

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz global

Jahresbericht zum
31. März 2022



Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 21. Februar 2022) sowie der „Wesentlichen Anlegerinformationen“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngerer Datum 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 2022)		
	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 2022	16
Übersicht: Renditen, Bewertung.	20
Vermögensübersicht zum 31. März 2022	26
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	28
Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 Teil I: Immobilienverzeichnis.	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2022	50
Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht	52
Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	55
Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1. April 2021 bis 31. März 2022	56
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	60
Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022	62
Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung	63
Verwendungsrechnung zum 31. März 2022	64
Erläuterungen zur Verwendungsrechnung	64
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	65
Förderung ökologischer Merkmale.	73
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.	76
Anhang: Auslagerungen und Dienstleister.	78
Steuerliche Hinweise für den Anleger	82
Ausweis der Immobilienquoten	89
Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien	92
Externe Bewerter	93

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz global auf einen Blick (Stand zum 31. März 2022)			
	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	4.414,6 Mio. EUR	4.204,2 Mio. EUR	210,4 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	4.291,9 Mio. EUR	4.087,3 Mio. EUR	204,6 Mio. EUR
– direkt gehalten	639,6 Mio. EUR	609,1 Mio. EUR	30,5 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.652,3 Mio. EUR	3.478,2 Mio. EUR	174,1 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	69		
– direkt gehalten	8		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	61		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	87,8%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	88,8%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	20,5%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	2		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2		
Bestandsübergänge	7		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7		
Verkäufe von Immobilien	4		
– direkt gehalten	1		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3		
Bestandsabgänge	5		
– direkt gehalten	2		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2021 bis 31.3.2022)	154,7 Mio. EUR	144,9 Mio. EUR	9,8 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2021 bis 31.3.2022, BVI-Methode)			
		2,1%	2,6%
Endausschüttung je Anteil (am 20.7.2022)		1,15 EUR	1,35 EUR
Anteilwert per 31.3.2022		52,61 EUR	53,07 EUR
Rücknahmepreis per 31.3.2022		52,61 EUR	53,07 EUR
Ausgabepreis per 31.3.2022		55,24 EUR	55,72 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 2021 bis 31. März 2022.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

Das Geschäftsjahr 2021/2022 war unverändert geprägt von der anhaltenden COVID-19-Pandemie, deren Höhepunkt in den Ländern, in denen grundbesitz global investiert ist, mittlerweile jedoch überschritten scheint. Insbesondere mit Ende der Winterzeit konnte eine deutliche Entspannung der Situation und die Wiedereröffnung des öffentlichen Lebens festgestellt werden. Einzelhandelsimmobilien und Hotels waren insbesondere während lokaler Lockdowns am deutlichsten von den Auswirkungen der Pandemie betroffen. Dagegen erwiesen sich alle anderen Nutzungsarten, die nach Mietertrag mittlerweile über 70% des Gesamtportfolios ausmachen, als weitgehend widerstandsfähig. Die breite Diversifizierung des Portfolios hat sich damit positiv auf den Fonds ausgewirkt.

Während die Bewertungen der Fondsimmobilien in den Nutzungsarten Einzelhandel und Hotel in Summe negativ ausfielen, lagen die Bewertungsveränderungen in den anderen Nutzungsarten gemeinsam mit den erzielten Verkaufsergebnissen deutlich im positiven Bereich, sodass die Wertentwicklung des Gesamtportfolios unter Berücksichtigung von realisierten Verkaufsergebnissen über das gesamte Geschäftsjahr hinweg positiv war.

Das wirtschaftliche Umfeld hat sich im Laufe des Geschäftsjahres deutlich geändert. In allen Ländern, in denen grundbesitz global investiert ist, sind steigende und im Vergleich zu den Vorjahren mitunter erheblich höhere Inflationsraten festzustellen. Gleichzeitig ist ein allgemeiner Anstieg der Zinsen festzustellen. Unmittelbare Auswirkungen auf das Immobilienportfolio konnten bisher noch nicht festgestellt werden. Insbesondere die Aussagen der Europäischen Zentralbank im ersten Quartal des Jahres 2022 zu einer möglichen Normalisierung der Geldpolitik haben zu einem deutlichen Anstieg der Renditen im Euroraum und in der Folge zu Bewertungsanpassungen im Anleihenportfolio von grundbesitz global geführt. Einhergehend mit dem Abbau der Liquidität im Fonds durch Investitionen und Fremdkapitalrückführungen wurde auch das Anleihenportfolio von grundbesitz global deutlich reduziert und liegt zum Geschäftsjahresende nur noch bei rund 5,1% bezogen auf das Fondsvolumen.

grundbesitz global verzeichnete im Zeitraum vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022 eine Wertentwicklung von 2,1% je Anteil in der Anteilklasse RC und von 2,6% je Anteil in der Anteilklasse IC (Angaben nach BVI-Methode). Im gleichen Zeitraum flossen dem Fonds netto 144,9 Mio. EUR in der Anteilklasse RC sowie netto 9,8 Mio. EUR in der Anteilklasse IC zu, insgesamt betragen die Nettomittelzuflüsse somit im Berichtszeitraum 154,7 Mio. EUR.

Das Fondsvermögen stieg von 4.263,3 Mio. EUR zum 31. März 2021 auf 4.414,6 Mio. EUR zum 31. März 2022 – unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr. Zum Berichtsstichtag beträgt das Fondsvermögen in der Anteilklasse RC 4.204,2 Mio. EUR, in der Anteilklasse IC 210,4 Mio. EUR.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 878,8 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 31. März 2022 bei 20,5% 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 zwei Wohnimmobilien in den USA für insgesamt rund 162,1 Mio. EUR in das Portfolio des Sondervermögens übernommen und der Verkauf von zwei Büroimmobilien in Ungarn, einer Büroimmobilie in den USA sowie einer Logistikkimmobilie in Südkorea mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt rund 439,2 Mio. EUR abgeschlossen.

Der Kaufvertrag für das Wohnimmobilienportfolio „Prestige“ in Irland wurde bereits am 24. Juli 2020 unterzeichnet. Das Portfolio besteht aus insgesamt vier Objekten, neben dem Bestandsobjekt „Cedar Place“ konnten nun zwei der drei Projektentwicklungen – „Strand View“ und „Verville“ – fertiggestellt und für insgesamt rund 75,4 Mio. EUR in das Sondervermögen übernommen werden.

Der Vertrag zum Verkauf der Büroimmobilie „Europlaza“ in Wien über rund 119,2 Mio. EUR wurde vor dem Berichtszeitraum unterzeichnet, der Bestandsübergang erfolgte planmäßig am 6. April 2021.

Das Immobilienportfolio von grundbesitz global besteht zum 31. März 2022 aus insgesamt 69 Objekten (31. März 2021: 67 Objekte), davon acht Direktinvestments sowie 61 Objekte, die über Beteiligungen gehalten werden. Das Immobilienvermögen beträgt – auf Basis der Verkehrswerte – zum Berichtsstichtag 4.291,9 Mio. EUR (31. März 2021: 4.335,8 Mio. EUR).

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

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der europäische Anteil der Investments auf 63,8% (31. März 2021: 62,8%). Hierbei bilden Schweden und Großbritannien die Schwerpunkte. Der außer-europäische Anteil setzt sich zum Berichtsstichtag zu 18,1% aus Investments im asiatisch-pazifischen Wirtschaftsraum (Japan, Südkorea und Australien; 31. März 2021: 18,6%) und zu 18,1% aus Investments in den USA (31. März 2021: 18,6%) zusammen.

Zum 31. März 2022 waren 87,8% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag). Bezogen auf den gesamten Berichtszeitraum lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 88,8%.

Das Fondsmanagement verfolgt für grundbesitz global bei der Auswahl und Bewirtschaftung der Fondsimmobilien unter anderem auch ökologische Merkmale nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (SFDR). Damit lässt sich der Fonds als Finanzprodukt im Sinne des vorgenannten Artikels einordnen. Eine entsprechende Anpassung des Verkaufsprospekts ist im Berichtszeitraum erfolgt. In diesem Zusammenhang wird angestrebt, die durch die Bestandsimmobilien des Fonds verursachten CO₂-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 soweit zu senken, dass der Gebäudebestand des Immobilienportfolios – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird. Gleichzeitig soll der Energieverbrauch der Immobilien reduziert werden, soweit dies durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflusst werden kann.

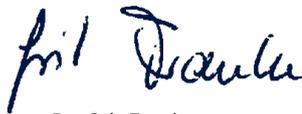
Zum derzeitigen Zeitpunkt lässt sich noch nicht abschätzen, inwieweit die Folgen aus dem Krieg in der Ukraine ab Ende Februar 2022 Einfluss auf den Fonds nehmen könnten. Das Sondervermögen ist aktuell und war auch in der Vergangenheit nicht in der Ukraine oder in Russland investiert. Das Management beobachtet die Situation dennoch sorgfältig, insbesondere auch in Hinblick auf die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 29. Juni 2022

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft zeigte sich im Jahresverlauf 2021 deutlich erholt und erreichte einen Zuwachs des realen Bruttoinlandsproduktes von 5,9% auf Jahresbasis. Die weltweite Ausbreitung der Omikron-Variante, begleitet von einem Anstieg der positiven Covid-19-Fälle und erneuten Restriktionen, dämpfte im vierten Quartal die wirtschaftliche Entwicklung. Angesichts der robusten globalen Industrieproduktion und der hohen Sparquoten der privaten Haushalte zeichnete sich jedoch zunächst ein Rückgang der weltweiten Preissteigerungen und eine allmähliche Lockerung der Lieferkettenprobleme ab. Der Welthandel zeigte sich nach dem Rückgang von 6% im Jahr 2020 mit einem Wachstum von 11,7% im Jahr 2021 in guter Verfassung. Die Inflation von 4,3% im Jahr 2021 sollte trotz der Null-Covid-Strategie in China im Verlauf des neuen Jahres zurückgehen. Mit dem Ukraine-Konflikt änderten sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen jedoch grundlegend. Neben dem erhöhten Stagflations-Risiko dämpften nun erneute Lieferschwierigkeiten, die starken Energie- und Rohstoffpreisanstiege, die negativen Folgen von Sanktionen und die allgemeine Unsicherheit die Wirtschaftsentwicklung und dürften perspektivisch zu einer Investitionszurückhaltung führen. Zum Ende des ersten Quartals deutete auch der globale Einkaufsmanagerindex auf ein abgeschwächtes Wachstum hin, mit Geschäftserwartungen auf einem 15-Monats-Tief.

In der Eurozone betrug das BIP-Wachstum im vergangenen Jahr 5,2%, obwohl es im vierten Quartal 2021 zu einer konjunkturellen Eintrübung gekommen ist. Nach einem anfänglich guten Start ins neue Jahr 2022 kam es aufgrund des Ukraine-Konflikts, der in Europa vermutlich mit am stärksten zu spüren sein wird, zu einer herben Abkühlung der konjunkturellen Lage. So signalisiert auch der Einkaufsmanagerindex PMI für das verarbeitende Gewerbe in der Eurozone im März eine weitere Abschwächung und ist auf ein 14-Monats-Tief gesunken. Die stark gestiegenen Energiepreise und hohen Inflationsraten dürften das reale Einkommen der Haushalte substanziell schwächen und den privaten Konsum dämpfen. Für das Jahr 2022 wird eine Inflation von rund 5,8% erwartet, wobei signifikante Risiken auf der Oberseite bestehen. Auch die produzierenden Industriezweige und Transportunternehmen sind von den gestiegenen Energiekosten betroffen.

In den USA lag das reale BIP-Wachstum im Jahr 2021 bei 5,7%. Im ersten Quartal 2022 ist es zu einer deutlichen Verlangsamung der Wirtschaft gekommen. Die hohe Inflationsrate von 6,4% im Februar und eine deutlich restriktivere Geldpolitik der FED dürften die heiß gelaufene Wirtschaft etwas abkühlen, wobei sich der Arbeitsmarkt im ersten Quartal weiterhin sehr stark entwickelt hat. Auch hier macht sich der Ukraine-Konflikt in Form von steigenden Rohstoffpreisen bemerkbar. Die Omikron-Ausbreitung hat sich spürbar abgeschwächt und der private Konsum dürfte sich angesichts der hohen Inflation trotz des starken Einkommenswachstums und hoher Sparquoten etwas abschwächen. Die Wirtschaft hat im März 431.000 neue Arbeits-

plätze geschaffen, während die Arbeitslosigkeit auf einen Tiefpunkt von 3,6% fiel und das Lohnwachstum wieder an Fahrt gewann. Nach der Anhebung der Zinssätze um 25 Basispunkte auf der März-Sitzung hat die FED signalisiert, die Inflation aggressiver zu bekämpfen.

In China steht nach dem überdurchschnittlichen BIP-Wachstum von 8,1% im Jahr 2021 zum Jahresbeginn die Null-Covid-Strategie im Mittelpunkt, die angesichts der Omikron-Ausbreitung die Wirtschaft seit März 2022 zusehend belastet. Die stringenten Mobilitäts-Beschränkungen, Lockdowns und sonstige Restriktionen führen zu einer starken Belastung der Haushalte mit dämpfendem Effekt auf die Konsumausgaben und erhöhen das Risiko einer erneuten Beeinträchtigung der internationalen Lieferketten. Zudem belastet nach wie vor der Abschwung am Immobilienmarkt die konjunkturelle Lage. Das BIP-Wachstum in Japan ist mit 1,7% im Jahr 2021 relativ bescheiden ausgefallen, sollte aber in diesem Jahr trotz gestiegener Rohstoffpreise weiter anziehen.

(Datenquellen: World Economic Prospects, Oxford Economics, April 2022; Economics Daily, Oxford Economics, Februar 2022)

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten stiegen erstmalig seit Mai 2019 wieder in positives Territorium und notierten im Berichtszeitraum in einer gut 100 Basispunkten breiten Trading Range. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 1. April 2021 bei -33 Basispunkten und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei 0,55 % p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen handelten in einer Spanne von 40 Basispunkten weiter im negativen Bereich. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 1. April 2021 bei -0,597% p.a. und per 31. März 2022 bei -0,45% 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

Der globale Immobilienmarkt hat sich nach Auffassung der DWS im Berichtszeitraum sehr positiv entwickelt. Nach einem kurzen Abschwung setzte Ende 2020 eine Erholung ein, die im vergangenen Jahr deutlich an Dynamik gewinnen konnte. Als sich die Wirtschaft gleichsam mit dem Abflauen der Corona-Pandemie erholte und auch Fundamentaldaten – vor allem auf Mieterseite – verbesserten, wurde die Attraktivität von Immobilieninvestitionen wieder deutlich, was zu einer raschen Rückkehr der Liquidität an den Märkten führte. Das Transaktionsvolumen stieg deutlich an, während gleichsam viele Renditensegmente neue Rekordtiefs erreichten und das Mietwachstum wieder den historischen Durchschnitt überholen konnte. Obwohl die Vereinigten Staaten im vergangenen Jahr die bei Weitem stärkste Region waren, verzeichneten sowohl Europa als auch der asiatisch-pazifische Raum ebenfalls höhere Gesamttrenditen. Die sektoralen Divergenzen waren sogar noch größer als die regionalen Unterschiede zwischen den Märkten.

Die europäischen Immobilienmärkte verzeichneten nach dem pandemiebedingten Einbruch im Jahr 2020 eine kräftige Erholung und konnten im Berichtszeitraum eine überwiegend positive Performance vorweisen. Die Divergenz zwischen den Assetklassen blieb jedoch weiterhin bestehen. Das Niedrigzinsumfeld, gepaart mit weitgehend positiven Fundamentaldaten in Form von ausgewogenen Angebots- und Nachfrageparametern, geringen Leerständen sowie die wirtschaftliche Erholung stützten die Märkte. Die Investitionsstimmung hat sich im Jahr 2021 über alle Sektoren hinweg verbessert, wobei der weitaus größte Anstieg im Logistiksektor zu verzeichnen war. Im ersten Quartal 2022 kam es aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheit zu einer nachlassenden Marktstimmung in allen Bereichen – außer dem krisenresistenten Wohnungsmarkt. Der Flächenumsatz im Büro-sektor hat sich seit dem Tief im Jahr 2020 deutlich erholt und liegt fast wieder auf Vorkrisenniveau, während der ungewichtete Flächenleerstand um 60 Basispunkte auf 8,8% angestiegen ist. Die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien sind weiter stark gesunken, und zwar um 50 Basispunkte im Laufe des Jahres 2021, auf 3,6%, während die Spitzenrenditen für Büroimmobilien um etwa 20 Basispunkte gesunken sind.

Der US-Immobilienmarkt hat sich im Jahr 2021 bemerkenswert gut entwickelt. Die stetige Einführung von Impfstoffen im Frühjahr und Sommer hat zu einer Wiederbelebung der Wirtschafts-, Vermietungs- und Transaktionsaktivitäten geführt. Im dritten Quartal 2021 waren die Leerstandsquoten auf den niedrigsten Stand seit mehr als 30 Jahren gesunken. Eine Liquiditätsflut, die mit sinkenden Kapitalisierungszinsen einherging, führte zu einem breiten Anstieg der Marktwerte. Im ersten Quartal 2022 verlangsamte sich das Wachstum der gewerblichen Immobilienmärkte etwas, wobei der alle Sektoren übergreifende Immobilienindex RCA CPPI All-Property Index auf Jahressicht noch 17,4% im Plus lag. Das stärkste Wachstum entfiel mit einem Anstieg von 31,7% auf Lagerimmobilien. Logistik- und Lagerimmobilien wurden mit Nettoanfangsrenditen von 5,3% bzw. 5,1% zu Rekordbewertungen gehandelt.

Die wirtschaftliche Erholung im asiatisch-pazifischen Raum stützte die Nutzernachfrage und Mietniveaus in den meisten Sektoren. Die meisten asiatisch-pazifischen Märkte konnten einen signifikanten Anstieg der Aktivität verzeichnen. Die Logistikmieten entwickelten sich in der gesamten Region weiterhin überdurchschnittlich, während die Büromieten in einigen Märkten stagnierten oder nur geringfügig stiegen und in anderen Märkten sogar rückläufig waren. Die Einzelhandelsmieten blieben angesichts der schwierigen Bedingungen auch hier weiterhin unter Druck. Innerhalb des MSCI Global Quarterly Property Fund Index (Asien-Pazifik) übertraf der Industriesektor die Performance bei Weitem mit (28,1%), gefolgt von Büroimmobilien (9,7%) und Einzelhandelsimmobilien (6,7%) im 12-Monats-Vergleich.

(Datenquellen: Global Real Estate Strategic Outlook, DWS, Februar 2022; European Office Overview, PMA 2022; Capital Trends big Picture, RCA; APAC Property Performance Monitor, DWS, März 2022)

Globale Investmentmärkte

Die globalen Investmentmärkte haben sich den vorläufigen Zahlen entsprechend ebenfalls sehr solide entwickelt. Wurden in der 12-Monats-Betrachtung im ersten Quartal 2021 weltweit noch Immobilien im Wert von rund 1,23 Billionen EUR gehandelt, lag der annualisierte Wert im ersten Quartal 2022 bei ca. 1,73 Billionen EUR. Dies entspricht einem Anstieg des Volumens von 40% auf Jahressicht. Im ersten Quartal 2022 kam es erneut zu signifikanten regionalen Unterschieden. Während die nordamerikanischen Immobilienmärkte eine kräftige Marktbelebung gegenüber dem vorherigen Quartal um rund 9% auf 687 Mrd. EUR verzeichneten, ging im asiatisch-pazifischen Raum das Transaktionsvolumen von rund 738 Mrd. EUR auf 695 Mrd. EUR und damit um ca. 6% zurück. Hintergrund hierfür dürfte die regionale Ausbreitung der Omikron-Variante sein, aber auch der Immobilienabschwung durch die Krise des Immobilienkonzerns „Evergrande“. Die Transaktionsvolumina in Europa lagen mit ca. 353 Mrd. EUR knapp 2% über dem vorherigen Quartal, aber signifikante 44,9% über dem Vorjahreswert. Auch auf sektoraler Ebene zeigten sich Unterschiede.

Analog zu den bisherigen Markttrends stiegen Transaktionsvolumina im Logistiksegment und im Bereich der Wohnimmobilien deutlich an. Das Volumen der gewerblichen Wohninvestments erzielte mit knapp 400 Mrd. EUR einen Rekordwert und war bei rollierender 12-Monats-Betrachtung auch die mit Abstand stärkste Assetklasse. Büroimmobilien folgten mit einem Volumen von 310 Mrd. EUR an zweiter Stelle. Relativ gesehen ist die Erholung am globalen Hotelmarkt mit einem Anstieg um 160% auf 66,7 Mrd. EUR gegenüber dem Vorjahresquartal am stärksten ausgefallen.

(Datenquellen: Trend Tracker, Regionen, RCA; Trend Tracker Sektoren, RCA)

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 Gesellschaft investiert für Rechnung des Sondervermögens in Europa, Nordamerika sowie Asien/Pazifik. 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.

Im Anlagefokus stehen langfristig an kreditwürdige Unternehmen vermietete Objekte in guten Lagen etablierter Immobilienmärkte. Die Transaktionsstrategie richtet sich an den unterschiedlichen globalen Immobilienzyklen aus. Das Sondervermögen investiert vorrangig in klassische Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel sowie in Wohnimmobilien.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren fortwährende Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen. Die Gesellschaft strebt dabei eine der jeweiligen Größe des Sondervermögens angemessene regionale Streuung von Immobilien verschiedener Größenordnungen an, soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält. In die Beurteilung werden ebenfalls die wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken einbezogen.

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

Zur Erreichung der Anlageziele des Sondervermögens werden bei der Auswahl und der Verwaltung der Immobilien unter anderem auch ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) gefördert.

Die Gesellschaft strebt für das Sondervermögen an, die durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO₂-Emissionen (gemessen in CO₂e/m²/Jahr) schrittweise bis zum Jahr 2050 soweit zu senken, dass der Gebäudebestand des Immobilienportfolios des Sondervermögens – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird. Gleichzeitig soll

der Energieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens (gemessen in kWh/m²/Jahr) reduziert werden, soweit dies durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflusst werden kann und der Energieverbrauch nicht in der Verantwortung des Mieters liegt.

Die zukünftige Berücksichtigung weiterer Merkmale aus den Bereichen Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung (im Englischen Environmental, Social, Governance (ESG)) bleibt vorbehalten.

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022 betrug die Nettomittelzuflüsse 154,7 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen belief sich zum 31. März 2022 auf 4.414,6 Mio. EUR.

Zum 31. März 2022 betragen das Immobilien-/Beteiligungsvermögen 2.988,2 Mio. EUR und die liquiden Mittel 762,1 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 2021/2022 hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von 2,1% je Anteil, in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von 2,6% je Anteil erzielt (jeweils nach BVI-Methode).

Die Ausschüttung zum 20. Juli 2022 beträgt in der Anteilklasse RC 1,15 EUR. Der gesamte Anlageerfolg in der Anteilklasse RC beträgt 1,09 EUR pro Anteil. Anleger der Anteilklasse IC erhalten eine Ausschüttung in Höhe von 1,35 EUR. Der gesamte Anlageerfolg in der Anteilklasse IC beträgt 1,34 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 2022)				
	Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
		Ø p.a.		Ø p.a.
1 Jahr	2,1%		2,6%	
2 Jahre	4,4%	2,2%	5,4%	2,6%
3 Jahre	7,0%	2,3%	8,4%	2,7%
5 Jahre	12,0%	2,3%	14,5%	2,8%
10 Jahre	22,8%	2,1%	28,0%	2,5%
15 Jahre	46,8%	2,6%		
20 Jahre	84,6%	3,1%		
Seit Auflegung*	101,0%	3,3%	45,9%	2,7%

* 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 beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken.

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

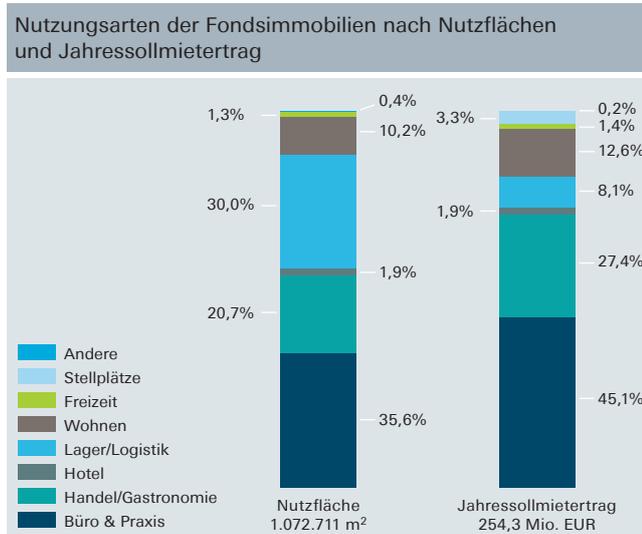
Immobilienbestand des Grundbesitz global

Zum Portfolio des Grundbesitz global gehörten zum Berichtstichtag 69 Immobilien, davon sind acht direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 639,6 Mio. EUR.

Über Immobilien-Gesellschaften werden 61 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 3.652,3 Mio. EUR gehalten. An einigen dieser Immobilien-Gesellschaften ist Grundbesitz global über Joint Ventures mit weiteren, ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Sondervermögen beteiligt.

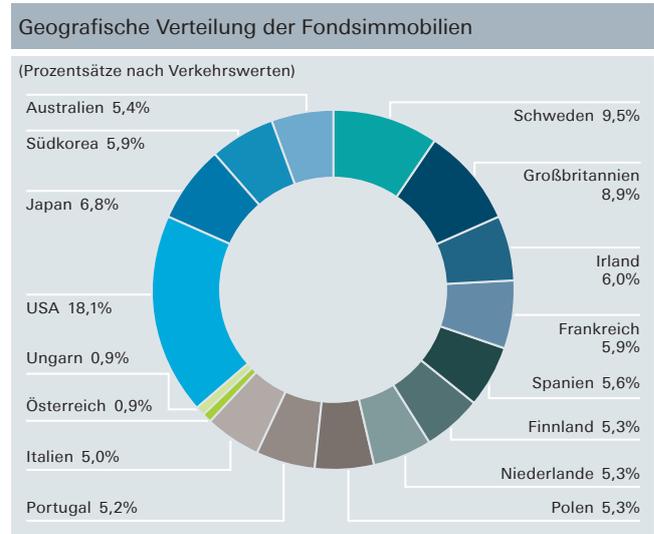
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

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

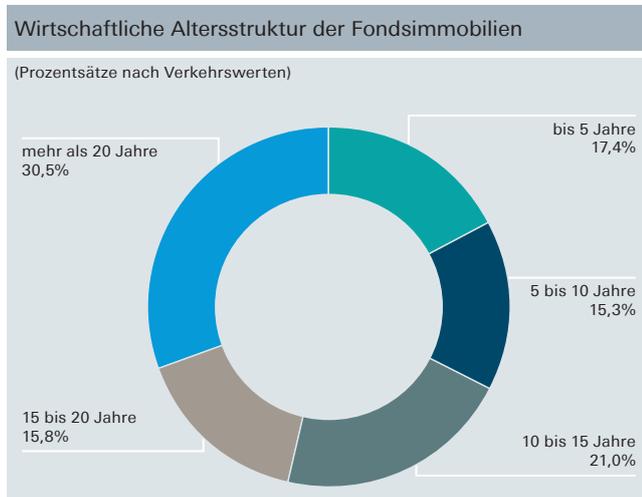


Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

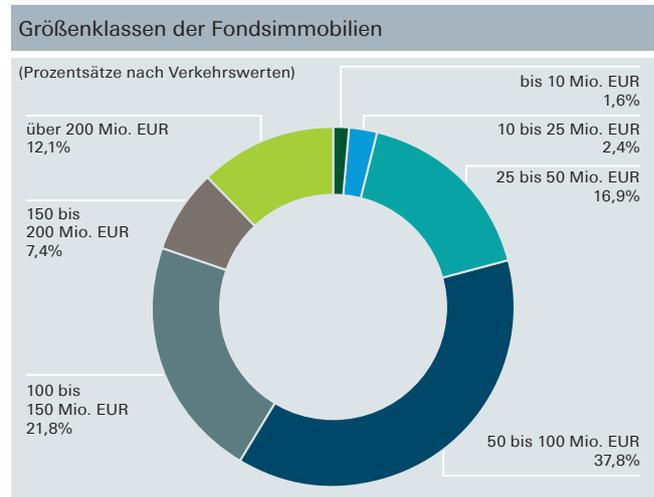
Immobilien in den USA, Schweden und Großbritannien bilden derzeit die Schwerpunkte im Immobilienportfolio.



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



Größenklassen der Fondsimmobilien



Immobilien nach Größenklassen

bis 10 Mio. EUR	67,7 Mio. EUR	1,6%	9 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	101,7 Mio. EUR	2,4%	6 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	724,2 Mio. EUR	16,9%	20 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	1.622,9 Mio. EUR	37,8%	22 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	936,0 Mio. EUR	21,8%	8 Objekte
150 bis 200 Mio. EUR	318,6 Mio. EUR	7,4%	2 Objekte
über 200 Mio. EUR	520,7 Mio. EUR	12,1%	2 Objekte
Gesamt	4.291,9 Mio. EUR	100,0%	69 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.

Zwei Objekte wurden vor dem Berichtszeitraum gekauft und sind im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangen:

Dublin (IE) – Wohnimmobilienportfolio „Strand View“

Die im Mai 2021 fertiggestellten 49 Wohnungen mit Flächen zwischen 65 m² und 125 m² sowie die 16 Reihenhäuser mit durchschnittlich 130 m² Wohnfläche wurden für rund 41,0 Mio. EUR erworben.

Der Bestandsübergang erfolgte am 7. Mai 2021.

Dublin (IE) – Wohnimmobilienportfolio „Verville“

Die Fertigstellung der Projektentwicklung mit 63 neu errichteten Wohnungen mit Flächen zwischen rund 60 m² und 100 m² sowie 66 Parkplätzen in attraktiver Lage in Dublin ist im März 2022 erfolgt. Der Kaufpreis für die Immobilie betrug rund 34,5 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 30. März 2022.

Acht Objekte wurden vor dem Berichtszeitraum als Projektentwicklungen erworben und sind noch nicht fertiggestellt:

Dublin (IE) – Wohnimmobilienportfolio „Brookwood Court“

Der Kaufvertrag für das Wohnimmobilienportfolio „Prestige“ wurde am 24. Juli 2020 unterzeichnet. Das Bestandsobjekt „Cedar Place“ sowie die Projektentwicklungen „Strand View“ und „Verville“ sind bereits in den Bestand des Fonds übergegangen. Der Übergang des verbleibenden Objekts „Brookwood Court“ ist für das aktuelle Geschäftsjahr des Fonds geplant.

Die drei bereits übergebenen sowie die verbliebene noch zu übergehende Immobilie werden in der Gesellschaftsform eines ICAVs (Irish Collective Asset Management Vehicle) gehalten.

Das Investitionsvolumen für die verbliebene Projektentwicklung einer Wohnimmobilie wird rund 43,8 Mio. EUR betragen.

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.

Das Gesamtprojektvolumen beträgt rund 197,7 Mio. EUR, davon entfallen rund 63,8 Mio. EUR auf das Hotel und rund 133,9 Mio. EUR auf das Bürogebäude. Die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt.

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. Der erste Bauabschnitt konnte bereits abgeschlossen werden, die Fertigstellung des zweiten Teils wird für das dritte Quartal 2022 erwartet. Die Nutzfläche der Immobilie beträgt 21.236 m² und verteilt sich auf 210 Wohneinheiten, Co-Working-Flächen 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. Die Zahlung erfolgt nach Baufortschritt.

Madrid (ES) – Wohnbauportfolio

Am 30. Dezember 2020 haben die Fonds grundbesitz global und grundbesitz europa anteilig vier attraktive Wohnbauprojekte an den beliebten, südlich der Madrider Innenstadt gelegenen Standorten Vallecas und Getafe erworben. grundbesitz global ist zu 60% an dem Projekt beteiligt.

Die Projekte zeichnen sich durch eine gehobene Bauweise und ansprechende Architektur aus. Der Ausstattungsstandard der ca. 1.000 Wohnungen mit Einbauküche, Klimatisierung, WLAN, Fitnessbereich, Pool, Lobby und Gemeinschaftsflächen ist überdurchschnittlich. Die Wohnquartiere verfügen über eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Aufgrund der Bau- und Standortqualitäten wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung von „BREEAM Good“ oder höher angestrebt.

Der anteilige Kaufpreis betrug 128,4 Mio. EUR. Die Zahlungen nach Baufortschritt erfolgen nach den erfolgten Baugenehmigungen. Die Fertigstellung der vier Projekte ist für Ende 2023 geplant.

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

Durham, North Carolina (US) –
Wohnimmobilie „Candour House“

Der Kaufvertrag für die Wohnimmobilie „Candour House“ wurde am 16. Juli 2021 unterzeichnet. Die im Jahr 2021 fertiggestellte Immobilie mit einer Nutzfläche von rund 24.700 m² ist in einem Vorort von Durham, North Carolina, rund 17 Kilometer südöstlich des Stadtzentrums von Durham gelegen. Der Kaufpreis betrug umgerechnet rund 69,2 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 10. September 2021.

Roswell (US) – Wohnimmobilie „The Catherine“

Der Kaufvertrag für die Wohnimmobilie „The Catherine“ wurde am 17. Dezember 2021 unterzeichnet. Die rund 300 Wohneinheiten der im Januar 2020 fertiggestellten Wohnanlage im Großraum Atlanta, Georgia, haben eine durchschnittliche Größe von rund 85 m² und sind nahezu vollständig vermietet. Der Kaufpreis betrug umgerechnet rund 93,0 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 28. Dezember 2021.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird in Euro vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen.

Vier Objekte wurden im Berichtszeitraum verkauft und sind im Berichtszeitraum aus dem Bestand des Fonds herausgegangen:

Budapest (HU), Büroimmobilie „BC 140“

Der Kaufvertrag für die im Jahr 2005 erworbene Immobilie wurde am 29. April 2021 unterzeichnet. Die Vermietung der im Jahr 2004 errichteten Büroimmobilie gestaltete sich zunehmend schwierig. Die Gebäudestruktur und die technischen Anlagen entsprachen altersbedingt nicht mehr den heutigen Standards, sodass der Fonds seiner Strategie folgend die Immobilie veräußerte, um in Immobilien mit vergleichsweise besseren Entwicklungsmöglichkeiten zu reinvestieren. Der Verkaufspreis betrug rund 24,4 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 4. Mai 2021.

Budapest (HU), Büroimmobilie „Akademia Business Center“

Der Kaufvertrag für die im Jahr 2001 erworbene Büroimmobilie wurde am 15. Oktober 2021 unterzeichnet. Der Vermietungsstand lag seit dem Auszug des Hauptmieters bei rund 30%. Die Gebäudestruktur wie auch die technischen Anlagen der im Jahr 2000 errichteten Immobilie entsprachen altersbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen. Vor dem Hintergrund erheblicher Investitionen entschied sich das Fondsmanagement, die Immobilie zu veräußern, um in Objekte mit besseren Entwicklungsmöglichkeiten zu reinvestieren. Der Verkaufspreis betrug rund 47,4 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 13. Januar 2022.

Sunnyvale, Kalifornien (USA),
Büroimmobilie „Crossroads Center“

Der Kaufbetrag für die im Jahr 2005 erworbene Büroimmobilie wurde am 7. Mai 2021 unterzeichnet. Das im Jahr 1999 fertiggestellte Gebäude ist derzeit vollständig an ein amerikanisches Karrierenetzwerk-Unternehmen vermietet, das diese Immobilie erworben hat. Mit dem Verkauf konnte der Fonds das Einzelmieterrisiko reduzieren. Der Verkaufspreis betrug rund 272,1 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 1. Juli 2021.

Pyeongtaek (KR), Logistikimmobilie
„Adidas Korea Distribution Center“

Der Kaufvertrag für die im Jahr 2013 erworbene Logistikimmobilie wurde am 25. Oktober 2021 unterzeichnet. Die Immobilie wurde im Jahr 2012 entsprechend den Bedürfnissen und Anforderungen des einzigen Mieters Adidas errichtet und im Jahr 2016 um 10.000 m² auf rund 58.000 m² erweitert. Der Mietvertrag konnte im März 2021 um zehn Jahre mit einem Sonderkündigungsrecht zugunsten des Mieters im Jahr 2027 verlängert werden. Da in den kommenden Jahren im Großraum Seoul in großem Umfang neue Logistikflächen entwickelt werden, ist es absehbar, dass die Immobilie nach Ablauf des Sonderkündigungsrechts des Mieters dann im Wettbewerb mit diesen moderneren Objekten stehen wird.

Vor diesem Hintergrund hat sich das Fondsmanagement dazu entschieden, die Immobilie zu einem Verkaufspreis von rund 95,3 Mio. EUR zu veräußern und damit zugleich die seit Ankauf sehr gute Wertentwicklung zu realisieren.

Der Bestandsübergang erfolgte am 29. Oktober 2021.

Ein Objekt wurde vor dem Berichtszeitraum verkauft und ist im 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.

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 31. März 2022 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz global Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 878,8 Mio. EUR (31. März 2021: 959,6 Mio. EUR). Davon waren 20,7% Euro-Kredite und 79,3% Fremdwährungskredite. Dabei stellen die Finanzierungen in US-Dollar in Höhe von 292,3 Mio. EUR (33,3%) den größten Teil dieser Verbindlichkeiten dar, gefolgt von Krediten in Schwedischen Kronen in Höhe von 112,9 Mio. EUR (12,8%) und in Koreanischen Won in Höhe von 110,7 Mio. EUR (12,6%). Daneben sind Finanzierungen in Britischen Pfund in Höhe von 80,7 Mio. EUR (9,2%), in Japanischen Yen in Höhe von 52,3 Mio. EUR (6,0%) sowie in Australischen Dollar in Höhe von 47,7 Mio. EUR (5,4%) zu nennen.

Zum Stichtag bestehen keinerlei Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens zur Finanzierung direkt gehaltener Immobilien. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 878,8 Mio. EUR (100,0%).

Im Berichtszeitraum ist das Verhältnis von Krediten zum Verkehrswert aller Fondsimmobilen von 22,1% (31. März 2021) auf 20,5% (31. März 2022) gesunken.

Der Fonds grundbesitz global wies zum Berichtsstichtag 117,1 Mio. EUR (2,7% des Fondsvermögens) an offenen Fremdwährungspositionen auf, die nicht über Devisentermingeschäfte abgesichert waren.

Übersicht Kredite zum 31. März 2022

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			182,2	4,2%	0,0%	13,5%	2,8%	4,5%	1,32%
USD			292,3	6,8%	9,8%	5,0%	0,0%	18,5%	3,36%
GBP			80,7	1,9%	0,0%	0,0%	0,0%	9,2%	2,23%
JPY			52,3	1,2%	0,0%	3,6%	2,3%	0,0%	0,97%
KRW			110,7	2,6%	2,5%	0,0%	10,1%	0,0%	3,30%
AUD			47,7	1,1%	5,4%	0,0%	0,0%	0,0%	3,99%
SEK			112,9	12,8%	0,0%	0,0%	12,9%	0,0%	1,21%
Gesamt	-	-	878,8	20,5%	17,7%	22,1%	28,1%	32,1%	

Übersicht Währungsrisiken zum 31. März 2022

grundbesitz global	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	% des Fondsvolumens pro Währungsraum
USD	23.804	1,11295	21.388	0,5
GBP	4.921	0,84783	5.805	0,1
SEK	-6.621	10,34248	-640	0,0
JPY	434.775	135,59626	3.206	0,1
KRW	88.739.321	1.346,16861	65.920	1,5
PLN	88.927	4,63816	19.173	0,4
AUD	3.219	1,48107	2.174	0,0
SGD	93	1,50682	62	0,0
Gesamt			117.088	2,7

Vermietungsinformationen zum 31. März 2022

Land	Groß- britannien	Polen	Portugal	Frankreich	Nieder- lande	Spanien	Irland
Mietobjekte (Anzahl)	11	6	3	6	7	4	4
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	380,9	226,7	223,1	255,0	229,3	237,9	255,3
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹⁾							
Büro & Praxis	67,1%	44,2%	0,4%	50,4%	71,7%	0,0%	11,3%
Handel/Gastronomie	5,6%	50,1%	76,6%	3,0%	0,3%	90,9%	47,0%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,0%	1,0%	16,0%	42,3%	0,4%	0,6%	0,0%
Wohnen	26,7%	0,0%	0,0%	0,0%	20,7%	0,0%	40,9%
Freizeit	0,0%	0,0%	3,8%	0,0%	0,0%	7,7%	0,0%
Stellplätze	0,5%	4,4%	2,5%	3,5%	6,9%	0,0%	0,4%
Andere	0,1%	0,3%	0,7%	0,8%	0,0%	0,8%	0,4%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)							
Büro & Praxis	0,0%	8,8%	0,0%	48,7%	3,8%	0,0%	0,0%
Handel/Gastronomie	0,8%	5,0%	1,1%	3,0%	0,1%	13,7%	1,9%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,0%	0,4%	0,1%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%	15,1%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Stellplätze	0,0%	1,1%	0,0%	3,5%	0,6%	0,0%	0,2%
Andere	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,1%
Vermietungsquote	99,2%	84,7%	98,8%	44,3%	95,1%	85,5%	82,7%
Auslaufende Mietverträge²⁾							
bis 31.12.2022	57,0%	8,5%	19,9%	0,0%	5,7%	28,2%	5,4%
2023	1,0%	12,6%	21,1%	23,9%	4,1%	18,9%	1,6%
2024	6,2%	31,4%	6,8%	13,7%	0,0%	24,4%	0,3%
2025	2,1%	17,4%	13,4%	32,1%	44,3%	12,9%	17,8%
2026	0,2%	20,3%	5,9%	30,3%	11,6%	8,1%	20,1%
2027	5,7%	6,2%	1,7%	0,0%	7,9%	2,6%	6,6%
2028	0,0%	1,8%	11,6%	0,0%	0,4%	2,7%	1,6%
2029	2,5%	0,0%	0,6%	0,0%	2,0%	0,0%	3,6%
2030	0,7%	0,8%	2,5%	0,0%	2,0%	0,0%	8,6%
2031	0,0%	1,0%	15,4%	0,0%	0,0%	2,2%	0,0%
ab 2032	24,6%	0,0%	1,1%	0,0%	22,0%	0,0%	34,4%
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.

	USA	Japan	Südkorea	Australien	Sonstiges Ausland	Gesamt
	10	4	3	4	7	69
	779,0	291,9	254,9	230,4	927	4.291,9
	40,2%	70,8%	51,5%	72,0%	43,8%	45,1%
	23,0%	3,7%	4,3%	12,2%	37,0%	27,4%
	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	6,1%	1,9%
	0,1%	20,8%	44,2%	0,1%	7,1%	8,1%
	30,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	12,6%
	4,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%
	2,0%	4,5%	0,0%	5,7%	5,8%	3,3%
	0,1%	0,2%	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	8,1%	8,7%	9,0%	21,7%	0,2%	7,6%
	1,6%	0,0%	0,4%	6,7%	1,9%	2,3%
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,4%	0,2%
	2,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	0,5%	0,1%	0,0%	4,2%	0,2%	0,7%
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	87,4%	91,1%	90,6%	67,4%	97,3%	87,8%
	17,8%	41,3%	40,3%	20,3%	3,9%	19,4%
	25,0%	39,5%	25,6%	35,9%	14,0%	18,0%
	3,0%	15,1%	6,5%	4,1%	11,8%	8,8%
	8,2%	0,0%	24,6%	5,0%	19,7%	14,5%
	16,4%	0,0%	3,0%	15,8%	15,8%	12,6%
	8,2%	0,0%	0,0%	2,1%	21,4%	8,6%
	1,4%	1,6%	0,0%	1,5%	2,7%	2,2%
	2,1%	2,5%	0,0%	0,0%	2,8%	1,8%
	9,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	3,0%
	2,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	1,9%
	5,7%	0,0%	0,0%	15,3%	7,4%	9,2%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

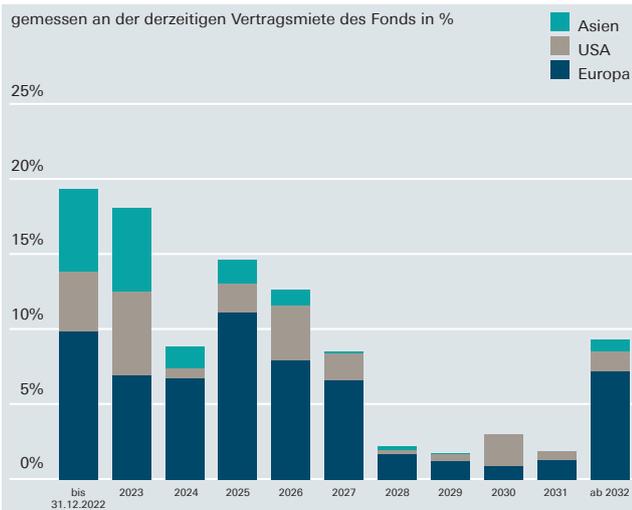
Vermietungssituation

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	29,0%
Wohnen	12,9%
Technologie und Software	9,7%
Automobil & Transport	8,6%
Unternehmens-/ Rechts- und Steuerberatung	7,4%
Bank & Finanzdienstleistung	7,3%
Hotel/Gastronomie	5,8%
Versorger und Telekommunikation	5,2%
Medien	2,3%
Bau	2,2%
Wohnungswirtschaft	2,2%
Öffentliche Institutionen	1,5%
Chemie/Pharmazeutische Industrie	0,9%
Versicherungsgewerbe	0,7%
Sonstige Branchen	4,4%
Summe	100,0%

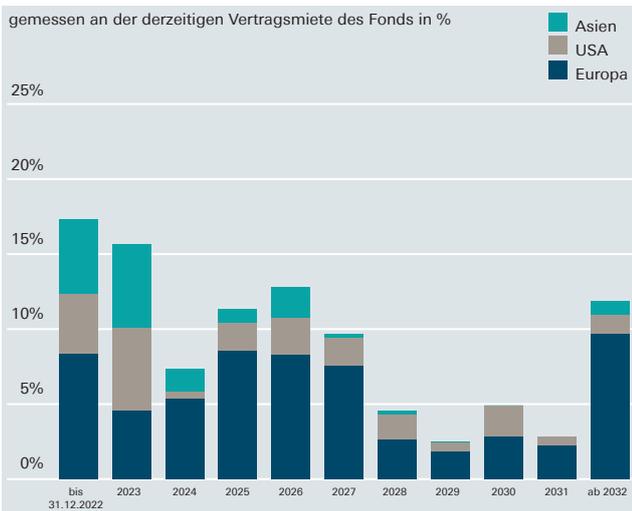
Auslaufende Mietverträge bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts



Auslaufende Mietverträge (mit Sonderkündigungsrecht)

	bis 31.12.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	ab 2032
Asien	5,5%	5,5%	1,4%	1,6%	1,0%	0,1%	0,2%	0,1%	0,0%	0,0%	0,8%
USA	4,0%	5,6%	0,7%	1,9%	3,7%	1,8%	0,3%	0,5%	2,1%	0,6%	1,3%
Europa	9,8%	6,9%	6,7%	11,1%	7,9%	6,6%	1,7%	1,2%	0,9%	1,3%	7,2%
Gesamt	19,4%	18,0%	8,8%	14,5%	12,6%	8,6%	2,2%	1,8%	3,0%	1,9%	9,2%

Auslaufende Mietverträge ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts



Auslaufende Mietverträge (ohne Sonderkündigungsrecht)

	bis 31.12.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	ab 2032
Asien	4,9%	5,6%	1,5%	0,9%	2,0%	0,2%	0,2%	0,1%	0,0%	0,0%	0,9%
USA	4,0%	5,5%	0,5%	1,9%	2,5%	1,9%	1,7%	0,6%	2,1%	0,6%	1,3%
Europa	8,3%	4,5%	5,3%	8,5%	8,2%	7,5%	2,6%	1,8%	2,8%	2,2%	9,6%
Gesamt	17,2%	15,6%	7,2%	11,2%	12,7%	9,6%	4,5%	2,5%	4,9%	2,9%	11,7%

Übersicht: Renditen, Bewertung

Renditekennzahlen 2021/2022 in %	
I. Immobilien	
Bruttoertrag	5,4% ¹⁾
Bewirtschaftungsaufwand	-1,1% ¹⁾
Nettoertrag	4,2% ¹⁾
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	2,2% ¹⁾
Immobilienergebnis vor ausländischen Steuern und AfA	6,4% ¹⁾
Rückstellungen für ausländische latente Steuern	-0,8% ¹⁾
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA)	-0,5% ¹⁾
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und ausländischen Ertragsteuern	5,2% ¹⁾
Darlehensaufwand	-0,7% ²⁾
Ausländische Ertragsteuern	-0,3% ²⁾
Ergebnis nach Darlehensaufwand, ausländischen Steuern und AfA	5,6% ²⁾
Währungsänderung	-0,7% ²⁾
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments	4,9% ²⁾
II. Liquidität	-1,8% ³⁾
III. Sonstige Kosten	-0,2% ⁴⁾
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	3,1% ⁴⁾
V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	2,1%
Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	2,6%
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
bezogen auf:	
1) Immobilienvermögen	4.237,1
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	889,9
2) Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	3.347,3
3) Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	1.152,2
4) Fondsvermögen	4.336,5

Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz global

Die Mieteinnahmen erbringen einen Bruttoertrag von 5,4%. Nach Abzug der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Nettoertrag von 4,2%.

Das „Immobilienresultat vor ausländischen Steuern und AfA“ wird durch die Wertänderungen (Änderung der gutachterlich festgestellten Verkehrswerte sowie Mehrerlös aus Immobilienverkäufen) um 2,2%-Punkte erhöht und beträgt dementsprechend 6,4%.

Die Bildung von „Rückstellungen für ausländische latente Steuern“ senkt das Ergebnis um 0,8%-Punkte. Die „Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten“ haben eine Auswirkung von -0,5%-Punkten. Daraus ergibt sich ein „Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und ausländischen Ertragsteuern“ von 5,2%.

Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten und „ausländischen Ertragsteuern“ beträgt das „Ergebnis nach Darlehensaufwand, ausländischen Steuern und AfA“ 5,6% (bezogen auf das durchschnittlich in Immobilienvermögen investierte Eigenkapital von 3.347,3 Mio. EUR).

Währungskursschwankungen in den Anlageländern haben – unter Berücksichtigung der aufgenommenen Kredite sowie der Devisentermingeschäfte – eine Auswirkung von -0,7%-Punkten. Damit beträgt das „Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments“ 4,9%.

Die Liquidität rentierte im Geschäftsjahr mit -1,8%.

Der Fonds erreicht im Geschäftsjahr ein Gesamtergebnis vor Abzug der Fondskosten von 3,1%. 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 2,1% und die Anteilklasse IC ein Gesamtergebnis von 2,6% (jeweils gemäß BVI-Methode).

Übersicht: Renditen/Länderbeitrag 2021/2022

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

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

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	Groß- britannien	Polen	Portugal	Frankreich
bezogen auf:				
²⁾ Immobilienvermögen	391,0	229,9	224,3	259,2
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	94,6	53,1	25,3	0,0
³⁾ Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	296,4	176,8	199,0	259,2

Übersicht: Wertänderungen 2021/2022

Land Information zu Wertänderungen ¹⁾ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	Groß- britannien	Polen	Portugal	Frankreich
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (Mittelwert)	380,9	226,7	223,1	255,0
Gutachterliche Bewertungsmieten/Rohertrag Portfolio (Mittelwert)	27,4	17,4	16,0	13,2
Positive Wertänderungen lt. Gutachten (inkl. nachträglicher Anschaffungskosten)	3,4	0,2	1,4	3,4
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	3,1	2,4	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten (inkl. nachträglicher Anschaffungskosten)	-21,7	-17,7	-3,5	-8,7
Sonstige negative Wertänderungen	-1,6	-2,4	-1,6	-2,1
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-18,3	-17,6	-2,1	-5,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1,6	0,7	0,8	-2,1

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

Niederlande	Spanien	Irland	USA	Japan	Südkorea	Australien	Sonstiges Ausland	Gesamt ¹⁾
5,1%	3,2%	4,6%	6,9%	5,1%	5,6%	4,6%	3,8%	5,4% ²⁾
-2,0%	-0,4%	0,1%	-2,1%	-1,5%	-1,4%	-5,1%	-1,4%	-1,1% ²⁾
3,2%	2,7%	4,7%	4,8%	3,6%	4,1%	-0,5%	2,4%	4,2% ²⁾
-0,6%	-1,6%	-1,0%	6,6%	2,4%	24,3%	0,0%	1,5%	2,2% ²⁾
2,6%	1,1%	3,6%	11,4%	6,0%	28,4%	-0,5%	3,9%	6,4% ²⁾
-0,3%	0,4%	0,0%	-1,9%	-0,9%	-5,0%	0,0%	-0,3%	-0,8% ²⁾
-1,3%	-0,4%	-1,4%	-0,2%	-0,3%	-0,5%	-1,4%	-0,2%	-0,5% ²⁾
1,0%	1,2%	2,3%	9,2%	4,8%	22,9%	-1,9%	3,4%	5,2% ²⁾
-1,1%	-0,2%	0,0%	-2,0%	-0,2%	-2,6%	-1,5%	-0,2%	-0,7% ³⁾
-0,2%	-0,5%	-0,6%	1,1%	-0,5%	0,0%	0,0%	-0,7%	-0,3% ³⁾
0,2%	0,8%	1,6%	13,9%	5,2%	37,9%	-4,1%	3,0%	5,6% ³⁾

Niederlande	Spanien	Irland	USA	Japan	Südkorea	Australien	Sonstiges Ausland	Gesamt
230,2	186,1	217,5	721,4	300,2	275,3	218,7	1.386,7	4.237,1
68,0	33,3	0,0	269,3	54,3	119,5	58,5	147,3	889,9
162,2	152,8	217,5	452,1	245,9	155,8	160,2	1.239,5	3.347,3

Niederlande	Spanien	Irland	USA	Japan	Südkorea	Australien	Sonstiges Ausland	Gesamt
229,3	237,9	255,3	779,0	291,9	254,9	230,4	927,5	4.291,9
12,3	4,9	13,9	64,1	12,7	15,9	18,3	49,4	265,6
0,7	0,0	0,1	24,5	7,2	30,1	1,5	10,3	82,7
0,0	0,5	0,0	26,1	0,8	38,3	0,5	58,1	129,7
-2,0	-3,0	-2,3	-13,2	0,0	-9,9	-1,6	-42,2	-125,8
-3,8	-0,3	-3,0	-5,3	-4,4	-6,6	-3,7	-15,8	-50,4
-1,3	-3,0	-2,3	11,2	7,2	20,2	0,0	-32,0	-43,1
-3,8	0,2	-3,0	20,7	-3,6	31,7	-3,1	42,3	79,3

Entwicklung des Fonds grundbesitz global

In Mio. EUR	31.3.2018	31.3.2019	31.3.2020	31.3.2021	31.3.2022
Immobilien	867,3	1.011,2	798,4	873,0	639,6
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.212,4	1.410,3	1.750,3	2.106,3	2.348,6
Wertpapiere	216,0	414,5	497,6	486,1	224,5
Bankguthaben	354,5	351,5	583,9	333,1	537,6
Sonstige Vermögensgegenstände	541,0	389,6	731,8	828,8	973,9
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-323,8	-352,2	-357,0	-364,0	-309,5
Fondsvermögen Gesamt	2.867,2	3.224,8	4.005,0	4.263,3	4.414,6
Anteilklasse RC					
Fondsvermögen RC	2.786,1	3.369,7	3.814,7	4.062,8	4.204,2
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	53,3	59,2	72,5	77,1	79,9
Anteilwert (EUR) RC	52,28	52,52	52,65	52,67	52,61
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹⁾ RC	1,08 ²⁾	1,15	1,15	1,15	1,15
Anteilklasse IC					
Fondsvermögen IC	81,2	147,6	190,3	200,5	210,4
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	1,5	2,2	3,6	3,8	4,0
Anteilwert (EUR) IC	52,54	52,84	53,01	53,08	53,07
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹⁾ IC	1,26 ²⁾	1,35	1,35	1,35	1,35
Tag der Ausschüttung	18.7.2018	17.7.2019	15.7.2020	14.7.2021	20.7.2022

1) Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.

2) Ohne Berücksichtigung der am 2.1.2018 bereitgestellten Steuerliquidität.

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresvergleich)

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2017/2018	Geschäftsjahr 2018/2019	Geschäftsjahr 2019/2020	Geschäftsjahr 2020/2021	Geschäftsjahr 2021/2022
I. Immobilien					
Bruttoertrag ¹⁾	6,1%	5,8%	5,7%	5,3%	5,4%
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-1,8%	-3,6%	-1,5%	-0,7%	-1,1%
Nettoertrag ¹⁾	4,3%	2,2%	4,1%	4,5%	4,2%
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis) ¹⁾	0,4%	4,3%	2,4%	0,5%	2,2%
Immobilienergebnis vor ausländischen Steuern und AfA ¹⁾	4,7%	6,5%	6,6%	5,0%	6,4%
Rückstellungen für ausländische latente Steuern ¹⁾	0,9%	-1,4%	0,7%	-1,2%	-0,8%
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA) ¹⁾	-0,3%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und ausländischen Ertragsteuern ¹⁾	5,2%	4,6%	6,8%	3,4%	5,2%
Darlehensaufwand ²⁾	-0,6%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,7%
Ausländische Ertragsteuern ²⁾	-0,8%	-0,2%	-1,6%	-0,3%	-0,3%
Ergebnis nach Darlehensaufwand, ausländischen Steuern und AfA ²⁾	5,1%	4,8%	6,2%	3,2%	5,6%
Währungsänderung ²⁾	-1,3%	-0,3%	-1,1%	0,4%	-0,7%
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments ²⁾	3,8%	4,4%	5,1%	3,6%	4,9%
II. Liquidität ³⁾	1,4%	0,7%	-1,5%	3,0%	-1,8%
III. Sonstige Kosten ⁴⁾	-0,1%	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,2%
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁴⁾	3,1%	3,6%	3,4%	3,3%	3,1%
V. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					
Anteilklasse RC	2,1%	2,6%	2,5%	2,3%	2,1%
Anteilklasse IC	2,5%	3,0%	2,9%	2,7%	2,6%

Bezogen auf das durchschnittliche:

1) Immobilienvermögen

2) Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen

3) Liquiditätsvermögen (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)

4) Fondsvermögen



Amsterdam, Oval Tower

Vermögensübersicht zum 31. März 2022

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	253.707.393,76	639.607.393,76		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung davon in Fremdwährung	0,00	0,00	639.607.393,76	14,5%
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	689.511.479,39	1.875.082.240,41		
2. Minderheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	355.229.180,59	473.490.639,82	2.348.572.880,23	53,2%
insgesamt in Fremdwährung	1.044.740.659,98			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	91.383.334,91	537.587.664,52		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	224.504.517,13	762.092.181,65	17,3%
insgesamt in Fremdwährung	91.383.334,91			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	9.131.990,74	25.445.511,72		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	430.849.060,30	792.207.391,56		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	10.387.193,81	40.486.884,52		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	4.807.348,47	5.308.658,33 8.756.992,57		
5. Andere davon in Fremdwährung	7.029.368,55	101.645.389,42	973.850.828,12	22,1%
insgesamt in Fremdwährung	462.204.961,87			
Summe Vermögensgegenstände			4.724.123.283,76	107,0%
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	0,00	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	10.730.735,10	25.065.549,52		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	9.834.716,98	13.500.666,40		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	49.941.950,55	67.627.483,82	106.193.699,74	2,4%
insgesamt in Fremdwährung	70.507.402,63			
II. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	107.626.755,23	203.342.718,27	203.342.718,27	4,6%
Summe Schulden			309.536.418,01	7,0%
C. Fondsvermögen			4.414.586.865,75	100,0%

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
609.121.121,89		30.486.271,87	
0,00	609.121.121,89	0,00	30.486.271,87
1.785.708.247,05		89.373.993,36	
450.922.163,42	2.236.630.410,47	22.568.476,40	111.942.469,76
511.964.065,02		25.623.599,50	
213.803.725,03	725.767.790,05	10.700.792,10	36.324.391,60
24.232.675,85		1.212.835,87	
754.447.587,42		37.759.804,14	
38.557.116,07		1.929.768,45	
5.055.626,23 8.339.598,93		253.032,10 417.393,64	
94.974.767,30	925.607.371,80	6.670.622,12	48.243.456,32
	4.497.126.694,21		226.996.589,55
0,00		0,00	
23.870.824,19		1.194.725,33	
12.857.170,11		643.496,29	
62.578.292,48	99.306.286,78	5.049.191,34	6.887.412,96
193.650.582,98	193.650.582,98	9.692.135,29	9.692.135,29
	292.956.869,76		16.579.548,25
	4.204.169.824,45		210.417.041,30

Devisenkurse per 31. März 2022			
1 EUR	=	1,11295	USD
1 EUR	=	0,84783	GBP
1 EUR	=	10,34248	SEK
1 EUR	=	135,59626	JPY
1 EUR	=	1346,16861	KRW
1 EUR	=	4,63816	PLN
1 EUR	=	1,48107	AUD
1 EUR	=	1,50682	SGD
1 EUR	=	366,73999	HUF

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	52,61 EUR	53,07 EUR
Umlaufende Anteile	79.899.173	3.964.386

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 2021 bis 31. März 2022 erhöhte sich das Fondsvermögen um 151,3 Mio. EUR auf 4.414,6 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelzufluss von 154,7 Mio. EUR. Per Saldo wurden 2.954.438 Anteile neu ausgegeben; somit änderte sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 83.863.559 (Anteilklasse RC: 79.899.173; Anteilklasse IC: 3.964.386).

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 31. März 2022 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 52,61 EUR für die Anteilklasse RC und 53,07 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen verminderte sich um 233,3 Mio. EUR auf 639,6 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nahm im Berichtszeitraum um 242,3 Mio. EUR auf 2.348,6 Mio. EUR zu.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich um 57,1 Mio. EUR auf 762,1 Mio. EUR.

Die in Tages- und Termingeld angelegten Bankguthaben veränderten sich von 333,1 Mio. EUR auf 537,6 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich am Stichtag auf 224,5 Mio. EUR. Der Rückgang der Wertpapieranlagen um 261,6 Mio. EUR überkompensierte den Zuwachs an Tages- und Termingeldanlagen. 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 145,0 Mio. EUR auf insgesamt 973,9 Mio. EUR. Hiervon entfallen 25,4 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, die sich im Wesentlichen aus Mietforderungen in Höhe von 4,1 Mio. EUR sowie verauslagten, umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 21,3 Mio. EUR zusammensetzen.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen werden mit 792,2 Mio. EUR ausgewiesen.

Die Zinsansprüche von insgesamt 40,5 Mio. EUR verteilen sich auf abgegrenzte Zinsen aus festverzinslichen Wertpapieren (1,0 Mio. EUR), Gesellschafter-Darlehen (38,2 Mio. EUR) und Tages- und Termingeldanlagen (1,3 Mio. EUR).

Der aktuelle Wert der Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb von Immobilien und Beteiligungen beläuft sich auf 14,1 Mio. EUR. Die Anschaffungsnebenkosten werden mit 20% p.a. linear abgeschrieben.

Wesentliche Bestandteile der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 101,6 Mio. EUR sind Forderungen aus Devisentermingeschäften (76,4 Mio. EUR), Einkommensteuerforderungen (1,8 Mio. EUR), Hinterlegungen im Rahmen von Collaterals (27,1 Mio. EUR), sonstige Forderungen (6,2 Mio. EUR) sowie Zahlungen in Zusammenhang mit dem Erwerb des „Prestige“-Portfolios in Irland (5,6 Mio. EUR).

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den Sonstigen Vermögensgegenständen von 3.853,1 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Belgien 1,2 Mio. EUR, Österreich 39,7 Mio. EUR, Ungarn 78,4 Mio. EUR, Frankreich 252,6 Mio. EUR, Spanien 365,0 Mio. EUR, USA 522,5 Mio. EUR, Polen 217,0 Mio. EUR, Schweden 315,9 Mio. EUR, Großbritannien 322,3 Mio. EUR, Italien 245,3 Mio. EUR, Japan 260,5 Mio. EUR, Südkorea 198,2 Mio. EUR, Portugal 231,8 Mio. EUR, Australien 196,8 Mio. EUR, Singapur 0,1 Mio. EUR, Finnland 241,6 Mio. EUR, Niederlande 71,5 Mio. EUR und Irland 292,6 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 106,2 Mio. EUR nach 125,7 Mio. EUR am 31. März 2021. Zum Stichtag 31. März 2022 bestehen keine direkten Kredite zur Finanzierung von Immobilien.

Als Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben werden 25,1 Mio. EUR ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 13,5 Mio. EUR ausgewiesen. Davon entfallen auf erhaltene Mietkautionen 3,1 Mio. EUR, auf Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten 4,6 Mio. EUR und auf sonstige Verbindlichkeiten 5,7 Mio. EUR.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 67,6 Mio. EUR beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäften in Höhe von 56,4 Mio. EUR, Verbindlichkeiten Collaterals in Höhe von 4,3 Mio. EUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 2,2 Mio. EUR.

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 203,3 Mio. EUR. Hiervon entfallen 27,5 Mio. EUR auf Rückstellungen für Ertragsteuern im Ausland sowie 128,7 Mio. EUR für latente Steuern. Für den Erhalt und die Fertigstellung von Immobilien wurden Rückstellungen über 47,1 Mio. EUR gebildet, davon für Betriebskosten 2,7 Mio. EUR und für Instandhaltungskosten 37,6 Mio. EUR. Auf Vorsorge für Mietausfälle und Neuvermietung im Rahmen der COVID-19-Pandemie entfallen 9,2 Mio. EUR und auf Sonstige 0,3 Mio. EUR.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 324,7 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Belgien 0,1 Mio. EUR, Österreich 4,3 Mio. EUR, Ungarn 6,1 Mio. EUR, Frankreich 17,5 Mio. EUR, Spanien 10,3 Mio. EUR, USA 49,6 Mio. EUR, Polen 33,7 Mio. EUR, Schweden 33,2 Mio. EUR, Großbritannien 20,5 Mio. EUR, Italien 33,1 Mio. EUR, Japan 33,8 Mio. EUR, Südkorea 13,4 Mio. EUR, Portugal 30,7 Mio. EUR, Australien 11,0 Mio. EUR, Finnland 13,0 Mio. EUR, Niederlande 5,0 Mio. EUR und Irland 9,4 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährungen ergeben können, werden jeweils durch Devisentermingeschäfte abgesichert: 502,5 Mio. USD, 251,0 Mio. GBP, 30,3 Mrd. JPY, 160,0 Mrd. KRW, 272,0 Mio. AUD und 2,9 Mrd. SEK. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Roswell, The Catherine



Dublin, Strand View

Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

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	1030 Wien Rennweg 12 „Am Belvedere“ AT	FG		H (96%)	12/00	2007	4.968	191.540/ 348.330 Miteigen- tumsanteil an 8.757 m ²	13.818		135	K, PA	38.200 39.000	38.600
2	92800 Puteaux 18, Rue Hoche „Kupka A“ FR	FG		B (87%)	05/01	2007	9.018	Volumen- eigentum an gewerblicher Nutzfläche und an 342 Stellplätzen	19.050		342	K, LA, PA	111.600 107.300	109.450
3	02-486 Warschau Aleje Jerozolimskie 172, 174, 176, 178 „Kopernik B - E“ PL	FG		B (83%)	10/05	2004/ 2007/ 2008	14.923		18.775		590	PA	32.400 31.000	31.700
4	50-365 Breslau Plac Grunwaldzki 23, 25, 27 „Grunwaldzki Center“ PL	FG		B (79%)	06/10	2008/2009	7.880		27.756		390	PA, K	59.600 64.900	62.250
5	Dublin, 15 Blanchardstown Snugborough Road „Westend Retail Park“ IE	FG		L (79%)	06/18	2000	69.213		29.574		1.097	K, PA, LA, R	147.500 140.300	143.900
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. Nutzungs- rechte und Teileigentum	10.359		39	PA, K	48.005 46.590	47.297
2	London EC4 60 Queen Victoria Street GB	FG/ER		B (88%)	11/04	1999	1.453	teilweise gleichzeitig Erbbau- rechts- nehmer und -geber	10.724		11	K, LA, PA	114.882 116.887	115.884
3	Tokio 3-16-11 Nishi Shinbashi, Minato-ku „ATAGO East Building“ JP	FG		B (95%)	12/03	2000	1.564		6.686		37	K, LA, PA	89.235 91.817	90.526
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung¹⁾														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an MOM Park Torony Kft., Budapest Wert der Gesellschaft: 45.075.560 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 15.359.657 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				06/03									
1	1124 Budapest Csörsz utca 41, 43, 45 „Mom Park“ HU	FG		B (78%)	06/03	2001	5.572		12.106		464	K, PA	40.300 35.800	38.050
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Investment Madeira-Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda & Comandita, Portugal Wert der Gesellschaft: 79.358.578 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 50.006.114 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				06/05									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Investment Madeira- Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda, Portugal Wert der Gesellschaft: 2.814.609 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 3.960.666 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				06/05									

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 ⁽³⁾	Mieteinnahmen 1.4.2021-31.3.2022 in TEUR ⁽⁴⁾
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁽¹⁰⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
0,9%	2.182 2.180	55 55											1,2%	15,2	
2,6%	7.337 7.292	55 55											100%	0,0	0
0,7%	3.008 2.891	54 54											4,0%	3,2	2.828
1,5%	4.713 5.037	57 57											30,6%	2,5	3.938
3,4%	8.514 8.257	38 38	12.092	8.862	3.230	8,2%	2.417	1.781	1,3				3,7%	5,1	8.153
1,1%	3.159 3.217	52 52											5,3%	6,2	3.112
2,7%	6.933 7.539	47 47											0,0%	0,3	6.772
2,1%	4.133 4.081	38 38											33,5%	1,0	3.083
0,9%	2.747 2.834	49 49											2,7%	2,2	2.767

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⁾														
2	Madeira, 9004-568 Funchal Estrada Monumental 390 „Forum Madeira“ PT	FG		L (93%)	06/05	2005	10.083	84,42/100 Teileigentum an 11.944 m ²	20.938		792	K, LA, R	65.400 68.900	67.150
	Beteiligung:				04/17									
	100% Gesellschaftsanteile an RREEF Invest Azambuja Unipessoal LDA, Portugal Wert der Gesellschaft: 5.135 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 5.135 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR													
	Beteiligung:				04/17									
	100% Gesellschaftsanteile an RREEF Invest Azambuja Unipessoal LDA. & Comandita, Portugal Wert der Gesellschaft: 31.384.312 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 27.682.560 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.100.000 EUR													
3	2050 Vila Nova da Rainha (Azambuja) Estrada Nacional No. 3, km 7 „Azambuja EIPA II“ PT	FG		LG (98%)	04/17	2011	122.996		52.638		52	K	36.800 37.400	37.100
	Beteiligung:				04/19									
	100% Gesellschaftsanteile an LCC Leiriashopping - Centro Comercial, S.A., Portugal Wert der Gesellschaft: 38.708.022 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 39.498.938 EUR Gesellschafterdarlehen: 60.000.000 EUR													
4	2400-441 Leiria Alto do Vieiro „Leiria Shopping“ PT	FG		L (99%)	04/19	2010	40.843		24.635		1.049	K, PA, LA, R	117.700 120.000	118.850
	Beteiligung:				02/03									
	100% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Polska 2 Spolka z o.o., Warschau, Polen Wert der Gesellschaft: 11.079.702 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 8.459.971 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR													
5	02-486 Warschau Aleje Jerozolimskie 180 „Kopernik A“ PL	FG		B (86%)	03/02	2001	5.657		6.121		170	PA	10.200 8.300	9.250
	Beteiligung:				03/17									
	46,995% Gesellschaftsanteile an Bolsover Sp. Z.o.o. 17 Sp.k., Polen Wert der Gesellschaft: 75.860.118 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 49.056.344 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR													
6	05-505 Warschau Pulawska 42E PL	FG/ER		L (100%)	06/17	2005/ 2006/ 2007	80.293	teilweise Right of Perpetual Usufruct (RPU) ⁴⁾	22.942		1.403	K	59.120 55.595	57.357
7	41-208 Sosnowitz (Kattowitz) Orlat Lwowskich 138 PL	FG/ER		L (99%)	06/17	2004/ 2008/ 2009	123.811	teilweise Right of Perpetual Usufruct (RPU) ⁴⁾	16.894		1.786	K	28.244 31.346	29.795
8	80-174 Danzig Przywidzka 8 PL	FG		L (100%)	06/17	2005/2009	79.177		17.372		935	K	35.434 37.267	36.351
	Beteiligung:				11/17									
	100% Gesellschaftsanteile an Espoon Keilahadentie 2-4 Ky LP, Finnland Wert der Gesellschaft: 169.359.888 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 174.626.081 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR													
	Beteiligung:				11/17									
	100% Gesellschaftsanteile an Espoon Keilahadentie 2-4 Ky GP, Finnland Wert der Gesellschaft: 163 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 163 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR													
	Beteiligung:				11/17									
	100% Gesellschaftsanteil an Kiinteistö Oy Espoon Keilahaden ABCD-talot (MREC), Finnland Wert der Gesellschaft: 167.186.094 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 112.185.057 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR													

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 1.4.2021-31.3.2022 in TEUR ¹⁴⁾
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ¹⁰⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
1,6%	5.353 5.090	43 43											0,8%	2,2	5.157
0,9%	2.400 2.458	39 39	2.818	2.277	541	7,8%	564	47	0,1				0,0%	9,6	
			42	0	42	0,0%	8	13	2,5						
2,8%	8.640 8.123	48 48	2.454	0	2.454	2,0%	491	1.022	2,1	24.674	20,8%	1,7%	2,9	8.206	
0,2%	985 968	49 49											21,1%	0,0	777
1,3%	4.097 3.592	38 42	1.080	741	339	1,9%	269	75	0,3	25.274	44,1%	8,7%	3,5	3.157	
0,7%	2.261 2.127	34 34	847	581	266	2,9%	210	58	0,3	14.446	48,5%	10,9%	3,1	1.962	
0,8%	2.682 2.439	35 35	954	654	300	2,7%	238	66	0,3	16.439	45,2%	7,5%	3,4	2.235	

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⁾														
9	02150 Espoo Keilalahdentie 2-4 FI	FG		B (71%)	11/17	1997	52.841		31.159		846	K	170.000 164.200	167.100
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Viinikankaski 1 (MREC), Finnland Wert der Gesellschaft: 60.694.069 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 43.870.527 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				06/19									
10	01530 Vantaa Katriinantie 20 „Gemini“ FI	FG		LG (89%)	06/19	2009	74.958		38.795		268	K	61.200 60.100	60.650
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Oval Tower Verwaltungs UG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 628 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 628 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				12/17									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Oval Tower UG & Co KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 60.366.225 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 51.532.413 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				12/17									
11	1101 HE Amsterdam De Entrée 99 - 197 „Oval Tower“ NL	FG/ER		B (91%)	12/17	2001/ 2002/ 2012	1.129	Erfpacht-/ Opstalrecht ³⁾	23.628		234	K, PA	90.200 86.200	88.200
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Daelse Kwint Verwaltungs UG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 773 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 773 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				12/17									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Daelse Kwint UG & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 51.227.584 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 45.237.905 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				12/17									
12	3511 SX Utrecht Daalseplein 1 und 101 „Daalse Kwint“ NL	FG/ER		B (92%)	12/17	1990/ 2013/ 2014	7.915	Erfpacht-/ Opstalrecht ³⁾	19.037		249	K, PA	75.800 69.600	72.700
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Docks 2 Residential Coöperatief U.A., Niederlande Wert der Gesellschaft: 39.551.513 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 39.710.272 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.555.000 EUR				11/20									
13	2497 Den Haag Rijswijkse Landingslaan 392 - 452 NL	FG		W (90%)	12/20	2001	943		216	3.182		PA	10.090 9.830	9.960
14	2497 Den Haag Rijswijkse Landingslaan 322 - 352 NL	FG		W (100%)	12/20	2001	690			1.855		PA	5.230 4.810	5.020
15	2642 Pijnacker Wollebrand 1 - 23 NL	FG		W (100%)	12/20	2004	626			1.137	12	PA	3.300 3.200	3.250
16	3031 Rotterdam Boezemkade 11 - 213 NL	FG/ER		W (93%)	12/20	2006	2.872	Erfpacht-/ Opstalrecht ³⁾		9.459	94	PA	37.500 36.670	37.085
17	3223 Hellevoetsluis Zoutweide 2 - 502 NL	FG		W (100%)	12/20	2005	3.630		306	4.504	59	PA	13.130 12.940	13.035
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an BMG Barberino Srl, Italien Wert der Gesellschaft: 119.908.134 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 137.481.263 EUR Gesellschafterdarlehen: 110.500.000 EUR				07/19									
18	50031 Barberino di Mugello Via Antonio Meucci „Barberino Factory Outlet“ IT	FG		L (100%)	07/19	2009	149.263		26.558		2.113	K	211.200 218.400	214.800

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 1.4.2021-31.3.2022 in TEUR ⁽¹⁴⁾
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁽¹⁰⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
3,9%	7.851 7.851	45 45	5.358	3.272	2.086	3,2%	277	208	0,7				0,0%	4,5	
			2.388	0	2.388	3,7%	477	832	2,5						
1,4%	3.476 3.519	37 37											10,2%	0,0	3.309
			901	0	901	1,0%	180	134	1,9						
2,1%	5.008 5.101	48 48	5.320	5.193	127	5,9%	1.064	889	0,8	39.204		44,4%	7,4%	4,0	5.036
			720	0	720	1,0%	143	36	1,9						
1,7%	4.411 4.567	50 50	4.443	4.317	126	9,4%	889	740	0,8	28.800		39,6%	2,9%	3,3	4.314
			679	0	679	1,7%	136	439	3,8						
0,2%	407 407	59 59	150	109	41	0,0%	41	153	3,8				2,2%	2,8	404
0,1%	207 207	59 59	269	196	73	0,0%	73	273	3,7				0,0%	3,0	204
0,1%	148 148	62 62	90	65	24	0,0%	24	91	3,7				0,0%	3,0	147
0,9%	1.381 1.376	64 64	1.041	757	284	0,0%	282	1.057	3,8				4,5%	3,0	1.294
0,3%	583 583	63 63	365	266	99	0,0%	99	371	3,8				1,8%	3,0	577
			3.611	0	3.611	1,5%	721	1.259	2,5						
5,0%	17.243 16.711	37 37											5,1%	3,4	15.850

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: 49% Gesellschaftsanteile an Alinesa Investment S.L., Spanien (Holding Company) Wert der Gesellschaft: 37.010.819 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 33.237.473 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				05/18									
	Beteiligung: 49% Gesellschaftsanteile an Parque Shopping Elche, S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 38.516.598 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 1.298.842 EUR Gesellschafterdarlehen: 11.025.000 EUR				05/18									
	Beteiligung: 49% Gesellschaftsanteile an Fairfield Invest S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 3.868.728 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 2.160.139 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.715.000 EUR				05/18									
19	3205 Elche (Eix) Carrer Jacarilla 7 „L'Aljub“ ES	FG		L (99%)	05/18	2008	77.376		45.992		3.066	K, PA, LA, R	85.260 85.799	85.530
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Rusila Investments S.L. (Holding Company), Spanien Wert der Gesellschaft: 235.251.934 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 234.700.547 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/19									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Zona Franca Global Barcelona, S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 73.963.784 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 73.238.659 EUR Gesellschafterdarlehen: 25.130.000 EUR				12/20									
20	08038 Barcelona Passeig de la Zona Franca 17-19 „Zona Franca“ ES	UB	Proj.-Entw. bis voraus- sichtl. 2022										62.113	62.113
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Farggi Global Hotel Barcelona, S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 17.268.351 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 17.009.396 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.525.864 EUR				12/19									
21	08018 Barcelona Carrer del Perú 104 ES	UB	Proj.-Entw. bis voraus- sichtl. 2023									K, PA	29.657	29.657
	Beteiligung: 100 % Gesellschaftsanteile an Farggi Global Office Barcelona, S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 36.996.569 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 36.407.262 EUR Gesellschafterdarlehen: 32.701.830 EUR				12/19									
22	08018 Barcelona Carrer de Bilbao 140 ES	UB	Proj.-Entw. bis voraus- sichtl. 2023									K, PA	60.631	60.631
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Global, Frankreich Wert der Gesellschaft: 83.487.022 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 83.487.052 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				01/21									
	Beteiligung: 60% Gesellschaftsanteile an SCI Carvin Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 15.312.262 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 14.614.706 EUR Gesellschafterdarlehen: 12.411.729 EUR				02/21									
23	62220 Carvin Gay Lussac 17 „Carvin Logistics Centre“ FR	FG		LG (87%)	03/21	2016	75.000		21.852		174	K	26.520 26.580	26.550
	Beteiligung: 60% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 12.597.417 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 11.120.121 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.179.150 EUR				02/21									

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 1.4.2021-31.3.2022 in TEUR ⁽¹⁴⁾
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁽¹⁰⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
			748	0	748	2,0%	150	86	2,4						
2,0%	5.037 4.816	46 46	2.593	1.343	1.250	2,9%	519	605	1,2	33.320	39,0%	4,7%	2,4	3.858	
1,4%															
0,7%			1.281	0	1.281	0,0%	0	1.281	5,0						
1,4%			2.968	0	2.968	0,0%	0	2.968	5,0						
0,6%	1.078 1.078	44 44	1.061	407	654	1,7%	155	621	4,0			0,0%	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
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung¹⁾														
24	59553 Lauwin-Planque 3 Rue Amazon „Lauwin-Planque I Logistics Centre“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2014	74.250		30.161		84	K, PA	20.400 19.740	20.070
	Beteiligung: 60% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque II Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 13.032.061 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 9.180.557 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.532.343 EUR				02/21									
25	59553 Lauwin-Planque 1500 rue de la Plaine „Lauwin-Planque II Logistics Centre“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2016	72.627		30.517		116	K	19.500 20.460	19.980
	Beteiligung: 60% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque III Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 20.540.520 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 18.995.347 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.448.083 EUR				02/21									
26	59553 Lauwin-Planque 3 rue Amazon „Lauwin-Planque III Logistics Centre“ FR	FG		LG (97%)	03/21	2017	122.041		55.412		183	K	34.380 34.560	34.470
	Beteiligung: 60% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 25.784.485 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 24.703.731 EUR Gesellschafterdarlehen: 20.637.785 EUR				02/21									
27	30800 Saint-Gilles Rue du Falcon „Nîmes Logistics Centre“ FR	FG		LG (95%)	03/21	2016	210.903		68.352		421	K	44.820 44.100	44.460
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Global ICAV, Irland Wert der Gesellschaft: 120.320.224 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 0 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/21									
28	Dublin Veron Avenue „Verville“ IE	FG		W (100%)	03/22	2022	5.180	Long Leasehold ³⁾		5.387	71	PA	34.462	34.462
29	Dublin Ridgewood „Cedar Place“ IE	FG		W (100%)	10/20 ¹⁵⁾	2015	6.005			6.371			34.000 33.600	33.800
30	Dublin Raheny, Howth Road „Strand View“ IE	FG		W (100%)	05/21 ¹⁵⁾	2020	8.903			6.984	85	PA	43.900 42.400	43.150
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Marble Pte. Ltd., Singapur Wert der Gesellschaft: 138.284.858 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 108.754.697 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				05/08									
1	Osaka 1-6-29 Kyutaromachi, Chuo-ku, Osaka-shi „Forecast“ JP	FG		B (89%)	03/16	2009	1.666		11.932		58	K, PA	91.079 91.669	91.374
2	Chiba Shibayama-cho, 148-15 Iwayama, Sanbu-gun „Narita“ JP	FG		LG (82%)	12/16	2003	28.872		43.057		298	LA	66.079 66.374	66.226
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an G Global Japan 1 Pte. Ltd. (Japan Branch), Japan Wert der Gesellschaft: 8.775.498 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 9.619.966 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Global Japan 1 Pte. Ltd. (SingCo 1), Japan Wert der Gesellschaft: 9.470.686 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 11.439.453 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 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 1.4.2021-31.3.2022 in TEUR ⁽¹⁴⁾
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁽¹⁰⁾	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
0,5%	806 806	42 42	1.909	1.350	559	4,8%	328	1.312	4,0				0,0%	3,6	
0,5%	806 806	44 44	771	260	511	1,7%	105	421	4,0				0,0%	2,5	
0,8%	1.400 1.400	45 45	1.242	494	748	1,7%	190	759	4,0				0,0%	1,2	
1,0%	1.774 1.774	44 44	1.558	644	914	1,7%	255	1.019	4,0				0,0%	4,1	
0,8%	1.741	70											100%	0,0	0
0,8%	1.699 1.646	63 63	1.384	568	816	4,0%	0	0	0,0				4,4%	0,3	1.603
1,0%	2.138 2.109	69 69	1.630	0	1.630	3,8%	0	0	0,0				4,8%	0,3	1.351
2,1%	5.503 5.504	57 57	4.768	1.231	3.537	5,2%	57	0	0 kompett abgeschrieben	31.985	35,0%	0,1%	1,4	5.218	
1,5%	4.467 4.457	31 31	2.380	2.301	79	3,5%	310	0	0 kompett abgeschrieben			2,2%	0,9	3.513	
			712	0	712	2,5%	136	120	2,0						

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% Gesellschaftsanteile an G Global Japan 2 Pte. Ltd. (SingCo 2), Japan Wert der Gesellschaft: 8.822.951 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 11.908.644 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an G Global Nagoya TMK, Japan Wert der Gesellschaft: 25.656.552 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 20.103.051 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				05/18									
3	J-460-0007 Nagoya 1-5-8 Shinsakae, Naka-ku „Hirokoji Aqua Place“ JP	FG	B (81%)	05/18	2008	1.389		7.472			145	K, PA	44.249 43.364	43.807
	Beteiligung: 45% Gesellschaftsanteile an C8 GmbH & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 91.221.122 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 84.221.814 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				06/14									
4	110-110 Seoul 149 Cheongjin-dong, Jongro-gu „Tower 8“ KR	FG	B (93%)	05/15	2015	3.137		48.780			197	K, PA, LA	152.265 150.795	151.530
	Beteiligung: 97,8% Gesellschaftsanteile an Deutsche Logistic No. 22 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC, Südkorea Wert der Gesellschaft: 30.657.418 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 27.430.345 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				02/18									
5	17385 Icheon-si, 253-1 Ichi-ri Majang-myun, Gyeonggi-do „Logiport Icheon“ KR	FG	LG (97%)	02/18	2017	30.125		43.405			126	K	52.603 52.893	52.748
	Beteiligung: 98,1% Gesellschaftsanteile an DWS No 25 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC, Südkorea Wert der Gesellschaft: 13.007.486 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 16.343.176 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.669.686 EUR				01/20									
6	725 Jeonho-ri, Gochon-eup, Gimpo-si, Gyeonggi-do „Sungkwang Logistics“ KR	FG	LG (100%)	01/20	2016	9.107		26.808			169	PA, LA	50.581 50.654	50.617
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Mvik 28 KB, Schweden Wert der Gesellschaft: 108.423.472 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 53.964.781 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				10/03									
7	11743 Stockholm Marieviksvägen 19 A-F „Marievik 28“ SE	FG	B (88%)	10/03	2002	3.776		18.630			167	PA, K	102.712 102.103	102.408
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an GG Tygeln PropCo AB, Schweden Wert der Gesellschaft: 948.838.939 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 618.155.195 EUR Gesellschafterdarlehen: 277.440.000 EUR				06/20									
8	16968 Stockholm Gårdsvägen 7, Rättavägen 3 „Solna United“ SE	FG	B (86%)	06/20	2.020	6.529		33.692			308	PA	294.900 316.849	305.874
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Pacific Plaza L. P., USA Wert der Gesellschaft: 17.505.605 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 4.718.663 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 (100%)	08/04	2002	10.186		9.398			821	K, PA, LA, R	30.280 30.190	30.235

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 1.4.2021-31.3.2022 in TEUR ¹⁴⁾
1,0%	2.751 2.750	56 56	1.413	0	1.413	3,1%	281	352	1,2	20.355	46,5%	0,0%	1,7	1.934
			733	0	733	0,7%	24	0	komplett abgeschrieben					
3,5%	9.531 9.911	53 53	6.884	5.798	1.086	5,2%	0	0	komplett abgeschrieben	65.185	43,0%	17,1%	1,9	6.601
			343	0	343	0,7%	60	31	2,0					
1,2%	3.304 3.303	45 45	2.774	2.157	617	6,0%	575	575	1,0	22.233	42,1%	0,0%	1,5	3.086
1,2%	2.919 2.929	44 44	3.761	2.299	1.462	7,9%	710	2.011	2,8	23.323	46,1%	0,0%	1,6	2.811
2,4%	5.320 5.895	50 50										1,0%	4,4	5.068
			3.413	0	3.413	1,3%	683	1.892	3,7					
7,1%	10.510 10.510	68 67	225	0	225	0,0%	44	144	3,3	112.894	36,9%	0,0%	4,1	10.626
0,7%	4.540 4.684	40 40								14.376	47,5%	2,0%	8,6	2.977

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% Gesellschaftsanteile an 1019 Market Street L.P., USA Wert der Gesellschaft: 4.218.923 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: -4.903.565 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.050.043 EUR				10/14									
10	94103 San Francisco 1019 Market Street CA 94103 US	FG		B (96%)	10/14	1909/ 2013	931		7.016			K, PA	42.949 44.387	43.668
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Galleria North II, LP, USA Wert der Gesellschaft: 42.482.963 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 17.814.321 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.851.954 EUR				06/15									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Galleria North II Management, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 29.260 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 29.260 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				06/15									
11	75240 Dallas 13727 Noel Road TX 75240 „Galeria North Tower II“ US	FG		B (98%)	06/15	1999	9.754		28.953		974	K, PA, LA	79.698 75.385	77.542
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an GG LA Figueroa, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 49.732.123 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 25.073.947 EUR Gesellschafterdarlehen: 42.229.970 EUR				05/16									
12	90007 Los Angeles 3770 South Figueroa Street CA 90007 „Tuscany Apartments“ US	FG		W (89%)	06/16	2006	7.421		1.116	11.084	312	K, PA	91.379 90.031	90.705
	Beteiligung: 49% Gesellschaftsanteile an TAF gg Las Olas LP, USA Wert der Gesellschaft: 44.857.231 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 19.350.961 EUR Gesellschafterdarlehen: 24.214.845 EUR				08/16									
	Beteiligung: 49% Gesellschaftsanteile an TAF gg Las Olas GP, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 0,00 EUR Gesellschaftskapital: 0,00 EUR				08/16									
13	33301 Fort Lauderdale 401 East Las Olas Boulevard FL 33301 „Las Olas City Center“ US	FG		B (79%)	09/16	2002	10.036		37.946		1.034	K, PA, LA	112.621 113.942	113.282
	Beteiligung: 49% Gesellschaftsanteile an GREF GG Eastland Center LP, USA Wert der Gesellschaft: 26.162.510 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 14.875.016 EUR Gesellschafterdarlehen: 20.362.483 EUR				07/19									
14	91791 West Covina 2753 E. Eastland Center Drive CA 91791 „Eastland Center“ US	FG		L (100%)	12/19	1957	220.649		74.955		3.287	K, LA, R	84.312 84.004	84.158
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an gg Kirby Grove, LP, USA Wert der Gesellschaft: 26.185.475 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 17.325.974 EUR Gesellschafterdarlehen: 25.787.237 EUR				01/20									
15	78759 Kirby Grove (Houston) 2925 Richmond Avenue TX 78759 „Kirby Grove“ US	FG/ER		B (88%)	01/20	2016	5.409	Erbbaurecht	23.039		864	K, PA	102.610 104.138	103.374
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an gg Oakbrook LP, USA Wert der Gesellschaft: 15.477.394 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 12.521.311 EUR Gesellschafterdarlehen: 16.891.988 EUR				01/20									

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 1.4.2021-31.3.2022 in TEUR ¹⁴⁾
			24	0	24	0,1%	2	0	komplett abgeschrieben					
1,0%	4.321 4.590	51 51	772	0	772	1,6%	0	0	komplett abgeschrieben	30.100	68,9%	96,3%	3,4	136
1,8%	8.613 8.040	47 47	1.158	0	1.158	1,9%	0	0	komplett abgeschrieben	31.897	41,1%	9,9%	4,1	6.559
2,1%	8.126 7.926	44 44	1.529	0	1.529	1,9%	76	0	komplett abgeschrieben			3,9%	1,4	6.806
			697	0	697	0,7%	2	0	1,0					
2,6%	10.470 10.328	40 40	1.393	765	628	1,3%	91	0	komplett abgeschrieben	44.027	38,9%	9,0%	4,8	6.139
			411	0	411	0,5%	78	148	3,3					
2,0%	5.737 5.954	33 32	1.540	0	1.540	2,0%	307	844	2,8	39.624	47,1%	4,2%	4,5	5.348
2,4%	7.064 7.211	54 54	1.771	0	1.771	1,8%	351	995	2,8	51.664	50,0%	2,0%	5,1	6.811

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													
16	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	67.658 63.794	65.726
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an gg Candour House LP, USA Wert der Gesellschaft: 40.832.833 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 26.330.610 EUR Gesellschafterdarlehen: 36.389.655 EUR			05/21									
17	1050 Slater Road Durham, NC 27703 „Candour House“ US	FG	W (100%)	09/21	2021	32.566		276	24.712	409	K	76.284 74.127	75.206
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an gg The Catherine LP, USA Wert der Gesellschaft: 28.698.126 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 28.161.152 EUR Gesellschafterdarlehen: 22.822.154 EUR			11/21									
18	Roswell GA 30076 11042 Alpharetta Highway „The Catherine“ US	FG	W (100%)	12/21	2020	73.261			25.756	402	K	95.153 94.973	95.063
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an G Global T1 Pty Limited (Head Trustee) / 99,99995% an G Global Trust 1, Australien Wert der Gesellschaft: 33.652.044 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 66.351.802 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.461.794 EUR			07/16									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an G Global 90A T2 Pty Limited (Subtrustee) / G Global 90A AUT1, Australien Wert der Gesellschaft: 11.702.515 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 51.802.973 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR			07/16									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an G Global 90A T3 Pty Limited (Subtrustee) / 90 Arthur Street Trust, Australien Wert der Gesellschaft: 35.320.922 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 51.744.865 EUR Gesellschafterdarlehen: 33.438.661 EUR			07/16									
19	2060 North Sydney 90 Arthur Street NSW 2060 AU	FG	B (89%)	09/16	1987/ 2014	1.188		9.300		81	K, PA	69.409 65.831	67.620
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 1 Pte Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 12.168.679 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 9.123.410 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR			05/17									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 2 Pte. Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 24.393.355 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 18.196.026 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR			05/17									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 3 Pte. Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 24.393.355 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 18.196.026 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR			05/17									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an G Global 120E Pte. Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 60.574.015 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 45.317.520 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR			05/17									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an G Global T2 Pte. Ltd. (Head Trustee) / G Global Trust 2, Australien Wert der Gesellschaft: 59.335.584 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 46.162.972 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 1.4.2021-31.3.2022 in TEUR ¹⁴⁾
1,5%	4.421 4.207	38 43	1.158	0	1.158	1,8%	230	640	2,8	33.919	51,6%	4,8%	5,8	3.783
1,8%	4.901 4.925	69 59	1.589	0	1.589	2,3%	168	1.516	4,5			14,2%	1,0	2.078
2,2%	6.029 6.072	68 68	2.488	189	2.299	2,7%	126	2.402	4,7	46.723	49,1%	11,7%	1,5	1.403
			513	0	513	1,1%	2	0	0,5					
1,6%	5.839 5.900	44 44	3.390	0	3.390	5,2%	447	0	komplett abgeschrieben			40,8%	1,8	2.888
			955	0	955	0,3%	173	28	2,5					

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% Gesellschaftsanteile an G Global 120E T2 Pty Ltd. (Subtrustee) / G Global 120E AUT, Australien Wert der Gesellschaft: 32.012.814 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 22.445.694 EUR Gesellschafterdarlehen: 23.293.969 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an G Global 180Q Pty Ltd. (Subtrustee) / G Global 180Q AUT, Australien Wert der Gesellschaft: 17.250.427 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 23.606.062 EUR Gesellschafterdarlehen: 18.430.507 EUR				11/17									
20	Brisbane 120 Edward Street QLD 4000 AU	FG		B (85%)	06/17	2001/ 2015/ 2016	1.824		15.666		111	K, PA	101.278 96.349	98.814
21	Brisbane 180 Queen Street QLD 4000 AU	FG		L (58%) B (42%)	11/17	1929	722		3.529			K, PA, LA	32.071 32.882	32.477
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an G Global T1 Pty Limited / 99,99995% an G Global Trust 1, Australien Wert der Gesellschaft: 33.652.044 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 66.351.802 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.461.794 EUR				07/16									
22	Canberra 197 London Circuit „The Sebel“ AU	FG/ER		H (85%)	12/19	1965	877	Crown Lease ³⁾	6.803		7	K, PA, LA	31.599 31.464	31.531
	Beteiligung: 45% Gesellschaftsanteile an Eighteen Celosia SarL, Luxemburg Wert der Gesellschaft: 35.765.251 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 38.895.852 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				06/18									
	Beteiligung: 45% Gesellschaftsanteile an Eighteen Amaryllis SarL, Luxemburg Wert der Gesellschaft: 44.228.812 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 47.094.890 EUR Gesellschafterdarlehen: 38.647.234 EUR				06/18									
23	E20 London Stratford Building S9 „S9 International Quarter“ GB	FG		B (99%)	07/18	2019	4.752		25.784			K, PA, LA	129.082 128.658	128.870
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Swift Newco B Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 35.495.036 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 25.476.628 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				08/19									
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Swift PropCo Holdings Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 35.810.994 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 24.553.087 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				08/19									
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Beith Street PropCo Limited, Edinburgh Wert der Gesellschaft: 2.371.864 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 2.945.547 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.248.004 EUR				08/19									
24	Glasgow G11 6BZ 82 Beith Street „West End“ GB	FG		W (95%)	08/19	2017	9.263		2.840	10.038		PA	12.736 12.558	12.647
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 3.468.905 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 3.769.286 EUR Gesellschafterdarlehen: 2.932.195 EUR				08/19									
25	Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	FG		W (99%)	08/19	2018	2.752		758	5.425		PA	9.363 9.883	9.623

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 1.4.2021-31.3.2022 in TEUR ¹⁴⁾
2,3%	8.051 7.741	49 49	6.739	5.760	979	7,0%	1.325	442	0,3	47.668	48,2%	27,2%	2,5	6.746
0,8%	2.522 2.525	46 41	2.885	2.192	693	9,7%	562	374	0,7			62,8%	1,0	805
0,7%	2.030 2.015	47 47	2.866	1.472	1.394	10,6%	631	1.735	2,8			0,0%	11,3	
			1.272	0	1.272	0,5%	265	513	3,0					
3,0%	6.555 6.555	67 67	999	0	999	0,8%	209	540	2,6	45.646	35,4%	0,0%	14,1	6.529
			296	17	279	2,5%	62	115	3,5					
0,3%	905 927	55 55								4.819	38,1%	0,0%	0,8	802
			296	17	279	3,2%	62	115	3,5					
0,2%	702 682	56 56								3.695	38,4%	0,0%	0,4	451

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, London, England Wert der Gesellschaft: 1.610.586 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 1.341.025 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.661.155 EUR				08/19									
26	Newcastle upon Tyne NE1 4PQ Strawberry Place „Strawberry Place“ GB	FG		W (100%)	08/19	2017	2.853		830	6.715		PA	6.569 6.851	6.710
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 1.001.179 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 1.836.557 EUR Gesellschafterdarlehen: 2.983.440 EUR				08/19									
27	Manchester M15 4FN 13 Jack Rosenthal Street „First Street“ GB	FG/ER		W (99%)	08/19	2014	826	Erbbaurecht (long leasehold)	871	5.038		PA	6.509 7.059	6.784
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10&11 PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 8.698.123 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 8.071.130 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.829.113 EUR				08/19									
28	Manchester M1 7FA 2 Nobel Way „10/11 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2017	5.026		2.304	16.128		PA	24.700 25.264	24.982
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an St. Albans Place PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 3.146.006 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 2.901.775 EUR Gesellschafterdarlehen: 400.293 EUR				08/19									
29	Leeds LS2 8JP Cross Belgrave Street „St Albans Place“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.396		1.257	7.962		PA	9.110 9.095	9.103
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 5.115.298 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 5.014.617 EUR Gesellschafterdarlehen: 241.309 EUR				08/19									
30	Manchester M1 7FA 2 Nobel Way „9 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.445		1.193	6.320		PA	10.864 11.116	10.990
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 2.432.118 EUR ⁵⁾ Gesellschaftskapital: 2.033.751 EUR Gesellschafterdarlehen: 641.971 EUR				08/19									
31	Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill“ GB	FG		W (100%)	08/19	2019	8.944		900	7.166		PA	7.728 8.337	8.033
V. Immobilienvermögen gesamt													4.291.907	

1) Enthält Länder mit Mietverträgen auf Eurobasis.

2) Teilbereiche des Grundstücks unter Denkmalschutz.

3) Entspricht deutschem Erbbaurecht.

4) Entspricht deutschem Erbnießbrauchrecht.

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

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

UB = Grundstück im Zustand der Bebauung

U = unbebautes Grundstück

ER = Erbbaurecht

7) B = Büro

F = Freizeit

H = Hotel

L = Läden

LG = Lager/Logistik

W = Wohnen

Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.

8) Angaben gemäß zuletzt erstelltem Gutachten. Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten beziehen sich die Angaben auf das Gesamtobjekt, unabhängig von der Beteiligungsquote.

9) K = Klimaanlage

LA = Lastenaufzug

PA = Personenaufzug

R = Rolltreppe

10) Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 31. März 2022. Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.

11) 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.

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

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

14) Mieteinnahmen in Fremdwährung umgerechnet mit historischen Wechselkursen.

15) Objekte wurden zunächst als Direktinvestments erworben und im Laufe des Geschäftsjahres in die Gesellschaft eingebracht.

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 1.4.2021-31.3.2022 in TEUR ⁽¹⁴⁾
			296	17	279	4,5%	62	115	3,5					
0,2%	544 568	55 55								2.724	40,6%	0,5%	0,4	479
			296	17	279	4,5%	62	115	3,5					
0,2%	506 519	52 52								2.746	40,5%	0,0%	0,4	439
			296	17	279	1,2%	62	115	3,5					
0,6%	1.618 1.685	55 55								9.841	39,4%	0,0%	0,4	1.382
			296	17	279	3,5%	62	115	3,5					
0,2%	661 682	57 57								3.597	39,5%	0,0%	0,4	555
			296	17	279	2,8%	62	115	3,5					
0,3%	751 766	57 57								4.198	38,2%	0,2%	0,4	631
			296	17	279	3,5%	62	115	3,5					
0,2%	578 614	57 57								3.453	43,0%	0,6%	0,4	474
100%										878.848	20,5%			

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

Devisenkurse per 31. März 2022

1 EUR	=	1,11295	USD
1 EUR	=	0,84783	GBP
1 EUR	=	10,34248	SEK
1 EUR	=	135,59626	JPY
1 EUR	=	1346,16861	KRW
1 EUR	=	1,48107	AUD
1 EUR	=	366,73999	HUF
1 EUR	=	4,63816	PLN

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2022)			
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			
– in Ländern mit anderer Währung			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
– in Ländern mit Euro-Währung			
100% Gesellschaftsanteile an Zona Franca Global Barcelona, S.L.U.			
08038 Barcelona Passeig de la Zona Franca 17 - 19 ES	62.113 ²⁾	16.03.2021 ³⁾	100,0%
100% Gesellschaftsanteile an Farggi Global Hotel Barcelona, S.L.			
08018 Barcelona Carrer del Perú 104 ES	29.657 ²⁾	10.06.2021	100,0%
100% Gesellschaftsanteile an Farggi Global Office Barcelona, S.L.			
08018 Barcelona Carrer de Bilbao 140 ES	60.631 ²⁾	10.06.2021	100,0%
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Global ICAV			
Dublin, Howth Road „Strand View“ IE	40.979	07.05.2021 ⁴⁾	100,0%
Dublin, Veron Avenue „Verville“ IE	34.462	30.03.2022	100,0%
– in Ländern mit anderer Währung			
100% Gesellschaftsanteile an gg Candour House LP			
Durham, NC 27703 1050 Slater Road „Candour House“ US	69.174	10.09.2021	100,0%
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an gg The Catherine LP, USA			
Roswell GA 30076 11042 Alpharetta Highway „The Catherine“ US	92.863	28.12.2021	100,0%
Zwischensumme	389.878		
Summe	389.878		

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

2) Weitere Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt.

3) Einbringung des Kapitals in die Gesellschaft.

4) Objekt wurde zunächst als Direktinvestment erworben und im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres in eine Gesellschaft eingebracht.

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2022)

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Verkaufspreis in TEUR ¹⁾	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien				
– in Ländern mit Euro-Währung				
1120 Wien, Am Europlatz 1, 3, 5 „Europlaza“ AT	01.04.2003	06.04.2021	119.163	
– in Ländern mit anderer Währung				
Pyeongtaek 1175-3 Doil-dong, Pyeongtaek-si, Gyeonggi-do „Adidas Korea Distribution Center“ KR	01.11.2013	29.10.2021	95.317	
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien			214.480	
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
– in Ländern mit Euro-Währung				
100% Gesellschaftsanteile an AIAS Ingatlanbefektetési Kft., Budapest				
1139 Budapest, Váci út 140 „BC 140“ HU	06.09.2005	04.05.2021	24.421	100,0%
100% Gesellschaftsanteile an Rakpart 3 Ingatlanhasznosító Kft., Budapest, Ungarn				
1050 Budapest Akademia utca 6 Szechenyi rakpart 3 „Akademia Business Center“ HU	19.01.2001	13.01.2022	47.430	100,0%
– in Ländern mit anderer Währung				
100% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Crossroads L. P., Delaware				
Objekt: Sunnyvale, Kalifornien 94085, 950, 1000 West Maude Avenue „Crossroads Center“ USA	21.12.2004	01.07.2021	272.069	100,0%
Zwischensumme Beteiligungen			343.919	
Summe			558.399	

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

Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

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 31.3.2022	Anteil am Fondsvermögen in %
							537.587.664,52	12,2%
I. Bankguthaben								
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Alstom S.A. EO-Notes 2021(21/30)	FR0014004R72	22.07.30	0,50	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
alstria office REIT-AG Anleihe v.2016(2016/2023)	XS1346695437	12.04.23	2,13	0,00	300.000,00	0,00	0,00	0,0%
Banco de Sabadell S.A. EO-Preferred Med.-T.Nts 19(25)	XS2028816028	22.07.25	0,88	0,00	7.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Banco Santander S.A. EO-FLR Preferred MTN 22(24/25)	XS2436160779	26.01.25	0,10	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bayerische Landesbank FLR-Sub.Anl.v.2021(2027/2032)	XS2411178630	22.11.32	1,38	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
BNP Paribas S.A. EO-Non-Preferred MTN 2020(32)	FR0014000U9L	03.12.32	0,63	0,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
BP Capital Markets PLC EO-FLR Notes 2020(26/Und.)	XS2193661324	22.03.26	3,25	0,00	0,00	10.000.000,00	10.028.539,20	0,2%
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred Med.-T.Nts 19(24)	FR0013432770	05.02.24	0,13	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred MTN 2021(25)	FR0014006XE5	07.03.25	0,01	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred MTN 2021(26)	FR0014002S57	11.05.26	0,01	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	14.181.292,80	0,3%
Bundesrep.Deutschland Anl.v.2020 (2030)	DE0001030708	15.08.30	0,00	0,00	13.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Coöperatieve Rabobank U.A. EO-Non-Preferred MTN 2021(33)	XS2306851853	25.02.33	0,63	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Danone S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 17(23/Und.)	FR0013292828	23.06.23	1,75	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.15(25)	DE000DB7XKH4	30.07.25	0,40	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.21(31/32)	DE000DL19VU0	17.02.32	1,38	5.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2020(2027)	DE000DL19U23	20.01.27	1,63	0,00	0,00	3.000.000,00	2.907.159,51	0,1%
Deutsche Bank AG, London Br. Zero-MTN v.03(25.02.2023)	XS0163253924	25.02.23	0,00	0,00	9.958.175,66	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Lufthansa AG MTN v.2021(2024/2024)	XS2363244513	14.07.24	2,00	8.000.000,00	0,00	8.000.000,00	7.871.760,00	0,2%
Deutsche Lufthansa AG MTN v.2021(2027/2027)	XS2408458730	16.05.27	2,88	7.000.000,00	0,00	7.000.000,00	6.513.990,00	0,1%
Deutsche Lufthansa AG MTN v.2021(2029/2029)	XS2363235107	14.07.29	3,50	8.000.000,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
E.ON Intl Finance B.V. EO-Medium-Term Notes 2009(39)	XS0442449939	28.07.39	5,38	0,00	0,00	500.000,00	685.035,00	0,0%
E.ON SE Medium Term Notes v.22(34/34)	XS2433244246	18.10.34	0,88	17.000.000,00	17.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
EnBW Energie Baden-Württem. AG FLR-Anleihe v.21(32/81)	XS2381277008	31.08.32	2,13	6.000.000,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
ENEL Finance Intl N.V. EO-Medium Term Notes 22(22/31)	XS2432293756	17.01.31	0,88	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
ENEL Finance Intl N.V. EO-Medium-Term Notes 22(22/35)	XS2432293913	17.01.35	1,25	27.000.000,00	27.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Engie S.A. EO-Medium-Term Nts 2021(21/29)	FR0014005ZP8	26.10.29	0,38	17.000.000,00	17.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Europäische Union EO-Medium-Term Notes 2021(31)	EU000A3KSXE1	04.07.31	0,00	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	0,20	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Frankreich EO-Infl.Index-Lkd OAT 2020(31)	FR0014001N38	25.07.31	0,10	39.185.250,00	39.185.250,00	0,00	0,00	0,0%
Frankreich EO-Infl.Index-Lkd OAT 2021(32)	FR0014003N51	01.03.32	0,10	20.533.200,00	20.533.200,00	0,00	0,00	0,0%
Gecina S.A. EO-Med.-Term Nts 2021(21/36)	FR00140049A8	30.06.36	0,88	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Griechenland EO-Notes 2020(35)	GR0128016731	04.02.35	1,88	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Griechenland EO-Notes 2021(52)	GR0138017836	24.01.52	1,88	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Griechenland EO-Notes 2022(32)	GR0124038721	16.06.32	1,75	18.000.000,00	18.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG FLR-IHS v. 21(23)	DE000HCB0A94	06.10.23	0,55	22.500.000,00	22.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2020(2024) S.2727	DE000HCB0AX8	08.01.24	0,35	0,00	25.000.000,00	75.000.000,00	73.972.500,00	1,7%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2021(2026) S.2729	DE000HCB0AZ3	09.03.26	0,38	0,00	0,00	15.000.000,00	14.416.500,00	0,3%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2024) S.2714	DE000HCB0AJ7	19.08.24	0,26	0,00	0,00	15.000.000,00	14.577.000,00	0,3%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2021(2025/2026) S.2737	DE000HCB0A86	22.09.26	0,50	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.494.000,00	0,2%
Hamburg Commercial Bank AG NH FestZins XL 1/2012 v.12(22)	DE000HSH3WX2	14.03.22	4,00	0,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Icade S.A. EO-Obl. 2022(22/30)	FR0014007NF1	19.01.30	1,00	21.000.000,00	21.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Infineon Technologies AG Medium Term Notes v.20(20/32)	XS2194192527	24.06.32	2,00	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Infineon Technologies AG Sub.-FLR-Nts.v.19(25/unb.)	XS2056730323	01.01.25	2,88	0,00	0,00	5.000.000,00	5.007.950,00	0,1%
ING Groep N.V. EO-FLR Med.-T. Nts 2021(29/30)	XS2281155254	01.02.30	0,25	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Italien, Republik EO-B.T.P. 2020(51)	IT0005425233	01.09.51	1,70	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Italien, Republik EO-B.T.P. 2021(37)	IT0005433195	01.03.37	0,95	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Italien, Republik EO-B.T.P. 2021(45)	IT0005438004	30.04.45	1,50	35.000.000,00	40.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Italien, Republik EO-Infl.Idx Lkd B.T.P.2021(51)	IT0005436701	15.05.51	0,15	12.797.500,00	12.797.500,00	0,00	0,00	0,0%
LEG Immobilien SE Medium Term Notes v.21(21/31)	DE000A3E5VK1	30.06.31	0,75	6.000.000,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
LEG Immobilien SE Medium Term Notes v.21(21/33)	DE000A3H3JU7	30.03.33	0,88	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Lettland, Republik EO-Medium-Term Notes 2021(31)	XS2317123052	17.03.31	0,00	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Merck KGaA FLR-Sub.Anl. v.2019(2029/2079)	XS2011260705	25.06.29	2,88	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Münchener Rückvers.-Ges. AG FLR-Nachr.-Anl. v.21(31/42)	XS2381261424	26.11.31	1,00	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Nestlé Finance Intl Ltd. EO-Med.-Term Notes 2017(17/37)	XS1707075245	02.11.37	1,75	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Niederlande EO-Anl. 2021(38)	NL0015000B11	15.01.38	0,00	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	2,50	0,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
OMV AG EO-FLR Notes 2020(29/Und.)	XS2224439971	01.06.29	2,88	0,00	0,00	4.000.000,00	3.729.115,68	0,1%
OP Yrityspankki Oyj EO-FLR Med.-Term Nts 2021(24)	XS2287753987	18.01.24	0,55	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
OP Yrityspankki Oyj EO-Non-Preferred MTN 2021(28)	XS2384473992	08.12.28	0,38	12.000.000,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Orange S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 19(26/Und.)	FR0013447877	19.03.27	1,75	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 31.3.2022	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Wertpapiere								
Orange S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	FR0014003B55	11.05.29	1,38	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Orsted A/S EO-FLR Notes 21(21/21) Reg.S	XS2293075680	18.08.30	1,50	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Portugal, Republik EO-Obr. 2021(52)	PTOTECOE0037	12.04.52	1,00	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Portugal, Republik EO-Obr. 2022(42)	PTOTEPOE0032	11.04.42	1,15	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Royal Schiphol Group N.V. EO-Medium Term Nts 2020(20/32)	XS2227050379	08.09.32	0,88	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
RTE Réseau de Transp.d'Electr. EO-Medium-Term Nts 2022(22/34)	FR0014007LP4	12.01.34	0,75	30.000.000,00	30.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
SNCF S.A. EO-Medium-Term Nts 2020(51)	FR0014000C08	28.02.51	0,88	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Société du Grand Paris EO-Medium-Term Notes 2021(36)	FR00140058G6	02.09.36	0,30	14.000.000,00	14.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Société du Grand Paris EO-Medium-Term Notes 2021(46)	FR0014003CJ5	10.05.46	0,88	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Spanien EO-Bonos 2021(37)	ES0000012124	30.07.37	0,85	18.500.000,00	18.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Swedbank AB EO-Preferred Med.-T.Nts 21(26)	XS2404027935	02.11.26	0,25	12.000.000,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Telefónica Europe B.V. EO-FLR Bonds 2017(23/Und.)	XS1731823255	07.06.23	2,63	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Telefónica Europe B.V. EO-FLR Bonds 2018(26/Und.)	XS1795406658	22.06.26	3,88	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	5.053.750,00	0,1%
TenneT Holding B.V. EO-FLR Notes 2020(20/Und.)	XS2207430120	22.07.25	2,37	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
TenneT Holding B.V. EO-Med.-Term Notes 2021(21/41)	XS2348325650	09.06.41	1,13	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Terna Rete Elettrica Nazio.SpA EO-FLR Nts 2022(22/Und.)	XS2437854487	09.11.27	2,38	7.000.000,00	0,00	7.000.000,00	6.694.660,00	0,2%
TotalEnergies SE EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	XS2290960876	25.07.32	2,13	0,00	2.000.000,00	8.000.000,00	6.860.216,64	0,2%
TotalEnergies SE EO-FLR Med.-T. Nts 22(22/Und.)	XS2432131188	17.01.37	3,25	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
UniCredit S.p.A. EO-FLR Preferred MTN 21(28/29)	XS2360310044	05.07.29	0,80	9.000.000,00	9.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Valéo S.E. EO-Medium-Term Nts 2021(21/28)	FR0014004UE6	03.08.28	1,00	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Veolia Environnement S.A. EO-FLR Notes 2020(29/Und.)	FR00140007L3	20.01.29	2,50	5.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Vodafone Group PLC EO-FLR Cap.Sec. 2020(30/80)	XS2225204010	27.05.30	3,00	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-Medium-Term Notes 2020(24)	XS2270150399	06.10.24	0,05	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Vonovia Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2021(21/41)	DE000A287179	28.01.41	1,00	3.000.000,00	10.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Vonovia SE Medium Term Notes v.21(21/31)	DE000A3E5FR9	24.03.31	0,63	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Vonovia SE Medium Term Notes v.21(21/41)	DE000A3E5MK0	14.06.41	1,50	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(34)	XS1956050923	26.02.34	2,75	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(49)	XS1989383788	03.05.49	2,75	4.200.000,00	4.200.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2022(32)	XS2434393968	20.01.32	0,95	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	8.998.198,30	0,2%
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				639.215.950,00	902.474.125,66	197.500.000,00	190.991.667,13	4,3%
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
AT & T Inc. EO-FLR Pref.Secs 2020(25/Und.)	XS2114413565	02.03.25	2,88	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
CCEP Finance (Ireland) DAC EO-Notes 2021(21/33)	XS2337061753	06.05.33	0,88	8.000.000,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
CCEP Finance (Ireland) DAC EO-Notes 2021(21/41)	XS2337061837	06.05.41	1,50	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bahn Finance GmbH Medium-Term Notes 2021(51)	XS2357951164	29.05.51	1,13	9.000.000,00	9.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bahn Finance GmbH Sub.-FLR-Nts.v.19(25/unb.)	XS2010039035	22.01.25	0,95	0,00	3.400.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG, London Br. Festzinsanl. v.2020(2026)	DE000DL8Y3N6	15.01.26	0,20	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	23.793.750,00	0,5%
East Japan Railway Co. EO-Medium-Term Notes 2021(39)	XS2385121749	15.09.39	1,10	11.000.000,00	11.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hldg d'Infra.Métiers Environ. EO-Notes 2021(21/28)	XS2385390724	16.09.28	0,63	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Kon. KPN N.V. EO-FLR Notes 2019(24/Und.)	XS2069101868	08.11.24	2,00	0,00	0,00	10.000.000,00	9.719.100,00	0,2%
Mondelez Intl Hldgs Nether. BV EO-Notes 2021(21/41) Reg.S	XS2384726449	09.09.41	1,25	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Municipality Finance PLC EO-Medium-Term Nts 2020(35)	XS2227906034	19.09.35	0,05	6.500.000,00	6.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
ProLogis Intl Funding II S.A. EO-Med.-Term Nts 2021(21/33)	XS2314657409	23.03.33	0,75	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Quebec, Provinz EO-Medium-Term Notes 2021(31)	XS2338991941	05.05.31	0,25	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
b) Andere Wertpapiere								
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				83.500.000,00	70.900.000,00	35.000.000,00	33.512.850,00	0,8%
III. 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:				722.715.950,00	973.374.125,66	232.500.000,00	224.504.517,13	5,1%
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				110.000.000,00	208.358.175,66	62.000.000,00	59.494.491,03	1,3%
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 2022

Gliederung nach Nominalzinsen	EUR
0,00% bis unter 4,00%	223.819.482,13
4,00% bis unter 5,00%	0,00
5,00% bis unter 6,00%	685.035,00
6,00% bis unter 8,00%	0,00
8,00% bis unter 10,00%	0,00
Summe	224.504.517,13

Gliederung nach Restlaufzeiten	EUR
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00
Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 2 Jahren	73.972.500,00
Restlaufzeit über 2 Jahre bis zu 3 Jahren	37.175.810,00
Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Jahren	48.238.789,20
Restlaufzeit über 4 Jahre	65.117.417,93
Summe	224.504.517,13

Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			25.445.511,72	0,6%
davon in Fremdwährung	9.131.990,74			
davon Betriebskostenvorlagen		21.339.232,89		
davon Mietforderungen		4.106.278,83		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			792.207.391,56	17,9%
davon in Fremdwährung	430.849.060,30			
3. Zinsansprüche			40.486.884,52	0,9%
davon in Fremdwährung	10.387.193,81			
4. Anschaffungsnebenkosten			14.065.650,90	0,3%
davon in Fremdwährung	4.807.348,47			
– bei Immobilien		5.308.658,33		
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		8.756.992,57		
5. Andere			101.645.389,42	2,3%
davon in Fremdwährung	7.029.368,55			
davon Forderungen aus Anteilsumsatz		0,00		
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			0,00	0,0%
davon in Fremdwährung	0,00			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			25.065.549,52	0,6%
davon in Fremdwährung	10.730.735,11			
3. Grundstücksbewirtschaftung			13.500.666,40	0,3%
davon in Fremdwährung	9.834.716,98			
4. anderen Gründen			67.627.483,82	1,5%
davon in Fremdwährung	49.941.950,55			
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
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			203.342.718,27	4,6%
davon in Fremdwährung	107.626.755,23			
Fondsvermögen			4.414.586.865,75	

Devisenkurse per 31. März 2022

1 EUR	=	1,11295	USD
1 EUR	=	0,84783	GBP
1 EUR	=	10,34248	SEK
1 EUR	=	135,59626	JPY
1 EUR	=	1.346,16861	KRW
1 EUR	=	4,63816	PLN
1 EUR	=	1,48107	AUD
1 EUR	=	1,50682	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 2021 bis 31. März 2022

		Gesamt-Fonds	
		EUR ¹⁾	EUR
			EUR
			EUR
I.	Erträge		
	Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:		-40.415.472,58
	1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren	5.084.138,34	
	2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	228.858,46	
	3. Abzug ausländischer Quellensteuer	-45.728.469,38	
	4. Sonstige Erträge		121.456.727,76
	Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon		276.428.185,11
	5. Erträge aus Immobilien	37.399.562,81	
	davon in Fremdwährung	20.790.205,25	
	6. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften	239.028.622,30	
	davon in Fremdwährung	205.903.822,31	
	Summe der Erträge		357.469.440,29
II.	Aufwendungen		
	1. Bewirtschaftungskosten		67.367.598,19
	a) davon Betriebskosten	4.423.143,91	
	davon in Fremdwährung	1.879.668,63	
	b) davon Instandhaltungskosten	7.352.749,96	
	davon in Fremdwährung	3.103.577,23	
	c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	1.072.899,92	
	davon in Fremdwährung	762.297,81	
	d) davon sonstige Kosten	54.518.804,40	
	davon in Fremdwährung	17.638.922,09	
	2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		0,00
	davon in Fremdwährung	0,00	
	3. Ausländische Steuern		5.680.919,09
	davon in Fremdwährung	3.557.862,51	
	4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		1.585.270,57
	davon in Fremdwährung	479.797,92	
	Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:		44.905.073,74
	5. Verwaltungsvergütung ²⁾	42.433.172,26	
	6. Verwahrstellenvergütung	214.275,47	
	7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	216.920,94	
	8. Sonstige Aufwendungen	2.040.705,07	
	davon Kosten externe Bewerter	1.868.857,28	
	Summe der Aufwendungen		119.538.861,59
III.	Ordentlicher Nettoertrag		237.930.578,70

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
	-38.484.569,30		-1.930.903,28
4.846.331,15		237.807,19	
217.965,38		10.893,08	
-43.548.865,82		-2.179.603,56	
	115.742.250,19		5.714.477,57
	263.598.977,51		12.829.207,60
35.648.225,90		1.751.336,91	
227.950.751,61		11.077.870,69	
	340.856.658,40		16.612.781,89
	64.198.261,42		3.169.336,77
4.216.498,34		206.645,57	
7.009.457,56		343.292,40	
1.021.895,53		51.004,39	
51.950.409,99		2.568.394,41	
	0,00		0,00
	5.413.930,89		266.988,20
	1.510.943,81		74.326,76
	43.683.305,37		1.221.768,37
41.327.546,86		1.105.625,40	
204.215,40		10.060,07	
206.759,59		10.161,35	
1.944.783,52		95.921,55	
1.780.978,86		87.878,42	
	114.806.441,48		4.732.420,11
	226.050.216,92		11.880.361,78

	Gesamt-Fonds			
	EUR ¹⁾	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien ³⁾			87.846.248,12	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁴⁾			22.175.342,52	
davon in Fremdwährung	0,00			
d) Sonstiges ⁵⁾			38.063.688,15	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Gewinne				148.085.278,79
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien ⁶⁾			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ⁶⁾			718.506,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁶⁾			39.154.860,09	
davon in Fremdwährung	0,00			
d) Sonstiges ⁶⁾			47.076.279,04	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Verluste				86.949.645,13
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				61.135.633,66
Ertragsausgleich/ Aufwandsausgleich				3.594.764,72
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				302.660.977,08
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			69.586.718,98	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-270.280.875,03	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-200.694.156,05
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				101.966.821,03
Gesamtkostenquote ⁷⁾				1,05%

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
	83.659.141,11		4.187.107,01	
	0,00		0,00	
	21.118.376,13		1.056.966,39	
	36.249.419,03		1.814.269,12	
		141.026.936,26		7.058.342,53
	0,00		0,00	
	684.259,10		34.246,90	
	37.288.581,30		1.866.278,79	
	45.103.533,05		1.972.745,99	
		83.076.373,46		3.873.271,67
		57.950.562,80		3.185.070,86
		2.891.294,76		703.469,96
		286.892.074,48		15.768.902,60
	66.269.934,88		3.316.784,10	
	-257.398.196,82		-12.882.678,21	
		-191.128.261,94		-9.565.894,11
		95.763.812,55		6.203.008,48
		1,07%		0,61%

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 Gesamtvermögen 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 belaufen sich im Vergleich zum vorhergehenden Geschäftsjahr unverändert auf 5,3 Mio. EUR, werden jedoch durch einen Quellensteuerabzug in Höhe von 45,7 Mio. EUR auf Ausschüttungen aus ausländischen Beteiligungsgesellschaften gemindert. In der Gesamtsumme ergibt sich somit ein negativer Ertrag von 40,4 Mio. EUR.

Die sonstigen Erträge (121,5 Mio. EUR) enthalten unter anderem Erträge aus Ausleihungen an Beteiligungsgesellschaften (32,3 Mio. EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (87,8 Mio. EUR) sowie sonstige Erträge (1,4 Mio. EUR).

Die Erträge aus Immobilien betragen im Berichtszeitraum 37,4 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 erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 208,7 Mio. EUR auf 239,0 Mio. EUR. Bei der Aufteilung nach Ländern ergeben sich für die USA 198,3 Mio. EUR, Finnland 15,0 Mio. EUR, Japan 0,7 Mio. EUR, Australien 0,3 Mio. EUR, Großbritannien 2,7 Mio. EUR, Ungarn 16,4 Mio. EUR, Korea 3,8 Mio. EUR und Portugal 1,8 Mio. EUR.

II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten betragen im Geschäftsjahr 2021/2022 insgesamt 67,4 Mio. EUR. Darin enthalten sind Betriebskosten in Höhe von 4,4 Mio. EUR und Instandhaltungskosten von 7,4 Mio. EUR zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsimmobilien. Für die Verwaltung der Immobilien sind Kosten von 1,1 Mio. EUR entstanden. Diese sind überwiegend auf Verträge mit Dienstleistern zurückzuführen.

In den sonstigen Kosten von 54,5 Mio. EUR sind insbesondere Aufwendungen für sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung (50,7 Mio. EUR), Rechts- und Beratungskosten (0,9 Mio. EUR), Kosten der Geldbeschaffung (0,3 Mio. EUR), Kosten für nicht realisierte Objekte (0,1 Mio. EUR), Abschreibungen auf Forderungen (1,9 Mio. EUR) und sonstige (0,6 Mio. EUR) enthalten.

Die ausländischen Steuern (5,7 Mio. EUR) betreffen Ertragsteuern in den jeweiligen Ländern, in denen Immobilieninvestitionen getätigt wurden.

Die Zinsaufwendungen haben sich um 0,1 Mio. EUR auf 1,6 Mio. EUR ermäßigt.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens liegen mit insgesamt 44,9 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 41,3 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren. Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 1,1 Mio. EUR.

Der ordentliche Nettoertrag beträgt insgesamt 237,9 Mio. EUR und verteilt sich mit 226,1 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und mit 11,9 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC.

III. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist in der Anteilklasse RC einen Gewinn von 58,0 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC einen Gewinn von 3,2 Mio. EUR aus.

Die realisierten Veräußerungsgewinne aus Immobilien belaufen sich in der Anteilklasse RC auf 83,7 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC auf 4,2 Mio. EUR. Gleichzeitig ergaben sich keine realisierten Verluste aus der Veräußerung von Immobilien, jedoch aus der Veräußerung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die sich mit 684 TEUR auf die Anteilklasse RC und mit 34 TEUR auf die Anteilklasse IC aufteilen.

Realisierte Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren und Futures belaufen sich in der Anteilklasse RC auf 21,1 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC auf 1,1 Mio. EUR. Die Verluste aus der Veräußerung von Wertpapieren betragen in der Anteilklasse RC 37,3 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 1,9 Mio. EUR. Bei Verkauf bzw. bei Endfälligkeit von Devisentermingeschäften wurden für die Anteilklasse RC realisierte Gewinne von 36,3 Mio. EUR und für die Anteilklasse IC von 1,8 Mio. EUR erzielt. Dem standen realisierte Verluste von 45,1 Mio. EUR (Anteilklasse RC) und 2,0 Mio. EUR (Anteilklasse IC) gegenüber.

IV. Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr ergibt sich ein positiver Ertragsausgleich von 2,9 Mio. EUR für die Anteilklasse RC und ein positiver Ertragsausgleich von 0,7 Mio. EUR für die Anteilklasse IC.

Der ordentliche Nettoertrag, das Veräußerungsergebnis sowie der Ertragsausgleich führen insgesamt zu einem positiven realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 286,9 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und zu einem positiven realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres von 15,8 Mio. EUR in der Anteilklasse IC.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich für die Anteilklasse RC auf einen negativen Wert von 191,1 Mio. EUR und für die Anteilklasse IC auf einen negativen Wert von 9,6 Mio. EUR.

Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres unter Einbeziehung des ordentlichen Nettoertrages, des Veräußerungsergebnisses und des nicht realisierten Ergebnisses beläuft sich jeweils gerundet in der Anteilklasse RC auf 95,8 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC auf 6,2 Mio. EUR



Dublin, Cedar Place



Lauwin-Planque Logistics Centre

Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

	Gesamt-Fondsvermögen		
	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.4.2021)			4.263.302.062,86
1. Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr ¹⁾			-93.800.930,75
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			-959.739,90
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto) ²⁾			154.731.858,06
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen		187.410.347,42	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen		-32.678.489,36	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-3.594.764,72
4. Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten			-7.058.440,83
– bei Immobilien			-2.982.007,57
davon in Fremdwährung ³⁾	0,00		
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-4.076.433,26
davon in Fremdwährung ³⁾	0,00		
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁴⁾			101.966.821,03
– davon nichtrealisierte Gewinne ⁵⁾		181.371.305,33	
– davon nichtrealisierte Verluste ⁵⁾		-382.065.461,38	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (31.3.2022)			4.414.586.865,75

- 1) Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020/2021 (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
	4.062.794.465,24		200.507.597,62
	-88.701.699,95		-5.099.230,80
	-980.089,80		20.349,90
	144.912.491,33		9.819.366,73
164.940.114,54		22.470.232,88	
-20.027.623,21		-12.650.866,15	
	-2.891.294,76		-703.469,96
	-6.727.860,15		-330.580,68
-2.842.347,55		-139.660,02	
-3.885.512,61		-190.920,65	
	95.763.812,55		6.203.008,48
172.726.416,33		8.644.889,00	
-363.854.678,27		-18.210.783,11	
	4.204.169.824,45		210.417.041,30

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 2022

	Anteilklasse RC Anteile: 79.899.173		Anteilklasse IC Anteile: 3.964.386	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	405.405.541,12	5,07	22.591.102,63	5,70
1. Vortrag aus dem Vorjahr	114.432.625,64	1,43	7.177.838,23	1,81
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	286.892.074,48	3,59	15.768.902,60	3,98
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	4.080.841,00	0,05	-355.638,20	-0,09
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	313.521.492,17	3,92	17.239.181,53	4,35
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	47.616.798,00	0,60	2.383.202,00	0,60
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	265.904.694,17	3,33	14.855.979,53	3,75
III. Gesamtausschüttung	91.884.048,95	1,15	5.351.921,10	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	91.884.048,95	1,15	5.351.921,10	1,35
a) Barausschüttung	91.884.048,95	1,15	5.351.921,10	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 286,9 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 15,8 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 114,4 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 7,2 Mio. EUR in der Anteilklasse IC, stehen insgesamt 405,4 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 22,6 Mio. EUR in der Anteilklasse IC für die Ausschüttung zur Verfügung. Zu diesem Ergebnis leistete insbesondere eine Ausschüttung aus einer Beteiligungsgesellschaft

in Zusammenhang mit dem Verkauf eines Objektes in den USA einen positiven Beitrag. Dem stehen verschiedene bereits geplante Ausgaben für künftige Instandsetzungen gegenüber, sodass gemäß § 252 KAGB von der verfügbaren Ausschüttungssumme 47,6 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 2,4 Mio. EUR in der Anteilklasse IC in Abzug gebracht werden.

Ferner hat sich die Geschäftsführung entschieden, in der Anteilklasse RC 265,9 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 14,9 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 somit 91,9 Mio. EUR, was einem Wert von 1,15 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2021 von 2,2% entspricht. In der Anteilklasse IC beträgt die Ausschüttung 5,4 Mio. EUR, was einem Wert von 1,35 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2021 von 2,5% entspricht.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt 2.467.298.045,82 EUR (Anrechnungsbetrag nach der Brutto-Methode, per 31. März 2022).

Vertragspartner der Derivategeschäfte (Kontrahenten, mit denen zum Stichtag 31. März 2022 aktive Geschäfte vorhanden sind):

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

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:

- 4.330.000,00 EUR (in Bankguthaben)

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

Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert (31.3.2022)	52,61 EUR	53,07 EUR
Umlaufende Anteile	79.899.173	3.964.386

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

I. Immobilien

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

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

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

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

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

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

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

Immobilien mit dem Kaufpreis angesetzt, wobei dieser Ansatz für längstens drei Monate beibehalten wird.

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

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

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen 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 1,07% p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,61% 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 3,7 Mio. EUR berechnet, dies

entspricht 0,09% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Aufgrund der naturgemäß starken Schwankung des Werts über die Lebensdauer des Fonds können aus dieser Angabe keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung gezogen werden.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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

Dem Sondervermögen wurden Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände) von insgesamt 19,5 Mio. EUR belastet, dies entspricht 0,45% 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 Institutverordnungsverordnung („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 Europä-

ischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde für solide Vergütungspolitiken („ESMA-Leitlinien“) aufgeführten Kriterien.

Governance-Struktur

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

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

Das DCC wird von zwei Unter-Ausschüssen unterstützt: Dem DWS Compensation Operating Committee („COC“), das implementiert wurde, um das DCC bei der Überprüfung der technischen 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 zu erhöhen. Ein wesentlicher Aspekt der Konzern-Vergütungsstrategie ist die Schaffung eines langfristigen Gleichgewichts zwischen den Interessen von Mitarbeitern, Aktionären und Kunden.

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

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

Für das Geschäftsjahr 2021 wird die DWS Komponente überwiegend anhand von drei Erfolgskennzahlen („Key Performance Indicators“ – „KPIs“) auf Ebene des DWS Konzerns bestimmt: bereinigte Aufwands-Ertrags-Relation („Cost Income Ratio“ –

„CIR“), Nettomittelzuflüsse und ESG-Kriterien. Diese drei KPIs stellen wichtige Gradmesser für die Finanzziele des DWS Konzerns dar und bilden dessen nachhaltige Leistung ab.

Daneben wird eine individuelle VV („IVV“) gewährt. Die IVV berücksichtigt zahlreiche finanzielle und nichtfinanzielle Faktoren. Dazu gehören der Vergleich mit der Referenzgruppe des Mitarbeiters und Überlegungen zur Mitarbeiterbindung.

Sowohl die DWS 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 DWS Komponente, 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.

Nachhaltige Vergütung

Nachhaltigkeit und Nachhaltigkeitsrisiken sind elementarer Bestandteil bei der Bestimmung der variablen Vergütung. Dementsprechend steht die DWS Vergütungsrichtlinie mit den für den Konzern geltenden Nachhaltigkeitskriterien im Einklang.

Dadurch schafft der DWS Konzern Verhaltensanreize, die sowohl die Investoreninteressen als auch den langfristigen Erfolg des Unternehmens fördern. Relevante Nachhaltigkeitsfaktoren werden regelmäßig überprüft und in die Gestaltung der Vergütungsstruktur integriert.

Vergütung für das Jahr 2021

Trotz der anhaltenden Pandemie führte das vielfältige Angebot an Anlageprodukten und -lösungen zu neuen Rekordwerten beim Nettomittelaufkommen im Jahr 2021. Es war das dritte Jahr in Folge, in dem der DWS Konzern seine Geschäftsergebnisse verbessern konnte und ein guter Start in Phase zwei der Unternehmensentwicklung (Transformation, Wachstum und Führung) in der die Organisation ihre strategischen Prioritäten effektiv umsetzen konnte.

Der verstärkte Fokus auf die Anlageperformance, die erhöhte Nachfrage der Anleger nach anvisierten Anlageklassen und nachhaltigen Anlagestrategien sowie erhebliche Beiträge aus strategischen Partnerschaften waren wesentliche Treiber für diesen Erfolg.

Vor diesem Hintergrund hat das DCC die Tragfähigkeit der VV für das Jahr 2021 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 2022 für das Performance-Jahr 2021 gewährten VV wurde die DWS Komponente allen berechtigten Mitarbeitern auf Basis der Bewertung der festgelegten Leistungskennzahlen gewährt. Die Geschäftsführung des DWS Konzerns hat für 2021 unter Berücksichtigung der beträchtlichen Leistung der Mitarbeiter und in seinem Ermessen einen Zielerreichungsgrad von 100% festgelegt.

Identifizierung von Risikoträgern

Im Einklang mit den Anforderungen des Kapitalanlagegesetzes in Verbindung mit den Leitlinien für solide Vergütungspolitiken unter Berücksichtigung der AIFMD-Richtlinie der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde („ESMA“) hat die Gesellschaft Mitarbeiter identifiziert, die einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil der Gesellschaft haben („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 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 aufgeschob-

benen Teils in Form von aktienbasierten oder fonds-basierten Instrumenten des DWS Konzerns gewährt. Alle aufgeschobenen Komponenten sind bestimmten Leistungs- und Verfallbedingungen unterworfen, um eine angemessene nachträgliche Risiko-adjustierung 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 2021 ¹⁾	
Jahresdurchschnitt der Mitarbeiterzahl	63
Gesamtvergütung	9.546.447 EUR
– Fixe Vergütung	6.556.526 EUR
– Variable Vergütung	2.989.920 EUR
davon: Carried Interest	0 EUR
Gesamtvergütung für Senior Management ²⁾	1.306.321 EUR
Gesamtvergütung für sonstige Risikoträger	0 EUR
Gesamtvergütung für Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen	0 EUR

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Der Verkaufsprospekt des Sondervermögens wurde zum 1. Oktober 2021 und nochmals zum 21. Februar 2022 aktualisiert. Die Änderungen betrafen im Wesentlichen Ergänzungen in Zusammenhang mit Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088, so sollen bei Erwerb und Bewirtschaftung von Immobilien auch die ökologischen Merkmale berücksichtigt werden, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Sondervermögen bewirbt. Weitere Anpassungen erfolgten vor dem Hintergrund des Gesetzes zur Stärkung des Fondsstandorts Deutschlands und betrafen vorwiegend die Modalitäten und Bekanntmachungsfristen für Änderungen der Anlagebedingungen.

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 Immobilienwertzuwachs stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen erfolgt nach dem Grundsatz der Streuung und zwar nach folgenden Kriterien: fortwährende 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 Europa, Nordamerika sowie Asien/Pazifik. 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 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.

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 über die Gesellschaft erhältlich.

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.

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.

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

Auch bei der Liquiditätsanlage in Form von Wertpapieren (wie z.B. Aktien oder Anleihen) werden Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen der Analyse der Emittenten berücksichtigt. In diesem Zusammenhang erfolgen keine Anlagetätigkeiten in Bezug auf Emittenten, die kontroverse Waffen (Nuklearwaffen, Streubomben, Antipersonenminen, angereichertes Uran) produzieren. Es werden ferner keine Liquiditätsanlagen bei Unternehmen getätigt, deren anteiliger Umsatz aus kontroversen Sektoren (Tabak, Pornographie, Glücksspiel, Verteidigung und Atomkraft) insgesamt über 5% liegt oder deren anteiliger Umsatz aus Kohlekraft einen Schwellenwert von 25% übersteigt.

Nach Erwerb eines Vermögensgegenstandes beobachtet die Gesellschaft Nachhaltigkeitsrisiken regelmäßig.

Nachhaltigkeitsrisiken können in vielfältiger Weise den Verkehrswert der Immobilien sowie den Marktwert sonstiger Vermögensgegenstände des Sondervermögens wesentlich beeinträchtigen und sich damit erheblich nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

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

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:

- das 1,5-Fache des Nettoinventarwertes (151,7%)

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 (95,8%)

Zusätzliche Informationen

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

Förderung ökologischer Merkmale

Darstellung der offenzulegenden Informationen für regelmäßige Berichte für Finanzprodukte im Sinne des Artikels 8 (1) der Verordnung (EU) 2019/2088 (Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor) sowie im Sinne des Artikels 6 der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie)

Zur Erreichung der Anlageziele des Sondervermögens werden bei der Auswahl und der Verwaltung der Immobilien unter anderem auch ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungsverordnung“) gefördert. Die Gesellschaft verfolgt für das Sondervermögen vor diesem Hintergrund folgende ökologische Merkmale:

- Reduzierung von CO₂-Emissionen
Die Gesellschaft strebt für das Sondervermögen an, die durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO₂-Emissionen (gemessen in CO₂e/m²/Jahr) schrittweise bis zum Jahr 2050 soweit zu senken, dass der Gebäudebestand des Immobilienportfolios des Sondervermögens – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird.
- Reduzierung des Energieverbrauchs
Gleichzeitig soll der Energieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens (gemessen in kWh/m²/Jahr) reduziert werden, soweit dies durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflusst werden kann und der Energieverbrauch nicht in der Verantwortung des Mieters liegt.

Für den verwalteten Immobilienbestand des Sondervermögens wird zum Ende eines jeden Kalenderquartals (31. März, 30. Juni, 30. September, 31. Dezember – im Folgenden auch „Stichtage“) der tatsächliche Energieverbrauch der Immobilien ermittelt. Basierend auf dem Energieverbrauch der Summe aller Immobilien des Sondervermögens wird der durchschnittliche Energieverbrauch (gemessen in kWh/m²/Jahr) der Immobilien des Sondervermögens im Geschäftsjahr ermittelt.

Die erforderlichen Verbrauchsdaten pro Immobilie können nur für einen Teil der Immobilien des Fonds durch die Gesellschaft ermittelt werden, da Versorgungsverträge z.B. für Strom und Heizung häufig unmittelbar zwischen Mieter und Versorger abgeschlossen und der Gesellschaft nicht offengelegt werden. Darüber hinaus ist die zu den Stichtagen zeitnahe Ermittlung der ermittelbaren Energieverbräuche aktuell nur für einen Teil der Immobilien des Sondervermögens möglich. Vielmehr muss der überwiegende Teil manuell z.B. durch Zählerablesung erhoben werden oder basiert auf Informationen, die durch Dritte, wie z.B. Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt werden. Daher steht ein großer Teil der ermittelbaren Energieverbrauchsdaten erst innerhalb eines Zeitraums von rund sechs Monaten nach den jeweiligen Stichtagen zur Verfügung. Aus diesem Grund stehen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Jahresberichts nur für einen Teil der Immobilien des Fonds alle Verbrauchsdaten für den Zeitraum des Geschäftsjahrs zur Verfügung.

Sofern die erforderlichen Verbrauchsdaten pro Immobilie nicht oder nur teilweise vorliegen und auch nicht innerhalb einer angemessenen Zeitspanne beschafft werden können, werden diese Immobilien bei der Ermittlung der Durchschnittswerte der Energieverbräuche des gesamten Immobilienportfolios des Sondervermögens nicht berücksichtigt. Keine Berücksichtigung finden auch Immobilien, die innerhalb des Geschäftsjahrs veräußert wurden. Energieverbräuche von Immobilien, die sich nicht vollständig im Eigentum des Sondervermögens befinden, sondern z.B. in einem Joint-Venture gemeinsam mit Dritten gehalten werden, finden entsprechend anteilig Berücksichtigung bei der Ermittlung, sofern die erforderlichen Verbrauchsdaten vorliegen.

Der wie zuvor beschrieben ermittelte durchschnittliche Energieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens beträgt im Geschäftsjahr 194 kWh/m²/Jahr. Berücksichtigung fanden hierbei 13 Immobilien des gesamten Immobilienbestands des Sondervermögens von 69 Immobilien zum 31. März 2022. Dies entspricht rund 16% des Verkehrswerts aller Immobilien des Sondervermögens zum 31. März 2022.

Darüber hinaus wird auch der durchschnittliche Ausstoß an CO₂ (in CO₂e/m²/Jahr) des Immobilienportfolios des Sondervermögens ermittelt. Hierzu wird der ermittelte tatsächliche Energieverbrauch der Immobilien herangezogen, der durch den Eigentümer der Immobilien kontrolliert wird und nicht in der Verantwortung des Mieters steht. Für diesen Energieverbrauch werden die zuzurechnenden CO₂-Emissionen unter Verwendung von länder- und nutzungsartenspezifischen Emissionsfaktoren, die von der International Energy Agency (IEA) veröffentlicht werden, ermittelt. Sofern konkrete Informationen über die Energieträgerzusammensetzung vorliegen (z.B. aufgrund des Abschlusses von Energielieferverträgen), können auch diese spezifischen Emissionsfaktoren herangezogen werden.

Da die Ermittlung der CO₂-Emissionen auf der Ermittlung der Energieverbräuche basiert, gelten für die Ermittlung der CO₂-Emissionen die gleichen Ausschlüsse und Einschränkungen, wie zuvor für die Ermittlung des Energieverbrauchs beschrieben.

Frankfurt am Main, 29. Juni 2022

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



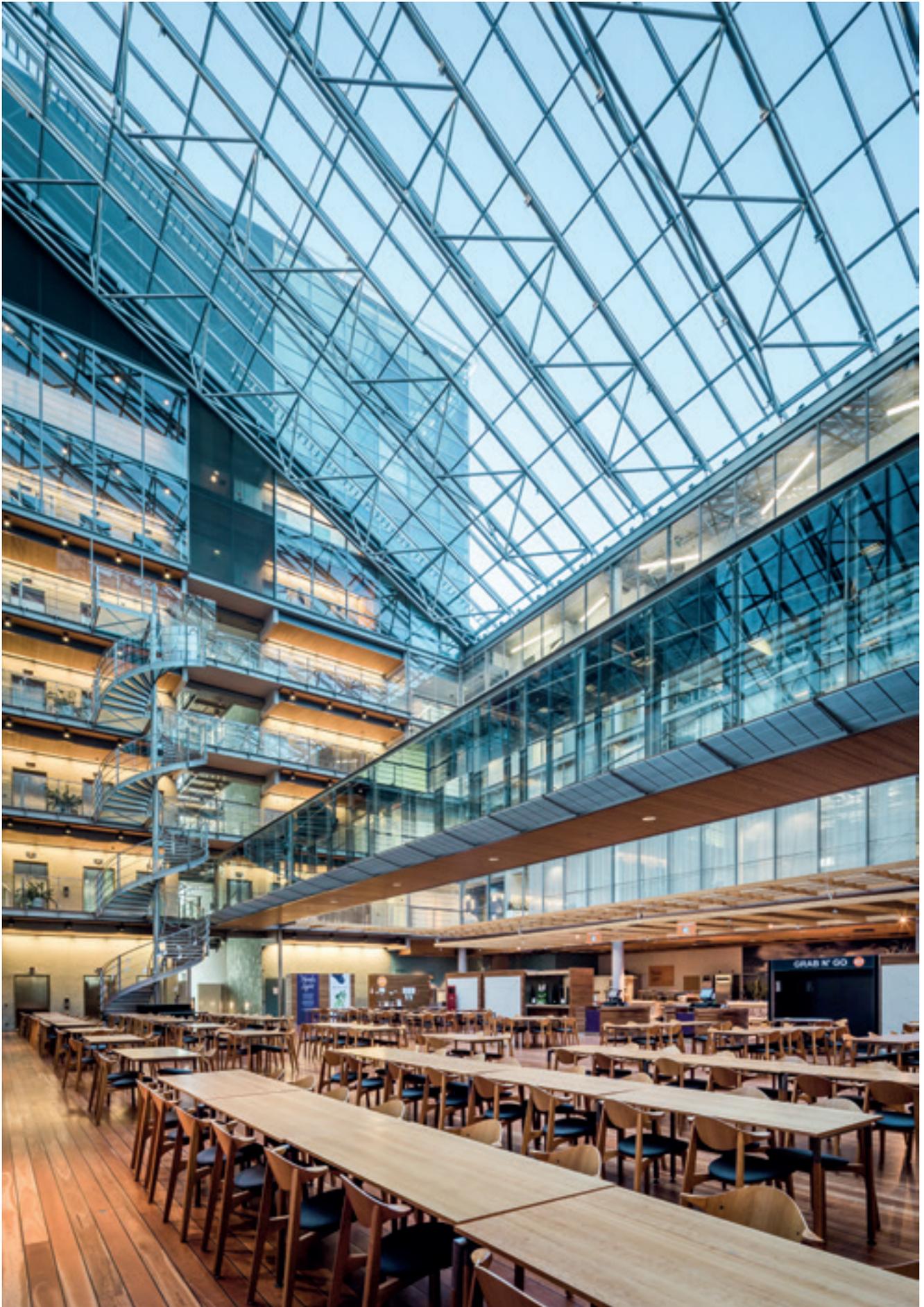
Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Die durchschnittlichen CO₂-Emissionen der Immobilien des Sondervermögens betragen im Geschäftsjahr 70 kgCO₂e/m²/Jahr. Berücksichtigung fanden hierbei 13 Immobilien des gesamten Immobilienbestands des Sondervermögens von 69 Immobilien zum 31. März 2022. Dies entspricht rund 16% des Verkehrswerts aller Immobilien des Sondervermögens zum 31. März 2022.

Die Verbrauchs- und Emissionsdaten der Immobilien werden im Wesentlichen durch Dritte zur Verfügung gestellt. Eine Überprüfung der Daten ist regelmäßig erst mit einem zeitlichen Verzug nach deren Ersterhebung möglich, sodass sich die vorgenannten Verbräuche und Emissionen später noch ändern können. Die Fondsgeschäftsführung wird über etwaige Anpassungen im Rahmen des nächsten Jahresberichts berichten und – soweit erforderlich – erläutern.



Espoo, Keilalahdentie 2-4

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 2021 bis zum 31. März 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022 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 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kuppler
Wirtschaftsprüfer



Anders
Wirtschaftsprüfer

Anhang: Auslagerungen und Dienstleister

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

Auslagerungen (Stand: 31. März 2022)

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	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Alternative Asset Management (France) SAS 23-25 avenue Franklin Roosevelt 75008 Paris, Frankreich	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in den Frankreich
Deutsche Alternative Asset Management (Global) Limited ¹⁾ Winchester House, 1 Great Winchester Street London EC2N2DB, Großbritannien	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei den Objekten in Europa außer Deutschland, Österreich, Schweiz, Finnland, Schweden und Italien
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 Grundbesitz GmbH Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ¹⁾ (previously named RREEF Investment GmbH Sp. Z.o.o. Oddział w Polsce) Armii Ludowej 26 00-609 Warschau, Polen	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in den Polen
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 und Österreich
Newsec Advice AB Stureplan 3 10396 Stockholm, Schweden	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Schweden
Newsec Advisory Finland Oy Mannerheiminaukio 1A, 9th Fl. 00100 Helsinki, Finnland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Finnland
RCP Asset Management B.V. Gustav Mahlerplein 3, 26th Fl. 1082 MS Amsterdam, Niederlande	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in den Niederlanden
Urban Input S.L.U. Paseo de Gracia 77 08008 Barcelona, Spanien	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Spanien

Fund Accounting	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BNY Mellon Service Kapitalanlage-Gesellschaft mbH Friedrich-Ebert-Anlage 49 60308 Frankfurt am Main, Deutschland	Erbringt Aufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung des grundbesitz 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“
Hooke & MacDonald Chartered Surveyors, Valuers & Property Consultants 118 Lower Baggot Street Dublin 2, Irland	Irland, Dublin, „Cedar Place“
Jones Lang La Salle 9 Queen Victoria Street London EC4N4YY, Großbritannien	Großbritannien, London, „Queen Victoria Street“
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, Tokio 106-0041, Japan	Japan, Tokio, „ATAGO East Building“
Strauss Property Management Lehrbachgasse 2 1120 Wien, Österreich	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 Global, Regional & Länder Management Services, Compliance Betreuung der Infrastruktur Einheiten, Management von regulatorischen Veränderungen, Mitarbeiter Compliance, Control Room, DB Group Richtlinien Struktur, Position Reporting, Globales regulatorisches Risiko Assessment, Verhaltens-Risiko, Compliance Rahmenwerk
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	IT-Service: Infrastruktur, Hardwarebereitstellung und Betriebsservice von Standard IT-Anwendungen
Deutsche Bank AG ¹⁾ Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Personalbetreuung (HR Administration Services)
DWS Beteiligungs GmbH Mainzer Landstraße 11 - 17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	IT-Service: Infrastruktur, Hardware-Bereitstellung und Betriebsservice von Business-Anwendungen
DWS Group GmbH & Co. KGaA ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Compliance: Business Line Compliance, Compliance Testing Service
DWS Group GmbH & Co. KGaA ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	DWS Anti-Financial-Crime Services
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 Legal, Finance, Business Management und Property Controlling bei den Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz

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 2022)

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.

Im Rahmen der Verwaltung der inländischen und ausländischen Immobilien werden in den jeweiligen Belegenheitsländern der Immobilien typischerweise weitere Dienstleister auf Vertragsbasis eingesetzt, insbesondere z. B. Dienstleister im Bereich des technischen Facility Managements (Instandhaltung der

technischen Infrastruktur eines Gebäudes, z. B. Umwelttechnik, Sicherheitstechnik, Sanitärtechnik, Telekommunikationstechnik, Energiemanagement, allgemeine Instandhaltung und Wartung der technischen Systeme) sowie im Bereich des infrastrukturellen Facility Managements (z. B. für Tätigkeiten wie Hausmeisterdienste, Entsorgungsmanagement, Winterdienste, Reinigungsdienstleistungen, Sicherheitsdienstleistungen), Bau- und Handwerksunternehmen, Vermietungsmanager/Makler, Projektmanager- und -steuerer, Rechts- und Steuerberater. Auch werden für den Vertrieb der Fondsanteile Vertriebsstellen, z. B. Banken, auf Vertragsbasis beauftragt.

Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
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
DWS International GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Datenschutzbeauftragter nach dem Bundesdatenschutzgesetz
DWS Investment GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Cost Governance für Research Services
DWS Investment GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Know Your Client/Know Intermediary Services (KYC/KYI)
DWS Investment GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Laufende Vertriebs- und Projektunterstützung
DWS Investment GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Know Your Client/Know Intermediary Services (KYC/KYI)
DWS Investment GmbH ¹⁾ Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Cost Governance für Research Services
DWS Investments Japan Ltd. ¹⁾ Sanno Park Tower 2-11-1 Nagatacho, Chiyoda-ku Tokio 100-6173, Japan	Research Services
Goldman Sachs International Peterborough Court, 133 Fleet Street, EC4A 2 BB London, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
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

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 2022 beträgt 52,61 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 52,67 EUR um 0,06 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2021/2022 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 0,92 EUR oder 80% steuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 1,15 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,92 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,23 EUR zusammen.

Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 31. März 2022 beträgt 53,07 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 53,08 EUR leicht um 0,01 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2021/2022 werden 1,35 EUR (= 2,54% 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 1,08 EUR oder 80% steuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 1,35 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 1,08 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,27 EUR zusammen.

Ausschüttung / Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022 in Höhe von 1,15 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 1,35 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 20. Juli 2022. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,23 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,27 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,23 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,27 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 20. Juli 2022 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 20. Juli 2022 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 Auslands-Immobilienfonds, 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 Auslands-Immobilienfonds, 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 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25%.

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

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaft-

steuer 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 Auslands-Immobilienfonds, 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 Auslands-Immobilienfonds, 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 Auslands-Immobilienfonds, 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 Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung (§ 37 Abs. 2 AO) zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür 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 übermitteln 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 steuer-

pflichtigen 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 0,2417 EUR für das am 31. März 2022 endende Geschäftsjahr. In der Anteilklasse IC beträgt der beschränkt steuerpflichtige Ertrag 0,2438 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 2022 833.542,90 Anteilen.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen grundbesitz 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 2022 4.167.714,50 Anteilen.

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

Rechtliches und steuerliches Risiko

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

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

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

Allgemeiner Hinweis:

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

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 %
01.04.2021	73,91	63,34	12.05.2021	71,33	60,98
06.04.2021	73,89	63,34	14.05.2021	72,06	61,72
07.04.2021	73,81	63,30	17.05.2021	72,02	61,67
08.04.2021	71,81	61,39	18.05.2021	72,01	61,67
09.04.2021	71,78	61,37	19.05.2021	71,98	61,67
12.04.2021	71,74	61,35	20.05.2021	71,92	61,63
13.04.2021	71,77	61,36	21.05.2021	71,91	61,62
14.04.2021	71,74	61,35	25.05.2021	71,86	61,58
15.04.2021	71,75	61,39	26.05.2021	71,82	61,56
16.04.2021	71,77	61,40	27.05.2021	71,82	61,56
19.04.2021	71,75	61,39	28.05.2021	71,85	61,60
20.04.2021	71,75	61,40	31.05.2021	72,05	61,85
21.04.2021	71,72	61,39	01.06.2021	72,02	61,83
22.04.2021	71,73	61,38	02.06.2021	72,57	62,33
23.04.2021	71,71	61,39	04.06.2021	72,63	62,36
26.04.2021	71,64	61,32	07.06.2021	72,70	62,39
27.04.2021	71,59	61,30	08.06.2021	72,69	62,41
28.04.2021	71,58	61,28	09.06.2021	72,68	62,40
29.04.2021	71,47	61,16	10.06.2021	72,65	62,37
30.04.2021	71,46	61,16	11.06.2021	72,63	62,35
03.05.2021	71,43	61,12	14.06.2021	72,67	62,40
04.05.2021	71,47	61,13	15.06.2021	72,67	62,36
05.05.2021	71,50	61,15	16.06.2021	72,61	62,33
06.05.2021	71,51	61,14	17.06.2021	72,60	62,30
07.05.2021	71,35	60,96	18.06.2021	72,72	62,33
10.05.2021	71,32	60,96	21.06.2021	72,75	62,35
11.05.2021	71,33	60,99	22.06.2021	72,74	62,33

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
23.06.2021	72,74	62,34
24.06.2021	72,75	62,35
25.06.2021	72,77	62,37
28.06.2021	72,73	62,35
29.06.2021	72,81	62,26
30.06.2021	72,79	62,23
01.07.2021	72,87	62,30
02.07.2021	72,88	62,28
05.07.2021	72,85	62,24
06.07.2021	71,73	64,81
07.07.2021	71,75	64,82
08.07.2021	71,75	64,82
09.07.2021	71,73	64,81
12.07.2021	71,65	64,74
13.07.2021	71,69	64,78
14.07.2021	72,93	65,89
15.07.2021	72,99	65,92
16.07.2021	72,84	65,81
19.07.2021	72,83	65,80
20.07.2021	72,76	65,74
21.07.2021	72,74	65,73
22.07.2021	72,71	65,70
23.07.2021	72,71	65,70
26.07.2021	72,69	65,67
27.07.2021	72,66	65,65
28.07.2021	73,05	66,13
29.07.2021	73,02	66,11
30.07.2021	73,03	66,16
02.08.2021	72,99	66,12
03.08.2021	72,97	66,11
04.08.2021	73,00	66,13
05.08.2021	73,02	66,14
06.08.2021	73,02	66,14
09.08.2021	73,02	66,13
10.08.2021	73,06	66,15
11.08.2021	73,03	66,11
12.08.2021	70,96	64,24
13.08.2021	70,96	64,23
16.08.2021	70,38	63,71
17.08.2021	70,35	63,70
18.08.2021	70,33	63,69
19.08.2021	70,34	63,69
20.08.2021	70,34	63,69
23.08.2021	70,25	63,62
24.08.2021	70,21	63,59
25.08.2021	70,55	63,90
26.08.2021	70,52	63,86
27.08.2021	70,49	63,85
30.08.2021	70,48	63,83
31.08.2021	70,47	63,83

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
01.09.2021	70,46	63,83
02.09.2021	70,49	63,85
03.09.2021	70,45	63,82
06.09.2021	70,43	63,80
07.09.2021	70,45	63,82
08.09.2021	70,17	63,56
09.09.2021	70,14	63,53
10.09.2021	69,83	63,24
13.09.2021	70,52	63,87
14.09.2021	70,54	63,87
15.09.2021	70,53	63,88
16.09.2021	70,87	64,30
17.09.2021	70,90	64,32
20.09.2021	70,87	64,29
21.09.2021	70,85	64,27
22.09.2021	70,86	64,28
23.09.2021	70,81	64,24
24.09.2021	70,84	64,26
27.09.2021	70,94	64,36
28.09.2021	70,95	64,36
29.09.2021	72,38	65,62
30.09.2021	72,38	65,63
01.10.2021	72,36	65,59
04.10.2021	72,46	65,68
05.10.2021	72,47	65,68
06.10.2021	72,49	65,69
07.10.2021	72,46	65,65
08.10.2021	72,49	65,68
11.10.2021	72,48	65,66
12.10.2021	72,47	65,65
13.10.2021	72,50	65,66
14.10.2021	72,52	65,68
15.10.2021	72,50	65,68
18.10.2021	72,45	65,63
19.10.2021	72,44	65,61
20.10.2021	72,40	65,58
21.10.2021	72,44	65,61
22.10.2021	72,46	65,63
25.10.2021	72,45	65,63
26.10.2021	72,45	65,64
27.10.2021	72,50	65,66
28.10.2021	73,00	66,11
29.10.2021	72,97	66,10
01.11.2021	71,41	64,57
02.11.2021	71,49	64,62
03.11.2021	71,55	64,69
04.11.2021	71,51	64,65
05.11.2021	71,53	64,66
08.11.2021	71,46	64,61
09.11.2021	71,42	64,58

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
10.11.2021	71,67	64,81
11.11.2021	71,64	64,78
12.11.2021	71,68	64,80
15.11.2021	71,72	64,83
16.11.2021	71,74	64,83
17.11.2021	71,86	64,92
18.11.2021	71,91	64,94
19.11.2021	71,90	64,95
22.11.2021	71,85	64,89
23.11.2021	71,89	64,92
24.11.2021	71,88	64,91
25.11.2021	71,93	64,94
26.11.2021	71,93	64,94
29.11.2021	72,26	65,33
30.11.2021	72,25	65,33
01.12.2021	72,16	65,28
02.12.2021	72,23	65,34
03.12.2021	72,17	65,29
06.12.2021	72,16	65,28
07.12.2021	72,15	65,27
08.12.2021	72,21	65,32
09.12.2021	72,18	65,29
10.12.2021	72,13	65,25
13.12.2021	72,17	65,27
14.12.2021	72,18	65,28
15.12.2021	72,15	65,26
16.12.2021	72,15	65,25
17.12.2021	72,11	65,21
20.12.2021	72,09	65,21
21.12.2021	72,10	65,21
22.12.2021	72,12	65,23
23.12.2021	72,13	65,22
27.12.2021	72,11	65,20
28.12.2021	72,12	65,21
29.12.2021	72,04	65,06
30.12.2021	72,67	65,77
03.01.2022	72,56	65,67
04.01.2022	72,50	65,62
05.01.2022	72,50	65,61
06.01.2022	72,33	65,45
07.01.2022	72,25	65,38
10.01.2022	72,22	65,36
11.01.2022	72,19	65,33
12.01.2022	72,19	65,34
13.01.2022	72,18	65,34
14.01.2022	72,13	65,30
17.01.2022	72,10	65,29
18.01.2022	72,08	65,26
19.01.2022	71,89	65,03
20.01.2022	71,97	65,08

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
21.01.2022	71,97	65,07
24.01.2022	71,95	65,06
25.01.2022	71,95	65,06
26.01.2022	71,94	65,05
27.01.2022	72,02	65,14
28.01.2022	72,00	65,10
31.01.2022	72,24	65,31
01.02.2022	72,24	65,30
02.02.2022	72,17	65,27
03.02.2022	72,08	65,16
04.02.2022	72,07	65,14
07.02.2022	71,89	65,04
08.02.2022	72,01	65,14
09.02.2022	72,00	65,12
10.02.2022	72,00	65,12
11.02.2022	71,96	65,08
14.02.2022	71,97	65,07
15.02.2022	72,08	65,16
16.02.2022	72,10	65,18
17.02.2022	72,05	65,14
18.02.2022	72,15	65,23
21.02.2022	72,12	65,19
22.02.2022	72,15	65,22
23.02.2022	72,21	65,26
24.02.2022	72,77	65,78
25.02.2022	72,89	65,85
28.02.2022	73,02	65,98
01.03.2022	73,01	65,97
02.03.2022	73,06	64,73
03.03.2022	73,14	64,76
04.03.2022	73,14	64,75
07.03.2022	73,29	64,84
08.03.2022	73,14	64,51
09.03.2022	73,01	64,42
10.03.2022	72,95	64,39
11.03.2022	72,79	64,27
14.03.2022	72,91	64,36
15.03.2022	72,95	64,40
16.03.2022	72,82	64,31
17.03.2022	72,88	64,36
18.03.2022	72,86	64,35
21.03.2022	72,80	64,30
22.03.2022	72,28	63,82
23.03.2022	72,89	64,35
24.03.2022	72,88	64,33
25.03.2022	72,96	64,39
28.03.2022	72,91	64,35
29.03.2022	72,90	64,30
30.03.2022	72,84	64,27
31.03.2022	72,76	63,73

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): 23,241 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2021

Gesellschafter

DWS Real Estate GmbH (99,9%)

Bestra Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH (0,1%)

Geschäftsführung

Clemens Schäfer

Global Head of Real Estate, APAC & EMEA
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Dr. Ulrich von Creytz

Head of Coverage Segment Private & Real Assets, Real Estate
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Ulrich Steinmetz

Regional Head of Portfolio Management
Real Estate Retail

Dr. Grit Franke

Head of Fund Finance
zugleich Geschäftsführerin der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH

Brienner Straße 59
80333 München
Amtsgericht: München HRB 42 872
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,4 Mio. EUR
Eigenmittel (im Sinne von Artikel 72 der Verordnung (EU)
Nr. 575/2013 (CRRI): 2.302,0 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2020

Aufsichtsrat

Dr. Asoka Wöhrmann (bis 9. Juni 2022)

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

Daniel F. Just

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

Dirk Görgen

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

Nicole Behrens

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

Prof. Dr. Kerstin Hennig

Leiterin des EBS Real Estate Management Institutes
EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Wiesbaden

Stefan Knoll

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

Externe Bewerter

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

Regelbewerter:

Dipl.-Sachverständiger Carsten Fritsch

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

Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri

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

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

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

Dipl.-Sachverständiger Heiko Glatz

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

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll

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

Dipl.-Ing. (FH) Markus Obermeier

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

Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Post

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

Dipl.-Kauffrau Anke Stoll

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

Dipl.-Ing. Martin von Rönne

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

Dipl.-Ing. Stefan Wicht

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

Ankaufsbewerter:

Dipl.-Bauing. Florian Dietrich

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

Dipl.-Ing. Karsten Hering

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

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger (bis 31. Mai 2022)

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

Dipl.-Ing. Andreas Weinberger

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

CBRE GmbH, Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin

Meike Opfermann, RICS Registered Valuer, CIS HypZert (F)
Lee C. Holiday, MAI
Stephen Thomas, AAPI

Jones Lang LaSalle SE

Bockenheimer Landstraße 55, 60325 Frankfurt am Main
Andreas B. Röhr, FRICS
Doreen Süssmilch, MRICS
Joseph Miller, MRICS

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

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Franklinstraße 50
60486 Frankfurt am Main



Dallas, Galleria North Tower II

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.