			955	0	955	0,3%	213	307	3,5					

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert/ Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 120E T2 Pty Ltd. (Subtrustee) / G Global 120E AUT, Australien Wert der Gesellschaft: 32.434.930 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 20.712.404 EUR Gesellschafterdarlehen: 22.432.167 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 180Q Pty Ltd. (Subtrustee) / G Global 180Q AUT, Australien Wert der Gesellschaft: 9.900.032 ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 9.858.659 Gesellschafterdarlehen: 4.911.019 EUR				11/17									
19	Brisbane 120 Edward Street QLD 4000 AU	FG		B (96%)	06/17	2001/ 2015/ 2016	1.824		15.734		111	K, PA	100.002 92.655	96.328
20	Brisbane 180 Queen Street QLD 4000 AU	FG		L (67%) B (33%)	11/17	1929	722		3.539			K, PA, LA	29.454 29.910	29.682
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global T1 Pty Limited / 99,99995% an G Global Trust 1, Australien Wert der Gesellschaft: 35.139.858 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 66.387.760 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.889.750 EUR				07/16									
21	Canberra 197 London Circuit „The Sebel“ AU	FG/ER		H (92%)	12/19	1965	877 Crown Lease		6.803		7	K, PA, LA	30.625 30.755	30.690
	Beteiligung: 45,0% Gesellschaftsanteile an Eighteen Celosia SarL, Luxembourg Wert der Gesellschaft: 40.570.935 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 40.904.434 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				06/18									
	Beteiligung: 45,0% Gesellschaftsanteile an Eighteen Amaryllis SarL, Luxembourg Wert der Gesellschaft: 47.797.189 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 52.623.575 EUR Gesellschafterdarlehen: 38.412.995 EUR				06/18									
22	E20 London Stratford Building S9 „S9 International Quarter“ GB	FG		B (99%)	07/18	2019	4.752		25.850			K, PA, LA	128.094 128.458	128.276
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Swift Newco B Limited, Großbritannien Wert der Gesellschaft: 35.314.600 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 25.356.913 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				08/19									
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Swift PropCo Holdings Limited, Großbritannien Wert der Gesellschaft: 43.338.545 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 24.407.734 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				08/19									
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Beith Street PropCo Limited, Großbritannien Wert der Gesellschaft: 2.639.580 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 1.653.834 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.222.257 EUR				08/19									
23	Glasgow G11 6BZ 82 Beith Street „West End“ GB	FG		W (86%)	08/19	2017	9.263		1.683	10.081		PA	11.522 11.847	11.684
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge PropCo Limited, Großbritannien Wert der Gesellschaft: 4.289.255 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 3.386.939 EUR Gesellschafterdarlehen: 2.914.424 EUR				08/19									
24	Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	FG		W (95%)	08/19	2018	2.752		297	5.450		PA	9.173 9.424	9.299

Anteil am Immobilienvermögen in %	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁽¹⁰⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ^{(11) (12)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁽¹²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ⁽¹²⁾	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁽¹⁰⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁽¹³⁾	Mieteinnahmen 1.4.2020-31.3.2021 in TEUR ⁽¹⁴⁾
2,2%	7.976 7.650	50 50	6.739	5.760	979	7,0%	1.276	1.701	1,3	45.905	47,7%	5,4%	1,9	6.734
0,7%	2.427 2.437	47 42	2.885	2.192	693	9,7%	541	901	1,7	17.539	59,1%	69,9%	1,3	1.404
0,7%	1.952 1.932	48 48	2.866	1.472	1.394	10,6%	607	2.278	3,8			0,0%	12,3	
			1.272	0	1272	0,5%	253	920	4,0					
3,0%	6.515 6.515	68 68	999	0	999	0,8%	220	774	3,4	45.369	35,4%	0,0%	15,1	2.805
			296	17	279	2,5%	38	258	4,5					
0,3%	883 893	56 56								4.790	41,0%	10,4%	1,2	758
			296	17	279	3,2%	67	240	4,0					
0,2%	706 659	57 57								3.672	39,5%	21,6%	0,4	611

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ⁹⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ⁷⁾	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe ⁸⁾ in m ²	Nutzfläche Wohnungen ⁸⁾ in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze ⁸⁾	Ausstattung ⁹⁾	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ¹⁰⁾ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert/ Mittelwert ¹⁰⁾ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place PropCo Limited, Großbritannien Wert der Gesellschaft: 1.392.120 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 1.059.266 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.651.087 EUR				08/19									
25	Newcastle upon Tyne NE1 4PQ Strawberry Place „Strawberry Place“ GB	FG		W (100%)	08/19	2017	2.853			6.715		PA	6.677 6.411	6.544
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester PropCo Limited, Großbritannien Wert der Gesellschaft: 1.742.850 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 1.887.342 EUR Gesellschafterdarlehen: 2.965.358 EUR				08/19									
26	Manchester M15 4FN 13 Jack Rosenthal Street „First Street“ GB	FG/ER		W (97%)	08/19	2014	826	Erbbaurecht (long leasehold)	174	5.038		PA	6.381 6.691	6.536
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10&11 PropCo Limited, Großbritannien Wert der Gesellschaft: 9.149.208 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 6.853.436 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.781.661 EUR				08/19									
27	Manchester M1 7FA 2 Nobel Way „10/11 Circle Square“ GB	FG		W (96%)	08/19	2017	5.026		597	16.073		PA	23.826 24.373	24.100
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an St. Albans Place PropCo Limited, Großbritannien Wert der Gesellschaft: 2.752.167 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 2.012.132 EUR Gesellschafterdarlehen: 397.867 EUR				08/19									
28	Leeds LS2 8JP Cross Belgrave Street „St Albans Place“ GB	FG		W (96%)	08/19	2019	1.396		333	7.870		PA	8.405 8.553	8.479
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 PropCo Limited, Großbritannien Wert der Gesellschaft: 5.276.218 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 4.210.177 EUR Gesellschafterdarlehen: 239.846 EUR				08/19									
29	Manchester M1 7FA 2 Nobel Way „9 Circle Square“ GB	FG		W (96%)	08/19	2019	1.440		240	6.320		PA	10.237 10.591	10.414
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill PropCo Limited, Großbritannien Wert der Gesellschaft: 3.034.047 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 2.425.658 EUR Gesellschafterdarlehen: 638.080 EUR				08/19									
30	Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill“ GB	FG		W (100%)	08/19	2019	8.940			8.390		PA	8.287 8.848	8.567
V. Immobilienvermögen gesamt													4.335.805	

- Enthält Länder mit Mietverträgen auf Eurobasis.
- Teilbereiche des Grundstücks unter Denkmalschutz.
- Entspricht deutschem Erbbaurecht.
- Entspricht deutschem Erbnießbrauchrecht.
- Wert der Gesellschaft ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).
- FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt
UB = Grundstück im Zustand der Bebauung
U = unbebautes Grundstück
ER = Erbbaurecht
- B = Büro
F = Freizeit
H = Hotel
L = Läden
LG = Lager/Logistik
W = Wohnen
Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.

- Angaben gemäß zuletzt erstelltem Gutachten. Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten beziehen sich die Angaben auf das Gesamtobjekt, unabhängig von der Beteiligungsquote.
- K = Klimaanlage
LA = Lastenaufzug
PA = Personenaufzug
R = Rolltreppe
- Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 31. März 2021. Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.
- 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.
- Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.
- Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass vertraglich vereinbarte Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.
- Mieteinnahmen in Fremdwährung umgerechnet mit historischen Wechselkursen.

Anteil am Immobilienvermögen in %	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁽¹⁰⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungskosten nebenkosten gesamt in TEUR ^{(11) (12)}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁽¹²⁾	davon sonstige Kosten in TEUR ⁽¹²⁾	Anschaffungskosten nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungskosten nebenkosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungskosten nebenkosten in TEUR ⁽¹⁰⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁽¹⁰⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁽¹³⁾	Mieteinnahmen 1.4.2020-31.3.2021 in TEUR ⁽¹⁴⁾
			296	17	279	4,5%	67	240	4,0					
0,2%	553 566	56 56								2.707	41,4%	19,8%	0,4	469
			296	17	279	4,5%	67	240	4,0					
0,2%	483 504	53 53								2.730	41,8%	22,3%	0,4	398
			296	17	279	1,2%	67	240	4,0					
0,6%	1.568 1.652	56 56								9.782	40,6%	17,2%	0,4	1.383
			296	17	279	3,5%	67	240	4,0					
0,2%	628 662	58 58								3.575	42,2%	30,0%	0,4	494
			296	17	279	2,8%	67	240	4,0					
0,2%	719 746	58 58								4.172	40,1%	26,2%	0,4	595
			296	17	279	3,5%	67	240	4,0					
0,2%	610 659	58 58								3.432	40,1%	27,5%	0,4	479
100,0%														

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

Devisenkurse per 31. März 2021

1 EUR	=	1,17355	USD
1 EUR	=	0,85300	GBP
1 EUR	=	10,24427	SEK
1 EUR	=	129,35461	JPY
1 EUR	=	1.330,27819	KRW
1 EUR	=	4,66316	PLN
1 EUR	=	1,53797	AUD
1 EUR	=	1,582224	SGD

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2021

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2021)			
Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR ¹⁾	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien			
– im Inland			
– in Ländern mit Euro-Währung			
Dublin, Cedar Place, Ridgewood IE	32.880	02.10.20	
– in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme	32.880		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
– in Ländern mit Euro-Währung			
100% Gesellschaftsanteile an Docks 2 Residential Coöperatief U.A.			
2497 Den Haag, Rijswijkse Landingslaan 322 - 352 NL	5.333	16.12.20	100,0%
2497 Den Haag, Rijswijkse Landingslaan 392 - 452 NL	9.537	16.12.20	100,0%
2642 Pijnacker, Wollebrand 1 - 23 NL	3.175	16.12.20	100,0%
3031 Rotterdam, Boezemkade 11 - 213 NL	36.910	16.12.20	100,0%
3223 Hellevoetsluis, Zoutweide 2 - 502 NL	12.945	16.12.20	100,0%
100% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Global Omega			
60% Gesellschaftsanteile an SCI Carvin Omega			
62220 Carvin Carvin Logistics Park Gay Lussac 17 „Carvin Logistics Centre“ FR	27.600 ²⁾	23.03.21	60,0%
60% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega			
59553 Lauwin-Planque 3 Rue Amazon „Lauwin-Planque I Logistics Centre“ FR	20.400 ²⁾	23.03.21	60,0%
60% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin-Planque II Omega			
59553 Lauwin-Planque 1500 rue de la Plaine „Lauwin-Planque II Logistics Centre“ FR	16.800 ²⁾	23.03.21	60,0%

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2021)

Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR ¹⁾	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
60% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin-Planque III Omega			
59553 Lauwin-Planque 3 rue Amazon „Lauwin-Planque III Logistics Centre“ FR	34.500 ²⁾	23.03.21	60,0%
60% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega			
30800 Saint-Gilles Rue du Falcon „Nîmes Logistics Centre“ FR	45.900 ²⁾	23.03.21	60,0%
– in Ländern mit anderer Währung			
100% Gesellschaftsanteile an GG Tyglen PropCo AB ³⁾			
169 68 Stockholm, Gardsvägen 7, Rättarvägen 3, „Solna United“ SE	318.489 ²⁾	30.06.20	100,0%
Zwischensumme	531.589		
Summe	564.469		

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

2) Ohne Berücksichtigung einer nachträglichen Kaufpreisreduzierung mit einem Gesamtvolumen von rund 300 TEUR, die erst nach dem Berichtsstichtag zur Verbuchung kam.

3) Die ursprünglich mit dem Objekt erworbene Beteiligungsgesellschaft wurde zwischenzeitlich umbenannt und mit einer weiteren Gesellschaft verschmolzen. Hier dargestellt ist die Beteiligungsstruktur zum Berichtsstichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. März 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 31.3.2021	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Bankguthaben							333.074.636,32	7,8%
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinssliche Wertpapiere								
Air France-KLM S.A. EO-Obl. 2020(20/25)	FR0013477254	16.01.25	A28R5Q	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
alstria office REIT-AG Anleihe v.2016(2016/2023)	XS1346695437	12.04.23	A169L5	0,00	0,00	300.000,00	310.779,00	0,0%
alstria office REIT-AG Anleihe v.2017(2017/2027)	XS1717584913	15.11.27	A2GSE1	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Banco de Sabadell S.A. EO-Preferred Med.-T.Nts 19(25)	XS2028816028	22.07.25	A2R47X	0,00	0,00	7.500.000,00	7.625.493,53	0,2%
Bayer AG FLR-Sub.Anl.v.2019(2025/2079)	XS2077670003	12.02.25	A255C8	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bertelsmann SE & Co. KGaA FLR-Sub.Anl. v.2015(2023/2075)	XS1222591023	23.04.23	A14KAR	0,00	3.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
BNP Paribas S.A. EO-Non-Preferred MTN 2021(32)	FR0014002986	03.12.32	BP45SK	8.000.000,00	0,00	8.000.000,00	7.932.600,00	0,2%
BP Capital Markets PLC EO-FLR Notes 2020(26/Und.)	XS2193661324	22.03.26	A28Y0Q	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.713.000,00	0,3%
BP Capital Markets PLC EO-Medium-Term Notes 2016(25)	XS1375957294	03.03.25	A18YPQ	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred Med.-T.Nts 19(24)	FR0013432770	05.02.24	A2R4TH	0,00	0,00	25.000.000,00	25.222.375,75	0,6%
Bundesrep.Deutschland Anl.v.2020 (2030)	DE0001030708	15.08.30	103070	13.000.000,00	0,00	13.000.000,00	13.436.670,00	0,3%
Bundesrep.Deutschland Bundesobl.Ser.174 v.2016(21)	DE0001141745	08.10.21	114174	100.000.000,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bundesrep.Deutschland Bundesschatzanw. v.19(21)	DE0001104776	10.09.21	110477	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Commerzbank AG MTN-Anl. v.19(26) S.932	DE000CZ40N46	22.06.26	CZ40N4	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Commerzbank AG MTN-IHS S.940 v.19(26)	DE000CZ45VC5	04.12.26	CZ45VC	0,00	16.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Commerzbank AG MTN-IHS S.961 v.20(27)	DE000CZ45V82	01.09.27	CZ45V8	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Coöperatieve Rabobank U.A. EO-Non-Preferred MTN 2021(33)	XS2306851853	25.02.33	A3KL9Z	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.958.690,70	0,1%
Daimler AG Medium Term Notes v.20(23)	DE000A289XH6	22.08.23	A289XH	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Daimler Intl Finance B.V. Medium Term Notes v.12(22)	DE000A1PGWA5	12.09.22	A1PGWA	0,00	6.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Danone S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 17(23/Und.)	FR0013292828	23.06.23	A19RCU	10.000.000,00	0,00	15.000.000,00	15.356.445,00	0,4%
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.17(20)	DE000DL19TX8	07.12.20	DL19TX	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	DL19VU	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.948.099,20	0,1%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2017(2022)	DE000DL19TA6	20.01.22	DL19TA	7.500.000,00	7.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2018(2021)	DE000DL19T18	18.01.21	DL19T1	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2018(2023)	DE000DL19UC0	30.08.23	DL19UC	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2019(2021)	DE000DL19UQ0	12.02.21	DL19UQ	0,00	1.600.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2020(2027)	DE000DL19UJ3	20.01.27	DL19UJ	0,00	10.000.000,00	3.000.000,00	3.123.131,25	0,1%
Deutsche Bank AG, London Br. Zero-MTN v.03(25.02.2023)	XS0163253924	25.02.23	A2YN3M	0,00	0,00	9.958.175,66	9.897.686,26	0,2%
Deutsche Hypothekbank MTN-IHS S.473 v.2016(2020)	DE000DHY4739	02.11.20	DHY473	0,00	16.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Telekom AG MTN v.2019(2049)	XS2089226026	09.12.49	A2YN1R	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Wohnen SE Anleihe v.2020(2020/2025)	DE000A289NE4	30.04.25	A289NE	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
E.ON Intl Finance B.V. EO-Medium-Term Notes 2009(39)	XS0442449939	28.07.39	ENAG1B	0,00	0,00	500.000,00	771.507,50	0,0%
EnBW Energie Baden-Württem. AG FLR-Anleihe v.14(21/76)	XS1044811591	02.04.21	A11P78	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
EnBW Energie Baden-Württem. AG FLR-Anleihe v.19(27/79)	XS2035564629	05.05.27	A2YPEQ	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Euroclear Bank S.A./N.V. EO-Preferred MTN 2020(25)	BE6322991462	07.07.25	A28ZKU	7.500.000,00	7.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Europäische Union EO-Medium-Term Notes 2021(36)	EU000A3KM903	04.06.36	A3KM90	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.902.200,00	0,2%
Fortum Oyj EO-Medium-Term Nts 2019(19/29)	XS1956027947	27.02.29	A2RYDL	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Fresenius Medical Care KGaA MTN v.2020(2030/2030)	XS2178769159	29.05.30	A254R5	8.500.000,00	8.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Fresenius SE & Co. KGaA MTN v.2020(2026/2026)	XS2237434472	28.09.26	A289Q4	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Fresenius SE & Co. KGaA MTN v.2020(2032/2033)	XS2237447961	28.01.33	A289Q5	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Grand City Properties S.A. EO-Med.-Term Notes 2018(18/27)	XS1781401085	22.02.27	A19VVU	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Grand City Properties S.A. EO-Med.-Term Notes 2021(21/28)	XS2282101539	11.01.28	A287H0	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Grenke Finance PLC EO-Medium-Term Notes 2018(23)	XS1910851242	05.10.23	A2RT0W	0,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Griechenland EO-Notes 2020(35)	GR0128016731	04.02.35	A28S0H	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.839.700,00	0,3%
Griechenland EO-Notes 2021(52)	GR0138017836	24.01.52	A3KNQO	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.885.250,00	0,2%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2020(2021) S.2726	DE000HCB0AW0	15.11.21	HCB0AW	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2020(2024) S.2727	DE000HCB0AX8	08.01.24	HCB0AX	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	100.630.000,00	2,4%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2021(2026) S.2729	DE000HCB0AZ3	09.03.26	HCB0AZ	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	14.984.400,00	0,4%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2701	DE000A2TR3L2	25.11.21	A2TR3L	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2702	DE000A2TR3M0	02.12.21	A2TR3M	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2703	DE000A2TR3N8	09.12.21	A2TR3N	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2704	DE000A2TR6R2	16.12.21	A2TR6R	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2705	DE000A2TR6S0	23.12.21	A2TR6S	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2021)S.2721	DE000HCB0AR0	04.03.21	HCB0AR	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2022) S.2709	DE000HCB0AD0	23.05.22	HCB0AD	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2024) S.2714	DE000HCB0AJ7	19.08.24	HCB0AJ	0,00	0,00	15.000.000,00	15.003.750,00	0,4%
Hamburg Commercial Bank AG NH FestZins XL 1/2012 v.12(22)	DE000HSH3WX2	14.03.22	HSH3WX	0,00	0,00	8.000.000,00	8.317.200,00	0,2%
Hamburg Commercial Bank AG NH ZinsStufen 30 v.13(21)	DE000HSH4M40	13.12.21	HSH4M4	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG Stufenzins 8 v.15(21)	DE000HSH5V63	30.09.21	HSH5V6	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Infineon Technologies AG Medium Term Notes v.20(20/32)	XS2194192527	24.06.32	A3E44X	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.999.316,60	0,3%

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 31.3.2021	Anteil am Fondsvermögen in %
II. Wertpapiere								
Infineon Technologies AG Sub.-FLR-Nts.v.19(25/ unb.)	XS2056730323	01.01.25	A2YN1H	0,00	0,00	5.000.000,00	5.220.550,00	0,1%
ING Groep N.V. EO-FLR Med.-T. Nts 2021(29/30)	XS2281155254	01.02.30	A287DH	7.000.000,00	0,00	7.000.000,00	6.775.784,75	0,2%
Italien, Republik EO-B.T.P. 2020(51)	IT0005425233	01.09.51	A284HK	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Italien, Republik EO-B.T.P. 2021(37)	IT0005433195	01.03.37	A287FR	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	24.220.250,00	0,6%
Italien, Republik EO-B.T.P. 2021(45)	IT0005438004	30.04.45	A3KM2D	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.984.400,00	0,1%
Kering S.A. EO-Med.-Term Notes 2020(20/23)	FR0013512381	13.05.23	A28W3W	4.000.000,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
La Poste EO-Medium-Term Notes 2019(34)	FR0013447638	17.09.34	A2R7TK	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Lb.Hessen-Thüringen GZ MTN IHS S.H344 v.20(25)	XS2171210862	12.05.25	HLB2P7	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
LEG Immobilien SE Medium Term Notes v.21(21/33)	DE000A3H3JU7	30.03.33	A3H3JU	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.843.525,00	0,2%
Lettland, Republik EO-Medium-Term Notes 2021(31)	XS2317123052	17.03.31	A3KNEN	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.978.750,00	0,2%
Merck KGaA FLR-Sub-Anl. v.2019(2029/2079)	XS2011260705	25.06.29	A2LQRO	0,00	0,00	5.000.000,00	5.451.054,15	0,1%
Metropolitano de Lisboa EO-Notes 2007(27)	PTMTLCOM0006	07.12.27	A0TNFB	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Niederlande EO-Anl. 2020(52)	NL0015614579	15.01.52	A282WS	25.000.000,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Niederlande EO-Anl. 2021(31)	NL00150006U0	15.07.31	A3KLR1	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
OMV AG EO-FLR Notes 2020(26/Und.)	XS2224439385	01.09.26	A281UC	8.000.000,00	0,00	8.000.000,00	8.328.439,92	0,2%
OMV AG EO-FLR Notes 2020(29/Und.)	XS2224439971	01.06.29	A281UD	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00	4.141.486,64	0,1%
OP Yrityspankki Oyj EO-FLR Med.-Term Nts 2021(24)	XS2287753987	18.01.24	A287P2	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.235.800,00	0,2%
OP Yrityspankki Oyj EO-FLR Med.-Term Nts 2021(24)	XS2291914039	18.01.24	A288HX	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Orange S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 19(26/Und.)	FR0013447877	19.03.27	A2R7XA	0,00	0,00	5.000.000,00	5.116.993,75	0,1%
Orsted A/S EO-FLR Notes 21(21/21) Reg.S	XS2293075680	18.08.30	A3KLYQ	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.978.075,00	0,1%
Polen, Republik EO-Medium-Term Notes 2020(23)	XS2199493169	07.07.23	A28ZGA	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Portugal, Republik EO-Obr. 2020(35)	PTOTENOE0034	12.10.35	A28ZJ1	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Portugal, Republik EO-Obr. 2021(52)	PTOTECOEO037	12.04.52	A3KLNb	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	13.908.000,00	0,3%
Richemont Intl Holding S.A. EO-Notes 2020(20/32)	XS2170736263	26.05.32	A28XTM	12.000.000,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Royal Schiphol Group N.V. EO-Medium Term Nts 2020(20/32)	XS2227050379	08.09.32	A28143	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	3.064.349,97	0,1%
SAP SE Inh.-Schuld.v.2020(2023/2023)	XS2176715311	17.03.23	A289CX	6.000.000,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Shell International Finance BV EO-Medium-Term Notes 2019(31)	XS2078735276	08.11.27	A2R99H	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Siemens Finan.maatschappij NV EO-Medium-Term Notes 2020(24)	XS2182055181	05.06.24	A28XZ4	12.000.000,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
SNCF S.A. EO-Medium-Term Nts 2020(51)	FR0014000C08	28.02.51	A284GY	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.463.750,00	0,1%
Spanien EO-Bonos 2019(35)	ES0000012E69	30.07.35	A2RYQD	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Telefónica Europe B.V. EO-FLR Bonds 2016(22/Und.)	XS1490960942	15.03.22	A1858P	0,00	5.700.000,00	0,00	0,00	0,0%
Telefónica Europe B.V. EO-FLR Bonds 2017(23/Und.)	XS1731823255	07.06.23	A19TB7	0,00	0,00	10.000.000,00	10.213.800,00	0,2%
TenneT Holding B.V. EO-FLR Notes 2020(20/Und.)	XS2207430120	22.07.25	A28Z9P	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	5.188.150,00	0,1%
Total Capital Intl S.A. EO-Medium-Term Nts 2019(19/39)	XS2004381245	31.05.39	A2R2X6	0,00	5.400.000,00	0,00	0,00	0,0%
Total Capital Intl S.A. EO-Medium-Term Nts 2020(20/31)	XS2176605306	18.05.31	A28XCR	8.500.000,00	8.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Total S.E. EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	XS2290960876	25.07.32	A2875N	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.865.299,90	0,2%
Unibail-Rodamco-Westfield SE EO-Medium-Term Nts 2019(19/49)	FR0013431715	01.07.49	A2R4J2	0,00	16.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
UniCredit S.p.A. EO-Preferred MTN 2019(25)	XS2063547041	09.04.25	A2R8Z4	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Veolia Environnement S.A. EO-FLR Notes 2020(29/Und.)	FR00140007L3	20.01.29	A283ZU	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.973.600,00	0,2%
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.18(26)	XS1893631769	16.10.26	A2LQ6C	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-Medium-Term Notes 2020(24)	XS2270150399	06.10.24	A28573	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.993.876,70	0,2%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-Notes 2017(27)	XS1586555945	30.03.27	A19E9U	0,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Vonovia Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2021(21/41)	DE000A287179	28.01.41	A28717	7.500.000,00	0,00	7.500.000,00	6.933.750,00	0,2%
Vonovia SE Medium Term Notes v.21(21/31)	DE000A3E5FR9	24.03.31	A3E5FR	6.000.000,00	0,00	6.000.000,00	5.956.469,94	0,1%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(24)	XS1989405425	03.12.24	A2R1KK	0,00	18.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(34)	XS1956050923	26.02.34	A2RYE5	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2020(40)	XS2105097393	21.01.40	A28SDL	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
b) Aktien				...	...	...	...	...
c) Andere Wertpapiere				...	...	...	...	...
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				834.500.000,00	838.700.000,00	460.758.175,66	463.694.450,51	10,9%
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinssliche Wertpapiere								
AT & T Inc. EO-FLR Pref.Secs 2020(25/Und.)	XS2114413665	02.03.25	A28TT1	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.988.350,00	0,1%
Comunidad Autónoma de Madrid EO-Obl. 2020(30)	ES0000101933	30.05.30	A28T7M	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bahn Finance GmbH Sub.-FLR-Nts.v.19(25/ unb.)	XS2010039035	22.01.25	A255C2	0,00	5.000.000,00	3.400.000,00	3.417.369,75	0,1%
Deutsche Bahn Finance GmbH Sub.-FLR-Nts.v.19(29/ unb.)	XS2010039548	18.07.29	A255C3	0,00	4.800.000,00	0,00	0,00	0,0%
Junta de Andalucía EO-Obl. 2019(49)	ES0000090821	24.05.49	A2R2FB	0,00	4.400.000,00	0,00	0,00	0,0%
Kon. KPN N.V. EO-FLR Notes 2019(24/Und.)	XS2069101868	08.11.24	A2R93C	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	10.087.300,00	0,2%
Norddeutsche Landesbank -GZ- FLR-Inh.-Schv. v.18(24)	DE000NLB2UT1	28.03.24	NLB2UT	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
ProLogis Intl Funding II S.A. EO-Med.-Term Nts 2021(21/33)	XS2314657409	23.03.33	A3KNAN	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00	3.940.750,00	0,1%
Wintershall Dea Finance B.V. EO-Notes 2019(19/31)	XS2055079904	25.09.31	A2R75D	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
b) Andere Wertpapiere				...	...	...	...	...
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				19.000.000,00	49.200.000,00	22.400.000,00	22.433.769,75	0,5%

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 31.3.2021	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Wertpapiere								
3. Nichtnotierte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
b) Andere Wertpapiere								
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Wertpapiere gesamt:				853.500.000,00	887.900.000,00	483.158.175,66	486.128.220,26	11,4%
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				160.500.000,00	186.100.000,00	160.358.175,66	162.933.856,27	3,8%
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteilen an ausländischen juristischen Personen:				...	...	...	...	...
III. Investmentanteile								
IV. Geldmarktinstrumente								

Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 31. März 2021

Gliederung nach Nominalzinsen	EUR
0,00% bis unter 4,00%	477.039.512,76
4,00% bis unter 5,00%	8.317.200,00
5,00% bis unter 6,00%	771.507,50
6,00% bis unter 8,00%	0,00
8,00% bis unter 10,00%	0,00
Summe	486.128.220,26

Gliederung nach Restlaufzeiten	EUR
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	8.317.200,00
Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 2 Jahren	9.897.686,26
Restlaufzeit über 2 Jahre bis zu 3 Jahren	161.969.199,75
Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Jahren	48.711.196,45
Restlaufzeit über 4 Jahre	257.232.937,80
Summe	486.128.220,26

Vermögensaufstellung zum 31. März 2021

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	11.372.148,48	14.948.433,11 4.041.327,09	18.989.760,20	0,4%
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	326.135.093,96		641.524.640,51	15,0%
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	9.960.024,04		30.891.806,65	0,7%
4. Anschaffungsnebenkosten davon in Fremdwährung – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	6.869.451,56	6.659.075,69 12.459.382,27	19.118.457,96	0,4%
5. Andere davon in Fremdwährung davon Forderungen aus Anteilsumsatz	2.114.302,27	0,00	118.318.517,50	2,8%
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 894.599.233,15 818.248.524,99 76.350.708,16				
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	35.782.139,47	0,00	35.782.139,47	0,8%
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	0,00		593.516,81	0,0%
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	14.643.378,21		36.638.615,24	0,9%
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung davon aus Anteilsumsatz	39.947.855,94	0,00	52.654.471,32	1,2%
davon aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 538.333.887,67 584.900.078,52 46.566.190,85				
III. Rückstellungen davon in Fremdwährung	138.842.868,12		238.305.492,78	5,5%
Fondsvermögen			4.263.302.062,86	

Devisenkurse per 31. März 2021

1 EUR	=	1,17355	USD
1 EUR	=	0,85300	GBP
1 EUR	=	10,24427	SEK
1 EUR	=	129,35461	JPY
1 EUR	=	1.330,27819	KRW
1 EUR	=	4,66316	PLN
1 EUR	=	1,53797	AUD
1 EUR	=	1,58224	SGD

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
1.606.672.103,68	1.601.142.616,61

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 vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

	Gesamt-Fonds			
	EUR ¹⁾	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:			5.677.406,74	
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren	5.324.909,55			
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	352.497,19			
3. Abzug ausländischer Quellensteuer	0,00			
4. Sonstige Erträge			90.665.632,15	
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon			70.291.546,24	
5. Erträge aus Immobilien	40.028.464,66			
davon in Fremdwährung	21.967.579,75			
6. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften	30.263.081,58			
davon in Fremdwährung	23.381.777,07			
Summe der Erträge				166.634.585,13
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			67.958.464,47	
a) davon Betriebskosten	3.710.969,67			
davon in Fremdwährung	927.398,87			
b) davon Instandhaltungskosten	4.053.613,44			
davon in Fremdwährung	1.600.409,49			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	772.222,85			
davon in Fremdwährung	502.045,90			
d) davon sonstige Kosten	59.421.658,51			
davon in Fremdwährung	19.479.457,73			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		0,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Ausländische Steuern			6.741.486,00	
davon in Fremdwährung	9.135.717,73			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			1.657.484,78	
davon in Fremdwährung	600.912,31			
Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:			44.207.530,80	
5. Verwaltungsvergütung ²⁾	40.357.924,78			
6. Verwahrstellenvergütung	850.001,00			
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	223.768,38			
8. Sonstige Aufwendungen	2.775.836,64			
davon Kosten externe Bewerter	1.706.713,14			
Summe der Aufwendungen				120.564.966,05
III. Ordentlicher Nettoertrag				46.069.619,08

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
	5.408.626,45		268.780,29	
5.072.774,02		252.135,53		
335.852,44		16.644,75		
0,00		0,00		
	86.370.845,72		4.294.786,43	
	66.963.163,72		3.328.382,52	
38.134.280,40		1.894.184,26		
28.828.883,33		1.434.198,25		
	158.742.635,90		7.891.949,23	
	64.736.690,84		3.221.773,63	
3.534.829,38		176.140,29		
3.861.176,10		192.437,34		
735.868,06		36.354,79		
56.604.817,31		2.816.841,20		
	0,00		0,00	
	6.421.622,39		319.863,61	
	1.579.007,08		78.477,70	
	42.971.961,22		1.235.569,58	
39.304.054,43		1.053.870,35		
809.779,82		40.221,18		
213.179,66		10.588,72		
2.644.947,31		130.889,33		
1.626.073,33		80.639,81		
	115.709.281,53		4.855.684,52	
	43.033.354,37		3.036.264,71	

	Gesamt-Fonds			
	EUR ¹⁾	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien ³⁾			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁴⁾		763.313.057,18		
davon in Fremdwährung	0,00			
d) Sonstiges ⁵⁾		34.668.582,17		
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Gewinne			797.981.639,35	
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien ⁶⁾			0,00	-
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ⁶⁾			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁶⁾		765.008.223,56		
davon in Fremdwährung	0,00			
d) Sonstiges ⁶⁾		29.876.465,41		
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Verluste			794.884.688,97	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			3.096.950,38	
Ertragsausgleich/ Aufwandsausgleich			1.993.133,78	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			51.159.703,24	
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		34.766.102,11		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		15.558.283,17		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			50.324.385,28	
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			101.484.088,52	
Gesamtkostenquote ⁷⁾				1,10%

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
	0,00		0,00	
	0,00		0,00	
	727.218.297,89		36.094.759,29	
	33.040.014,10		1.628.568,07	1.628.568,07
		760.258.311,99		37.723.327,36
	0,00	-	0,00	
	0,00		0,00	
	728.828.657,54		36.179.566,02	
	28.830.783,75		1.045.681,66	
		757.659.441,29		37.225.247,68
		2.598.870,69		498.079,69
		1.908.814,09		84.319,69
		47.541.039,15		3.618.664,09
	33.131.015,62		1.635.086,49	
	14.826.560,68		731.722,49	
		47.957.576,30		2.366.808,98
		95.498.615,45		5.985.473,07
		1,12%		0,66%

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Fonds grundbesitz global 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 am Gesamtfondsvermögen ergibt. Daneben werden einzelne, auf die Anteilklasse bezogene 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 blieben mit 5,7 Mio. EUR konstant im Vergleich zum vorausgegangenen Geschäftsjahr.

Die sonstigen Erträge (90,7 Mio. EUR) enthalten unter anderem Erträge aus Ausleihungen an Beteiligungsgesellschaften (29,0 Mio. EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (59,9 Mio. EUR) sowie sonstige Erträge (1,8 Mio. EUR).

Die Erträge aus Immobilien betragen im Berichtszeitraum 40,0 Mio. EUR. Hiervon entfallen auf Großbritannien 7,5 Mio. EUR, Polen 6,8 Mio. EUR, Österreich 6,1 Mio. EUR, Japan 3,1 Mio. EUR, Südkorea 4,5 Mio. EUR, Finnland 3,5 Mio. EUR und Irland 8,5 Mio. EUR.

Die Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 29,0 Mio. EUR auf 30,3 Mio. EUR. Bei der Aufteilung nach Ländern ergeben sich für die USA 20,1 Mio. EUR, Finnland 4,5 Mio. EUR, Polen 2,3 Mio. EUR, Japan 2,6 Mio. EUR, Australien 0,5 Mio. EUR und Großbritannien 0,3 Mio. EUR.

II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten betragen im Geschäftsjahr 2020/2021 insgesamt 68,0 Mio. EUR. Darin enthalten sind Betriebskosten in Höhe von 3,7 Mio. EUR und Instandhaltungskosten von 4,1 Mio. EUR zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsimmobilien. Für die Verwaltung der Immobilien sind Kosten von 0,8 Mio. EUR entstanden. Diese sind überwiegend auf Verträge mit Dienstleistern zurückzuführen.

In den sonstigen Kosten von 59,4 Mio. EUR sind insbesondere Aufwendungen für sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung (52,6 Mio. EUR), Rechts- und Beratungskosten (1,6 Mio. EUR), Kosten der Geldbeschaffung (1,0 Mio. EUR), Kosten für nicht realisierte Objekte (1,0 Mio. EUR), Abschreibungen auf Forderungen (1,9 Mio. EUR) und sonstige (1,3 Mio. EUR) enthalten.

Die ausländischen Steuern (6,7 Mio. EUR) betreffen Ertragsteuern in den jeweiligen Ländern, in denen Immobilieninvestitionen getätigt wurden.

Die Zinsaufwendungen haben sich um 0,1 Mio. EUR auf 1,7 Mio. EUR erhöht.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens liegen mit insgesamt 44,2 Mio. EUR im vertraglich zulässigen Rahmen. Die Vergütung für die Fondsgesellschaft und die Verwahrstelle halten sich im Rahmen der in § 11 Abs. 2 a) und b) sowie Abs. 3 der „Besonderen Anlagebedingungen“ angegebenen Prozentsätze.

Bei der Vergütung für die Fondsverwaltung ergeben sich unterschiedliche Berechnungen, die nicht auf die Anteilklassen anteilig zugerechnet, sondern diesen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet werden. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC 39,3 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren.

Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 1,1 Mio. EUR.

Der ordentliche Nettoertrag beträgt insgesamt 46,2 Mio. EUR und verteilt sich mit 43,2 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und mit 3,0 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC.

III. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist in der Anteilklasse RC einen Gewinn von 2,6 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC einen Gewinn von 0,5 Mio. EUR aus.

Die realisierten Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren und Futures belaufen sich in der Anteilklasse RC auf 727,2 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC auf 36,1 Mio. EUR. Die Verluste aus der Veräußerung von Wertpapieren betragen in der Anteilklasse RC 728,8 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 36,2 Mio. EUR. Bei Verkauf bzw. bei Endfälligkeit von Devisentermingeschäften wurden für die Anteilklasse RC realisierte Gewinne von 33,0 Mio. EUR und für die Anteilklasse IC von 1,6 Mio. EUR erzielt. Dem standen realisierte Verluste von 28,8 Mio. EUR (Anteilklasse RC) und 1,0 Mio. EUR (Anteilklasse IC) gegenüber.

IV. Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr ergibt sich ein positiver Ertragsausgleich von 1,9 Mio. EUR für die Anteilklasse RC und ein positiver Ertragsausgleich von 84,3 TEUR für die Anteilklasse IC.

Der ordentliche Nettoertrag, das Veräußerungsergebnis sowie der Ertragsausgleich führen insgesamt zu einem positiven realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 47,5 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und zu einem positiven realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres von 3,6 Mio. EUR in der Anteilklasse IC.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich für die Anteilklasse RC auf einen positiven Wert von 48,0 Mio. EUR und für die Anteilklasse IC auf einen positiven Wert von 2,4 Mio. EUR.



Dublin, Cedar Place



Lauwin-Planque Logistics Centre

Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

		Gesamt-Fondsvermögen		
		EUR	EUR	EUR
I.	Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.4.2020)			4.005.039.951,45
	1. Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr ¹⁾			-88.169.494,55
	Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			-1.701.386,10
	2. Mittelzufluss/-abfluss (netto) ²⁾			255.107.509,55
	a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen		363.544.643,44	
	b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen		-108.437.133,89	
	3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-1.993.133,78
	4. Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten			-6.465.472,23
	– bei Immobilien		-2.550.443,47	
	davon in Fremdwährung ³⁾	0,00		
	– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-3.915.028,76	
	davon in Fremdwährung ³⁾	-1.958.194,03		
	5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁴⁾			101.484.088,52
	– davon nichtrealisierte Gewinne ⁵⁾		185.188.453,14	
	– davon nichtrealisierte Verluste ⁵⁾		-134.864.067,86	
II.	Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (31.3.2021)			4.263.302.062,86

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 Anteilverkäufen und Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis, multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der 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 Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste setzen sich aus verschiedenen Bestandteilen zusammen: Bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sie sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Verkehrswerte im Geschäftsjahr, unter Berücksichtigung latenter Steuern im Ausland. Die Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergeben sich bei den Liquiditätsanlagen aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Wertpapiere.

Die Währungskursveränderungen beziehen sich auf die Bewertung des Fremdwährungsvermögens sowie auf die Bewertung der offenen Finanztermingeschäfte. Bei der Bewertung des Fremdwährungsvermögens ergibt sich die Währungskursveränderung aus der Differenz der Bewertung des Fremdwährungsvermögens zum Kurs zu Beginn und – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibung – zum Kurs am Ende der Berichtsperiode. Die Währungskursveränderungen aus dem Ergebnis der Wertfortschreibungen und im Berichtsjahr getätigte Geschäfte ergeben sich aus der Differenz des Währungskurses zum Zeitpunkt der Wertfortschreibung bzw. des Geschäftsabschlusses und dem Berichtsperiodenendkurs. Bei offenen Finanztermingeschäften werden die Lieferverpflichtungen der Devisenterminverbindlichkeiten zum aktuellen Devisenkurs bewertet und der Unterschied zur zugehörigen Devisenterminforderung wird mit dem jeweils zugehörigen Devisenterminkurs bewertet.

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
	3.814.736.874,72		190.303.076,73
	-83.323.049,90		-4.846.444,65
	-1.566.845,10		-134.541,00
	245.182.373,44		9.925.136,11
346.482.216,31		17.062.427,13	
-101.299.842,87		-7.137.291,02	
	-1.908.814,09		-84.319,69
	-5.824.689,28		-640.782,95
-2.429.818,60		-120.624,87	
-3.394.870,68		-520.158,08	
	95.498.615,45		5.985.473,07
176.478.844,65		8.709.608,49	
-128.521.268,35		-6.342.799,51	
	4.062.794.465,24		200.507.597,62

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung

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

Verwendungsrechnung zum 31. März 2021

	Anteilklasse RC Anteile: 77.131.913		Anteilklasse IC Anteile: 3.777.208	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	205.200.263,34	2,66	12.379.027,48	3,28
1. Vortrag aus dem Vorjahr	148.135.639,23	1,92	8.325.945,71	2,20
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	47.541.039,15	0,62	3.618.664,09	0,96
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	9.523.584,96	0,12	434.417,68	0,12
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	116.498.563,39	1,51	7.279.796,68	1,93
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	2.065.937,76	0,03	101.958,45	0,03
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	114.432.625,64	1,48	7.177.838,23	1,90
III. Gesamtausschüttung	88.701.699,95	1,15	5.099.230,80	1,35
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	88.701.699,95	1,15	5.099.230,80	1,35
a) Barausschüttung	88.701.699,95	1,15	5.099.230,80	1,35
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Der Fonds erwirtschaftete ein Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von 47,5 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 3,6 Mio. EUR in der Anteilklasse IC. Die Aufgliederung des Ergebnisses des Geschäftsjahres ist in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

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

Zusammen mit dem Vortrag aus Vorjahren in Höhe von 148,1 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 8,3 Mio. EUR in der Anteilklasse IC stehen insgesamt 205,2 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 12,4 Mio. EUR in der Anteilklasse IC für die Ausschüttung zur Verfügung. Von dieser verfügbaren Ausschüt-

tungssumme werden pro Anteilklasse Beträge für künftige Instandsetzungen gemäß § 252 KAGB einbehalten.

Die Geschäftsführung hat entschieden, in der Anteilklasse RC 114,4 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 7,2 Mio. EUR auf neue Rechnung vorzutragen. Somit stehen diese Gewinnvorträge in den jeweiligen Anteilklassen für Ausschüttungen in den Folgejahren zur Verfügung.

In der Anteilklasse RC beträgt die Ausschüttung 88,7 Mio. EUR, was einem Wert von 1,15 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2020 von 2,2% entspricht.

In der Anteilklasse IC beträgt die Ausschüttung 5,1 Mio. EUR, was einem Wert von 1,35 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2020 von 2,6% entspricht.



Amsterdam, Oval Tower

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt 2.339.125.047,64 EUR (Anrechnungsbetrag nach der Brutto-Methode, per 31. März 2021).

Vertragspartner der Derivategeschäfte (Kontrahenten, mit denen zum Stichtag 31. März 2021 aktive Geschäfte vorhanden sind):

- Nomura International Plc
- Morgan Financial Products Europe GmbH
- Crédit Agricole Corporate and Investment Bank
- Deutsche Bank AG
- Goldman Sachs Bank Europe SE
- Goldman Sachs International
- HSBC France S.A.
- J.P. Morgan AG

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:

- 1.190.476,37 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 (31.3.2021)	52,67 EUR	53,08 EUR
Umlaufende Anteile	77.131.913	3.777.208

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 Instandhaltungskosten sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes kommt insbesondere das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) in Betracht. Hierbei werden künftig erwartete Einzahlungsüberschüsse der Immobilie über mehrere festgelegte Perioden (z.B. 10-Jahres-Perioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und 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 Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen. Die Gesamtkostenquote belief sich auf 1,12% p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,66% p.a. in der Anteilklasse IC.

Dem Sondervermögen wurde keine erfolgsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr berechnet.

Für den Erwerb, die Bebauung und die Veräußerung von Immobilien bzw. den An- und Verkauf von Immobilien-Gesellschaften wurde ein Entgelt in Höhe von 6,0 Mio. EUR berechnet, dies

entspricht 0,14% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Aufgrund der naturgemäß starken Schwankung des Werts über die Lebensdauer des Fonds können aus dieser Angabe keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung gezogen werden.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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

Dem Sondervermögen wurden Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände) von insgesamt 10,3 Mio. EUR belastet, dies entspricht 0,25% 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, unter anderem 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. Stimmberichtigte 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 ihrer 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 Konzerns¹⁾.

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

¹⁾ 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 ¹⁾	
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 ²⁾	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 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 weltweiten Marktzyklen aus. Die Gesellschaft wird überwiegend solche Immobilien erwerben, die außerhalb der Bundesrepublik Deutschland belegen sind. Investitionsschwerpunkte sind Nordamerika, Asien-Pazifik sowie Europa. 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 den generellen 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 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.

Frankfurt am Main, 29. Juni 2021

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

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

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:

- das 1,6-Fache des Nettoinventarwertes (156,5%)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

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

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:

- das 1,0-Fache des Nettoinventarwertes (101,6%)

Zusätzliche Informationen

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

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DWS Grundbesitz GmbH

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens grundbesitz global – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 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 sonstige 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. Juni 2021

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kuppler
Wirtschaftsprüfer



Anders
Wirtschaftsprüfer

Anhang: Auslagerungen und Dienstleister

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

Auslagerungen (Stand: 31. März 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 Investments Japan Ltd. ¹⁾ Sanno Park Tower, 2-11-1 Nagata cho, Chiyoda-ku, 18th Floor Tokio 100-6173, Japan	Überwachung der Asset Management Leistungen, d.h. Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei den Objekten in Japan (keine Asset Management-Leistungen)
DWS Asset Management (Korea) Company Ltd. ¹⁾ 19 Fl. Young Poong Building, 33 Seorin-dong, Chongro-ku Seoul 110-725, Südkorea	Services Agreement für die in Südkorea gelegenen Objekte
DWS Alternatives Global Ltd. ¹⁾ 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
Deutsche Bank AG Hong Kong Branch ¹⁾ International Commerce Centre, 1 Austin Road West Kowloon, Hongkong, China	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei den Objekten in Asien und im Pazifikraum
DWS Alternative Investments ¹⁾ 280 Park Avenue New York, NY10017-1270, USA	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei den Objekten in Nordamerika
DWS International GmbH Branch Milano ¹⁾ Via Filippo Turati 25/27 20121 Mailand, Italien	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei den Objekten in Italien
DWS Real Estate GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz
Newsec Advice OY Mannerheiminaukio 1A, 9th Fl. 00100 Helsinki, Finnland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei Objekten in Finnland
Newsec Advice AB Stureplan 3 10396 Stockholm, Schweden	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei Objekten in Schweden
Rubens Capital Partners B.V. Symphony Offices Gustav Mahlerplein 3, 26th Fl. 1082 MS Amsterdam, Niederlande	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei Objekten in den Niederlanden
Savills Japan CR Kamiyacho 10F, 1-11-9 Azabudai Minato-ku Tokio 106-0041, Japan	Transaktionsbegleitung und -abwicklung für das Objekt „ATAGO East Building“ in Japan

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 global und der Administration der zum Bestand des Sondervermögens Grundbesitz global gehörenden Immobilien-Gesellschaften für die durch die DWS Grundbesitz GmbH verwalteten Offenen Immobilien-Sondervermögen.

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.

Property Management	
Property Management übernimmt das kaufmännische Objektmanagement vor Ort für die Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen.	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
CB Richard Ellis Ltd | Property and Asset Management St. Martin's Court, 10 Paternoster Row London EC4M 7HP, Großbritannien	Großbritannien, Edinburgh, „Edinburgh Quay“
Colliers International REMS Sp.z.o.o Plac Pilsudskiego 3, IV floor 00-078 Warschau, Polen	Polen, Breslau, „Grunwaldzki Center“
Constructa 134 Boulevard Haussmann 75008 Paris, Frankreich	Frankreich, Puteaux, „Kupka A“
Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. Plac Pilsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	Polen, Warschau, „Kopernik A-E“
Jones Lang La Salle 9 Queen Victoria Street London EC4N4YY, Großbritannien	Großbritannien, London, „Queen Victoria Street“
S1 Corporation 25 Sejong-Daero 7-GIL, Jung-gu Seoul 100-742, Südkorea	Südkorea, Seoul, „Adidas Korea Distribution Center“
Savills 33, Moesworth Street Dublin D02 CP04, Irland	Irland, Dublin, „West End Retail Park“
Savills Japan CR Kamiyacho 10F 1-11-9 Azabudai Minato-ku, Tokyo 106-0041, Japan	Japan, Tokio, „ATAGO East Building“
Strauss Property Management Lehrbachgasse 2 1120 Wien, Österreich	Österreich, Wien, „Europlaza“ Österreich, Wien, „Am Belvedere“
Peaksid ROS Outlet Management Sp.z.o.o. Al.Jana Pawla II 29 00-867 Warschau, Polen	Polen, Sosnowitz (Kattowitz), Orlat Lwowskich Polen, Warschau, Pulawska Polen, Danzig, Przywidzka
Tectareal Property Management GmbH Alfredstraße 236 45133 Essen, Deutschland	Property-Controlling für in- und ausländische Objekte

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG ¹⁾ 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 ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Compliance-Leistungen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Intra-Group IT-Service
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Zentrale Steuerung der Dienstleistungs- und Auslagerungsprozesse
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Personalbetreuung (HR Administration Services)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Bereitstellung von internen Management-Dienstleistungen (Umzug, Büroausstattung, Reisekosten, Dienstwagen u.ä.)
Deutsche Bank AG, Filiale London ¹⁾ Winchester House, 12 Great Winchester Street London EC52N 2DB, Großbritannien	Personalbetreuung (HR Administration Services)
DWS Group GmbH & Co. KGaA ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Compliance-Leistungen
DWS Group GmbH & Co. KGaA ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Interne Revision
DWS Real Estate GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, 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 bzw. des DWS Konzerns, 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: 31. März 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 Facility Management Sp. z o.o. ul. Pulawska 435 a 02-801 Warschau, Polen	Polen, Breslau, „Grunwaldzki Center“
Cegelec Agence Elmo 12, Rue Jules Ferry 93110 Rosny Sous Bois, Frankreich	Frankreich, Puteaux, „Kupka A“
Explo SP. Z.o.o. ul. Kosciuszki 9 02-495 Warschau, Polen	Polen, Warschau, „Kopernik A-E“
Integral UK Ltd. 1290 Aztec West Almonsbury, Bristol BS32 4SG, Großbritannien	Großbritannien, London, „Queen Victoria Street“
Porreal GmbH Lehrbachgasse 2 1120 Wien, Österreich	Österreich, Wien, „Europlaza“

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BCD Travel Germany GmbH Friedrichstraße 10-12 60323 Frankfurt am Main, Deutschland	Reisebüro-Leistungen
Deutsche Securities Inc. ¹⁾ Deutsche Asset Management Sanno Park Tower 2-11-1 Nagata-cho, Chiyoda-ku Tokio 100-6171, Japan	Financial Advisory Service Agreement (Japan)
Deutsche Bank AG ¹⁾ 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 ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Postdienstleistungen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Archivierung (konzerninterne Vereinbarung)
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Stock im Eisen-Platz 3 1010 Wien, Österreich	Zahlstellenvertrag
Deutsche Bank (Suisse) SA ¹⁾ Place de Bergues 3 1201 Genf, Schweiz	Zahlstellenvertrag
Deutsche Post InHaus Services GmbH Euskirchener Straße 52 53121 Bonn, Deutschland	Post- und Scan-Service
DWS Investment GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Laufende Vertriebs- und Projektunterstützung (interne Vereinbarung)

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
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
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
DWS International GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Datenschutzbeauftragter nach dem Bundesdatenschutzgesetz
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 31. März 2021 beträgt 52,67 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 52,65 EUR um 0,02 EUR gestiegen.

Für das Geschäftsjahr 2020/2021 werden 1,15 EUR (= 2,18% bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse RC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim Grundbesitz global liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 80%. Demnach sind 0,9200 EUR oder 80% steuerfrei. Die Ausschüttung in Höhe von 1,15 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,9200 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,2300 EUR zusammen.

Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 31. März 2021 beträgt 53,08 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 53,01 EUR um 0,07 EUR gestiegen.

Für das Geschäftsjahr 2020/2021 werden 1,35 EUR (= 2,55% bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse IC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim Grundbesitz global liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 80%. Demnach sind 1,0800 EUR oder 80% steuerfrei. Die Ausschüttung in Höhe von 1,35 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 1,0800 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,2700 EUR zusammen.

Ausschüttung / Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2020/2021 in Höhe von 1,15 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 1,35 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 14. Juli 2021. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,2300 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,2700 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,2300 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,2700 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) steuerpflichtig.

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

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

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 14. Juli 2021 für Anteilklasse RC			
	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,1500	1,1500	1,1500
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	80%	80%	80%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,9200	0,9200	0,9200
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,2300	0,2300	0,2300

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 14. Juli 2021 für Anteilklasse IC			
	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,3500	1,3500	1,3500
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	80%	80%	80%
Steuerfreie Erträge je Anteil	1,0800	1,0800	1,0800
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,2700	0,2700	0,2700

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 Immobilien-erträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei,

wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag.

Die 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 mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80% der Ausschüttungen steuerfrei.

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 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 mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80% der Vorabpauschalen steuerfrei.

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 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 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 nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25%. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

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

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind 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 einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

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 Prozent 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 Investmentanteile 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.

Nach gegenwärtiger Investmentstruktur erzielt der Fonds keine inländischen und in Deutschland körperschaftsteuerpflichtigen Erträge. Es besteht daher derzeit für Anleger des Fonds kein Anlass, ein Erstattungsverfahren anzustreben.

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung eines Investmentfonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres 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 Anle-

ger 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 unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5%. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25%. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Der beschränkt steuerpflichtige Ertrag je Anteil beträgt in der Anteilklasse RC 0,1966 EUR für das am 31. März 2021 endende Geschäftsjahr. In der Anteilklasse IC beträgt das steuerpflichtige Ergebnis 0,1982 EUR je Anteil. Der Zufluss des ausschüttungsgleichen Ertrages beim Anleger kann mit dem Zeitpunkt des Zuflusses der Ausschüttung angenommen werden. Darüber hinaus ist nach Maßgabe des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen dem Ansässigkeitsstaat des Anlegers und der Republik Österreich zu überprüfen, ob diese nach nationalem Recht bestehende Besteuerungsrecht im konkreten Fall in Übereinstimmung mit dem Doppelbesteuerungsabkommen seitens der österreichischen Steuerbehörden ausgeübt werden kann.

3%-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französischen 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische

Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3%-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3%-Steuer befreit sind.

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

Eine Beteiligung am grundbesitz global von mindestens 1% entsprach am 1. Januar 2021 799.275,37 Anteilen.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungsspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen grundbesitz global zum 1. Januar eine Quote von 1% erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, ihrer Anschrift und ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen. Ein Muster einer Zustimmungserklärung steht jeweils zu Jahresbeginn auf der Internetseite 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 am grundbesitz global von mindestens 5% entsprach am 1. Januar 2021 3.996.376,85 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 Erklärungs-pflicht 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.

Hinweis:

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

Ausweis der Immobilienquoten

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

Beim grundbesitz global liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 80%, da der Investmentfonds gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Investmentfonds in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften anlegt.

Die Teilfreistellung ist bereits beim Kapitalertragsteuerabzug zu berücksichtigen. Falls die Teilfreistellung beim Kapitalertragsteuerabzug nicht oder nicht zutreffend berücksichtigt worden ist, besteht für den Anleger im Rahmen der Veranlagung gemäß

§ 20 Abs. 4 InvStG eine individuelle Nachweismöglichkeit, dass der Investmentfonds die Anlagegrenzen während des Geschäftsjahres tatsächlich durchgehend überschritten hat.

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

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

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

Immobilienquoten grundbesitz global

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %	Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
01.04.2020	69,02	66,04	12.05.2020	69,00	66,04
02.04.2020	69,09	66,11	13.05.2020	68,98	66,02
03.04.2020	69,25	66,27	14.05.2020	68,90	65,93
06.04.2020	69,39	66,42	15.05.2020	68,94	65,97
07.04.2020	69,29	66,32	18.05.2020	68,90	65,93
08.04.2020	69,24	66,27	19.05.2020	68,82	65,85
09.04.2020	69,26	66,28	20.05.2020	68,64	65,68
14.04.2020	69,26	66,29	22.05.2020	68,54	65,58
15.04.2020	69,25	66,29	25.05.2020	68,59	65,62
16.04.2020	69,21	66,24	26.05.2020	68,61	65,65
17.04.2020	69,29	66,33	27.05.2020	68,56	65,60
20.04.2020	69,33	66,37	28.05.2020	68,50	65,54
21.04.2020	69,27	66,31	29.05.2020	68,23	65,27
22.04.2020	69,31	66,35	02.06.2020	68,08	65,12
23.04.2020	69,25	66,28	03.06.2020	68,15	65,19
24.04.2020	69,36	66,40	04.06.2020	67,93	64,97
27.04.2020	69,44	66,48	05.06.2020	67,86	64,89
28.04.2020	69,19	66,24	08.06.2020	67,61	64,65
29.04.2020	69,20	66,24	09.06.2020	67,65	64,69
30.04.2020	69,16	66,19	10.06.2020	67,76	64,81
04.05.2020	69,12	66,15	12.06.2020	67,65	64,70
05.05.2020	68,88	65,90	15.06.2020	67,63	64,67
06.05.2020	69,00	66,02	16.06.2020	67,65	64,69
07.05.2020	69,10	66,14	17.06.2020	67,55	64,59
08.05.2020	69,15	66,18	18.06.2020	67,58	64,63
11.05.2020	69,08	66,11	19.06.2020	67,63	64,68

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
22.06.2020	67,62	64,67
23.06.2020	67,61	64,66
24.06.2020	67,49	64,54
25.06.2020	67,53	64,58
26.06.2020	67,55	64,61
29.06.2020	67,54	64,59
30.06.2020	66,95	64,03
01.07.2020	70,99	68,13
02.07.2020	71,01	68,16
03.07.2020	70,98	68,12
06.07.2020	70,99	68,13
07.07.2020	70,87	68,01
08.07.2020	70,84	67,98
09.07.2020	70,89	68,04
10.07.2020	70,84	67,99
13.07.2020	70,91	68,06
14.07.2020	70,83	67,98
15.07.2020	71,88	68,98
16.07.2020	71,76	68,86
17.07.2020	71,66	68,76
20.07.2020	71,65	68,75
21.07.2020	71,52	68,63
22.07.2020	71,64	68,75
23.07.2020	71,51	68,62
24.07.2020	71,38	68,49
27.07.2020	71,31	68,42
28.07.2020	71,23	68,34
29.07.2020	71,15	68,25
30.07.2020	71,19	68,30
31.07.2020	71,14	68,25
03.08.2020	71,02	68,13
04.08.2020	71,10	68,22
05.08.2020	71,10	68,21
06.08.2020	71,05	68,17
07.08.2020	71,01	68,12
10.08.2020	70,97	68,09
11.08.2020	71,03	68,14
12.08.2020	71,06	68,18
13.08.2020	70,98	68,10
14.08.2020	70,86	67,98
17.08.2020	71,05	68,16
18.08.2020	70,97	68,08
19.08.2020	70,96	68,07
20.08.2020	70,91	68,02
21.08.2020	70,92	68,03
24.08.2020	71,29	68,39
25.08.2020	71,24	68,34
26.08.2020	71,05	68,16
27.08.2020	71,08	68,19
28.08.2020	71,10	68,21

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
31.08.2020	71,03	68,13
01.09.2020	71,05	68,16
02.09.2020	70,97	68,07
03.09.2020	71,04	68,15
04.09.2020	71,08	68,19
07.09.2020	70,98	68,10
08.09.2020	70,94	68,05
09.09.2020	70,92	68,04
10.09.2020	70,67	67,80
11.09.2020	70,57	67,70
14.09.2020	70,46	67,59
15.09.2020	70,40	67,53
16.09.2020	70,37	67,50
17.09.2020	70,45	67,57
18.09.2020	70,58	67,71
21.09.2020	70,50	67,64
22.09.2020	70,50	67,64
23.09.2020	70,56	67,70
24.09.2020	70,55	67,69
25.09.2020	70,52	67,66
28.09.2020	70,49	67,63
29.09.2020	70,55	67,69
30.09.2020	70,51	67,65
01.10.2020	70,40	67,53
02.10.2020	70,49	67,62
05.10.2020	70,40	67,54
06.10.2020	70,25	67,39
07.10.2020	70,74	67,88
08.10.2020	70,71	67,86
09.10.2020	70,73	67,88
12.10.2020	70,70	67,85
13.10.2020	70,72	67,87
14.10.2020	70,76	67,91
15.10.2020	70,88	68,03
16.10.2020	70,96	68,11
19.10.2020	70,96	68,11
20.10.2020	71,07	68,22
21.10.2020	70,93	68,07
22.10.2020	70,89	68,03
23.10.2020	70,93	68,07
26.10.2020	70,93	68,08
27.10.2020	70,89	68,03
28.10.2020	70,91	68,08
29.10.2020	70,75	67,92
30.10.2020	70,80	67,97
02.11.2020	70,86	68,03
03.11.2020	70,90	68,07
04.11.2020	70,88	68,06
05.11.2020	70,92	68,09
06.11.2020	70,87	68,04

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
09.11.2020	70,80	67,97
10.11.2020	70,77	67,94
11.11.2020	70,84	68,02
12.11.2020	70,93	68,11
13.11.2020	70,86	68,04
16.11.2020	70,76	67,94
17.11.2020	70,74	67,91
18.11.2020	70,74	67,91
19.11.2020	70,76	67,93
20.11.2020	70,76	67,94
23.11.2020	70,70	67,88
24.11.2020	70,75	67,93
25.11.2020	70,73	67,90
26.11.2020	70,65	67,83
27.11.2020	70,64	67,82
30.11.2020	70,73	67,92
01.12.2020	70,61	67,79
02.12.2020	70,64	67,82
03.12.2020	70,45	67,63
04.12.2020	70,37	67,55
07.12.2020	70,34	67,51
08.12.2020	70,35	67,53
09.12.2020	70,38	67,56
10.12.2020	70,36	67,54
11.12.2020	70,37	67,55
14.12.2020	70,28	67,46
15.12.2020	70,34	67,52
16.12.2020	70,29	67,47
17.12.2020	70,30	67,48
18.12.2020	70,78	67,94
21.12.2020	70,77	67,92
22.12.2020	70,71	67,87
23.12.2020	70,77	67,93
28.12.2020	70,77	67,94
29.12.2020	71,53	68,69
30.12.2020	71,65	68,85
04.01.2021	71,69	68,90
05.01.2021	71,76	68,96
06.01.2021	71,58	68,79
07.01.2021	71,54	68,75
08.01.2021	71,51	68,72
11.01.2021	71,56	68,77
12.01.2021	71,52	68,73
13.01.2021	71,57	68,78
14.01.2021	71,61	68,83
15.01.2021	71,63	68,84
18.01.2021	71,64	68,86
19.01.2021	71,63	68,85
20.01.2021	71,62	68,83
21.01.2021	71,59	68,81

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
22.01.2021	71,59	68,82
25.01.2021	71,47	68,69
26.01.2021	71,47	68,69
27.01.2021	71,43	68,66
28.01.2021	71,39	68,60
29.01.2021	71,41	68,61
01.02.2021	71,37	68,57
02.02.2021	71,40	68,61
03.02.2021	71,12	68,33
04.02.2021	71,18	68,40
05.02.2021	71,19	68,41
08.02.2021	71,21	68,43
09.02.2021	71,14	68,36
10.02.2021	71,10	68,31
11.02.2021	71,10	68,32
12.02.2021	71,07	68,29
15.02.2021	71,06	68,28
16.02.2021	71,09	68,31
17.02.2021	71,11	68,33
18.02.2021	71,17	68,39
19.02.2021	71,19	68,42
22.02.2021	71,13	68,35
23.02.2021	71,13	68,36
24.02.2021	71,07	68,30
25.02.2021	71,07	68,30
26.02.2021	71,07	68,29
01.03.2021	70,98	68,20
02.03.2021	71,05	68,28
03.03.2021	71,09	68,32
04.03.2021	71,02	68,25
05.03.2021	71,03	68,26
08.03.2021	71,07	68,31
09.03.2021	71,11	68,35
10.03.2021	71,12	68,35
11.03.2021	71,12	68,35
12.03.2021	71,08	68,31
15.03.2021	71,04	68,28
16.03.2021	71,01	68,24
17.03.2021	71,05	68,28
18.03.2021	73,42	70,57
19.03.2021	72,77	69,94
22.03.2021	72,78	69,95
23.03.2021	72,75	69,92
24.03.2021	72,73	69,90
25.03.2021	73,43	70,67
26.03.2021	73,46	70,70
29.03.2021	73,52	70,77
30.03.2021	73,63	70,88
31.03.2021	73,93	71,17



Nagoya, Hirokoji Aqua Place

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

Chief Administrative Officer Real Estate, Europe
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

Briener Straße 59
80333 München
Amtsgericht: München HRB 42 872
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,4 Mio. EUR
Eigenmittel (im Sinne von Artikel 72 der Verordnung (EU)
Nr. 575/2013 (CRR)): 2.207,5 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2019

Aufsichtsrat

Dr. Asoka Wöhrmann (seit 9. Juli 2020)

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

Pierre Cherki (bis 30. Juni 2020)

Member of the Executive Board, Co-Head, Investment Group
Head of Alternatives
DWS Group GmbH & Co. KGaA, New York, USA
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Daniel F. Just

Vorsitzender des Vorstands
Bayerische Versorgungskammer, München
1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dirk Görgen (seit 29. Juni 2020)

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

Dr. Georg Allendorf (bis 29. Juni 2020)

Management Consultant, Flörsheim-Dahlsheim
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Nicole Behrens

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

Prof. Dr. Kerstin Hennig

Leiterin EBS Real Estate Management Institute
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 sowie Ermittlung von Mietwerten, 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 (aktuell)

RICS Registered Valuer, CIS HypZert (F)

Australien: CBRE Valuations Pty Ltd, Level 3

Waterfront Place, 1 Eagle Street, Brisbane, Qld, Australia 4000

(Vertrag ab 1.5.2021 über CBRE GmbH, Berlin)

Stephan Thomas, Certified Practising Valuer (AAPI)

USA, Atlanta: CBRE Inc.

Valuation & Services, 3550 Lenox Road NE, Suite 2300

USA, Atlanta, Georgia 30326

(Vertrag ab 1.5.2021 über CBRE GmbH, Berlin)

Lee C. Holliday, Designated Member, Appraisal Institute

Jones Lang LaSalle SE (ab 1.5.2021)

Bockenheimer Landstraße 55

60325 Frankfurt am Main

Andreas B. Röhr, FRICS

Doreen Süssmilch, MRICS

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

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Franklinstraße 50

60486 Frankfurt am Main

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

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



* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.