

DWS Grundbesitz GmbH

# grundbesitz europa

Jahresbericht

30. September 2022



Investors for a new now

# Hinweise für den Anleger

## Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 2. August 2022) sowie der „Wesentlichen Anlegerinformationen“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngerer Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

## Hinweise zu den Anteilklassen

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

### Anteilklassen im Überblick (Stand: 30. September 2022)

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. <sup>1</sup>
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Rückgabe von Anteilen, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden	bis 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen  > 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten	bis 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen  > 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten
Rückgabe von Anteilen, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen Immobilien- Sondervermögens in der Abrechnungsperiode <sup>2</sup>	Bis zu 0,55% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf das anteilige Immobilienvermögen, bis zu 0,05% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf die anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode <sup>2</sup>
Erfolgsabhängige Vergütung	Bis zu 1,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 4,1%, aber max. 0,1% des durchschnittlichen Nettoinventar- wertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode <sup>2</sup>	Bis zu 3,5% p.a. bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,4%, aber max. 0,3% des durchschnittlichen Nettoinventar- wertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode <sup>2</sup>
ISIN	DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN	980700	A0NDW8

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

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

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

# Inhalt

- 2 / Hinweise für den Anleger
- 4 / Kennzahlen im Überblick
- 6 / Tätigkeitsbericht
- 18 / Vermietungsinformationen zum 30. September 2022
- 21 / Übersicht: Renditen, Bewertung
- 26 / Vermögensübersicht zum 30. September 2022
- 28 / Erläuterungen zur Vermögensübersicht
- 30 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2022  
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 50 / Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien  
zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2022
- 52 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2022  
Teil II: Liquiditätsübersicht
- 55 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2022  
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und  
Rückstellungen
- 56 / Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum  
vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022
- 60 / Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 62 / Entwicklungsrechnung im Zeitraum  
vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022
- 63 / Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung
- 64 / Verwendungsrechnung zum 30. September 2022
- 64 / Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
- 65 / Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 74 / Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung
- 78 / Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 80 / Anhang: Auslagerungen und Dienstleister
- 84 / Steuerliche Hinweise für den Anleger
- 91 / Ausweis der Immobilienquoten
- 96 / Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer,  
Verwahrstelle und Gremien
- 97 / Externe Bewerter

# Kennzahlen im Überblick

## grundbesitz europa auf einen Blick (Stand zum 30. September 2022)

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
<b>Kennzahlen zum Stichtag</b>			
Fondsvermögen	9.865,6 Mio. EUR	9.101,8 Mio. EUR	763,8 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	9.703,7 Mio. EUR	8.952,3 Mio. EUR	751,3 Mio. EUR
– direkt gehalten	4.648,4 Mio. EUR	4.288,5 Mio. EUR	359,9 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	5.055,3 Mio. EUR	4.663,9 Mio. EUR	391,4 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	96		
– direkt gehalten	43		
– über Immobilien-Gesellschaften in Mehrheitsbeteiligungen gehalten	46		
– über Immobilien-Gesellschaften in Minderheitsbeteiligungen gehalten	7		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	91,8%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	91,1%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	18,0%		
<b>Veränderungen im Berichtszeitraum</b>			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	1		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Bestandsübergänge	4		
– direkt gehalten	4		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Verkäufe von Immobilien	8		
– direkt gehalten	6		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2		
Bestandsabgänge	7		
– direkt gehalten	5		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.10.2021 bis 30.9.2022)	-82,9 Mio. EUR	-24,8 Mio. EUR	-58,1 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.10.2021 bis 30.9.2022, BVI-Methode)		2,8%	3,3%
Endausschüttung je Anteil (am 21.12.2022)		1,00 EUR	1,20 EUR
Anteilwert per 30.9.2022		40,47 EUR	40,65 EUR
Rücknahmepreis per 30.9.2022		40,47 EUR	40,65 EUR
Ausgabepreis per 30.9.2022		42,49 EUR	42,68 EUR
ISIN		DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN		980700	A0NDW8



London, Park House

# Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Jahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz europa im Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022.

## Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

Im Geschäftsjahr 2021/2022 hatte die COVID-19-Pandemie nach fast zwei Jahren nur noch mittelbaren Einfluss auf das Immobilienportfolio des grundbesitz europa. Büroimmobilien, mit rund 44% nach Mietertrag der größte Anteil aller Nutzungsarten am Gesamtportfolio des Fonds, erwiesen sich nach wie vor weitgehend widerstandsfähig. Einflüsse waren vornehmlich auf Einzelhandelsimmobilien erkennbar. Insgesamt sind nunmehr rund 70% des Portfolios in den Nutzungsarten Büro, Wohnen und Logistik investiert. Die breite Diversifizierung des Portfolios hat sich positiv auf den Fonds ausgewirkt.

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

An den Kapitalmärkten tritt seit einigen Monaten das Thema Inflation vermehrt in den Mittelpunkt – für den Monat März 2022 lag die Inflation der Verbraucherpreise im Jahresvergleich bei +7,3%. Frühzeitig wurde das Anleiheportfolio zu einem gewissen Teil auf inflationsindexierte Anleihen umgestellt, hauptsächlich mit Schwerpunkt auf Staatsanleihen aus Kerneuropa (Deutschland und Frankreich). Zudem hat die Europäische Zentralbank im ersten Quartal 2022 verkündet, das sogenannte „PEPP“ (Pandemic Emergency Purchase Programme) in diesem Jahr beenden zu wollen. Erst nach der Beendigung des PEPP soll der Pfad einer graduellen Zinsanpassung begangen werden. Diese Aussagen führten, aufgrund steigender Renditen, zu teils deutlichen Bewertungsanpassungen im Anleiheportfolio. Es wird aktuell auf eine kurze bis mittlere Duration gesetzt.

Das Fondsvermögen veränderte sich, unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr im Dezember 2021 in Höhe von 225 Mio. EUR, von 9.902,3 Mio. EUR (30. September 2021) auf 9.865,6 Mio. EUR

zum Ende des Geschäftsjahres. Die Nettomittelabflüsse beliefen sich insgesamt auf 82,9 Mio. EUR. Die Liquiditätsquote lag zum 30. September 2022 bei 15,1% des Fondsvermögens.

Die Wertentwicklung der Anteile von grundbesitz europa belief sich im Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 auf 2,8% je Anteil in der Anteilklasse RC und 3,3% je Anteil in der Anteilklasse IC (alle Angaben nach BVI-Methode).

In das aktiv gemanagte Bestandsimmobilienportfolio konnten sieben weitere Objekte nach Fertigstellung übernommen werden. Zwei Projektentwicklungen in Spanien sowie eine Immobilie in Frankreich werden erst nach dem Berichtsstichtag in den Bestand übergehen.

Im Berichtszeitraum wurden sieben Verkäufe getätigt. Das Immobilienportfolio wird fortlaufend analysiert und um Immobilien bereinigt, die nach Auffassung des Fondsmanagements mittel- bis langfristig nicht mehr der Fondsstrategie entsprechen. Zwei finnische Immobilien wurden zu einer Wirtschaftseinheit verschmolzen.

Nach Abschluss der vorgenannten Transaktionen beläuft sich der Umfang des Immobilienportfolios von grundbesitz europa auf 96 Objekte, das Gesamtvolumen nach Verkehrswerten erhöhte sich jedoch auf 9.703,7 Mio. EUR (30. September 2021: 100 Objekte; 9.746,0 Mio. EUR).

Die direkt und indirekt gehaltenen Objekte verteilen sich auf insgesamt zwölf europäische Länder, worunter Deutschland mit 31,0% und Großbritannien mit 18,5% gemessen am Verkehrswert weiterhin die Schwerpunkte bilden.

Zum Stichtag 30. September 2022 waren 91,8% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag), bezogen auf den gesamten Berichtszeitraum lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 91,1%.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 1.746,3 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 30. September 2022 bei 18,0% des Immobilienvermögens und damit unter dem gesetzlichen Grenzwert von 30% (30. September 2021: 1.599,0 Mio. EUR bzw. 16,4%). Zusätzlich bestehen Kreditlinien für kurzfristige Fremdkapitalaufnahme.

Das Fondsmanagement verfolgt für grundbesitz europa 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. Seit dem 2. August 2022 werden auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 Offenlegungsverordnung berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wird angestrebt, die durch die Bestandsimmobilien des Fonds verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand des Immobilienportfolios – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO<sub>2</sub>-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 seit 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 in Hinblick auf die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen und die aktuelle Energiepreisproblematik.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 5. Dezember 2022

## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft steuerte zur Jahreswende 2021 zunächst auf ein allmähliches Abflauen der wirtschaftlichen Verwerfungen infolge der Corona-Pandemie zu. Mit dem Krieg in der Ukraine änderte sich die gesamtwirtschaftliche und geopolitische Gemengelage im ersten Quartal 2022 jedoch drastisch. Infolge weitreichender Sanktionen und der strikten „Zero-Covid-Strategie“ in China kam es erneut zu einer Disruption der globalen Liefer- und Wertschöpfungsketten.<sup>1</sup> Zudem führte die angebotsseitige Verknappung von Energie und Nahrungsmitteln bei gleichzeitig robuster Nachfrage zu einem starken Anstieg der Inflationsraten, insbesondere in Europa. Diese führten im Zusammenspiel mit den geldpolitischen Reaktionen zu einem deutlichen Anstieg der Zinsen auf dem Kapitalmarkt.

Infolgedessen kam es im zweiten Quartal zu einer Stagnation der weltwirtschaftlichen Entwicklung und einer Verschlechterung der Wachstumsaussichten. Mit den hohen und beständigen Inflationsdaten verschlechterten sich die Konjunkturindikatoren im Jahresverlauf weiter. Zudem bekräftigten viele Notenbanken ihre Absicht, trotz einer möglichen Rezession an der restriktiven Geldpolitik festzuhalten. Während die Finanzmärkte sehr schnell auf eine Änderung der Geldpolitik reagierten, wird der Transmissionsmechanismus erst zeitlich versetzt in der Realwirtschaft spürbar. Neben stark gestiegenen Finanzierungskosten für Unternehmen hat sich das Risiko einer weltweiten Rezession über den Winter und im Verlauf des kommenden Jahres signifikant erhöht. Die Lieferketten-disruptionen entspannten sich Richtung Herbst etwas, was zum Teil auch der schwächeren Nachfrage geschuldet sein dürfte.<sup>2</sup>

Im Euroraum ist das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal 2022 noch um 0,7% gewachsen. Die Inflation stieg im September weiter an und erreichte mit 10% einen neuen Rekord seit dem Beginn der Datenerhebung vor über 30 Jahren. Die Kerninflation stieg im September ebenfalls auf ein Allzeithoch bei 4,8%. Getrieben wurde die Teuerung erneut maßgeblich durch die Energiepreise, die sich zum Vorjahresmonat um 40,8% erhöhten. Dies dürfte zu einem massiven Kaufkraftverlust der privaten Haushalte und einer verschlechterten Wettbewerbsfähigkeit der europäischen Industrie führen. So stieg der Erzeugerpreisindex im August um 43,3% auf Jahressicht. Aber auch Lebens- und Genussmittel steuerten mit 11,8% vermehrt zur Preissteigerung bei. Der Einkaufsmanagerindex EMI ist sowohl für das verarbeitende Gewerbe (48,3) als auch für Dienstleistungen (48,9) in der Eurozone unter 50 gefallen und signalisierte zuletzt eine rückläufige Wirtschaftsentwicklung. Währenddessen haben sich die EU-Staaten auf Notmaßnahmen im Energiebereich geeinigt und wirtschaftspolitische Stützungsmaßnahmen

dürften die Energiekrise etwas abmildern. Insgesamt haben sich Anzeichen einer Rezession in vielen EU-Ländern erhöht.<sup>3</sup>

So wurde die deutsche Wirtschaft durch die Energiekrise auf den Strom- und Gasmärkten im zweiten und dritten Quartal 2022 schwer belastet. Der durch den Krieg ausgelöste Angebotsschock hat die Energiepreise in den Sommermonaten in die Höhe getrieben. Die dadurch angeheizten Verbraucherpreise führten zu einer massiven Verschlechterung der Kaufkraft der privaten Haushalte und einer Verteuerung der Produktion. Die Störungen der weltweiten Lieferketten haben die Teuerung weiter angeheizt. Dies zeigte sich u.a. sich am GfK Konsumklimaindex, der aufgrund der realen Einkommenseinbußen mit -43,5 für Oktober auf den tiefsten Stand seiner Geschichte gefallen ist. Die Inflationsrate in Deutschland ist im September 2022 auf 10% gestiegen. Die Einkaufsmanagerindizes (EMI) sind allesamt deutlich unter 50 gefallen und signalisierten damit eine rückläufige Wirtschaftsentwicklung. Ebenso ist die Geschäftstätigkeit in Deutschlands Bausektor im September aufgrund der schlechteren Kreditkonditionen und einer sinkenden Nachfrage gefallen. Das reale BIP stagnierte im zweiten Quartal und die Wahrscheinlichkeit einer milden Rezession über den Winter und im nächsten Jahr hat sich erneut erhöht. Die Zahl der Insolvenzen lag nach Angaben des IWH im September 34% über dem Vorjahreswert und dürfte angesichts steigender Lohn- und Energiekosten noch weiter anziehen. Das dritte Entlastungspaket der Regierung (65 Mrd. EUR) und die Gaspreisbremse (200 Mrd. EUR) dürften die wirtschaftlichen Folgen teilweise abmildern und für eine schnelle Erholung sorgen.<sup>4</sup>

Die Wirtschaftsentwicklung im Vereinigten Königreich wurde ebenfalls durch die stark gestiegenen Energiepreise getroffen. Die Inflation erreichte im Juli ein 40-Jahres-Hoch von 10,1%. Mit der aggressiven geldpolitischen Kehrtwende kam es im Verlauf des Jahres zu einem starken Anstieg der Zinsen und Anleiherenditen. Die gegensätzlichen Pläne der Regierung von Steuererleichterungen und Schuldenaufnahme hat den Anstieg der Anleiherenditen zusätzlich angeheizt, während die Notenbank an den Zinserhöhungen festhielt, musste sie den geplanten Start der Assetverkäufe verschieben. Das BIP sank im Juni um 0,6% gegenüber dem Vormonat, infolgedessen eine Rezession als sehr wahrscheinlich prognostiziert wurde.<sup>5</sup>

1 BDI, 05.05.2022

2 Oxford Economics, WEPM, September 2022

3 Eurostat, S&P global (EMI)

4 Oxford Economics, Germany, GfK, EMI

5 Oxford Economics, UK

## Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten stiegen im Berichtszeitraum deutlich an. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 1. Oktober 2021 bei -22 Basispunkten und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei 211 Basispunkten p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen handelten zuletzt am 27. Mai 2022 im negativen Bereich. Seitdem sind auch hier die Renditen teils deutlich angestiegen. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 1. Oktober 2021 bei -0,66% p.a. und per 30. September 2022 bei 1,71% p.a.

Der wichtige Leitzins der Europäischen Zentralbank für die Hauptfinanzierungsgeschäfte wurde zweimal erhöht und notiert aktuell bei 1,250%, die Einlagenfazilität liegt seit 14. September 2022 bei 0,75%.

(Datenquelle: Bloomberg)

## Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Auch die europäischen Immobilienmärkte konnten sich der schwierigen Gemengelage aus geopolitischen Spannungen und wirtschaftlicher Eintrübung nicht entziehen. Die aktuelle Energiekrise in Europa, eine aggressive FED-Politik, die auch auf Europa ausstrahlt und die sprunghaft gestiegenen Finanzierungskosten machten sich neben dem Schreckgespenst Rezession an den Märkten zunehmend bemerkbar. Während die Geldmärkte schnell eine Abkehr der lockeren Geldpolitik eingepreist haben, dürften die Notenbanken die Zügel angesichts einer weiteren Ausbreitung der Teuerung auf die Kernraten weiter anziehen. Im Vergleich zur frühzeitig agierenden FED werden seitens der EZB deutlich stärkere Anstiege in den kommenden Monaten erwartet. Die negativen Auswirkungen der gestiegenen Zinsen konnten im zweiten Quartal durch die Entwicklung der Mietmärkte abgemildert werden. Jedoch haben sich infolge der zunehmenden Verschärfung der Finanzierungsbedingungen im dritten Quartal die Renditen und Kapitalwerte vielerorts verschlechtert. Während die Spitzenrenditen mehrheitlich angestiegen sind, wurden viele Kaufverhandlungen aufgrund divergierender Preisvorstellungen zwischen Käufer und Verkäufer abgebrochen. Die Vermietungsmärkte zeigten sich hingegen weitestgehend robust und vielfach konnten steigende Mietniveaus beobachtet werden. Eine aus langfristiger Perspektive nach wie vor solide Fundamentaldatenbasis inklusive geringer Leerstandsquoten, sinkender Neubauvolumen und steigenden Baukosten unterstützen die Märkte.<sup>6</sup>

Im zweiten Quartal 2022 verzeichneten die europäischen Immobilienmärkte einen Rückgang der Gesamtrenditen auf

2,2% und damit auf den niedrigsten Stand seit dem dritten Quartal 2020. Der Logistiksektor behauptete sich mit einer vierteljährlichen Gesamtrendite auf Fondsebene von 3,3% am besten, während der Bürosektor mit 0,6% eine außerordentlich schwache Performance zeigte. Im dritten Quartal kam es zu einem deutlichen Rückgang der Stimmungsindikatoren über alle Assetklassen hinweg. Hierzu führten neben dem Anstieg der Finanzierungskosten auch die insgesamt gestiegene Unsicherheit, nicht zuletzt aufgrund der Energiekrise. Am deutlichsten war der Rückgang der Investitionsstimmung im heiß gelaufenen Logistiksektor. Das Einzelhandelssegment bildete weiterhin das Schlusslicht, während der Bürosektor in nahezu allen Ländern einen Dämpfer erhielt. Der Abwärtsdruck zeigte sich auch am Immobilienpreisindex von Green Street, der im dritten Quartal 2022 einen Rückgang von 4,4% aufwies. Der Index, der die Preise für eine breite Palette von paneuropäischen Gewerbeimmobilien misst, lag somit ca. 15% unter seinem jüngsten Höchststand. Der Logistiksektor war hier ebenfalls am stärksten betroffen, wobei die Angebotspreise um über 10% nachgaben. Die Preise für Büroimmobilien gingen auf Quartalsicht um 4,3% zurück, nicht zuletzt da die Märkte das Risiko von obsoleten Gebäuden stärker beachteten. Die Preise für Einzelhandels- und Wohnimmobilien gaben laut Green Street mit 2-3% weniger stark nach.<sup>7</sup>

Auf Länderebene zeichneten sich einige Unterschiede ab. Die deutschen Immobilienmärkte haben sich im zweiten Quartal relativ gut entwickelt, konnten sich dem allgemeinen Abschwung letztlich jedoch nicht entziehen. Das zeigte sich auch am Immobilienklima, das im September einen neuen Jahrestiefstand erreichte. Dank seiner defensiven Eigenschaften hat sich der deutsche Wohnungsmarkt in der Pandemie dynamisch entwickelt und konnte aufgrund des anhaltenden Angebotsdefizit und der hohen Investoren- und Nutzernachfrage auch im Jahr 2022 weiterhin Preiszuwächse verzeichnen. Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind nach Angaben des statistischen Bundesamtes im zweiten Quartal 2022 um durchschnittlich 10,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen, obwohl der Preisanstieg schwächer als in den Vorquartalen ausgefallen ist. Auch die Fundamentaldaten am Wohnungsmarkt waren weiterhin positiv, insbesondere die zu erwartenden Angebotsrückgänge dürften im Zusammenspiel mit der unelastischen Nachfrage den Mietmarkt stabilisieren. Auch der deutsche Büromarkt hat sich während der Corona-Pandemie als überraschend krisenresilient erwiesen.

Im zweiten Quartal 2022 erholte sich der Flächenumsatz und lag signifikant über dem 10-Jahres-Durchschnitt, wobei einige aufgeschobene Abschlüsse aus den vergangenen zwei Jahren nachgeholt wurden. Die verfügbare Fläche hat sich moderat erhöht, obwohl die Leerstände im historischen Vergleich

<sup>6</sup> DWS, Global Real Estate Strategic Outlook, CIO View, Q3 2022

<sup>7</sup> DWS, Europe Property Performance Monitor; PMA (SIP); Green Street (CPII Report)

nach wie vor niedrig sind. Das Mietwachstum, getrieben durch eine hohe Nachfrage und wenig Angebot dürfte nicht zuletzt aufgrund der hohen Inflation und weitverbreiteter Indexierungsverträge positiv bleiben.

Auch in Großbritannien zeichnet sich eine zunehmende Verlangsamung am Immobilienmarkt ab. Gestiegene Finanzierungskosten und das schwierige wirtschaftliche Umfeld belasten. Während der MSCI-Index für Gewerbeimmobilien im ersten Quartal noch um 4,4% stieg, verlangsamte sich dieser Trend im zweiten Quartal auf nur noch 2,6%. Auch CBRE sieht eine ähnliche Entwicklung. Hier gaben die Bewertungen im Juli um 0,5% nach.<sup>8</sup>

## Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Nachdem großvolumige Wohntransaktionen, wie etwa der Zusammenschluss von Vonovia und Deutsche Wohnen, die Investmentvolumen zum Jahresende 2021 in die Höhe trieben, starteten die europäischen Investmentmärkte erneut stark ins Jahr 2022. Mit einem annualisierten Transaktionsvolumen von über 370 Mrd. EUR markierte das erste Quartal 2022, auch dank der genannten Sondereffekte, eines der stärksten Ergebnisse der letzten Jahre. Auf Quartalsbasis standen über 80 Mrd. EUR zu Buche, die im weiteren Jahresverlauf auf knapp 50 Mrd. EUR im dritten Quartal zusammenschmolzen. Damit gingen Transaktionsaktivitäten im Vergleich zum Vorjahresquartal um rund 40% zurück und spiegeln die deutlich nachlassende Stimmungslage am Markt, gepaart mit höheren Finanzierungskosten und der allgemeinen Unsicherheit unter Marktteilnehmern, wider. Auf sektoraler Ebene zeigten sich insbesondere Rückgänge bei Einzelhandels- und Wohnimmobilien mit jeweils -37% gegenüber dem Vorjahresquartal. Nur leicht bessere Umsätze erzielten Büro- und Logistikobjekte, deren Transaktionsvolumen im dritten Quartal 2022 gegenüber Vorjahresquartal etwas weniger stark um 28% bzw. 24% zurückgingen.<sup>9</sup>

Auf Länderebene waren beispielsweise in Deutschland erste Preisanpassungen zu beobachten. Die Renditen sind angesichts der hohen Zinssätze und Finanzierungskosten bereits angestiegen. Transaktionsseitig zeigte sich ebenfalls eine deutliche Verlangsamung im dritten Quartal. Während Immobilien im Wert von knapp 11 Mrd. EUR den Eigentümer wechselten, lag der Wert im Vorjahresquartal bei rund 17 Mrd. EUR und damit über 50% höher. Besonders ausgeprägt waren Rückgänge im Büro- (ca. -50%) und Wohnsegment (ca. -55%). Sehr stabil zeigte sich hingegen der Logistikmarkt. Hier konnte mit einem Zuwachs auf rund 2,6 Mrd. EUR ein deutlich höheres Ergebnis als im Vorjahresquartal (1,5 Mrd. EUR, ca. +75%) erreicht werden.

In Frankreich hat sich die Dynamik am Investmentmarkt im Verlauf des Jahres 2022 ebenfalls abgeschwächt. Während in den ersten neun Monaten 2022 mit rund 25,3 Mrd. EUR noch ein Umsatzplus von fast 25% gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichnet wurde, lag das Ergebnis im dritten Quartal mit rund 7,2 Mrd. EUR nur noch knapp über dem Vorjahresquartal. Am Wohnimmobilienmarkt war der Rückgang mit ca. 60% im dritten Quartal am stärksten. Dagegen hat sich der Umsatz im Einzelhandelssegment mit knapp 3,7 Mrd. EUR in den ersten drei Monaten mehr als verdoppelt.<sup>10</sup>

Eine ähnliche Verlangsamung verzeichnete auch der britische Immobilienmarkt. Mit knapp 12 Mrd. EUR wurde im dritten Quartal der niedrigste Umsatz seit acht Quartalen erzielt. Gegenüber dem Vorjahresquartal betrug der Rückgang etwa 37%, wobei kein Marktsegment signifikant von diesem Durchschnittswert abwich. In Bezug auf Preiskorrekturen scheinen sich Anpassungen am britischen Immobilienmarkt im Vergleich zum Rest Europas zügiger zu manifestieren.

Im Gegensatz dazu bleiben Preiskorrekturen im niederländischen Markt bisher überschaubar, wenngleich infolge gestiegener Finanzierungskosten ein ähnlicher Druck auf Anfangsrenditen herrscht und Maklerhäuser von Preiskorrekturen berichten.<sup>11</sup> Rückgänge beim Transaktionsvolumen fielen im dritten Quartal hingegen deutlich stärker aus, was jedoch zum Teil an den hohen Vorjahreswerten lag. Knapp 3 Mrd. EUR betrug das Investmentvolumen im dritten Quartal, was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahresquartal von über 50% entspricht.

Einen starken Einbruch von über 60% verzeichnete insbesondere das Bürosegment, Umsätze in anderen Marktsegmenten sanken auf Quartalsbasis um 30-40%. Auf Sicht der ersten drei Quartale fielen Rückgänge mit -20% deutlich moderater gegenüber dem Vorjahr aus. Transaktionsvolumen im Logistiksegment zeigten in den ersten neun Monaten des Jahres ebenfalls eine rückläufige Tendenz, lagen aber knapp über dem Vorjahreswert.<sup>12</sup>

8 DWS, UK Real Estate Strategic Outlook, September 2022

9 RCA, Oktober 2022

10 RCA Trend Tracker France, Oktober 2022

11 DWS, Netherlands Real Estate Strategic Outlook, September 2022

12 RCA, Oktober 2022

## Anlagestrategie des Grundbesitz Europa

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

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

Im Anlagefokus stehen langfristig an kreditwürdige Unternehmen vermietete Objekte in guten Lagen etablierter Immobilienmärkte. Die Transaktionsstrategie richtet sich an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Das Sondervermögen investiert vorrangig in klassische Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel sowie in Wohnimmobilien. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren fortwährende Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen. Die Gesellschaft strebt dabei eine der jeweiligen Größe des Sondervermögens angemessene regionale Streuung von Immobilien verschiedener Größenordnungen an, soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält. In die Beurteilung werden ebenfalls die wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken einbezogen.

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

Zur Erreichung der Anlageziele des Sondervermögens werden bei der Auswahl 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen (gemessen in CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr) schrittweise bis zum Jahr 2050 soweit zu senken, dass der Gebäudebestand

des Immobilienportfolios des Sondervermögens – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO<sub>2</sub>-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird. Gleichzeitig soll der Energieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens (gemessen in kWh/m<sup>2</sup>/Jahr) reduziert werden, soweit dies durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflusst werden kann und der Energieverbrauch nicht in der Verantwortung des Mieters liegt. Ab dem 2. August 2022 werden in diesem Zusammenhang auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 Offenlegungsverordnung berücksichtigt. Die DWS Grundbesitz GmbH konzentriert sich bei der Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ausschließlich auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange anhand folgender Indikatoren:

- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien
- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz
- Treibhausgasemissionen
- Intensität des Energieverbrauchs

Im Verkaufsprospekt des Fonds und den Informationen gemäß Artikel 10 der Offenlegungsverordnung sind die geförderten ökologischen Merkmale und die berücksichtigten wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und die damit im Zusammenhang stehenden Ziele und Maßnahmen detailliert beschrieben.

## Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 verzeichnete der Fonds Nettomittelabflüsse in Höhe von 82,9 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen sank von 9.902,3 Mio. EUR (Stand: 30. September 2021) auf 9.865,6 Mio. EUR (-0,4%) zum 30. September 2022.

Das investierte Kapital in der Anteilklasse IC hat sich weiter auf 763,9 Mio. EUR reduziert (30. September 2021: 819,4 Mio. EUR). Zum Berichtsstichtag entsprach dies einem Anteil von 7,7% des Gesamtfondsvermögens.

Die liquiden Mittel erhöhten sich von 1.377,6 Mio. EUR (Stand: 30. September 2021) auf 1.493,1 Mio. EUR. Das Liquiditätsportfolio wird gemäß einem fest installierten Investmentprozess gemanagt. Zins- und Kursprognosen unterliegen einer technischen und fundamentalen Analyse. Im Berichtszeitraum wurde die vorhandene Liquidität überwiegend in Tages- und Termingeld sowie festverzinsliche Wertpapiere wie Staats- und Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert. Zur Durationssteuerung wurden zeitweise Futures eingesetzt.

## Ergebnisse des Fonds

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von 2,8% je Anteil, in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von 3,3% je Anteil erzielt (jeweils nach BVI-Methode).

Die Ausschüttung zum 21. Dezember 2022 beträgt in der Anteilklasse RC 1,00 EUR. Der gesamte Anlageerfolg in der Anteilklasse RC beträgt 1,10 EUR pro Anteil. Anleger der Anteilklasse IC erhalten eine Ausschüttung in Höhe von 1,20 EUR. Der gesamte Anlageerfolg in der Anteilklasse IC beträgt 1,29 EUR pro Anteil. Informationen zur Besteuerung enthalten die „Steuerlichen Hinweise für den Anleger“ im Anschluss an diesen Bericht.

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

### Wertentwicklung nach BVI-Methode

(Stand: 30. September 2022)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
1 Jahr	2,8%		3,3%	
2 Jahre	5,1%	2,5%	6,1%	3,0%
3 Jahre	7,0%	2,3%	8,6%	2,8%
5 Jahre	12,9%	2,5%	15,7%	3,0%
10 Jahre	29,9%	2,6%	36,4%	3,1%
15 Jahre	55,6%	3,0%		
20 Jahre	101,1%	3,6%		
25 Jahre	150,2%	3,7%		
30 Jahre	231,6%	4,1%		
35 Jahre	375,8%	4,6%		
40 Jahre	555,4%	4,8%		
45 Jahre	846,2%	5,1%		
50 Jahre	1.199,1%	5,3%		
Seit Auflegung <sup>1</sup>	1.421,4%	5,4%	61,2%	3,3%

<sup>1</sup> Auflegung des Fonds am 27.10.1970, Anteilklasse IC am 1.4.2008.

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

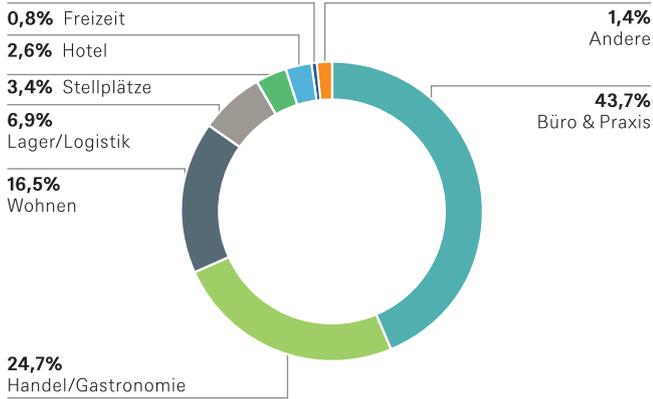
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## Immobilienbestand des grundbesitz europa

Zum Portfolio von grundbesitz europa gehörten zum Berichtsstichtag 96 Immobilien, davon sind 43 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 4.648,4 Mio. EUR.

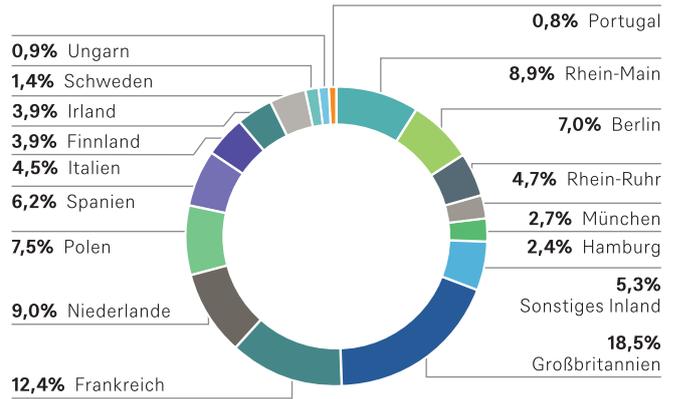
Über Immobilien-Gesellschaften werden 53 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 5.055,3 Mio. EUR gehalten, davon 46 Objekte in Mehrheitsbeteiligungen. Sieben Objekte werden über Minderheitsbeteiligungen gehalten.

### Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag



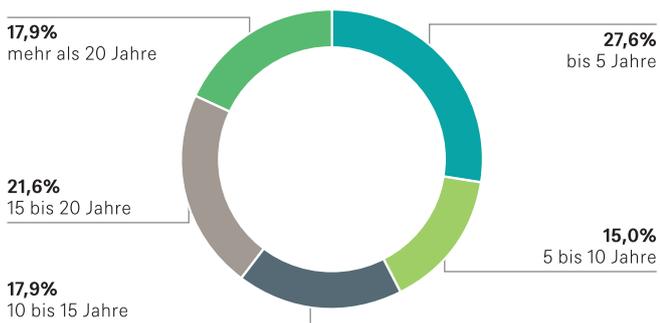
### Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



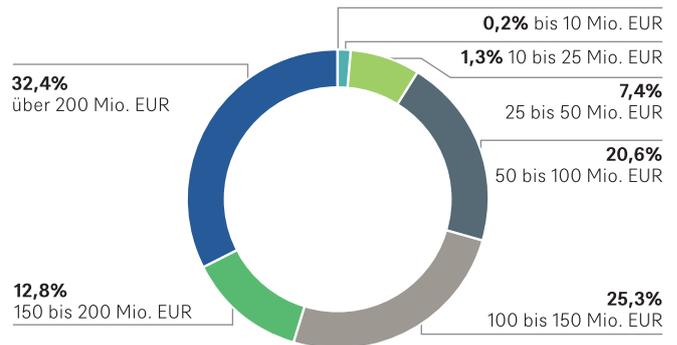
### Wirtschaftliche Alterstruktur der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



### Größenklassen der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



### Immobilien nach Größenklassen

Größenklasse (Mio. EUR)	Verkehrswert (Mio. EUR)	Anteil (%)	Anzahl Objekte
bis 10 Mio. EUR	15,0	0,2%	2 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	128,8	1,3%	8 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	713,9	7,4%	19 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	2.003,2	20,6%	29 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	2.454,5	25,3%	20 Objekte
150 bis 200 Mio. EUR	1.246,6	12,8%	7 Objekte
über 200 Mio. EUR	3.141,8	32,4%	11 Objekte
<b>Gesamt</b>	<b>9.703,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>96 Objekte</b>

## Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

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

**Sieben Objekte wurden im oder vor dem Berichtszeitraum als Projektentwicklungen erworben und sind im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangen oder fertiggestellt worden:**

### Düsseldorf (DE) – Projekt „Trio“

Am 31. August 2018 wurde der Kaufvertrag für drei Hotelimmobilien in Düsseldorf unterzeichnet, die als Projektentwicklung für den Fonds erworben wurden. Das neu entstandene Hotelensemble besteht aus drei Gebäuden mit jeweils sieben Obergeschossen, unter den Immobilien befindet sich eine Parkgarage mit 238 Stellplätzen zur öffentlichen Nutzung. Die Hotels bieten zudem Konferenzräume und flexibel nutzbare Arbeitsplätze (vergleichbar zu sogenannten „Co-Working-Flächen“).

Die Hotelflächen waren bereits vor Baubeginn zu 100% an die drei Hotelbetreiber „Adina Apartment“, „Hampton by Hilton“ sowie „Premier Inn“ sehr langfristig für 15 bzw. 25 Jahre verpachtet. Die Konzepte der drei Betreiber, die auf unterschiedliche Zielgruppen - Geschäfts- und Privatreisende - ausgelegt sind, ergänzen sich nach Ansicht des Fondsmanagements gut. Eine Zertifizierung nach „DGNB Silber“ steht in Aussicht.

Die Fertigstellung erfolgte im Februar 2022. Der Kaufpreis betrug 157,6 Mio. EUR.

### Köln (DE) – Hotelimmobilie „MesseCity Köln“

Nachdem am 17. April 2019 der Kaufvertrag für eine Hotelprojektentwicklung in Köln unterzeichnet wurde, konnte das Objekt zwischenzeitlich fertiggestellt und im Januar 2022 in den Bestand übernommen werden. Der Komplex verfügt über rund 479 Zimmer und wird von den Hotelgruppen „Motel One“ und „Adina“ betrieben. Der Kaufpreis betrug 111,3 Mio. EUR. Das Objekt verfügt über eine Zertifizierung „DGNB Gold“.

### Berlin (DE) – „The Grid“

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

Das mehrgeschossige Gebäude mit 13.726 m<sup>2</sup> Nutzfläche verfügt neben Büroflächen über Einzelhandels- bzw. Gastronomieflächen im Erdgeschoss sowie Parkmöglichkeiten in einer Tiefgarage und ist bereits zu 100% langfristig vermietet. Mit dem Erwerb dieser Büroimmobilie soll von der prognostizierten positiven Entwicklung des Berliner Stadtteils Friedrichshain-Kreuzberg und den laufenden Mieteinnahmen in einem Wachstumsmarkt profitiert werden. Aufgrund der hochwertigen Gebäudestandards wird die DGNB-Zertifizierung „Gold“ angestrebt.

Der finale Kaufpreis betrug 129,5 Mio. EUR, die Fertigstellung erfolgte im Dezember 2021.

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

Im Juli 2020 wurde der Kaufvertrag mit einem Volumen von rund 207,0 Mio. EUR für die Projektentwicklung eines Wohngebäude-Komplexes unterzeichnet, die sich rund elf Kilometer südlich der irischen Hauptstadt Dublin befindet.

Die moderne, mehrgeschossige Projektentwicklung mit einer Gesamtmietfläche von 32.099 m<sup>2</sup> besteht aus sechs wirtschaftlich unabhängigen Wohngebäuden und befindet sich auf einem ehemaligen Golfplatzgelände im Teilmarkt Dun Laoghaire, einem wohlhabenden Vorort von Dublin.

Die qualitativ hochwertigen und voll ausgestatteten 368 Wohneinheiten bestehen aus einem Mix von 2-4-Raum-Wohnungen und haben eine Durchschnittsgröße von rund 86 m<sup>2</sup>. Die Fertigstellung der Wohnblöcke erfolgte im März 2022. Das Objekt verfügt über die Zertifizierung „BREEAM Good“.

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

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

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

zukünftigen Ausweitung des innerstädtischen Büromarktes mit eingebunden und weiter an Bedeutung gewinnen wird.

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

Als Kaufpreis wurden 162,0 Mio. EUR vereinbart, die Zahlung erfolgte nach Baufortschritt. Die Fertigstellung ist im April 2022 erfolgt.

**Zwei Objekte wurden vor dem Berichtszeitraum als Projektentwicklungen erworben und sind zum Stichtag noch nicht fertiggestellt:**

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

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

Als Kaufpreis wurden rund 128,0 Mio. EUR vereinbart, die Zahlung an den Verkäufer erfolgt nach Fertigstellung, die für Dezember 2022 geplant ist.

#### **Madrid (ES) – Wohnbauportfolio**

Am 30. Dezember 2020 haben die Fonds grundbesitz global und grundbesitz europa anteilig vier attraktive Wohnbauprojekte an den beliebten, südlich der Madrider Innenstadt gelegenen Standorten Vallecas und Getafe erworben. grundbesitz europa ist zu 40% an dem Projekt beteiligt.

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

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

**Zwei Bestandsobjekte werden zum Berichtsstichtag als Projektentwicklung geführt:**

#### **London (GB) – Büroimmobilie „Northcliffe House“**

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

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

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

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

**Eine Immobilie wurde im Berichtszeitraum erworben und ist zum Stichtag noch nicht in den Bestand übergegangen.**

#### **Paris (FR) – Bürommoblie „29-35 Rue Pastourelle“**

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

Zusammen mit einem Projektsteuerer wird das Gebäude voraussichtlich bis ins Jahr 2024 entkernt und unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten umfassend saniert. Die Sanierung wird das Objekt zukünftig hochattraktiv für Mieter machen und die Büroimmobilie im Teilmarkt gut positionieren. Mit Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen wird ein Nachhaltigkeitszertifikat nach BREEAM angestrebt.

## Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird in Euro vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen.

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

### **Getafe (ES) – Logistikkimmobilien „Getafe“**

Im Oktober 2021 wurden die zwei Logistikkimmobilien „Calle de la Confianza 1“ und „Calle de la Tenacidad 2“ in Getafe südlich der spanischen Hauptstadt Madrid veräußert. Es handelt sich um zwei Logistikhallen, die im Jahr 2008 gemeinsam für den Fonds angekauft wurden. Die Objekte sind voll vermietet, die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt aber weniger als zwei Jahre.

Die im Jahr 2005 fertiggestellten Gebäude wurden zu einem Preis von insgesamt rund 20,9 Mio EUR gemeinsam veräußert. Der Verkaufspreis liegt angesichts der großen Nachfrage von Investoren nach Logistikobjekten im Großraum Madrid deutlich oberhalb des letzten gutachterlich ermittelten Verkehrswertes.

Mit dem strategischen Verkauf realisiert das Fondsmanagement die sehr gute Wertentwicklung der letzten Jahre und erhöht weiter die Qualität des Gesamtportfolios. Zudem werden mittelfristig Risiken für den Fonds aufgrund der kurzen Mietvertragslaufzeiten und einer alternativ anstehenden Repositionierung der Objekte vermieden.

Durch die Verkäufe reduziert sich der Anteil der Nutzungsart Logistik im Fonds sowie die geografische Verteilung der Fondsobjekte in Spanien nur marginal. Käufer der beiden Immobilien ist eine asiatische Investmentgesellschaft.

### **London (GB) – Büroimmobilien „Bankside 2“ und „Bankside 3“**

Ebenfalls im Oktober 2021 wurden die im Jahr 2017 erworbenen Büroimmobilien „Bankside 2 & 3“ in London veräußert. Es handelt es sich um zwei unabhängige und baulich voneinander getrennte Objekte mit jeweils neun Stockwerken und einer Mietfläche von insgesamt rund 38.600 m<sup>2</sup>. Die Büroflächen in den beiden vollvermieteten Gebäuden sind an eine weltweit tätige Mediengruppe untervermietet, in den Erdgeschossen befinden sich Einzelhandelsflächen, die von zehn Unternehmen genutzt werden.

Die im Jahr 2007 fertiggestellten Gebäude wurden zu einem Preis von insgesamt rund 518,9 Mio. EUR (rund 440 Mio. GBP) veräußert und damit oberhalb des letzten gutachterlich ermittelten Verkehrswertes.

Mit dem strategischen Verkauf realisiert das Fondsmanagement die seit Ankauf gute Wertentwicklung und beabsichtigt

den Verkaufserlös in die weitere Diversifizierung des Portfolios zu reinvestieren.

### **Saint Ouen (FR) – Büroimmobilie „Sigma“**

Im Dezember 2021 wurde die im Jahr 2011 erworbene Büroimmobilie „Sigma“ in Saint Ouen für rund 134,8 Mio. EUR veräußert.

Die Gebäude umfassen eine Gesamtmietfläche von rund 18.135 m<sup>2</sup>, 246 Pkw-Stellplätze und 97 Fahrradstellplätze und verfügen über ein großes Betriebsrestaurant sowie eine Cafeteria mit einer Fläche von rund 1.123 m<sup>2</sup>. Die Büroflächen in den beiden vollvermieteten Gebäuden sind an ein weltweit tätiges Transportunternehmen vermietet.

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

### **Kelsterbach und Frankfurt am Main (DE) – Logistikkimmobilien**

Im April und Juni 2022 wurden zwei Logistikkimmobilien für rund 126,5 Mio. mit einem deutlichen Mehrerlös veräußert. Beide Immobilien wurden Ende 2015 im Rahmen eines Portfolioankaufs für den Fonds erworben und haben sich seit dem Ankaufszeitpunkt positiv entwickelt. Der Verkauf entspricht der Strategie des Fonds, das gesamte Immobilienportfolio kontinuierlich weiter zu optimieren. Durch die Veräußerung der beiden Assets reduziert sich der regionale Anteil Deutschlands sowie der Anteil der Nutzungsart Logistik im Portfolio nur geringfügig um jeweils rund einen halben Prozentpunkt. Die Realisierung der sehr guten Wertentwicklung der Immobilien hat nicht nur einen positiven Einfluss auf die Performance des Fonds, sondern es ist geplant, mit dem Verkaufserlös in die weitere Diversifizierung des Portfolios zu investieren.

**Eine Immobilie wurde im Berichtszeitraum verkauft und wird erst nach dem Berichtsstichtag aus dem Bestand des Fonds herausgehen:**

### **Amsterdam (NL) – Büroimmobilie „Zilveren Toren“**

Am 14. Juli 2022 wurde der Vertrag zum Verkauf einer Büroimmobilie in Amsterdam unterzeichnet. Der Verkauf des Objektes „Zilveren Toren“, das sich seit 1998 im Bestand des Fonds befand, erfolgt im Wesentlichen vor dem Hintergrund der Reduzierung von Anschlussvermietungsrisiken.

Der vereinbarte Verkaufspreis beträgt 38,5 Mio. EUR, der Bestandsübergang ist für November 2022 geplant.

## Kredite und Währungsrisiken

Der Fonds grundbesitz europa hatte zum Stichtag 30. September 2022 Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 1.746,3 Mio. EUR (30. September 2021: 1.599,0 Mio. EUR). Derzeit sind insgesamt 44 Immobilien mit Rechten Dritter belastet, hinzu kommt ein Kredit, der zur Refinanzierung eines Shareholder-Darlehens aufgenommen wurde. Kreditlinienvereinbarungen erlauben eine flexible Finanzierung von Neuakquisitionen und Projektentwicklungen bei niedrigem Zinsniveau. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 18,0% bezogen auf das Immobilienvermögen.

Zum Stichtag bestehen Finanzierungen in Britischen Pfund in Höhe von umgerechnet 624,2 Mio. EUR (30. September 2021: 648,1 Mio. EUR), für eine Immobilie besteht eine Finanzierung in Schwedischen Kronen in Höhe von 57,6 Mio. EUR. Das Fremdfinanzierungsvolumen in Euro beläuft sich auf insgesamt rund 1.064,5 Mio. EUR (30. September 2021: 889,1 Mio. EUR).

### Übersicht Kredite zum 30. September 2022

grundbesitz europa	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zinssatz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
Euro-Kredite (Inland)	256,8	2,6	259,2	2,7	16,3		4,9	8,4	1,13
Euro-Kredite (Ausland)	417,8	4,3	130,7	1,3	8,7	7,8	12,1	2,8	1,21
GBP	428,7	4,4	195,5	2,0	1,1	5,3	6,2	23,2	2,47
SEK	0,0	0,0	57,6	0,6			3,3		1,61
<b>Gesamt</b>	<b>1.103,4</b>	<b>11,4</b>	<b>642,9</b>	<b>6,6</b>	<b>26,0</b>	<b>13,1</b>	<b>26,5</b>	<b>34,4</b>	

### Übersicht Währungsrisiken zum 30. September 2022

grundbesitz europa	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
GBP	134.389	0,89564	150.048	1,5
PLN	450.686	4,84347	93.050	0,9
NOK	848.462	10,95149	4.425	0,0
SEK	219	10,47649	21	0,0
USD	43.264	0,96545	45	0,0
<b>Gesamt</b>			<b>247.589</b>	<b>2,5</b>

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

# Vermietungsinformationen zum 30. September 2022

	Deutschland	Großbritannien <sup>4</sup>	Frankreich <sup>4</sup>	Polen	Niederlande
Mietobjekte (Anzahl)	26	17	13	8	14
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	3.004,1	1.684,2	1.147,4	733,0	872,4
<b>Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag<sup>1</sup></b>					
Büro & Praxis	49,4%	48,4%	71,1%	55,8%	50,8%
Handel/Gastronomie	25,2%	9,2%	7,5%	28,2%	3,0%
Hotel	9,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	4,2%	0,0%	19,0%	7,9%	0,3%
Wohnen	1,1%	41,6%	0,0%	0,0%	39,8%
Freizeit	0,5%	0,0%	0,0%	1,3%	0,0%
Stellplätze	6,0%	0,8%	1,6%	5,1%	6,1%
Andere	3,6%	0,0%	0,7%	1,7%	0,0%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Leerstand (stichtagsbezogen)</b>					
Büro & Praxis	0,7%	3,3%	14,0%	6,4%	2,6%
Handel/Gastronomie	4,3%	0,9%	1,4%	4,1%	0,2%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,1%	0,0%	0,2%	1,0%	0,0%
Wohnen	0,1%	2,1%	0,0%	0,0%	1,3%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%
Stellplätze	0,5%	0,2%	1,0%	0,3%	0,3%
Andere	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	94,0%	93,5%	83,5%	87,8%	95,5%
<b>Auslaufende Mietverträge<sup>2</sup></b>					
bis 31.12.2022	3,1%	2,6%	22,2%	8,3%	0,4%
2023	3,4%	47,1%	31,4%	12,1%	5,2%
2024	9,0%	3,4%	17,3%	18,4%	0,3%
2025	14,1%	3,1%	12,2%	27,8%	6,6%
2026	7,4%	4,3%	3,5%	9,0%	0,6%
2027	5,2%	2,2%	0,0%	8,4%	1,2%
2028	3,7%	5,5%	0,0%	3,2%	4,1%
2029	8,7%	2,7%	2,1%	5,6%	0,0%
2030	3,7%	2,7%	0,0%	1,2%	19,4%
2031	22,1%	0,2%	11,3%	5,2%	0,0%
ab 2032 <sup>3</sup>	19,8%	26,2%	0,0%	0,6%	62,2%
<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

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

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

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

<sup>4</sup> Ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen/Objekten im Bau.

Italien	Finnland	Irland	sonstiges Europa	Gesamt <sup>4</sup>
3	4	3	5	93
435,0	377,3	379,1	902,2	9.534,7
9,4%	72,7%	0,0%	0,3%	43,7%
61,0%	9,4%	1,5%	81,8%	24,7%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%
29,6%	2,6%	0,0%	12,4%	6,9%
0,0%	0,0%	98,5%	0,0%	16,4%
0,0%	1,7%	0,0%	4,6%	0,8%
0,0%	11,7%	0,0%	0,1%	3,4%
0,0%	1,8%	0,0%	0,9%	1,4%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
0,0%	8,7%	0,0%	0,0%	3,6%
8,0%	0,2%	0,3%	7,9%	3,2%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,5%	0,0%	0,4%	0,2%
0,0%	0,0%	3,7%	0,0%	0,7%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	1,5%	0,0%	0,0%	0,4%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
92,0%	89,1%	96,0%	91,6%	91,8%
0,6%	4,7%	0,0%	2,9%	4,9%
21,5%	13,5%	50,8%	25,6%	22,0%
16,7%	11,6%	0,1%	16,7%	9,6%
11,2%	8,1%	0,2%	15,6%	11,4%
7,9%	6,0%	0,0%	13,6%	6,2%
2,4%	3,8%	0,2%	8,5%	3,9%
0,4%	4,5%	0,7%	1,3%	3,2%
0,6%	22,9%	0,0%	0,6%	4,5%
0,2%	2,2%	0,0%	0,2%	3,5%
0,0%	2,4%	0,0%	1,5%	7,9%
38,6%	20,3%	48,0%	13,5%	22,8%
<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## Vermietungssituation

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

Der vergleichsweise hohe Anteil der Mietverträge, die im Folgejahr auslaufen, beruht im Wesentlichen auf den Mietverträgen für Wohnimmobilien mit Schwerpunkt Studentisches Wohnen. Diese Verträge werden üblicherweise mit einer Laufzeit von einem Jahr abgeschlossen, sind aber mit einer hohen Verlängerungswahrscheinlichkeit verbunden.

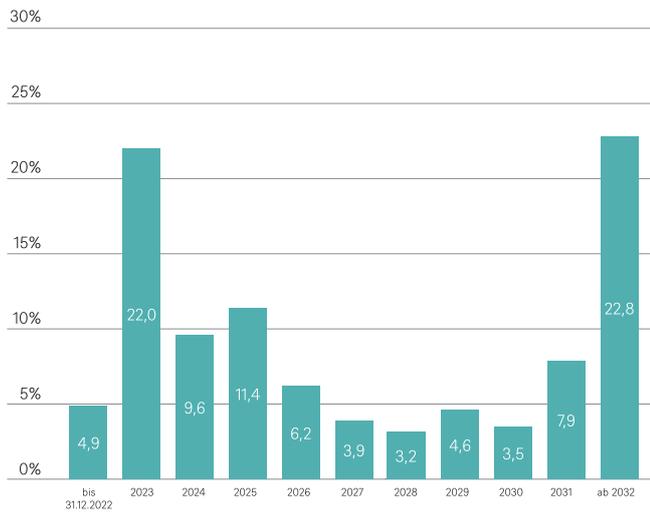
### Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Konsumgüter & Einzelhandel	25,7%
Wohnen	15,0%
Bank & Finanzdienstleistung	12,2%
Technologie und Software	7,6%
Unternehmens-/ Rechts- und Steuerberatung	6,3%
Hotel/Gastronomie	5,9%
Versorger und Telekommunikation	5,0%
Automobil & Transport	3,9%
Versicherungsgewerbe	2,4%
Bau	1,2%
Chemie/Pharmazeutische Industrie	0,7%
Sonstige Branchen	14,1%
<b>Summe</b>	<b>100,0%</b>

### Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

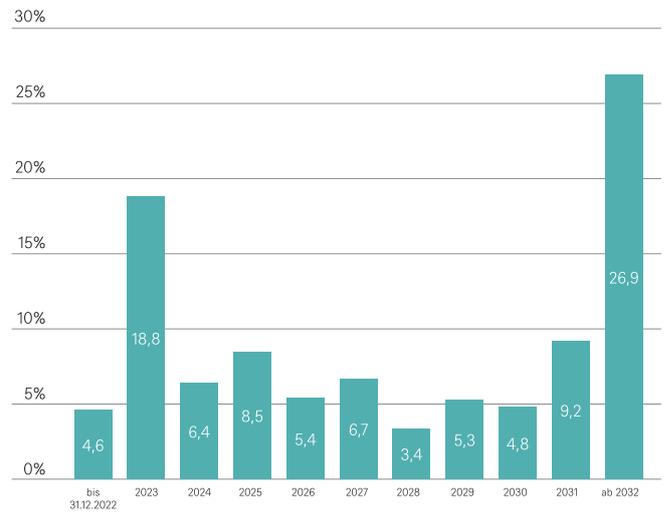
gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



### Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



# Übersicht: Renditen, Bewertung

## Renditekennzahlen 2021/2022 in %

I. Immobilien	
Bruttoertrag	4,9% <sup>1</sup>
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0% <sup>1</sup>
Nettoertrag	3,9% <sup>1</sup>
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	3,0% <sup>1</sup>
Immobilienresultat vor Steuern und AfA	6,9% <sup>1</sup>
Rückstellungen für latente Steuern	-0,8% <sup>1</sup>
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA)	-0,3% <sup>1</sup>
Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	5,8% <sup>1</sup>
Darlehensaufwand	-0,4% <sup>2</sup>
Ertragsteuern	-0,3% <sup>2</sup>
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und AfA	6,3% <sup>2</sup>
Währungsänderung	0,3% <sup>2</sup>
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments	6,6% <sup>2</sup>
II. Liquidität	-8,9% <sup>3</sup>
III. Sonstige Kosten	-0,1% <sup>4</sup>
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	3,7% <sup>4</sup>
V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	2,8%
Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	3,3%
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
bezogen auf:	
1 Immobilienvermögen	9.665,2
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	-1.712,0
2 Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	7.953,2
3 Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	1.642,4
4 Fondsvermögen	9.822,6

## Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz europa

Der Bruttoertrag von insgesamt 4,9% resultiert aus der Ist-Miete der direkt und über Beteiligungen gehaltenen Fondsimmobilien. Nach Verrechnung mit den sonstigen immobilienbezogenen Erträgen und Aufwendungen sowie der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Gesamt-Nettoertrag von 3,9%.

Das Immobilienresultat vor Darlehensaufwand beträgt unter Berücksichtigung der Wertänderungen, der latenten Steuern sowie der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten 5,8%. Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten sowie der Ertragsteuern und bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen ergibt sich ein Gesamtergebnis nach Darlehensaufwand von 6,3%.

Aufgrund von Währungskursschwankungen haben sich unter Berücksichtigung der aufgenommenen Kredite sowie der Devisentermingeschäfte Währungsänderungen von 0,3% ergeben.

Die Liquiditätsrendite von -8,9% reflektiert die Auswirkungen des stark gestiegenen Zinsniveaus, infolge der Leitzinserhöhungen durch die EZB, auf die Wertpapier- und Futuresbewertungen während des Geschäftsjahres. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Fondsvermögen lag durchschnittlich bei rund 16,7%.

Das Gesamtergebnis des Fonds erreicht im Geschäftsjahr vor Abzug der Fondskosten 3,7%. Nach Abzug der Fondskosten ergibt sich für die Anteilklasse RC ein Gesamtergebnis von 2,8% je Anteil und für die Anteilklasse IC ein Gesamtergebnis von 3,3% je Anteil (jeweils nach BVI-Methode).

## Übersicht: Renditen/Länderbeitrag in 2021/2022

Länderbeitrag Renditekennzahlen in %	Deutschland	Großbritannien	Frankreich	Niederlande	Polen	Italien
I. Immobilien						
Bruttoertrag	4,2%	5,4%	3,9%	5,0%	6,5%	6,3%
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6%	-0,9%	-1,0%	-1,5%	-1,7%	-1,7%
Nettoertrag	3,7%	4,5%	2,9%	3,5%	4,7%	4,6%
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	3,7%	6,5%	-1,3%	4,8%	1,1%	7,8%
Immobilienergebnis vor Steuern und AfA	7,4%	11,0%	1,6%	8,3%	5,8%	12,5%
Rückstellungen für latente Steuern	-0,7%	-0,5%	-1,1%	-2,1%	-1,3%	-1,4%
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (AfA)	-0,3%	-0,3%	-0,2%	-0,6%	0,0%	-0,1%
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	6,3%	10,1%	0,3%	5,7%	4,5%	11,0%
Darlehensaufwand	-0,3%	-1,3%	-0,2%	-0,1%	-0,1%	0,0%
Ertragsteuern	0,0%	-2,1%	0,0%	-0,1%	-0,4%	0,2%
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und AfA	7,3%	11,7%	0,1%	6,3%	5,0%	11,1%

## Übersicht: Wertänderungen in 2021/2022

Land Information zu Wertänderungen <sup>1</sup> (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	Deutschland	GB	Frankreich	Niederlande	Polen	Italien
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (Mittelwert)	2.919,4	1.904,2	1.216,7	854,0	728,9	421,5
Gutachterliche Bewertungsmieten/ Rohertrag Portfolio (Mittelwert)	132,8	102,6	54,4	42,1	48,7	27,3
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	131,8	30,0	63,7	41,0	16,2	33,1
Sonstige positive Wertänderungen	274,3	0,0	96,3	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-32,3	-21,9	-27,4	0,0	-8,2	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	-28,2	-16,5	-15,8	-26,7	-9,9	-6,4
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	99,4	8,1	36,4	41,0	8,0	33,1
Sonstige Wertänderungen insgesamt	246,1	-16,5	80,4	-26,7	-9,9	-6,4

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

<b>Finnland</b>	<b>Irland</b>	<b>Sonstiges Europa</b>	<b>Gesamt</b>
4,6%	4,3%	5,9%	4,9%
-0,5%	-1,7%	-1,7%	-1,0%
4,1%	2,6%	4,2%	3,9%
-1,5%	4,0%	-1,5%	3,0%
2,6%	6,6%	2,7%	6,9%
0,0%	0,0%	0,0%	-0,8%
-0,6%	-0,7%	-0,1%	-0,3%
2,0%	5,9%	2,7%	5,8%
0,0%	0,0%	-0,2%	-0,4%
0,0%	0,0%	0,1%	-0,3%
2,0%	5,9%	3,1%	6,3%

<b>Finnland</b>	<b>Irland</b>	<b>Sonstiges Europa</b>	<b>Gesamt</b>
380,4	330,5	909,8	9.665,2
17,8	20,7	57,0	503,5
10,8	3,2	7,8	337,5
0,0	151,2	0,0	521,7
-8,7	-0,3	-35,7	-134,5
-2,6	-2,6	-6,4	-115,2
2,1	2,9	-28,0	203,0
-2,6	148,5	-6,4	406,6

## Entwicklung des Fonds grundbesitz europa

In Mio. EUR	30.9.2018	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2022
Immobilien	3.844,1	4.050,4	4.503,4	4.441,5	4.648,4
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.722,0	2.203,0	2.697,4	3.757,0	3.811,7
Wertpapiere	874,5	1.332,3	1.426,3	965,6	885,0
Bankguthaben	860,2	1.228,9	749,8	412,0	608,1
Sonstige Vermögensgegenstände	841,8	1.181,5	1.661,6	1.801,8	1.675,2
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-1.326,0	-1.426,4	-1.394,3	-1.484,7	-1.762,8
Fondsvermögen Gesamt	6.816,6	8.569,6	9.644,2	9.902,3	9.865,6
Anteilklasse RC					
Fondsvermögen RC	6.134,8	7.806,3	8.818,8	9.082,9	9.101,8
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	151,9	193,2	219,7	225,5	224,9
Anteilwert (EUR) RC	40,39	40,41	40,13	40,27	40,47
Ausschüttung je Anteil (EUR) <sup>1</sup> RC	1,04 <sup>2</sup>	1,00	0,75	0,90	1,00
Anteilklasse IC					
Fondsvermögen IC	681,8	763,3	825,4	819,4	763,9
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	16,8	18,8	20,5	20,2	18,8
Anteilwert (EUR) IC	40,60	40,64	40,33	40,46	40,65
Ausschüttung je Anteil (EUR) <sup>1</sup> IC	1,23 <sup>2</sup>	1,25	0,95	1,10	1,20
Tag der Ausschüttung	19.12.2018	18.12.2019	16.12.2020	15.12.2021	21.12.2022

<sup>1</sup> Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.

<sup>2</sup> Ohne Berücksichtigung der am 2.1.2018 bereitgestellten Steuerliquidität.

## Entwicklung der Renditen

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

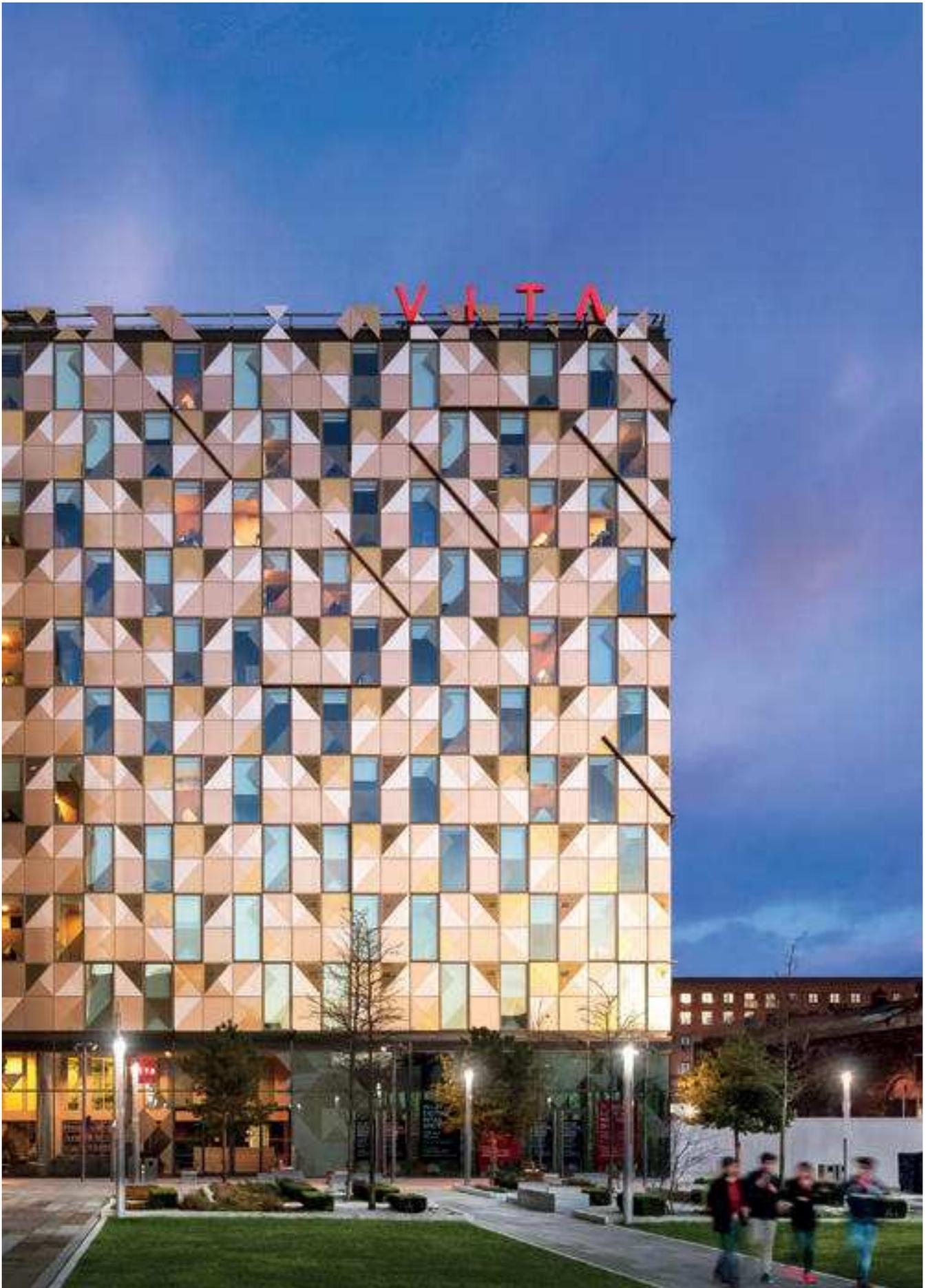
bezogen auf:

<sup>1</sup> Immobilienvermögen

<sup>2</sup> Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen

<sup>3</sup> Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)

<sup>4</sup> Fondsvermögen



Manchester, First Street

# Vermögensübersicht zum 30. September 2022

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	962.161.136,16	4.533.076.136,57		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung davon in Fremdwährung	115.336.519,14	115.336.519,14	4.648.412.655,71	47,1%
<b>Insgesamt in Fremdwährung</b>	<b>1.077.497.655,30</b>			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	483.762.109,42	3.594.401.133,81		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	0,00	217.254.475,14	3.811.655.608,95	38,6%
<b>Insgesamt in Fremdwährung</b>	<b>483.762.109,42</b>			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	110.741.895,85	608.093.766,17		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	885.010.393,71	1.493.104.159,88	15,1%
<b>Insgesamt in Fremdwährung</b>	<b>110.741.895,85</b>			
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	58.916.132,56	216.754.276,34		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	163.469.330,48	1.012.110.056,48		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	14.818.047,25	74.813.387,95		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	5.616.750,51	36.379.130,89 18.655.017,99		
5. Andere davon in Fremdwährung	47.062.201,09	316.530.935,31	1.675.242.804,96	17,0%
<b>Insgesamt in Fremdwährung</b>	<b>289.882.461,89</b>			
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>			<b>11.628.415.229,50</b>	<b>117,9%</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten davon in Fremdwährung	428.710.196,07	1.103.398.895,98		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	0,00	8.301.951,50		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	10.646.621,83	73.097.851,81		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	4.863.280,15	163.108.491,83	1.347.907.191,12	13,7%
<b>Insgesamt in Fremdwährung</b>	<b>444.220.098,05</b>			
<b>II. Rückstellungen</b>				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	58.802.000,21	414.876.830,76	414.876.830,76	4,2%
<b>Summe der Schulden</b>			<b>1.762.784.021,88</b>	<b>17,9%</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>9.865.631.207,62</b>	<b>100,0%</b>

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
4.182.090.751,90		350.985.384,67	
106.406.284,72	4.288.497.036,62	8.930.234,42	359.915.619,09
3.316.095.138,81		278.305.995,00	
200.432.973,97	3.516.528.112,78	16.821.501,17	295.127.496,17
561.010.501,30		47.083.264,87	
816.486.128,04	1.377.496.629,34	68.524.265,67	115.607.530,54
199.971.504,38		16.782.771,96	
933.744.763,95		78.365.292,53	
69.020.763,92		5.792.624,03	
33.562.380,66 17.210.603,98		2.816.750,23 1.444.414,01	
292.022.692,18	1.545.532.709,07	24.508.243,13	129.710.095,89
	<b>10.728.054.487,81</b>		<b>900.360.741,69</b>
1.017.965.324,10		85.433.571,88	
7.659.150,99		642.800,51	
67.438.057,70		5.659.794,11	
150.479.386,33	1.243.541.919,12	12.629.105,50	104.365.272,00
382.753.897,10	382.753.897,10	32.122.933,66	32.122.933,66
	<b>1.626.295.816,21</b>		<b>136.488.205,67</b>
	<b>9.101.758.671,61</b>		<b>763.872.536,01</b>

### Devisenkurse per 30. September 2022

1 EUR	=	0,89564	GBP
1 EUR	=	4,84347	PLN
1 EUR	=	10,95149	SEK

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	40,47 EUR	40,65 EUR
Umlaufende Anteile	224.887.287	18.790.920

# Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022 verringerte sich das Fondsvermögen um 36,7 Mio. EUR auf 9.865,6 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 82,9 Mio. EUR. Per Saldo wurden 5.569.727 Anteile ausgegeben; die Zahl der umlaufenden Anteile verringerte sich auf 224.887.287 in der Anteilklasse RC und auf 18.790.920 in der Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag 30. September 2022 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 40,47 EUR für die Anteilklasse RC und 40,65 EUR für die Anteilklasse IC.

Im Berichtszeitraum sind vier direkt gehaltene Immobilien und eine Immobilie mittels einer Immobilien-Gesellschaft hinzugekommen. Veräußert wurden fünf direkt gehaltene Objekte in Deutschland und Spanien sowie eine Immobilien-Gesellschaft mit zwei Objekten in Großbritannien.

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Objekte erhöhte sich im Berichtszeitraum um 206,9 Mio. EUR auf 4.648,4 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nahm im Berichtszeitraum um 54,6 Mio. EUR auf 3.811,6 Mio. EUR zu.

Die Liquiditätsanlagen erhöhten sich im Berichtszeitraum um 115,5 Mio. EUR auf 1.493,1 Mio. EUR. Die in Tages- und Termingeld angelegten Bankguthaben erhöhten sich um 213,5 Mio. EUR auf 397,0 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Stichtag auf 885,0 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich um 135,6 Mio. EUR auf insgesamt 1.675,2 Mio. EUR. Die unter der Position „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ ausgewiesenen Beträge umfassen verauslagte umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 167,5 Mio. EUR und Mietforderungen über 49,2 Mio. EUR. Die Position „Forderung

an Immobilien-Gesellschaften“ weist vergebene Darlehen an Immobilien-Gesellschaften aus. Die Position „Zinsansprüche“ umfasst abgegrenzte Tagesgeld-, Termingeld- und Wertpapierzinsen. Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten erhöhten sich im laufenden Geschäftsjahr um 9,7 Mio. EUR auf 55,0 Mio. EUR, nach Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20% p.a.

In den „Anderen Vermögensgegenständen“ sind im Wesentlichen Forderungen aus Devisentermingeschäften (220,3 Mio. EUR), Collaterals (25,0 Mio. EUR), Futures (3,8 Mio. EUR), Forderungen aus der Vorsteuer (1,9 Mio. EUR) sowie sonstige Forderungen (65,5 Mio. EUR) enthalten.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, den sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Liquiditätsanlagen von 7.069,2 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Großbritannien 1.742,1 Mio. EUR, Frankreich 1.286,2 Mio. EUR, Niederlande 911,5 Mio. EUR, Spanien 802,7 Mio. EUR, Polen 794,8 Mio. EUR, Italien 471,2 Mio. EUR, Finnland 412,9 Mio. EUR, Irland 389,0 Mio. EUR, Ungarn 97,3 Mio. EUR, Portugal 82,0 Mio. EUR und Schweden 79,1 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich von 251,6 Mio. EUR auf insgesamt 1.347,9 Mio. EUR. Größter darin enthaltener Einzelposten sind mit 1.103,4 Mio. EUR Kredite im Rahmen der Finanzierung von direkt gehaltenen Immobilien.

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich aus von Mietern geleisteten Mietkautionen (18,5 Mio. EUR) sowie Vorauszahlungen auf Betriebskosten (54,6 Mio. EUR) zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ erhöhten sich um 45,2 Mio. EUR auf 163,1 Mio. EUR. Darin enthalten sind unter anderem Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (101,0 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zinsen für die aufgenommenen Darlehen (24,5 Mio. EUR), Collaterals (20,3 Mio. EUR) sowie passive periodengerechte Abgrenzung auf Mietforderungen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten (17,3 Mio. EUR).

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 414,9 Mio. EUR. Sie betreffen im Wesentlichen geleistete, noch nicht in Rechnung gestellte Herstellungskosten in Höhe von 94,7 Mio. EUR, Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 31,1 Mio. EUR und sonstige Rückstellungen in Höhe von 1,6 Mio. EUR. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 16,6 Mio. EUR für Ertragsteuern und 270,8 Mio. EUR für latente Steuern. Bedingt durch die Reform des Investment-

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

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 1.242,6 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Großbritannien 430,9 Mio. EUR, Frankreich 333,0 Mio. EUR, Niederlande 182,4 Mio. EUR, Spanien 129,5 Mio. EUR, Polen 113,6 Mio. EUR, Italien 53,5 Mio. EUR, Irland 11,7 Mio. EUR, Portugal 4,0 Mio. EUR, Finnland 3,9 Mio. EUR, Ungarn 1,8 Mio. EUR und Schweden 1,6 Mio. EUR.

Zur Absicherung von Währungsrisiken aus dem Engagement in Großbritannien und Schweden werden, neben der Darlehensaufnahme, auch Devisentermingeschäfte über 1.040,0 Mio. GBP und 800 Mio. SEK in den Büchern geführt. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Dublin, Cheevers & Haliday



Köln, MesseCity

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>6</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>7</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>9</sup>	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>10</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>10</sup>
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>														
1	60594 Frankfurt Hedderichstr. 47-49 DE	FG		B (36%) L (30%) W (28%)	09/09	2009	4.127		6.209	3.636	109	K, PA	54.050 50.200	52.125
2	60322 Frankfurt Bockenheimer Anlage 44 „Park Tower“ DE	FG		B (97%)	03/10	2007	868		18.984			K, PA, LA	174.000 180.000	177.000
3	60313 Frankfurt Rathenauplatz 1 DE	FG		B (50%) L (44%)	02/12	2001	1.171		7.887			K, PA, LA	95.320 109.000	102.160
4	04109 Leipzig Am Markt 11-15 „Marktgalerie“ DE	FG		L (68%)	10/11	2005	5.466		19.953	2.319	462	K, PA, LA, R	109.700 118.000	113.850
5	80636 München Erika-Mann-Str. 53-69 „Metris“ DE	FG		B (86%)	04/13	2011	12.392		35.804		274	K, PA, LA	247.700 266.000	256.850
6	42853 Remscheid, Theodor-Heuss-Platz 7 „Allee-Center Remscheid“ DE	FG		L (76%)	02/14	1986 erweitert 1996 erweitert 2009	26.667		33.820		894	K, PA, LA	111.300 108.000	109.650
7	30855 Langenhagen Münchner Str. 39 DE	FG		LG (51%) S (37%)	11/15	2010	79.047		58.269			K	39.040 39.000	39.020
8	40221 Düsseldorf Holzstr. 6 „Capricorn“ DE	FG		B (77%)	03/20	2006	4.404		22.558		508	K, PA, LA	179.800 188.000	183.900
9	40210 Düsseldorf Harkortstr. 8-10 „Adina Hotel“ DE	FG		H (95%)	02/22	2021	2.680		10.796			K, PA	60.680 61.000	60.840
10	40210 Düsseldorf Harkortstr. 12 „Hampton by Hilton“ DE	FG		H (100%)	02/22	2021	2.750		7.632			K, PA	36.960 38.000	37.480
11	40210 Düsseldorf Harkortstr. 14 „Premier Inn“ DE	FG		H (81%)	02/22	2021	4.280		9.076		238	K, PA	63.510 66.000	64.755
12	50679 Köln Barmer Str. / Leichlinger Str. „MesseCity Köln“ DE	FG		H (92%)	01/22	2020	4.742		22.647		71	K, PA, LA	110.500 112.000	111.250
13	10969 Berlin Prinzenstr. 34 „The Grid“ DE	FG		B (92%)	02/20	2021	4.404		13.726		80	K, PA	131.520 133.000	132.260
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>11</sup></b>														
1	12006 Castellón de la Plana Ctra. Nacional 340, Km 64,3 „Salera“ ES	FG		L (97%)	12/06	2006		77,02 % Miteigentumsanteil an 78.767 m <sup>2</sup>	55.311		2.826	K, PA, LA, R	130.700 136.000	133.350
2	92400 Courbevoie, La Defense 22 place des Vosges „Le Monge“ FR	FG		B (90%)	06/99	1980 Umbau 1996	2.757	+ Volumeneigent. an 34 Stellplätzen	10.903		177	K, PA	62.700 60.800	61.750
3	75008 Paris 125 avenue des Champs Elysees FR	FG		B (43%) L (42%)	09/98	1850/1915 Umbau 1975/93	754		4.049			K, PA	117.900 117.000	117.450
4	75013 Paris 74-80 avenue de France „Insight“ FR	FG		B (82%)	05/05	2005	3.888		22.628		148	K, PA, LA	205.100 206.000	205.550

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR <sup>11,12</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>12</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>12</sup>	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>10</sup>	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>13</sup>	Miet- einnahmen 1.10.2021- 30.9.2022 in TEUR <sup>14,15</sup>
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>10</sup>	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
0,5%	2.155 2.149	57 57	1.804	1.102	702	5,9%	0	0	komplett abgeschrieben		12.717	24,4%	28,1%	1,9	1.531
1,8%	6.833 7.154	45 45	5.869	4.408	1.461	4,6%	0	0	komplett abgeschrieben				0,0%	2,5	k.A.
1,1%	4.126 3.975	49 49	3.135	2.381	754	4,7%	0	0	komplett abgeschrieben		30.000	29,4%	0,0%	3,8	4.339
1,2%	5.344 5.410	53 53	4.030	3.035	995	4,6%	0	0	komplett abgeschrieben				0,1%	5,3	5.654
2,6%	9.465 9.762	59 59	7.116	5.388	1.728	4,7%	0	0	komplett abgeschrieben				2,0%	3,8	9.260
1,1%	9.008 8.126	37 37	8.806	7.134	1.672	6,2%	0	0	komplett abgeschrieben				28,8%	3,7	6.374
0,4%	1.983 1.983	38 38	1.963	1.591	372	6,6%	0	0	komplett abgeschrieben		13.410	34,4%	0,0%	8,0	k.A.
1,9%	6.353 6.239	54 54	14.179	11.597	2.582	7,4%	1.373	6.736	2,0				0,0%	6,4	k.A.
0,6%	2.664 2.664	59 69	3.853	3.746	107	1,5%	0	4.640	4,0		24.013	39,5%	0,0%	14,2	k.A.
0,4%	1.669 1.669	59 69	2.515	2.389	126	1,5%	0	3.098	4,0		11.711	31,2%	0,0%	24,3	k.A.
0,7%	2.843 2.843	59 69	4.682	4.115	567	1,3%	0	5.325	4,0		14.869	23,0%	0,0%	22,4	k.A.
1,1%	4.686 4.689	58 69	1.113	0	1.113	1,1%	111	954	3,9		110.948	99,7%	0,0%	18,8	k.A.
1,4%	4.823 4.826	69 69	10.111	7.741	2.370	7,7%	1.013	8.666	4,0		39.172	29,6%	0,0%	8,2	4.129
1,4%	10.539 12.272	44 44									80.000	60,0%	4,34%	3,5	11.721
0,6%	3.875 4.309	32 32											54,5%	0,8	2.226
1,2%	4.549 4.651	49 41									18.294	15,6%	9,7%	0,8	4.078
2,1%	10.449 10.655	53 53									94.500	46,0%	17,9%	0,3	9.875

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>6</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>7</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>9</sup>	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR <sup>10</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>10</sup>
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>1</sup></b>														
5	75009 Paris 12 rue d'Athènes „Euro-Athènes“ FR	UB	PE bis...	B (92%)	08/02	in Bebauung	1.500					K, PA, LA	53.600	53.600
6	33610 Cestas 4-6 rue Chemin Saint Raymond FR	FG		LG (90%)	07/11	2007	192.603		69.180		531	K	58.900 57.000	57.950
7	75002 Paris 23-27 rue Notre-Dame des Victoires FR	FG		B (88%)	06/12	1890 Umbau 1955/1993, 2015	1.012		5.044		4	K, PA, LA	74.300 74.100	74.200
8	92100 Boulogne-Billancourt Rue Yves Kermen, Parzelle A4 Est A „In Situ“ FR	FG		B (87%)	12/13	2015	3.498		13.687		215	K, PA, LA	118.900 120.000	119.450
9	20121 Mailand Via San Prospero 2 IT	FG		B (59%) L (37%)	01/99	1926 Umbau 1972 Umbau 1987/90	690		3.338			K, PA	37.800 37.800	37.800
10	00038 Valmontone Via della Pace, Loc. Pascolaro „FOC Valmontone“ IT	FG/ER		L (100%)	03/04	2004 2005 2008	241.003	inkl. Erbbaurecht an 71.451 m <sup>2</sup>	46.291		3.791	K, PA, LA	195.000 195.500	195.250
11	1012 AB Amsterdam Stationsplein 51-71 „Zilveren Toren“ NL	FG/ER		B (100%)	11/98	1992	605	Erfpacht-/ Opstalrecht <sup>3</sup>	4.919			K, PA	28.500 26.150	27.325
12	2211 AA Den Haag Bezuidenhoutseweg 10-12 „Malie Toren“ NL	FG/ER		B (91%)	10/94	1996	1.498	Erfpacht-/ Opstalrecht <sup>3</sup>	15.483		174	K, PA	57.700 58.620	58.160
13	3067 GG Rotterdam Watermanweg „Eurogate III“ NL	FG/ER		B (88%)	01/01	2000	3.225	+ Unter- erbbbaurecht an 114 Stellplätzen	8.003		191	K, PA	16.900 18.140	17.520
14	2316WZ Leiden Dellaertweg 1 NL	FG		B (83%)	10/10	2010	2.335		31.072		340	K, PA, LA	100.000 99.980	99.990
15	1019 GW Amsterdam Jollemanhof 5-20 „Huys Azië“ NL	FG/ER		B (87%)	05/15	2006	2.482	Erfpacht-/ Opstalrecht <sup>3</sup> Teileigentum	8.541		120	K, PA	46.300 48.000	47.150
16	1079 LH / TM / TX Amsterdam Amsteldijk 164-166 / Trompenburgstraat 2a-c Trompenburgstraat 3-11 „Rivierstaete“ NL	FG/ER		B (89%)	12/18	1972, 2018	15.034	Erfpacht-/ Opstalrecht <sup>3</sup> an 3.449 m <sup>2</sup>	28.748	351	330	K, PA, LA	246.000 233.060	239.530
17	02-675 Warschau Domaniewska 39B „Topaz“ PL	FG/ER		B (86%)	10/10	2006	5.397	Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>4</sup>	11.757		212	K, PA, LA	26.200 24.000	25.100
18	02-675 Warschau Domaniewska 39 „Nefryt“ PL	FG/ER		B (85%)	10/10	2008	7.516	Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>4</sup>	16.955		282	K, PA, LA	38.900 35.900	37.400
19	00-609 Warschau Aleja Armii Ludowej 26 „Focus“ PL	FG/ER		B (86%)	09/11	2000	6.872	Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>4</sup>	34.755		467	K, PA, LA, R	120.500 119.000	119.750
20	05-850 Ozarow Ceramiczna 7 PL	FG		LG (78%)	10/12	2009	25.350	Freehold	12.580			K	9.900 9.300	9.600
21	05-850 Ozarow Poznanska 249 PL	FG		LG (80%)	10/12	2009, 2010	133.625	Freehold	69.321			K, PA	60.300 52.700	56.500
22	61-888 Posen Polwiejska 42 „Stary Browar“ PL	FG/ER		L (89%)	11/15	2003	73.695	inkl. 9.860 m <sup>2</sup> Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>4</sup>	58.025	127	1.000	K, PA, LA, R	247.400 244.000	245.700
23	80-309 Danzig Grunwaldzka Avenue 413 „Neon“ PL	FG		B (89%)	02/21	2019	6.242		35.558		331	K, PA	89.400 90.000	89.700

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR <sup>11,12</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>12</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>12</sup>	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>10</sup>	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- solllmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>13</sup>	Miet- einnahmen 1.10.2021- 30.9.2022 in TEUR <sup>14,15</sup>
	Rohertag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>10</sup>	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
0,6%	3.629	60											100,0%		
0,6%	3.267 3.465	35 35	1.127	626	501	2,7%	0	0	komplett abgeschrieben	20.000	34,5%	0,0%	2,3	k.A.	
0,8%	2.984 2.949	53 53	998	265	733	3,2%	0	0	komplett abgeschrieben	17.000	22,9%	0,0%	1,8	k.A.	
1,2%	6.519 6.521	63 63	3.501	1.749	1.752	3,4%	0	0	komplett abgeschrieben	41.480	34,7%	67,3%	2,5	5.782	
0,4%	1.874 1.884	36 36										0,0%	1,4	1.754	
2,0%	16.927 16.613	35 35	1.537	1.110	427	0,5%	0	0	komplett abgeschrieben				13,8%	2,4	13.529
0,3%	1.254 1.201	40 40										19,0%	3,2	1.046	
0,6%	3.452 3.347	44 44										0,0%	11,3	k.A.	
0,2%	1.417 1.456	48 48										55,0%	3,8	693	
1,0%	5.560 5.560	58 58	2.543	5	2.538	2,2%	0	0	komplett abgeschrieben			0,0%	8,0	k.A.	
0,5%	2.679 2.405	54 54	2.506	1.740	766	8,7%	0	0	komplett abgeschrieben	14.000	29,7%	11,9%	3,3	2.095	
2,5%	9.346 9.348	62 62	3.413	780	2.633	1,0%	61	122	1,5	70.000	29,2%	0,0%	8,1	9.400	
0,3%	1.868 2.064	54 54	474	79	395	1,5%	0	0	komplett abgeschrieben	15.075	60,1%	18,0%	0,9	2.025	
0,4%	2.717 2.993	56 56	711	121	590	1,5%	0	0	komplett abgeschrieben	21.600	57,8%	13,2%	3,0	2.902	
1,2%	8.391 8.477	48 48	1.731	0	1.731	1,5%	0	0	komplett abgeschrieben			17,1%	2,4	7.158	
0,1%	690 731	37 37	138	1	137	1,7%	0	0	komplett abgeschrieben			49,8%	2,7	356	
0,6%	3.625 3.591	38 38	751	6	745	1,6%	0	0	komplett abgeschrieben			8,3%	5,7	3.340	
2,5%	16.184 14.148	43 43	3.791	0	3.791	1,3%	0	0	komplett abgeschrieben			14,3%	3,3	12.986	
0,9%	6.334 6.321	67 67	1.240	0	1.240	1,4%	280	523	3,4	25.900	28,9%	0,0%	3,5	6.265	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>6</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>7</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>9</sup>	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>10</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>10</sup>
<b>III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>														
1	London EC 4 Tudor Street „Northcliffe House“ GB	UB	PE bis...		09/03	in Bebauung	3.786	Leasehold <sup>9</sup>					113.438 117.235	115.337
2	London 16-18 Finsbury Circus „Park House“ GB	FG/ER		B (91%)	03/12	2008	3.750	Leasehold <sup>9</sup>	17.708		10	K, PA, LA	218.391 223.304	220.848
3	Glasgow G1 3DA 110 Queen Street „Connect110NS“ GB	FG		B (88%)	09/14	2015	2.150	Freehold	15.258		56	K, PA, LA	87.200 89.992	88.596
4	Manchester M2 5PD 2 St. Peter's Square GB	FG		B (93%)	08/15	2017	1.996	Freehold	15.364		72	K, PA, LA	118.351 121.701	120.026
5	London-Stratford Plot S5 „S5 International Quarter“ GB	FG/ER		B (99%)	01/16	2018	4.253	Leasehold <sup>9</sup>	47.489		4	K, PA, LA	433.210 434.326	433.768
6	Enfield EN2 6BP Hatton Walk „Palace Exchange“ GB	FG/ER		L (92%)	11/16	2006	15.783	Leasehold <sup>9</sup>	18.583		513	K, PA, LA; R	54.821 59.287	57.054
7	Enfield EN2 6BP Church Street „Palace Gardens“ GB	FG/ER		L (99%)	01/18	1984	23.719	Leasehold <sup>9</sup>	20.657	56		K, PA, LA; R	42.093 41.646	41.870
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland</b>														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Eschborn Wert der Gesellschaft: 161.097.001 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 82.672.612 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/09									
1	20457 Hamburg Strandkai 1 „New Work Harbour“ DE	FG		B (77%)	12/09	2009	7.797		24.855		313	PA, LA	153.200 149.000	151.100
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, Hamburg Wert der Gesellschaft: 116.792.067 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 105.153.856 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/10									
2	56068 Koblenz Zentralplatz 2 „Forum Mittelrhein“ DE	FG		L (76%)	11/10	2011/2012	12.086		23.949		750	K, PA, LA, R	122.800 108.000	115.400
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an KG PANTA 89. Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co., Hamburg Wert der Gesellschaft: 142.206.502 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 121.551.104 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/13									
3	67655 Kaiserslautern Fackelrondell 53-69 „K in Lautern“ DE	FG		L (82%)	07/13	2015	14.372		29.262		490	K, PA, LA, R	142.000 136.000	139.000
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an WestendDuo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 307.270.576 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 183.952.262 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/13									
4	60323 Frankfurt am Main Bockenheimer Landstr. 24 „WestendDuo“ DE	FG		B (89%)	12/13	2006	6.441		29.656	661	247	K, PA, LA, R	289.800 309.000	299.400
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an OSA Campus 1 GmbH, Eschborn Wert der Gesellschaft: 34.615.413 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 1.825.713 EUR Gesellschafterdarlehen: 17.082.000 EUR				03/15									
5	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 6 DE	FG		B (90%)	01/15	1966	7.795		13.480		21	PA, LA	47.175 50.677	48.926

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR <sup>11,12</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>12</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>12</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>10</sup>	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosolllmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>13</sup>	Mieteinnahmen 1.10.2021-30.9.2022 in TEUR <sup>14,15</sup>
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>10</sup>	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
1,2%										39.078	33,9%	100,0%		
2,3%	13.022 12.926	56 56	10.298	7.220	3.079	5,8%	0	0	komplett abgeschrieben	53.146	24,1%	26,4%	4,5	10.227
0,9%	5.447 5.514	63 63	3.236	1.190	2.046	12,3%	0	0	komplett abgeschrieben	31.263	35,3%	0,0%	4,3	5.741
1,2%	6.505 6.520	65 65	5.357	959	4.398	1,3%	0	0	komplett abgeschrieben	41.155	34,3%	1,6%	4,9	6.595
4,5%	22.613 22.628	66 66								184.226	42,5%	0,2%	13,0	23.978
0,6%	3.807 4.084	34 34	5.130	4.025	1.105	6,5%	100	0	komplett abgeschrieben	34.835	61,1%	8,3%	2,7	3.479
0,4%	3.933 3.901	26 26	4.587	2.997	1.590	9,0%	457	245	0,3	26.026	62,2%	10,0%	12,2	3.428
			1.190	1	1.189	1,2%	0	0	komplett abgeschrieben					
1,6%	6.172 6.295	57 57										10,2%	8,3	k.A.
			2.372	393	1.979	1,2%	0	0	komplett abgeschrieben					
1,2%	7.790 7.057	60 60										4,6%	3,0	7.478
			2.119	0	2.119	1,3%	300	598	1,0					
1,4%	9.910 9.290	63 63										13,8%	3,0	8.137
			14.195	11.809	2.386	4,1%	0	0	komplett abgeschrieben					
3,1%	11.894 12.492	54 54	181	0	181	0,1%	0	0	komplett abgeschrieben			4,4%	6,5	12.234
			638	75	563	1,6%	0	0	komplett abgeschrieben					
0,5%	2.041 2.041	37 37										0,0%	4,2	k.A.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>6</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>7</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>9</sup>	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR <sup>10</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>10</sup>
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland</b>														
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an der OSA Campus 2 GmbH, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 98.124.748 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 2.689.821 EUR Gesellschafterdarlehen: 0,00 EUR				10/16									
6	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 16 DE	FG		B (93%)	10/16	2016	8.537		25.797		186	PA, LA	144.409 142.350	143.380
	Beteiligung: 43,8% Gesellschaftsanteile an LOOP5 Shopping Centre GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 30.652.773 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 40.010.336 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/16									
7	64331 Weiterstadt Gutenbergstr. 5 „Loop 5“ DE	FG		L (97%)	01/16	2009	65.000		59.528		3.049	K, PA, LA	78.314 68.766	73.540
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Erste GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 48.473.135 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 27.553.278 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.368.000 EUR				10/18									
8	60311 Frankfurt Berliner Str. 55 DE	FG		H (86%)	10/18	2018	2.611		11.674		122	K, PA	72.693 71.175	71.934
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Zweite GmbH & Co. KG, Frankfurt/Main Wert der Gesellschaft: 38.678.985 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 22.781.595 EUR Gesellschafterdarlehen: 25.812.800 EUR				10/18									
9	60311 Frankfurt Berliner Str. 51 und Bethmannstr. 8 DE	FG		B (91%)	10/18	2019	1.442		7.553		14	K, PA	57.889 59.787	58.838
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Dritte GmbH & Co. KG, Frankfurt/Main Wert der Gesellschaft: 9.972.974 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 4.710.169 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.175.600 EUR				10/18									
10	60311 Frankfurt Kornmarkt 1a DE	FG		B (92%)	10/18	2018	443		2.041		4	K, PA	13.485 11.957	12.721
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Vierte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 10.740.891 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 7.058.916 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.934.800 EUR				10/18									
11	60311 Frankfurt Kornmarkt 1 und Bethmannstr. 6 DE	FG		W (80%)	10/18	2018	799		291	1.883	22	PA	15.231 14.899	15.065
	Beteiligung: 55,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 73.800.444 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 72.964.306 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/21									
12	22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Str. 10 „Spectrum“ DE	FG		LG (89%)	06/21	2007	160.020		77.075		237	K, PA, LA	83.479 85.250	84.365
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Berlin Ostbahnhof Immobilien GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 250.149.138 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 14.747.270 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/21									
13	10243 Berlin Koppenstr. 8 „Up!“ DE	FG		B (83%)	05/21	2021	8.254		48.163		96	K, PA, LA	350.660 348.000	349.330

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR <sup>11,12</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>12</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>12</sup>	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>10</sup>	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- solllmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>13</sup>	Miet- einnahmen 1.10.2021- 30.9.2022 in TEUR <sup>14,15</sup>
	Rohertag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>10</sup>	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
			1.550	0	1.550	1,6%	0	0	0	komplett abgeschrieben					
1,5%	5.560 5.560	64 64									59.787	41,7%	0,0%	9,3	k.A.
			2.186	49	2.137	4,4%	0	0	0	komplett abgeschrieben					
0,8%	5.946 4.680	47 47									52.998	72,1%	33,2%	3,5	3.281
			752	0	752	2,1%	148	90		1,1					
0,7%	3.294 3.183	67 67											0,1%	20,6	k.A.
			493	0	493	2,3%	100	56		1,1					
0,6%	2.464 2.613	67 67											8,7%	9,9	2.421
			117	0	117	1,4%	20	14		1,1					
0,1%	525 525	67 67											0,0%	5,8	k.A.
			137	0	137	1,6%	26	17		1,1					
0,2%	549 534	67 67											17,5%	1,4	400
0,9%	3.137 3.038	35 35	5.128	4.791	337	6,1%	1.026	3.846	3,7	36.383	43,1%	0,0%	5,3	k.A.	
3,6%	12.825 12.838	69 69									110.000	31,5%	0,0%	8,2	12.979

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>6</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>7</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>9</sup>	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR <sup>10</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>10</sup>
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland</b>														
14	100,0% Gesellschaftsanteile an gi Verwaltungsgesellschaft mbH, Eschborn (Komplementärin der RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, KG PANTA 89 Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co., WestendDuo GmbH & Co. KG) Wert der Gesellschaft: 283.387 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 283.387 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/00									
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>1</sup></b>														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kinteistö Oy Safiri, Helsinki Wert der Gesellschaft: 43.609.660 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 43.015.959 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/12									
1	Espoo Puolikkotie 8 „Safiri“ FI	FG		B (82%)	05/12 06/13	2012/2013	4.278		13.729		234	K, PA, LA	42.160 44.000	43.080
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kinteistö Oy Sola Business Valley, Helsinki Wert der Gesellschaft: 60.779.796 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 51.690.413 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/15									
2	Espoo Sokerilinnantie 11 „Sola“ FI	FG		B (79%)	07/15	2012	5.452	inkl. 27,92% Miteigentums- anteil an 1.658 m <sup>2</sup>	16.943		466	K, PA, LA	59.290 60.400	59.845
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Keilaniemen Torn (Skyfall Tower), Helsinki Wert der Gesellschaft: 187.101.245 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 118.467.022 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/19									
3	Espoo Keilaniementie 1 „Tower“ FI	FG		B (65%)	03/20 03/21	1976 Umbau 2019	10.836		25.020		500	K, PA	189.000 183.000	186.000
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Koy Keilalampi, Helsinki Wert der Gesellschaft: 49.462.496 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 36.330.448 EUR Gesellschafterdarlehen: 38.025.000 EUR				03/21									
4	21502 Espoo Keilaniementie 1 „Keilalampi“ FI	FG		B (76%)	03/21	1994	6.673		13.598		244	K, PA, LA	88.330 88.400	88.365
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Europa ICAV, Dublin Wert der Gesellschaft: 407.963.399 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 389.812.762 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				03/20									
5	Dublin 1 Mayor Street Upper „The Point Campus Tolka“ IE	FG/ER		W (100%)	12/19	2019	4.860	Leasehold <sup>3</sup>	1.619	19.193		K, PA	96.900 96.700	96.800
6	Dublin 1 Mayor Street Upper „The Point Campus Liffey“ IE	FG/ER		W (92%)	12/19	2018	3.240	Leasehold <sup>3</sup>	2.101	12.861		K, PA	63.600 66.300	64.950
7	Dublin Upper Glenageary Road, Cualanor „Cheevers & Haliday“ IE	FG		W (100%)	08/21	2021	12.873			32.099	434	PA	215.700 219.000	217.350
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Tailor Logistic S.R.L., Mailand Wert der Gesellschaft: 130.391.789 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 119.198.490 EUR Gesellschafterdarlehen: 95.000.000 EUR				06/18									
8	28069 Trecate Strada Provinciale 11 IT	FG		LG (85%)	07/20	2020	367.729		162.235		1.414	K, PA, LA	206.000 197.880	201.940

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR <sup>11,12</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>12</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>12</sup>	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstand- quote in % der Brutto- solllmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>13</sup>	Miet- einnahmen 1.10.2021- 30.9.2022 in TEUR <sup>14,15</sup>
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>10</sup>	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Kredite in TEUR <sup>10</sup>											
				1.063	0	1.063	9,1%	0	0	komplett abgeschrieben				
0,4%	2.807 2.952	60 60										22,6%	2,0	2.481
				2.619	0	2.619	3,8%	0	0	komplett abgeschrieben				
0,6%	3.909 4.024	60 60										31,2%	2,9	2.964
				2.361	0	2.361	1,0%	470	1.020	2,6				
1,9%	7.400 7.400	58 58	5.146	3.509	1.637	2,9%	1.000	2.623	2,6			0,3%	6,1	7.333
			25	0	25	0,0%	4	12	3,5					
0,9%	3.592 3.586	58 59	3.109	1.598	1.510	3,9%	622	2.176	3,5			0,0%	9,2	3.704
			3.912	0	3.912	1,1%	1.190	2.722	2,5					
1,0%	6.127 6.272	57 57										9,9%	0,9	4.189
0,7%	4.130 4.277	56 56										1,9%	1,2	2.769
2,2%	10.281 10.281	79 79	4.638	3.426	1.212	2,3%	955	3.514	3,7			0,0%	0,3	7.837
			1.935	0	1.935	1,4%	380	620	3,0					
2,1%	8.640 8.640	48 48										0,0%	12,7	8.740

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>6</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>7</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>9</sup>	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR <sup>10</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>10</sup>
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>1</sup></b>														
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Rondo 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 84.871.498 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 49.118.658 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/14									
9	00-124 Warschau „Rondo One“ PL	FG/ER		B (81%)	03/14	2006	5.832	Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>4</sup>	66.771		501	K, PA, LA, R	149.058 149.450	149.254
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an CC01 Coimbra S.A., Lissabon Wert der Gesellschaft: 42.958.557 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 33.215.720 EUR Gesellschafterdarlehen: 35.950.000 EUR				11/15									
10	3030-327 Coimbra Rua General Humberto Delgado 207-211 PT	FG/ER		L (99%)	11/15	2005		66,50% Teilerbbaurecht an 43.344 m <sup>2</sup>	27.104		1.170	K, PA, LA, R	76.800 75.400	76.100
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Diagonal Mar Holdco S.L., Madrid, und darüber Wert der Gesellschaft: 438.824.139 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 415.832.615 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM1 S.L. Wert der Gesellschaft: 267.470.442 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 55.634.586 EUR Gesellschafterdarlehen: 202.112.500 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM2 S.L. Wert der Gesellschaft: 1.370.626 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 1.733.721 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM3 S.L. Wert der Gesellschaft: 1.120.035 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 1.385.957 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
11	8019 Barcelona Avenida Diagonal 3 „Diagonal Mar“ ES	FG		L (97%)	08/16	2001		88,37% Miteigentumsanteil an 39.610 m <sup>2</sup>	62.031		5.000	K, PA, LA, R	484.000 459.000	471.500
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe A. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 31.428.485 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 31.461.700 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe B. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 16.452.262 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 16.469.859 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Vallecas, S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 26.340.059 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 26.253.083 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Office Parc Central S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 54.069.370 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 54.069.370 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				09/20									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Mer-Europa SAS, Bagnolet Wert der Gesellschaft: 211.109.891 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 261.901.595 EUR Gesellschafterdarlehen: 196.598.500 EUR				03/18									
12	41500 Mer Rue Saint-Exupéry FR	FG		LG (96%)	04/18	2019	176.619		73.806		214	K, PA	61.900 61.100	61.500

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR <sup>11,12</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>12</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>12</sup>	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>10</sup>	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- solllmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>13</sup>	Miet- einnahmen 1.10.2021- 30.9.2022 in TEUR <sup>14,15</sup>
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>10</sup>	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
1,5%	9.928 9.418	54 54	1.652	0	1.652	1,1%	0	0	komplett abgeschrieben	66.787	44,7%	9,5%	3,0	9.087
			1.445	0	1.445	1,0%	0	0	komplett abgeschrieben					
0,8%	6.342 6.948	43 43										8,1%	1,8	6.506
			6.127	0	6.127	0,8%	0	0	komplett abgeschrieben					
4,9%	26.601 24.630	39 39										61,1%	2,3	21.505
			1.620	0	1.620	0,6%	344	779	3,0					
0,6%	2.772 2.772	47 47	1.588	0	1.588	2,1%	318	503	1,6			0,0%	2,4	k.A.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>6</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>7</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>9</sup>	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>10</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>10</sup>
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>1</sup></b>														
13	92400 Courbevoie 34 Place des Corolles „Tour Blanche“ FR	FG		B (100%)	11/18	1967	1.008		25.783		124	K, PA, LA	196.000 184.000	190.000
14	75017 Paris Rue Héliopolis 3/5 „TOKO“ FR	FG		B (95%)	09/20	2022	1.857		7.631		79	K, PA	163.600 163.000	163.300
	Beteiligung:				01/21									
	100% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Europa France, Paris Wert der Gesellschaft: 55.734.694 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 52.009.467 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR													
	Beteiligung:				02/21									
	40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Carvin Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 10.224.374 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 9.891.321 EUR Gesellschafterdarlehen: 8.274.486 EUR													
15	62220 Carvin 17 Rue Louis Joseph Gay Lussac „Carvin Logistics Center“ FR	FG		LG (87%)	03/21	2016	75.000		21.852		174		17.480 17.400	17.440
	Beteiligung:				02/21									
	40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 8.512.149 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 7.481.422 EUR Gesellschafterdarlehen: 6.119.433 EUR													
16	59553 Lauwin-Planque 3 Rue Amazon „Lauwin-Planque I Logistics Center“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2014	74.250		30.161		84		13.720 13.000	13.360
	Beteiligung:				02/21									
	40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque II Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 8.714.516 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 6.166.875 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.021.562 EUR													
17	59553 Lauwin-Planque Rue de la Plaine „Lauwin-Planque II Logistics Center“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2016	72.627		30.517		116		13.040 13.440	13.240
	Beteiligung:				02/21									
	40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque III Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 14.022.588 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 12.866.489 EUR Gesellschafterdarlehen: 10.298.722 EUR													
18	59553 Lauwin-Planque Rue Amazon „Lauwin-Planque III Logistics Center“ FR	FG		LG (97%)	03/21	2017	122.041		55.412		183		22.920 22.960	22.940
	Beteiligung:				02/21									
	40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 17.262.368 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 16.743.927 EUR Gesellschafterdarlehen: 13.758.523 EUR													
19	30800 Saint-Gilles Rue du Falcon „Nimes Logistics Center“ FR	FG		LG (95%)	03/21	2016	210.903		68.352		421		29.560 29.000	29.280
	Beteiligung:				03/18									
	100,0% Gesellschaftsanteile an GE FOC I Ingatlanhasznosító Kft, Budapest Wert der Gesellschaft: 59.550.846 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 42.774.279 EUR Gesellschafterdarlehen: 37.600.000 EUR													
20	2051 Biatorbágy Budaörsi út 4 „Premier Outlet Budapest“ HU	FG		L (99%)	04/18	2004/ 2006/ 2007	180.224		23.863		1.599	K,PA,LA,R	90.700 87.000	88.850
	Beteiligung:				04/20									
	100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential I Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 59.460.272 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 56.252.444 EUR Gesellschafterdarlehen: 31.000.000 EUR													

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR <sup>11,12</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>12</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>12</sup>	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>10</sup>	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>13</sup>	Miet- einnahmen 1.10.2021- 30.9.2022 in TEUR <sup>14,15</sup>
	Rohertag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>10</sup>	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
2,0%	10.154 10.146	52 52	5.689	0	5.689	2,6%	1.138	1.327	1,2	32.900	17,3%	0,0%	1,0	k.A.	
1,7%	5.388 5.388	60 48	4.838	80	4.758	3,0%	403	4.435	4,6			0,0%	8,6	k.A.	
0,2%	719 719	44 44	514	271	243	2,8%	103	362	3,5			0,0%	3,0	719	
0,1%	560 560	42 42	1.079	900	179	8,0%	219	765	3,5			0,0%	3,1	547	
0,1%	537 537	44 44	321	173	147	2,9%	70	246	3,5			0,0%	2,0	537	
0,2%	973 973	45 45	635	330	305	2,8%	126	443	3,5			0,0%	6,7	950	
0,3%	1.234 1.234	44 44	845	429	416	2,8%	170	595	3,5			0,0%	3,6	1.208	
0,9%	7.120 7.018	34 34	1.334	683	651	1,8%	267	156	0,6			7,8%	3,1	5.938	
			733	0	733	1,7%	144	343	3,2						

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>6</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>7</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>9</sup>	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR <sup>10</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>10</sup>
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>1</sup></b>														
21	Carmel Cluster III - Zentrum: Den Haag, Centrum, Valkenboskwartier NL	FG		W (91%)	06/20	1880 - 1978			1.458	15.531	2		58.900 59.670	59.285
22	Carmel Cluster IV - Schilderswijk: Den Haag, Schilderswijk NL	FG		W (88%)	06/20	1850 - 1977			2.133	9.893			31.100 30.790	30.945
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential II Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 57.058.378 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 53.041.701 EUR Gesellschafterdarlehen: 28.000.000 EUR				04/20									
23	Carmel Cluster II - Moerwijk: 2533 JA Den Haag, Sara Burgerhartweg 4-70 NL	FG		W (89%)	06/20	2013	705		583	1.311		PA	5.280 5.480	5.380
24	Carmel Cluster V - Rustenburg: Den Haag, Rustenburg, Moerwijk NL	FG		W (96%)	06/20	1926 - 1941			1.328	20.169			61.300 60.030	60.665
25	Carmel Cluster VII - Scheveningen: Den Haag, Scheveningen, Loosduinen NL	FG		W (83%)	06/20	1870 - 1976			1.213	5.124			16.900 16.060	16.480
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential III Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 85.836.251 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 74.082.005 EUR Gesellschafterdarlehen: 55.000.000 EUR				04/20									
26	Carmel Cluster IV - Laakkwartier: Den Haag, Laakkwartier, Leyenburg NL	FG		W (98%)	06/20	1906 - 1957			839	43.817			137.000 136.570	136.785
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential IV Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 35.582.122 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 38.996.549 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				04/20									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an The Hague Investment VII C.V., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 22.775.892 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 6.158.691 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/20									
27	Carmel Cluster I - Laakhaven B 2521 AZ Den Haag 1e Lulofsdwarstraat 32-42 NL	FG		W (96%)	10/20	2020	1.794		143	6.496	49		38.900 37.650	38.275
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an The Hague Investment VIII C.V., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 19.221.270 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 6.281.780 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/20									
28	Carmel Cluster VIII - Laakhaven A 2521 AA Den Haag 1e Lulofsdwarstraat 20-32 NL	FG		W (95%)	10/20	2020	1.691		145	5.920	44		35.500 34.410	34.955
<b>VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>														
	Beteiligung: 51,0% Gesellschaftsanteile an One Angel Square L. P., London Wert der Gesellschaft: 101.169.751 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 113.668.635 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/13									
	Beteiligung: 51,0% Gesellschaftsanteile an One Angel Square GP Limited, London Wert der Gesellschaft: 89.048 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 89.048 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/13									
1	Manchester M60 OAG „One Angel Square“ GB	FG		B (95%)	02/13	2012	5.140		30.585		151	K, PA, LA	102.553 100.219	101.386

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR <sup>11,12</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>12</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>12</sup>	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>10</sup>	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>13</sup>	Miet- einnahmen 1.10.2021- 30.9.2022 in TEUR <sup>14,15</sup>
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>10</sup>	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
0,6%	2.904 2.891	38 38	2.020	1.446	574	3,0%	447	1.393	2,9			9,3%	3,0	2.591
0,3%	1.623 1.629	38 38	1.534	1.131	403	4,0%	349	1.024	2,9			4,4%	3,0	1.580
			612	0	612	1,8%	120	277	3,0					
0,1%	261 260	61 61	177	117	60	0,0%	37	101	2,7			0,0%	3,0	262
0,6%	3.174 3.171	38 38	2.709	1.952	757	4,0%	664	1.886	2,8			2,9%	3,0	3.110
0,2%	918 904	38 38	572	398	174	4,0%	124	341	2,7			9,5%	3,0	814
			739	0	739	1,7%	148	332	3,0					
1,4%	6.762 6.748	38 38	6.826	5.010	1.816	4,0%	1.650	4.616	2,8			2,3%	3,0	6.627
			362	0	362	1,1%	24	308	3,5					
0,4%	1.561 1.561	68 68	881	0	881	2,4%	176	544	3,1	16.040	41,9%	2,0%	3,0	1.552
			338	0	338	1,1%	28	282	3,5					
0,4%	1.426 1.426	68 68	823	0	823	2,5%	165	507	3,1	14.960	42,8%	0,1%	3,0	1.434
			1.277	0	1.277	1,3%	0	0	komplett abgeschrieben					
1,0%	5.783 5.791	61 61	4.300	4.088	212	5,0%	0	0	komplett abgeschrieben			0,0%	15,4	6.102

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>6</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>7</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>9</sup>	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR <sup>10</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>10</sup>
<b>VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kelaty House (PBSA), Wembley, London Wert der Gesellschaft: 61.037.964 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 58.429.628 EUR Gesellschafterdarlehen: 62.348.000 EUR				02/19									
2	Wembley „Pavilion Court“ GB	FG		W (99%)	03/19	2021	7.641		9.514	10.525		PA, LA	119.691 122.817	121.254
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Swift Newco B Limited, London Wert der Gesellschaft: 169.659.636 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 121.714.683 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Swift PropCo Holdings Limited, London Wert der Gesellschaft: 171.380.166 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 117.503.358 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Beith Street Propco Limited, Edinburgh Wert der Gesellschaft: 14.504.724 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 16.507.478 EUR Gesellschafterdarlehen: 20.329.613 EUR				08/19									
3	Glasgow G11 6BZ 82 Beith Street „West End“ GB	FG		W (96%)	08/19	2017	9.263		2.840	10.038		PA	65.006 60.881	62.943
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 17.601.784 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 18.802.988 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.032.566 EUR				08/19									
4	Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	FG		W (99%)	08/19	2018	2.752		758	5.425		PA	45.092 48.008	46.550
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place PropCo Limited, London Wert der Gesellschaft: 8.784.913 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 7.459.097 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.949.766 EUR				08/19									
5	Newcastle upon Tyne NE1 4PQ Strawberry Place „Strawberry Place“ GB	FG		W (100%)	08/19	2017	2.853		830	6.715		PA	31.863 33.285	32.574
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 5.474.047 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 9.217.822 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.277.807 EUR				08/19									
6	Manchester M15 4FN 13 Jack Rosenthal Street „First Street“ GB	FG/ER		W (99%)	08/19	2014	826	Erbbaurecht (long leasehold)	871	5.038		PA	31.649 34.281	32.965
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10&11 Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 44.598.468 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 40.967.878 EUR Gesellschafterdarlehen: 37.467.674 EUR				08/19									
7	Manchester M1 7FA 2 Nobel Way „10 /11 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2017	5.026		2.304	16.128		PA	119.841 122.330	121.086
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an St Albans Place Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 16.372.472 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 14.544.700 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.915.677 EUR				08/19									
8	Leeds LS2 8JP Cross Belgrave Street „St Albans Place“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.396		1.257	7.962		PA	44.238 44.167	44.203

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR <sup>11,12</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>12</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>12</sup>	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>10</sup>	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>13</sup>	Miet- einnahmen 1.10.2021- 30.9.2022 in TEUR <sup>14,15</sup>
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>10</sup>	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
1,2%	8.242 8.243	59 59	5.103	2.409	2.694	5,3%	1.045	4.654	4,1				25,4%	0,9	4.236
			1.497	85	1.412	2,9%	280	475	1,9						
0,6%	4.633 4.436	55 55									23.065	36,6%	0,5%	1,3	4.934
			1.497	85	1.412	3,6%	280	475	1,9						
0,5%	3.227 3.266	56 56									17.682	38,0%	0,9%	0,9	2.704
			1.497	85	1.412	5,3%	280	475	1,9						
0,3%	2.604 2.717	55 55									13.035	40,0%	3,6%	0,9	2.741
			1.497	85	1.412	5,1%	280	475	1,9						
0,3%	2.422 2.485	52 52									13.143	39,9%	1,5%	0,9	2.620
			1.497	85	1.412	1,4%	280	475	1,9						
1,2%	7.742 8.064	55 55									47.098	38,9%	1,5%	0,9	8.195
			1.497	85	1.412	3,9%	280	475	1,9						
0,5%	3.164 3.265	57 57									17.213	38,9%	1,3%	0,9	3.464

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>6</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>7</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnun-gen <sup>8</sup> in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>9</sup>	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>10</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>10</sup>
<b>VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>														
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 26.206.529 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 25.216.268 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.154.827 EUR				08/19									
9	Manchester M17FA 2 Nobel Way „9 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.445		1.193	6.320		PA	52.702 53.911	53.306
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 12.809.823 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 11.348.862 EUR Gesellschafterdarlehen: 3.072.270 EUR				08/19									
10	Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill“ GB	FG		W (100%)	08/19	2019	8.944		900	7.166		PA	37.553 40.469	39.011
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Peckham Place Limited, London Wert der Gesellschaft: 41.523.607 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 42.679.142 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/21									
11	SE15 2BP London Queen's Road 77-79 „Peckham Place“ GB	FG		W (98%)	03/21	2020	3.530	Freehold		8.564	43	PA	66.433 66.991	66.712
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Stellar Logistics AB, Stockholm Wert der Gesellschaft: 81.044.986 EUR <sup>5</sup> Gesellschaftskapital: 27.082.956 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
12	55652 Jönköping Möbelvägen 51 SE	FG		LG (97%)	12/20	1997, 2007, 2016	232.401		112.023		513	K, PA	133.041 131.763	132.402
<b>VII. Immobilienvermögen gesamt</b>													<b>9.703.669</b>	

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 & Praxis  
H = Hotel  
L = Läden  
LG = Lager/Logistik  
S = Sonstiges  
W = Wohnen  
Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.  
8 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

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR <sup>11,12</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>12</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>12</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR <sup>10</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>10</sup>	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>13</sup>	Mieteinnahmen 1.10.2021-30.9.2022 in TEUR <sup>14,15</sup>
	Rohertag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>10</sup>	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				1.497	85	1.412	3,3%	280	475	1,9					
0,5%	3.593 3.666	57 57									20.088	37,7%	1,6%	0,9	3.897
				1.497	85	1.412	3,9%	280	475	1,9					
0,4%	2.767 2.940	57 57									16.525	42,4%	0,0%	0,9	2.789
0,7%	2.946 2.944	78 79	3.789	0	3.789	5,9%	729	2.552	3,5	27.634	41,4%	3,2%	0,7	2.841	
				1.411	0	1.411	2,0%	380	657	3,8					
1,4%	6.240 6.192	39 39									57.590	43,5%	0,0%	10,6	6.623
<b>100,0%</b>											<b>1.727.345<sup>16</sup></b>	<b>17,8%</b>			

<sup>10</sup> Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 30. September 2022. Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.

<sup>11</sup> Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten können Anschaffungsnebenkosten sowohl auf Fonds- als auch auf Gesellschaftsebene anfallen, unter anderem abhängig davon, ob es sich um die Neugründung oder den Erwerb einer bereits bestehenden Gesellschaft handelt.

<sup>12</sup> Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.

<sup>13</sup> Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass vertraglich vereinbarte Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.

<sup>14</sup> Mieteinnahmen in Fremdwährung umgerechnet mit historischen Wechselkursen.

<sup>15</sup> Zum Schutz der Mieterinteressen erfolgt keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75% oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

<sup>16</sup> Zur Refinanzierung eines Gesellschafterdarlehens wurde zusätzlich eine Finanzierung in Höhe von rund 19,0 Mio. EUR aufgenommen, die in dieser Darstellung nicht berücksichtigt ist.

## Devisenkurse per 30. September 2022

1 EUR	=	0,89564	GBP
1 EUR	=	10,95149	SEK
1 EUR	=	4,84347	PLN

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

## Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 30. September 2022)

Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien</b>			
- im Inland			
50679 Köln Barmer Straße / Leichlinger Straße „MesseCity Köln“ DE	111.276	01.01.2022	
40210 Düsseldorf Harkortstraße 8-14 „Adina“ DE	58.243	24.02.2022	
40210 Düsseldorf Harkortstraße 8-14 „Hampton by Hilton“ DE	36.560	24.02.2022	
40210 Düsseldorf Harkortstraße 8-14 „Premier Inn“ DE	62.811	24.02.2022	
- in anderen Ländern mit Euro-Währung			
- in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien	268.890		
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
- im Inland			
- in anderen Ländern mit Euro-Währung			
- in Ländern mit anderer Währung			
Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Europa ICAV, Dublin			
Dublin Upper Glenageary Road, Cualanor „Cheevers & Haliday“ IE	207.000	16.03.2022 <sup>1</sup>	100,0%
Zwischensumme Beteiligungen	207.000		
<b>Summe</b>	<b>475.890</b>		

<sup>1</sup> Nach Übergang des letzten Bauabschnitts.

## Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 30. September 2022)

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Verkaufspreis in TEUR <sup>1</sup>	Beteiligungsquote in %
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien</b>				
– im Inland				
65451 Kelsterbach Mönchhofallee 1 DE	04.11.2015	01.04.2022	50.200	
60549 Frankfurt CargoCity Süd, Gebäude 579 DE	17.12.2015	29.06.2022	76.250	
– in Ländern mit Euro-Währung				
3400 Saint Ouen 23 rue des Bateliers/48 rue Albert Dhalenne „Sigma“ FR	24.11.2011	10.12.2021	134.800	
28906 Getafe Calle de la Confianza, 1 ES	23.04.2008	19.10.2021	7.860	
28906 Getafe Calle de la Tenacidad, 2 ES	23.04.2008	19.10.2021	13.000	
– in Ländern mit anderer Währung				
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien			282.110	
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
– im Inland				
– in Ländern mit Euro-Währung				
– in Ländern mit anderer Währung				
Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Jersey PropCo, RREEF Bankside II und III Limited, St. Helier/Jersey				
London SE1 0SW 90-100 Southwark Street „Bankside 2/3“ GB	23.06.2017	27.10.2021	518.919	100,0%
Zwischensumme Beteiligungen			518.919	
<b>Summe</b>			<b>801.029</b>	

<sup>1</sup> Maßgeblich für die Währungsumrechnung ist der Wechselkurs des Besitzübergangs.

# Vermögensaufstellung zum 30. September 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 30.9.2022	Anteil am Fonds- vermögen in %
							608.093.766,17	6,2%
<b>I. Bankguthaben</b>								
<b>II. Wertpapiere</b>								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Adecco Intl Fin. Serv. B.V. EO-FLR Notes 2021(21/82)	XS2388141892	21.12.26	1,00	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
AEGON N.V. FL-FLR-Anleihe 1996(11/Und.)	NL0000120889	04.03.31	0,50	3.904.796,48	0,00	3.904.796,48	3.009.569,15	0,0%
Allianz SE FLR-Sub.Anl.v.2012(2022/2042)	DE000A1RE1Q3	17.10.22	5,63	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Aroundtown SA EO-FLR Med.-T. Nts 21(26/Und.)	XS2287744721	16.04.26	1,63	0,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Aroundtown SA EO-Med.-Term Notes 2021(21/27)	XS2421195848	15.04.27	0,38	12.000.000,00	6.000.000,00	6.000.000,00	4.577.186,10	0,0%
AXA S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 03(08/Und.)	XS0181369454	02.03.25	2,62	5.600.000,00	0,00	5.600.000,00	4.483.472,00	0,0%
AXA S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 04(09/Und.)	XS0203470157	29.12.49	1,61	0,00	0,00	5.000.000,00	3.962.850,00	0,0%
Banco Bilbao Vizcaya Argent. EO-FLR Non-Pref. MTN 22(28/29)	XS2430998893	14.01.29	0,88	13.000.000,00	13.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Banco Bilbao Vizcaya Argent. EO-FLR Preferred MTN 21(26/27)	XS2322289385	24.03.27	0,13	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Banco Santander S.A. EO-FLR Preferred MTN 22(24/25)	XS2436160779	26.01.25	0,10	12.600.000,00	0,00	12.600.000,00	12.037.926,47	0,1%
Bayerische Landesbank FLR-Sub.Anl.v.2021(2027/2032)	XS2411178630	22.11.32	1,38	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	7.449.785,60	0,1%
Berlin Hyp AG Hyp.-Pfandbr. v.21(26)	DE000BHYOH22	24.08.26	0,01	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Berlin Hyp AG Hyp.-Pfandbr. v.22(25)	DE000BHYOGK6	25.08.25	1,25	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	14.314.699,20	0,1%
BNG Bank N.V. EO-Medium-Term Notes 2021(36)	XS2408981103	22.11.36	0,25	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
BNP Paribas S.A. EO-Non-Preferred MTN 2020(32)	FR0014000UL9	03.12.32	0,63	0,00	20.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
BP Capital Markets PLC EO-FLR Notes 2020(26/Und.)	XS2193661324	22.03.26	3,25	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	8.908.762,50	0,1%
BP Capital Markets PLC EO-FLR Notes 2020(29/Und.)	XS2193662728	22.03.29	3,63	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	8.110.518,70	0,1%
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Medium-Term Notes 2022(25)	FR0014009A50	23.05.25	1,00	40.000.000,00	0,00	40.000.000,00	37.356.766,40	0,4%
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred MTN 2021(25)	FR0014006XE5	07.03.25	0,01	43.800.000,00	0,00	43.800.000,00	40.195.495,64	0,4%
Bundesrep.Deutschland Anl.v.2020 (2030)	DE0001030708	15.08.30	0,00	0,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bundesrep.Deutschland Bundesobl.Ser.180 v.2019(24)	DE0001141802	18.10.24	0,00	100.000.000,00	100.000.000,00	15.000.000,00	14.453.274,75	0,1%
Bundesrep.Deutschland Bundesschatzanw. v.21(23)	DE0001104859	15.09.23	0,00	95.000.000,00	95.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bundesrep.Deutschland Inflationsindex. Anl.v.15(26)	DE0001030567	15.04.26	0,11	57.482.000,00	57.482.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bundesrep.Deutschland Inflationsindex. Anl.v.21(33)	DE0001030583	15.04.33	0,11	3.612.000,00	54.900.000,00	0,00	0,00	0,0%
Castellum Helsinki Fin.Hol.Abp EO-Medium-Term Nts 2021(21/29)	XS2387052744	17.09.29	0,88	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
CK Hutchison Grp Tele.Fin. SA EO-Notes 2019(31/31)	XS2057070182	17.10.31	1,50	6.400.000,00	6.400.000,00	0,00	0,00	0,0%
Crédit Mutuel Arkéa EO-Preferred Med.-T.Nts 19(25)	FR0013397320	17.01.25	1,38	15.600.000,00	0,00	15.600.000,00	14.889.264,94	0,2%
Danone S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	FR0014005EJ6	16.09.26	1,00	0,00	0,00	11.500.000,00	9.527.366,59	0,1%
Deutsche Bank AG DM-Zero-Bonds 1996(26)	DE0001345759	28.10.26	0,00	8.446.541,88	0,00	8.446.541,88	6.740.847,23	0,1%
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.15(25)	DE000DB7XKH4	30.07.25	1,55	0,00	0,00	10.000.000,00	9.722.100,00	0,1%
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(25/26)	DE000DL19VD6	10.06.26	1,38	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.368.608,80	0,1%
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(29/30)	DE000DL19VS4	19.11.30	1,75	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	7.542.425,20	0,1%
Deutsche Bank AG Med.Term Nts v.2018(2023)	DE000DL19UC0	30.08.23	1,13	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	24.669.750,00	0,3%
Deutsche Bank AG, London Br. FLR-Med.Term Nts v.2016(2031)	XS1440586581	30.06.31	2,71	0,00	0,00	10.000.000,00	8.837.100,00	0,1%
Deutsche Börse AG FLR-Sub.Anl.v.2020(2027/2047)	DE000A289N78	16.03.27	1,25	10.000.000,00	3.000.000,00	10.000.000,00	8.325.270,80	0,1%
Deutsche Lufthansa AG MTN v.2021(2023/2023)	XS2408458227	16.11.23	1,63	12.000.000,00	0,00	12.000.000,00	11.552.280,00	0,1%
Deutsche Lufthansa AG MTN v.2021(2027/2027)	XS2408458730	16.05.27	2,88	7.000.000,00	0,00	7.000.000,00	5.448.940,00	0,1%
E.ON SE Medium Term Notes v.19(24/24)	XS2047500769	28.08.24	0,00	14.200.000,00	0,00	14.200.000,00	13.390.758,61	0,1%
E.ON SE Medium Term Notes v.22(24/25)	XS2463505581	08.01.25	0,88	10.500.000,00	0,00	10.500.000,00	9.935.914,59	0,1%
EDP - Energias de Portugal SA EO-FLR Securities 2021(21/82)	PTEDPXOM0021	14.03.27	1,50	0,00	11.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
EDP - Energias de Portugal SA EO-FLR Securities 2021(21/82)	PTEDPYOM0020	14.06.29	1,88	0,00	11.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
EDP - Energias de Portugal SA EO-FLR Securities 2021(26/81)	PTEDPROM0029	02.08.26	1,88	0,00	5.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
ENEL Finance Intl N.V. EO-Medium Term Notes 22(22/31)	XS2432293756	17.01.31	0,88	25.000.000,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
ENEL Finance Intl N.V. EO-Medium-Term Notes 22(22/35)	XS2432293913	17.01.35	1,25	30.000.000,00	30.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
ENEL S.p.A. EO-FLR Cap. Secs 2018(23/UND)	XS1713463716	24.08.23	2,50	11.700.000,00	0,00	11.700.000,00	11.122.692,75	0,1%
Engie S.A. EO-FLR Notes 2021(21/Und.)	FR00140046Y4	02.01.31	1,88	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
ENI S.p.A. EO-FLR Nts 2020(29/Und.)	XS2242931603	13.07.29	3,38	10.000.000,00	5.000.000,00	10.000.000,00	7.594.518,70	0,1%
ENI S.p.A. EO-FLR Nts 2021(27/Und.)	XS2334852253	11.02.27	2,00	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	7.822.466,60	0,1%
Frankreich EO-Infl.Index-Lkd OAT 2019(29)	FR0013410552	01.03.29	0,11	27.554.250,00	27.554.250,00	0,00	0,00	0,0%
Frankreich EO-Infl.Index-Lkd OAT 2020(31)	FR0014001N38	25.07.31	0,11	2.166.750,00	37.670.050,00	2.782.325,00	2.741.424,82	0,0%
Frankreich EO-Infl.Index-Lkd OAT 2021(32)	FR0014003N51	01.03.32	0,10	31.341.300,00	31.341.300,00	0,00	0,00	0,0%
Frankreich EO-Infl.Index-Lkd OAT 2022(53)	FR0014008181	25.07.53	0,11	16.130.700,00	16.130.700,00	0,00	0,00	0,0%
Fresenius SE & Co. KGaA MTN v.2022(2025/2025)	XS2482872418	24.05.25	1,88	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.544.597,40	0,1%
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	30.000.000,00	30.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG FLR-IHS v. 21(23)	DE000HCBOA94	06.10.23	0,84	18.500.000,00	0,00	18.500.000,00	18.571.317,50	0,2%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2020(2024) S.2727	DE000HCBOAX8	08.01.24	0,35	0,00	25.000.000,00	75.000.000,00	72.510.000,00	0,7%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2021(2026) S.2729	DE000HCBOAZ3	09.03.26	0,38	0,00	0,00	50.000.000,00	42.930.000,00	0,4%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2021(2025/2026) S.2737	DE000HCBOA86	22.09.26	0,50	0,00	0,00	23.000.000,00	19.837.500,00	0,2%

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2022	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>II. Wertpapiere</b>								
Hamburg Commercial Bank AG NH FestZins XL 3 v.12(22)	DE000HSH3YZ3	09.05.22	4,00	0,00	9.300.000,00	0,00	0,00	0,0%
Infineon Technologies AG Medium Term Notes v.20(20/32)	XS2194192527	24.06.32	2,00	0,00	11.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Infineon Technologies AG Sub.-FLR-Nts.v.19(28/und.)	XS2056730679	01.04.28	3,63	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
ING Groep N.V. EO-FLR Med.-T. Nts 2021(29/30)	XS2281155254	01.02.30	0,25	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Instituto de Credito Oficial EO-Medium-Term Notes 2020(26)	XS2250026734	30.04.26	0,00	0,00	3.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Intl Business Machines Corp. EO-Notes 2022(22/30)	XS2442764747	09.02.30	0,88	39.000.000,00	39.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Investor AB EO-Med.-Term Notes 2020(20/35)	XS2250024010	29.10.35	0,38	17.000.000,00	17.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Island, Republik EO-Medium-Term Nts 2021(28)	XS2293755125	15.04.28	0,00	7.788.000,00	0,00	12.788.000,00	10.556.494,00	0,1%
Italien, Republik EO-B.T.P. 2021(45)	IT0005438004	30.04.45	1,50	60.000.000,00	60.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Italien, Republik EO-Infl.Idx Lkd B.T.P.2014(24)	IT0005004426	15.09.24	2,75	22.803.400,00	22.803.400,00	0,00	0,00	0,0%
Italien, Republik EO-Infl.Idx Lkd B.T.P.2022(33)	IT0005482994	15.05.33	0,10	21.677.200,00	0,00	21.677.200,00	16.777.502,48	0,2%
La Poste EO-Medium-Term Notes 2020(32)	FR0013508694	21.04.32	1,38	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	8.128.612,20	0,2%
La Poste EO-Medium-Term Notes 2021(29)	FR0014001106	18.07.29	0,00	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
La Poste EO-Medium-Term Notes 2021(36)	FR00140011P3	18.01.36	0,63	0,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
LEG Immobilien SE Medium Term Notes v.21(21/33)	DE000A3H3J7	30.03.33	0,88	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
LEG Immobilien SE Medium Term Notes v.22(22/29)	DE000A3MQNP4	17.01.29	0,88	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
LEG Immobilien SE Medium Term Notes v.22(22/34)	DE000A3MQNQ2	17.01.34	1,50	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Mercedes-Benz Int.Fin. B.V. Medium Term Notes v.20(23)	DE000A289XH6	22.08.23	1,63	0,00	0,00	11.000.000,00	10.873.720,00	0,1%
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%
Merck KGaA FLR-Sub.Anl. v.2020(2026/2080)	XS2218405772	09.06.26	1,63	10.700.000,00	0,00	10.700.000,00	9.339.236,38	0,1%
Morgan Stanley EO-Medium-Term Notes 2016(24)	XS1379171140	11.02.24	1,75	9.450.000,00	0,00	9.450.000,00	9.245.290,32	0,1%
Münchener Rückvers.-Ges. AG FLR-Nachr.-Anl. v.20(30/41)	XS2221845683	26.05.31	1,25	5.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Münchener Rückvers.-Ges. AG FLR-Nachr.-Anl. v.21(31/42)	XS2381261424	26.11.31	1,00	6.000.000,00	10.000.000,00	11.000.000,00	7.336.716,20	0,1%
Norddeutsche Landesbank -GZ- MTN-Pfbr.v.21(2026)	DE000NLB3UX1	23.09.26	0,01	0,00	9.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Novo Nordisk Finance [NL] B.V. EO-Med.-Term Notes 2022(22/25)	XS2441244535	31.03.25	0,75	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.736.931,55	0,0%
OP Yrityspankki Oyj EO-FLR Preferred MTN 2022(24)	XS2481275381	17.05.24	1,34	36.300.000,00	0,00	36.300.000,00	36.678.972,00	0,4%
OP Yrityspankki Oyj EO-Non-Preferred MTN 2021(28)	XS2384473992	08.12.28	0,38	0,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Orange S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	FR0014003B55	11.05.29	1,38	0,00	8.400.000,00	0,00	0,00	0,0%
Orsted A/S EO-FLR Cap.Secs 2019(27/3019)	XS2010036874	09.09.27	1,75	0,00	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	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Orsted A/S EO-FLR Secs 2013(2023/3013)	XS0943370543	26.06.23	6,25	0,00	3.900.000,00	0,00	0,00	0,0%
Pernod-Ricard S.A. EO-Bonds 2014(14/24)	FR0012173862	27.09.24	2,13	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.837.393,10	0,1%
Portugal, Republik EO-Obr. 2021(52)	PTOTECO0037	12.04.52	1,00	0,00	37.200.000,00	0,00	0,00	0,0%
Portugal, Republik EO-Obr. 2022(42)	PTOTEPOE0032	11.04.42	1,15	15.500.000,00	15.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Sanoft S.A. EO-Medium-Term Nts 2022(22/25)	FR0014009K56	06.04.25	0,88	13.000.000,00	0,00	13.000.000,00	12.389.355,29	0,1%
SBB Treasury Oyj EO-Medium-Term Nts 2020(20/28)	XS227132285	14.12.28	0,75	0,00	9.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Snam S.p.A. EO-Med.-T. Nts 2022(22/29)	XS2433211310	20.06.29	0,75	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Snam S.p.A. EO-Med.-T. Nts 2022(22/34)	XS2433226854	20.05.34	1,25	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
SNCF S.A. EO-Medium-Term Nts 2020(51)	FR0014000C08	28.02.51	0,88	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Société du Grand Paris EO-Medium-Term Notes 2021(36)	FR00140058G6	02.09.36	0,30	0,00	14.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Spanien EO-Bonos Ind. Inflación 18(33)	ES0000012C12	30.11.33	0,74	32.323.856,50	22.125.600,00	44.598.529,00	41.964.985,86	0,4%
Spanien EO-Obligaciones 2020(50)	ES0000012G00	31.10.50	1,00	0,00	14.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Stedin Holding N.V. EO-FLR Notes 2021(21/Und.)	XS2314246526	31.12.26	1,50	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00	3.188.960,00	0,0%
Stedin Holding N.V. EO-Medium-Term Nts 2022(22/30)	XS2487016250	03.06.30	2,38	11.800.000,00	11.800.000,00	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%
TenneT Holding B.V. EO-FLR Notes 2020(20/Und.)	XS2207430120	22.07.25	2,37	0,00	0,00	6.500.000,00	5.917.600,00	0,1%
TenneT Holding B.V. EO-FLR Securit. 2017(24/Und.)	XS1591694481	01.03.24	3,00	0,00	0,00	5.000.000,00	4.829.400,00	0,0%
TenneT Holding B.V. EO-Med.-Term Notes 2020(20/40)	XS2262065233	30.11.40	0,50	0,00	9.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
TotalEnergies SE EO-FLR Med.-T. Nts 16(23/Und.)	XS1501167164	05.05.23	2,71	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
TotalEnergies SE EO-FLR Med.-T. Nts 16(26/Und.)	XS1501166869	06.10.26	3,37	14.500.000,00	0,00	24.500.000,00	22.570.554,93	0,2%
TotalEnergies SE EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	XS2290960520	25.10.27	1,63	0,00	0,00	10.000.000,00	7.853.991,60	0,1%
TotalEnergies SE EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	XS2290960876	25.07.32	2,13	5.000.000,00	0,00	15.000.000,00	10.305.321,30	0,1%
Unibail-Rodamco-Westfield SE EO-Medium-Term Nts 2016(16/36)	XS1401197253	28.04.36	2,00	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Veolia Environnement S.A. EO-FLR Notes 2020(29/Und.)	FR001400007L3	20.01.29	2,50	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Vodafone Group PLC EO-FLR Cap.Sec. 2020(26/80)	XS2225157424	27.08.26	2,63	0,00	0,00	7.000.000,00	6.020.000,00	0,1%
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.18(23)	XS1893631330	16.10.23	1,38	3.192.000,00	0,00	3.192.000,00	3.125.687,86	0,0%
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.20(23)	XS2152058868	06.04.23	2,50	2.000.000,00	0,00	2.000.000,00	1.998.820,00	0,0%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2017(27/Und.)	XS1629774230	14.06.27	3,88	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	8.612.499,90	0,1%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2020(25/Und.)	XS2187689034	17.06.25	3,50	0,00	0,00	6.800.000,00	6.225.846,83	0,1%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2020(29/Und.)	XS2187689380	17.06.29	3,88	15.000.000,00	2.000.000,00	13.000.000,00	10.566.594,87	0,1%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2022(27/Und.)	XS2342732562	28.12.27	3,75	7.500.000,00	0,00	7.500.000,00	6.332.422,50	0,1%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2022(31/Und.)	XS2342732646	28.03.31	4,38	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	7.836.791,60	0,1%

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2022	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>II. Wertpapiere</b>								
Volkswagen Leasing GmbH Med.Term Nts.v.14(24)	XS1014610254	15.01.24	2,63	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.944.580,50	0,1%
Volkswagen Leasing GmbH Med.Term Nts.v.18(25)	XS1865186677	15.08.25	1,63	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.408.494,90	0,1%
Volkswagen Leasing GmbH Med.Term Nts.v.21(24)	XS2343821794	19.07.24	0,00	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	14.055.118,35	0,1%
Vonovia Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2021(21/41)	DE000A287179	28.01.41	1,00	0,00	12.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2019(34)	XS1956050923	26.02.34	2,75	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2020(50)	XS2157183950	16.04.50	2,25	0,00	8.000.000,00	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	7.683.761,90	0,1%
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
<b>Summe der börsengehandelten Wertpapiere</b>				<b>1.347.072.794,86</b>	<b>1.270.007.300,00</b>	<b>902.139.392,36</b>	<b>810.827.107,46</b>	<b>8,2%</b>
<b>2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere</b>								
<b>a) Verzinsliche Wertpapiere</b>								
AT & T Inc. EO-FLR Pref.Secs 2020(25/Und.)	XS2114413565	02.03.2025	2,88	0,00	2.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
ABB Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2022(22/24)	XS2463974571	31.03.24	0,63	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.831.375,00	0,0%
AT & T Inc. EO-FLR Pref.Secs 2020(25/Und.)	XS2114413565	02.03.25	2,88	0,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bahn Finance GmbH Sub.-FLR-Nts.v.19(25/und.)	XS2010039035	22.01.25	0,95	25.000.000,00	0,00	30.400.000,00	26.941.001,06	0,3%
Deutsche Bahn Finance GmbH Sub.-FLR-Nts.v.19(29/und.)	XS2010039548	18.07.29	1,60	10.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	3.731.250,00	0,0%
Deutsche Bank AG(Milan Branch) Zero-Note v.12(13.11.22)	IT0004852312	13.11.22	0,00	0,00	0,00	4.000.000,00	3.956.500,00	0,0%
Deutsche Bank AG, London Br. Festzinsanl. v.2020(2026)	DE000DL8Y3N6	15.01.26	0,20	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Digital Intrepid Holding B.V. EO-Bonds 2021(21/31) Reg.S	XS2280835260	15.07.31	0,63	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
East Japan Railway Co. EO-Medium-Term Notes 2021(39)	XS2385121749	15.09.39	1,10	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Group d.Assurances du Cr. Mut. EO-FLR Notes 2021(31/42)	FR0014006144	21.04.42	1,85	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	7.057.732,80	0,1%
Hldg d'Infra.Métiers Environ. EO-Notes 2021(21/28)	XS2385390724	16.09.28	0,63	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Iberdrola Finanzas S.A. EO-FLR M.-T. Nts 2021(21/Und.)	XS2405855375	16.11.27	1,58	14.000.000,00	0,00	14.000.000,00	10.863.323,24	0,1%
Iberdrola International B.V. EO-FLR Notes 2017(23/Und.)	XS1721244371	22.02.23	1,88	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.850.600,00	0,1%
Iberdrola International B.V. EO-FLR Notes 2020(20/Und.)	XS2244941147	28.01.29	2,25	0,00	5.000.000,00	5.000.000,00	3.801.504,15	0,0%
Iberdrola International B.V. EO-FLR Securit. 2019(24/Und.)	XS1890845875	12.02.25	3,25	0,00	4.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Kon. KPN N.V. EO-FLR Notes 2019(24/Und.)	XS2069101868	08.11.24	2,00	0,00	14.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Mondelez Intl Hldgs Nether. BV EO-Notes 2021(21/41) Reg.S	XS2384726449	09.09.41	1,25	0,00	6.500.000,00	0,00	0,00	0,0%
Rentokil Initial Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2022(22/27)	XS2494945939	27.06.27	3,88	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Rentokil Initial Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2022(22/30)	XS2494946820	27.06.22	4,38	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Samhallsbyggnadsbola.1 Nord AB EO-FLR Cap. 2020(25/Und.)	XS2272358024	14.12.25	2,63	0,00	0,00	7.000.000,00	3.150.000,00	0,0%
Wintershall Dea Finance 2 B.V. EO-FLR Bonds 2021(21/Und.)	XS2286041517	20.04.26	2,50	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
b) Andere Wertpapiere								
<b>Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere</b>				<b>109.000.000,00</b>	<b>128.500.000,00</b>	<b>90.400.000,00</b>	<b>74.183.286,25</b>	<b>0,8%</b>
<b>Summe der nichtnotierten Wertpapiere</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>Wertpapiere gesamt:</b>				<b>1.456.072.794,86</b>	<b>1.398.507.300,00</b>	<b>992.539.392,36</b>	<b>885.010.393,71</b>	<b>9,0%</b>
davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				356.801.338,36	306.100.000,00	414.001.338,36	345.531.603,50	3,5%
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
<b>III. Investmentanteile</b>								
<b>IV. Geldmarktinstrumente</b>								

## Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 30. September 2022

<b>Gliederung nach Nominalzinsen</b>	
0,00% bis unter 4,00%	877.173.602,11 EUR
4,00% bis unter 5,00%	7.836.791,60 EUR
5,00% bis unter 6,00%	0,00 EUR
6,00% bis unter 8,00%	0,00 EUR
8,00% bis unter 10,00%	0,00 EUR
<b>Summe</b>	<b>885.010.393,71 EUR</b>

<b>Gliederung nach Restlaufzeiten</b>	
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	62.472.082,75 EUR
Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 4 Jahren	545.206.388,53 EUR
Restlaufzeit über 4 Jahre	277.331.922,43 EUR
<b>Summe</b>	<b>885.010.393,71 EUR</b>

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

## Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen davon in Fremdwährung	58.916.132,56	167.481.869,03 49.272.407,31	216.754.276,34	2,2%
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	163.469.330,48		1.012.110.056,48	10,3%
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	14.818.047,25		74.813.387,95	0,8%
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	5.616.750,51	36.379.130,89 18.655.017,99	55.034.148,88	0,6%
5. Andere davon Forderungen aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	47.062.201,09	0,00	316.530.935,31	3,2%
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf    Kurswert Stichtag    Vorl. Ergebnis EUR                    EUR                    EUR	1.992.067.379,50	1.771.738.041,23	220.329.338,27	
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) davon in Fremdwährung	428.710.196,07	0,00	1.103.398.895,98	11,2%
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	0,00		8.301.951,50	0,1%
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	10.646.621,83	0,00	73.097.851,81	0,7%
4. anderen Gründen davon aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	4.863.280,15	0,00	163.108.491,83	1,7%
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf    Kurswert Stichtag    Vorl. Ergebnis EUR                    EUR                    EUR	694.513.877,26	593.519.936,47	100.993.940,79	
<b>III. Rückstellungen</b>				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	58.802.000,21		414.876.830,76	4,2%
Fondsvermögen			9.865.631.207,62	

### Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
2.138.312.262,09	1.917.745.494,24

### Devisenkurse per 30. September 2022

1 EUR	=	0,89564	GBP
1 EUR	=	4,84347	PLN
1 EUR	=	10,95149	SEK

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

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022

		Gesamt-Fonds	
	EUR <sup>1</sup>	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:			15.179.902,34
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren		11.605.789,14	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		3.574.113,20	
3. Sonstige Erträge			124.009.435,74
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon			310.485.696,08
4. Erträge aus Immobilien		251.667.693,83	
davon in Fremdwährung	92.233.281,07		
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		58.818.002,25	
davon in Fremdwährung	30.716.494,13		
Summe der Erträge			449.675.034,16
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten			131.172.503,22
a) davon Betriebskosten		17.804.505,75	
davon in Fremdwährung	6.520.131,28		
b) davon Instandhaltungskosten		89.952.365,31	
davon in Fremdwährung	19.917.427,31		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		9.947.424,12	
davon in Fremdwährung	1.313.658,80		
d) davon sonstige Kosten		13.468.208,04	
davon in Fremdwährung	3.695.718,97		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			854.862,50
davon in Fremdwährung	524.319,84		
3. Steuern			22.520.919,94
davon in Fremdwährung	25.521.955,48		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			17.022.491,00
davon in Fremdwährung	9.736.297,48		
Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:			99.948.091,08
5. Verwaltungsvergütung <sup>2</sup>		94.615.171,19	
6. Verwahrstellenvergütung		1.324.448,23	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		361.730,03	
8. Sonstige Aufwendungen		3.646.741,63	
davon Kosten externe Bewerter		3.240.969,80	
Summe der Aufwendungen			271.518.867,74
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>178.156.166,42</b>

<sup>1</sup> Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.

<sup>2</sup> Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen für das Geschäftsjahr berechnet.

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	13.973.269,47			1.206.632,87	
10.681.701,52			924.087,62		
3.291.567,95			282.545,25		
	114.289.941,75			9.719.493,99	
	285.696.891,08			24.788.805,00	
231.647.936,22			20.019.757,61		
54.048.954,86			4.769.047,39		
		413.960.102,30			35.714.931,86
	120.424.883,17			10.747.620,05	
16.388.484,34			1.416.021,41		
82.774.428,54			7.177.936,77		
9.172.344,88			775.079,24		
12.089.625,42			1.378.582,62		
	786.222,76			68.159,48	
	20.714.929,54			1.805.990,40	
	15.668.662,19			1.353.828,81	
	95.226.136,64			4.721.954,44	
90.319.785,00			4.295.386,19		
1.216.320,97			108.127,26		
332.932,08			28.797,95		
3.357.098,58			289.643,05		
2.983.168,83			257.800,97		
		252.821.314,55			18.697.553,19
		<b>161.138.787,75</b>			<b>17.017.378,67</b>

	Gesamt-Fonds			
	EUR <sup>1</sup>	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien <sup>3</sup>			282.110.000,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			260.385.175,59	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen <sup>4</sup>			47.293.393,71	
davon in Fremdwährung	0,00			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges <sup>5</sup>			18.947.319,06	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Gewinne				608.735.888,36
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien <sup>6</sup>			215.683.740,21	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>6</sup>			207.355.410,73	
davon in Fremdwährung	207.355.410,73			
c) aus Liquiditätsanlagen <sup>6</sup>			103.353.038,81	
davon in Fremdwährung	0,00			
d) Sonstiges <sup>6</sup>			50.157.880,43	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Verluste				576.550.070,18
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				32.185.818,18
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-992.031,34
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>209.349.953,26</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			412.659.259,66	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-336.517.680,95	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>76.141.578,71</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>285.491.531,97</b>
Gesamtkostenquote <sup>7</sup>				1,02%

<sup>3</sup> Die realisierten Gewinne aus Immobilien sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten.

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

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

<sup>6</sup> Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

<sup>7</sup> 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	EUR
	259.960.823,84			22.149.176,16	
	240.255.130,08			20.130.045,51	
	43.631.577,87			3.661.815,84	
	17.480.272,87			1.467.046,19	
		561.327.804,67			47.408.083,69
	198.983.857,34			16.699.882,87	
	191.300.370,75			16.055.039,98	
	95.350.656,99			8.002.381,82	
	46.274.274,15			3.883.606,28	
		531.909.159,23			44.640.910,95
		29.418.645,44			2.767.172,74
		-366.111,53			-625.919,81
		<b>190.191.321,66</b>			<b>19.158.631,60</b>
	380.708.027,29			31.951.232,37	
	-310.650.828,62			-25.866.852,33	
		<b>70.057.198,67</b>			<b>6.084.380,04</b>
		<b>260.248.520,33</b>			<b>25.243.011,64</b>
		1,05%			0,60%

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

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

## I. Erträge

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen verminderten sich im Geschäftsjahr 2021/2022 um 3,5 Mio. EUR auf 15,2 Mio. EUR. Die sonstigen Erträge erhöhten sich um 60,0 Mio. EUR auf 124,0 Mio. EUR und enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (77,5 Mio. EUR), Versicherungsentschädigungen (0,4 Mio. EUR), Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (38,5 Mio. EUR) und Auflösung von Wertberichtigungen (0,4 Mio. EUR) sowie sonstige (7,2 Mio. EUR).

Die Erträge aus Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erhöhten sich um 42,3 Mio. EUR auf 310,5 Mio. EUR. Davon entfallen 92,2 Mio. EUR auf ausländische Immobilien und 30,7 Mio. EUR auf ausländische Beteiligungen. Die Mieterträge resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung gewerblicher Flächen.

## II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten erhöhen sich im Geschäftsjahr 2021/2022 um 23,1 Mio. EUR auf 131,2 Mio. EUR. Darin enthalten sind Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 90,0 Mio. EUR zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsobjekte. Die Betriebskosten belaufen sich auf 17,8 Mio. EUR. Für die Verwaltung der Immobilien wurden Verträge mit Dienstleistern abgeschlossen. Hierbei sind Kosten von 9,9 Mio. EUR entstanden.

In den „Sonstigen Kosten“ von 13,5 Mio. EUR sind Aufwendungen in Höhe von 5,2 Mio. EUR für Vermietung, 4,0 Mio. EUR für Rechts- und Steuerberatungskosten sowie 1,6 Mio. EUR für Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen enthalten. 1,8 Mio. EUR entfallen auf Bankspesen einschließlich Darlehensbearbeitungsgebühren und 0,9 Mio. EUR sonstige Kosten.

Erbzins entfallen mit 0,2 Mio. EUR auf die Objekte London, „Tudor Street“, 0,2 Mio. EUR auf „Finsbury Circus“, 0,1 Mio. EUR auf Enfield, „Palace Gardens“, sowie mit 0,4 Mio. EUR auf das Objekt „Cargo City Süd“ in Frankfurt am Main.

Die Steuern in Höhe von 22,5 Mio. EUR enthalten Ertragsteuern für die Immobilien in Großbritannien, den Niederlanden, Spanien, Frankreich, Italien, Polen, Finnland und Portugal sowie seit dem 1. Januar 2018 auch inländische Ertragsteuern. Hintergrund ist die Reform des Investmentsteuergesetzes.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich um 0,1 Mio. EUR auf 17,0 Mio. EUR.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens belaufen sich auf insgesamt 100,0 Mio. EUR, hiervon entfällt mit 94,6 Mio. EUR ein wesentlicher Teil auf die Verwaltungsvergütung. Diese hat sich bedingt durch die Steigerung des Fondsvermögens gegenüber dem Vorjahreswert um 1,4 Mio. EUR erhöht.

Die Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Verwahrstelle liegen weiterhin 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 90,3 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren. Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 4,3 Mio. EUR.

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

### III. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist einen Gewinn in der Anteilklasse RC von 29,4 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC von 2,8 Mio. EUR aus.

Im Geschäftsjahr wurden zwei direkt gehaltene Immobilien in Deutschland veräußert, Kelsterbach, Mönchshofallee für 50,2 Mio. EUR und „Cargo City Süd“ für 76,2 Mio. EUR, sowie jeweils eine Immobilie in Frankreich (Sigma 134,8 Mio. EUR) und Spanien (Getafe 20,9 Mio. EUR). Der realisierte Gewinn aus den Veräußerungsgeschäften der Immobilien beläuft sich auf 66,4 Mio. EUR. Hierauf entfällt auf die Anteilklasse RC ein realisierter Gewinn von 61,0 Mio. EUR. Auf die Anteilklasse IC entfällt ein realisierter Gewinn von 5,4 Mio. EUR.

Die realisierten Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren belaufen sich in der Anteilklasse RC auf 43,6 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC auf 3,7 Mio. EUR. Die Verluste aus der Veräußerung von Wertpapieren betragen in der Anteilklasse RC 95,4 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 8,0 Mio. EUR.

Die sonstigen realisierten Gewinne in Höhe von 18,9 Mio. EUR resultieren aus dem Verkauf von Devisentermingeschäften und Futures. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC realisierte Gewinne in Höhe von 17,4 Mio. EUR und auf die Anteilklasse IC in Höhe von 1,5 Mio. EUR. Dem standen sonstige realisierte Verluste in Höhe von 50,2 Mio. EUR gegenüber, die sich in mit 46,3 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und 3,9 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC verteilen.



Frankfurt, Rathenauplatz



Amsterdam, Huys Azië

# Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022

		Gesamt Fondsvermögen		
		EUR	EUR	EUR
I.	Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.10.2021)		9.902.297.668,83	
1.	Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr <sup>1</sup>			-225.225.886,20
	Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			103.774,40
2.	Mittelzufluss/-abfluss (netto) <sup>2</sup>			-82.885.583,39
a)	Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	150.913.763,80		
b)	Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-233.799.347,19		
3.	Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			992.031,34
4.	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			-15.142.329,33
-	bei Immobilien		-8.483.960,48	
	davon in Fremdwährung <sup>3</sup>	0,00		
-	bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-6.658.368,85	
	davon in Fremdwährung <sup>3</sup>	0,00		
5.	Ergebnis des Geschäftsjahres <sup>4</sup>			285.491.531,97
-	davon nicht realisierte Gewinne <sup>5</sup>	1.187.726.465,94		
-	davon nicht realisierte Verluste <sup>5</sup>	-1.111.584.887,23		
II.	Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (30.9.2022)			9.865.631.207,62

<sup>1</sup> Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020/2021 (s. Jahresbericht des Vorjahres: Position Ausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).

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

<sup>3</sup> Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.

<sup>4</sup> Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

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

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
9.082.852.603,33		819.445.065,50	
	-202.952.150,10		-22.273.736,10
	-59.154,30		162.928,70
	-24.759.187,25		-58.126.396,14
120.958.673,46		29.955.090,34	
-145.717.860,71		-88.081.486,48	
	366.111,53		625.919,81
	-13.938.071,93		-1.204.257,40
-7.809.920,89		-674.039,59	
	-6.128.151,03		-530.217,82
	260.248.520,33		25.243.011,64
1.095.763.609,38		91.962.856,56	
-1.025.706.410,71		-85.878.476,52	
	9.101.758.671,61		763.872.536,01

## Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung

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

# Verwendungsrechnung zum 30. September 2022

	Anteilklasse RC Anteile: 224.887.287		Anteilklasse IC Anteile: 18.790.920	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Zur Ausschüttung verfügbar	1.033.082.020,83	4,59	76.458.812,23	4,07
1. Vortrag aus dem Vorjahr	845.197.331,67	3,76	61.746.870,18	3,29
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	190.191.321,66	0,85	19.158.631,60	1,02
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	-2.306.632,50	-0,01	-4.446.689,55	-0,24
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	808.194.733,83	3,59	53.909.708,23	2,87
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	4.476.571,94	0,02	375.699,96	0,02
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	803.718.161,89	3,57	53.534.008,27	2,85
III. Gesamtausschüttung <sup>1</sup>	224.887.287,00	1,00	22.549.104,00	1,20
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	224.887.287,00	1,00	22.549.104,00	1,20
a) Barausschüttung	224.887.287,00	1,00	22.549.104,00	1,20
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00

<sup>1</sup> Bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 30. September 2022.

## Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Im Geschäftsjahr ergab sich ein realisiertes Ergebnis von 190,2 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 19,2 Mio. EUR in der Anteilklasse IC. Die Aufgliederung der Ergebnisbestandteile ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

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

Zusammen mit dem Vortrag aus Vorjahren in Höhe von 845,2 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 61,7 Mio. EUR in der Anteilklasse IC stehen insgesamt 1.033,1 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 76,5 Mio. EUR in der Anteilklasse IC für die Ausschüttung zur Verfügung. Von dieser verfügbaren

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

Die Geschäftsführung hat entschieden, in der Anteilklasse RC 803,7 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 53,5 Mio. EUR auf neue Rechnung vorzutragen. Somit stehen diese Gewinnvorträge in den jeweiligen Anteilklassen für Ausschüttungen in den Folgejahren zur Verfügung.

In der Anteilklasse RC beträgt die Gesamtausschüttung 224,9 Mio. EUR, was einem Wert von 1,00 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 30. September 2021 von 2,48% entspricht.

In der Anteilklasse IC ergibt sich eine Gesamtausschüttung von 22,5 Mio. EUR, was einen Wert von 1,20 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 30. September 2021 von 2,98% entspricht.

# Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

## Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt 3.430.147.270,20 EUR (Anrechnungsbetrag nach der Brutto-Methode, per 30. September 2022).

Vertragspartner der Derivategeschäfte (Kontrahenten, mit denen zum Stichtag 30. September 2022 aktive Geschäfte vorhanden sind):

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

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:

- 20.250.000,00 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	40,47 EUR	40,65 EUR
Umlaufende Anteile	224.887.287	18.790.920

## Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

### I. Immobilien

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

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

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

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

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

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

**2. Ankaufs- und Regelbewertung:** Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von

einem Bewerter 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 Nr. 1 KARBV.

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

## 8. Ansatz und Bewertungen von Rückstellungen:

Rückstellungen werden gebildet für

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

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

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

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

## 9. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und

**Verbindlichkeiten:** Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

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

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

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

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z.B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

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

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

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Morning-Fixings WM/Reuters AG um

10:00 Uhr vom Vortag ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

#### **V. Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil**

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

#### **Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote**

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen. Die Gesamtkostenquote belief sich auf 1,05% p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,60% 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 12,6 Mio. EUR berechnet, dies entspricht 0,1% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Aufgrund der naturgemäß starken Schwankung des Werts über die Lebensdauer des Fonds können aus dieser Angabe keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung gezogen werden.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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

Dem Sondervermögen wurden Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände) von insgesamt 38,0 Mio. EUR belastet, dies entspricht 0,39% 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 Institutsvergütungsverordnung („InstVV“) findet die Vergütungspolitik und -strategie des Deutsche Bank Konzerns („DB Konzern“) keine Anwendung auf die Gesellschaft. Die DWS KGaA und ihre Tochterunternehmen („DWS Konzern“ oder nur „Konzern“) verfügen über eigene vergütungsbezogene Governance-Regeln, Richtlinien und Strukturen, unter anderem einen konzerninternen DWS-Leitfaden zur Ermittlung von Mitarbeitern mit wesentlichem Einfluss auf Ebene der Gesellschaft sowie auf Ebene des DWS Konzerns im Einklang mit den in der AIFMD und den Leitlinien der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde für solide Vergütungspolitiken („ESMA-Leitlinien“) aufgeführten Kriterien.

### Governance-Struktur

Das Management des DWS Konzerns erfolgt durch 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 Festle-

gung 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 lokalen 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 Vergütungspolitik 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 aufgeschobenen Teils in Form von aktienbasierten oder fondsbasierten Instrumenten des DWS Konzerns gewährt. Alle aufgeschobenen Komponenten sind bestimmten Leistungs- und Verfallbedingungen unterworfen, um eine angemessene nachträgliche Risikoadjustierung zu gewährleisten. Bei einem VV-Betrag von weniger als EUR 50.000 erhalten Risikoträger ihre gesamte VV in bar und ohne Aufschub.

<b>Zusammenfassung der Informationen zur Vergütung für die Gesellschaft für 2021<sup>1</sup></b>	
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 <sup>2</sup>	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 im Berichtszeitraum in mehreren Schritten aktualisiert, die zum Stichtag gültige Version wurde am 2. August 2022 bekannt gemacht.

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. Daneben werden bei der Auswahl der zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios künftig auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange berücksichtigt.

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.

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

<sup>2</sup> „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.

## Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

### Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

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

### Angaben zum Risikoprofil und zum Risikomanagement

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

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

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

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

Es wurden Risikomanagementprozesse zur Begleitung des gesamten Investitions- und Managementprozesses einer Immobilie installiert sowie auch zur Einhaltung der im Anschluss dargestellten wesentlichen Anlagegrenzen, die ein Immobilien-Sondervermögen aufgrund der gesetzlichen

Anforderungen einzuhalten hat. Weitere Informationen zum Umfang und der Funktionsweise der Risikomanagementprozesse sind in elektronischer oder schriftlicher Form bei der Gesellschaft erhältlich.

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

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

Auch bei der Liquiditätsanlage in Form von Wertpapieren (wie z.B. Aktien oder Anleihen) werden Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen der Analyse der Emittenten berücksichtigt. In diesem Zusammenhang erfolgen etwa keine Anlagetätigkeiten in Bezug auf Emittenten, die kontroverse Waffen produzieren oder deren anteiliger Umsatz aus kontroversen Sektoren oder aus Kohlekraft einen definierten Schwellenwert übersteigt.

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

### Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

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

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:

- das 1,5-Fache des Nettoinventarwertes (147,4%)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

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

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:

- das 1,1-Fache des Nettoinventarwertes (112,7%)

### Zusätzliche Informationen

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

# Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung

Bei der Auswahl der für das Sondervermögen grundbesitz europa (Fonds) zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien sowie bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestands werden ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 Offenlegungsverordnung berücksichtigt. Die Gesellschaft konzentriert sich für den Fonds hierbei auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange.

Der zugesagte Anteil ökologisch nachhaltiger Investitionen gemäß der EU-Taxonomie beträgt aktuell 0% des Wertes des Fonds. Da die Untersuchungen jedoch noch nicht abgeschlossen sind, kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass eine oder mehrere Immobilieninvestitionen/Bestandsimmobilien den EU-Kriterien der EU-Taxonomie möglicherweise entsprechen. Für den Fonds sind keine Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung angestrebt.

## Ökologische Merkmale, die mit diesem Finanzprodukt beworben werden

Die Gesellschaft verfolgt bei der Auswahl der für den Fonds zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien sowie bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestands folgende ökologische Merkmale:

### – Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen

Die Gesellschaft strebt für den Fonds an, die durch die Immobilien des Fonds verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen – gemessen in Kilogramm CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter pro Jahr (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr) – schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand des Immobilienportfolios des Fonds – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO<sub>2</sub>-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird.

### – Reduzierung der Energieintensität

Gleichzeitig soll die Energieintensität der Immobilien des Fonds – gemessen anhand des Energieverbrauchs in Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr) – reduziert werden, soweit dies durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflusst werden kann und der Energieverbrauch nicht in der Verantwortung des Mieters liegt.

## Maßnahmen zur Förderung der ökologischen Merkmale

Zum Stichtag 30.9.2022 belaufen sich das Fondsvermögen auf 9.865,6 Mio. EUR und das Immobilienvermögen auf 9.703,7 Mio. EUR. Bei der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios des Fonds sowie bei der Auswahl der zu erwerbenden bzw. zu veräußernden Immobilien führt die Gesellschaft folgende Maßnahmen durch, mittels derer sie beabsichtigt, sowohl die genannten ökologischen Merkmale zu fördern.

### – Datenbeschaffung und technologiebasierte Integration

Für die Umsetzung und Messbarkeit der geförderten ökologischen Merkmale ist eine detaillierte Erfassung und Analyse von Verbrauchsdaten des Immobilienbestands notwendig. Dafür steht eine Energie- und Ressourcen-Datenplattform zur Verfügung, die regelmäßig durch das Property Management auf Basis der Abrechnungen der Energieversorgungsunternehmen befüllt wird. Zur Effizienzsteigerung bei der Dateneinspeisung kommen zudem zunehmend intelligente Zähler, sog. Smart Meter, zum Einsatz, deren Einbau für vermietetseitig kontrollierte Verbrauchszähler in Europa derzeit erfolgt.

Um die Transparenz auf mieterseitig kontrollierte Verbrauchsinformationen zu verbessern, ist die Gesellschaft bestrebt, bei Anschluss- bzw. Neuvermietung von Flächen sog. grüne Mietverträge abzuschließen.

Auf Basis der Verbrauchsdaten werden die für die Immobilien des Fonds ermittelten CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieverbräuche mit Vergangenheitsdaten sowie zweckdienlichen Referenz und Vergleichsmaßstäben abgeglichen und bewertet. Dabei kommen auch die „2 Grad Celsius Dekarbonisierungszielepfade“ des Carbon Risk Real Estate Monitor zum Einsatz.

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 ermittelba-

ren 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 Geschäftsjahres zur Verfügung.

#### – **Beauftragung von dritten Dienstleistern**

Die Gesellschaft hat mit der Bewirtschaftung der Immobilien des Fonds auch dritte Dienstleister, wie z.B. Property Manager, beauftragt. Sie berücksichtigt bei der Vergütung dieser Dienstleister – soweit wirtschaftlich vertretbar und angemessen – zunehmend auch deren Beitrag zur Erfüllung der ökologischen Merkmale und der Reduzierung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange, zum Beispiel in Form von erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteilen.

#### – **Emissionsvermeidung**

Bei der Bewirtschaftung sowie bei zu erwerbenden bzw. zu veräußernden Immobilien werden Potentiale analysiert, um Abhängigkeiten von fossilen Brennstoffen zu reduzieren und einen Beitrag zur Emissionsvermeidung zu leisten. Bspw. wurde bei der Akquisition einer laufenden Projektentwicklung eine zusätzliche Investition getätigt, um das Heizsystem zu verbessern und auf den Einsatz von Erdgas zu verzichten.

#### – **Effizienzsteigerung**

Für Immobilien des Fonds, deren CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieverbrauch dauerhaft als zu hoch bzw. die als solche mit schlechter Energieeffizienz bewertet werden, werden geeignete Maßnahmen untersucht, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Energieverbrauch dieser Immobilien zu reduzieren und um die Energieeffizienz der Immobilien zu steigern, damit diese nicht mehr als solche mit schlechter Energieeffizienz bewertet werden müssen. So wurde bspw. bei größeren Büroumbaumaßnahmen eine Reduktion des Energieverbrauchs um 30% im Vergleich zum Niveau vor der Maßnahme und ein EPC Rating von mindestens B angestrebt. Weitere Mindestkriterien für Umbaumaßnahmen gehen aus dem „DWS Sustainable Design Brief“ hervor. Für Bestandsobjekte werden in regelmäßigen Abständen Energieaudits durchgeführt. Die identifizierten effizienzsteigernden Maßnahmen werden bei der strategischen Objektplanung berücksichtigt und umgesetzt. Dabei handelt es sich bspw. um die Umrüstung der Beleuchtung auf LED, die Optimierung der Sonnenschutzsteuerung oder die Montage von Photovoltaikanlagen. Sollten die Maßnahmen als wirtschaftlich nicht ver-

vertretbar angesehen werden, sollen diese Immobilien unter Berücksichtigung der Marktsituation und deren erwarteter Entwicklung sowie der objektspezifischen Gegebenheiten (wie z.B. Vermietungsstand) und der Portfolioauswirkung perspektivisch veräußert werden.

Neben Energieaudits werden zur Identifikation und Umsetzung von Energieeinsparpotentialen außerdem vermehrt aktive Energiemanagementsystemen sowie vereinzelt Raumluftüberwachungssysteme in den Immobilien eingesetzt.

Bei Immobilienankäufen werden, sofern verfügbar, zurückliegende Energieverbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie Energieausweise im Rahmen der Objektankaufsprüfung (Sustainability Due Diligence) analysiert. Sollten die Mindestanforderungen an Nachhaltigkeit nicht erreicht werden, sind Maßnahmen zu identifizieren, die CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Energieverbrauch der zu erwerbenden Immobilie soweit reduzieren bzw. die Energieeffizienz verbessern, dass damit die Mindestanforderungen an die Nachhaltigkeit erreicht werden. Diese Maßnahmen und die mit ihnen verbundenen Aufwendungen werden im Ankaufsentscheidungsprozess berücksichtigt.

#### – **Einkauf von erneuerbaren Energien**

Eine weitere Maßnahme zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emission ist die Umstellung des Energiebezugs auf erneuerbare Energiequellen. Auf europäischer Basis werden daher derzeit schrittweise alle vermietetseitig kontrollierten Versorgungsverträge des Fondsportfolios auf erneuerbare Energiequellen umgestellt.

### **Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren**

Die Gesellschaft berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wie folgt:

#### **a) Immobilieninvestitionen**

Bei der Auswahl der für den Fonds zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios berücksichtigt die Gesellschaft die folgenden wichtigsten Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange anhand folgender Indikatoren:

#### – **Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien**

Das Engagement in fossilen Brennstoffen, wie Kohle, Erdöl und Erdgas, durch die Investition in Immobilien des Fonds wird anhand des prozentualen Anteils derjenigen Immobili-

en gemessen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, indem deren Gesamtverkehrswert ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Fonds gesetzt wird. Wird nur ein Teil der Immobilie für die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Brennstoffen genutzt, findet nur der Wert des davon betroffenen Immobilianteils Eingang in die Ermittlung des prozentualen Anteils. Bei der Ermittlung dieses prozentualen Anteils bleibt die Belastung mit fossilen Brennstoffen, die ausschließlich für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Immobilien erforderlich sind, außer Betracht. Der vorbeschriebene prozentuale Anteil soll höchstens zwei Prozent betragen.

Das Engagement des Fonds in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien liegt zum Stichtag 30.9.2022 bei 0%.

#### – Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

Der prozentuale Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz wird ermittelt, indem deren Gesamtverkehrswert ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte der Immobilien des Fonds gesetzt wird, die Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ („Energy Performance Certificate“ /EPC) oder für ein „Niedrigstenergiegebäude“ – beide Begriffe im Sinne der Bedeutung gemäß der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – unterliegen.

Als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz gelten dabei:

- vor dem 31. Dezember 2020 fertiggestellte Immobilien mit einem Energieausweis von „C“ oder schlechter;
- nach dem 31. Dezember 2020 fertiggestellte Immobilien, die einen höheren Primärenergiebedarf ausweisen als ein Niedrigstenergiegebäude im Sinne der Europäischen „Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“.

Aktuell gibt es in den Ländern innerhalb und außerhalb der Europäischen Union keine einheitliche Methodik für die Erstellung von Energieausweisen. Während die meisten Länder eigene Buchstaben-Ratings verwenden, kommen in Polen und Deutschland Zahlenwerte zum Einsatz (Bedarfsausweise versus Verbrauchsausweise oder Primärenergieausweise versus Endenergieausweise). Für die Berichterstattung zum Engagement in Immobilien mit schlechter

Energieeffizienz überführt die Gesellschaft die polnischen und deutschen EPCs daher anhand einer geeigneten und angemessenen Bewertung in ein Buchstaben-Rating. In den EPC Ratings der Länder Finnland, Frankreich und Irland werden die Energieintensitätsgrenzen (in kWh/m<sup>2</sup>a) für die Buchstaben-Klassifizierung der Immobilien angegeben. Da Frankreich aus Sicht der Gesellschaft klimatisch am ehesten vergleichbar mit den Märkten Deutschland und Polen ist, werden die französischen EPCs als Referenzdaten bis auf weiteres oder bis europäisch einheitliche Standards etabliert sind, verwendet. Darüber hinaus gibt es für einige Objekte mehrere EPCs für die verschiedenen Flächen. Sofern aus den EPCs unterschiedliche Klassifizierungen für die Flächen hervorgehen, wird eine Gewichtung auf der Grundlage des in den EPCs aufgeführten Werten und der Flächen vorgenommen.

Immobilien, die innerhalb der europäischen Union belegen sind und für die (i) eine angemessene Überführung nicht möglich ist oder (ii) Energieausweise nicht vorliegen, werden als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bei der Ermittlung des prozentualen Anteils.

Zum Stichtag 30.9.2022 liegt das Engagement des Fonds in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bei 63%.

#### – Treibhausgasemissionen

Die Immobilien des Fonds verursachen Treibhausgasemissionen durch die Freisetzung des Treibhausgases CO<sub>2</sub>. Der Umfang der durch die Immobilien des Fonds verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen soll analog der Förderung des ökologischen Merkmals „Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen“ gemessen und reduziert werden. Berücksichtigung finden dabei:

- Scope 1 – Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Fonds unmittelbar selbst verursacht werden (z.B. Öl-/Gasheizung oder Eigenbetrieb eines Blockheizkraftwerks);
- Scope 2 – Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Fonds mittelbar entstehen und durch die DWS Grundbesitz GmbH als deren Eigentümer kontrolliert werden können, wie z.B. der Verbrauch von Strom und Fernwärme für die Allgemeinflächen und
- Scope 3 – Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Fonds mittelbar durch deren Drittnutzung (z.B. durch Mieter) entstehen und nicht der Kontrolle des Eigentümers, d. h. hier der DWS Grundbesitz GmbH als Eigentümer der wirtschaftlich zum Fonds gehörenden Immobilien, unterliegen.

Aufgrund der Analogie zum ökologischen Merkmal „Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen“ wird auf den vorherigen Abschnitt „Maßnahmen zur Förderung der ökologischen Merkmale“ verwiesen.

– **Intensität des Energieverbrauchs**

Der Energieverbrauch der Immobilien des Fonds soll analog dem ökologischen Merkmal „Reduzierung der Energieintensität“ gemessen und reduziert werden.

Aufgrund der Analogie zum ökologischen Merkmal „Reduzierung der Energieintensität“ wird auf den vorherigen Abschnitt „Maßnahmen zur Förderung der ökologischen Merkmale“ verwiesen.

**b) Liquiditätsanlagen**

Zum Stichtag 30.9.2022 belaufen sich die liquiden Mittel des Fonds auf 1.493,1 Mio. EUR, davon sind 807,6 Mio. EUR in Aktien und Anleihen von Unternehmen und 77,4 Mio. EUR in Staatsanleihen investiert. Für diese berücksichtigt die Gesellschaft die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren anhand folgender Indikatoren:

**(i) Aktien und Anleihen von Unternehmen**

- Verstöße des Unternehmens gegen die Grundsätze des United Nations Global Compact und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen;

- Engagement des Unternehmens in umstrittene Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen);

**(ii) Staatsanleihen**

- Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen.

Zum Stichtag 30.9.2022 sind 0% der liquiden Mittel in Aktien und Anleihen von Unternehmen oder in Staatsanleihen investiert, die unter die vorgenannten Indikatoren fallen.

Darüber hinaus ausgeschlossen ist zudem der Erwerb von Aktien und Beteiligungen an Unternehmen, deren Umsatz aus der Herstellung und/oder dem Vertrieb von Kohle mehr als 20% beträgt und/oder deren Umsatzanteil an der Tabakproduktion 5% übersteigt.

Zum Stichtag 30.9.2022 sind 0% der liquiden Mittel in Aktien und Beteiligungen von Unternehmen investiert, welche diese Mindestausschlüsse übersteigen.

Frankfurt am Main, 5. Dezember 2022

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

# Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DWS Grundbesitz GmbH

## Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens grundbesitz europa – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 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 sonstigen Informationen

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

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die DWS Grundbesitz GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die DWS Grundbesitz GmbH nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Frankfurt am Main, den 6. Dezember 2022

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kuppler  
Wirtschaftsprüfer



Anders  
Wirtschaftsprüfer

# Anhang: Auslagerungen und Dienstleister

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

## Auslagerungen (Stand: 30. September 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 beauf-

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

### Asset Management

Asset Management im Immobilienbereich zielt im Wesentlichen darauf ab, die Ertragskraft der einzelnen Immobilien im Rahmen des Investitionsprozesses unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft vorgegebenen Strategie zu optimieren und „Halte-Verkaufs“-Analysen für das Gesamt-Immobilienportfolio des Sondervermögens zu erstellen.

Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Alternative Asset Management (France) SA <sup>1</sup> 23-25 avenue Franklin Roosevelt 75008 Paris, Frankreich	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Frankreich und Belgien
Deutsche Alternative Asset Management (Global) Limited <sup>1</sup> 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 Grundbesitz GmbH Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością <sup>1</sup> Armii Ludowej 26 00-609 Warschau, Polen	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Polen und Ungarn
DWS International GmbH Milano Branch <sup>1</sup> Via Filippo Turati 25/27 20121 Mailand, Italien	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Italien
DWS Real Estate GmbH <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Deutschland und Österreich
Newsec Advisory Finland OY Mannerheiminaukio 1A, 9th Fl. 00100 Helsinki, Finnland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei den Objekten in Finnland
Newsec Advice AB Stureplan 3 10396 Stockholm, Schweden	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei den Objekten in Schweden
RCP Asset Management B.V. Gustav Mahlerplein 3, 26th Fl. 1082 MS Amsterdam, Niederlande	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in den Niederlanden
Bialto Hogar S.L.U. Plaza San Juan de la Cruz 4 28003 Madrid, Spanien	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Spanien

### Fund Accounting

Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BNY Mellon Service Kapitalanlage-Gesellschaft mbH Friedrich-Ebert-Anlage 49 60308 Frankfurt am Main, Deutschland	Erbringt Aufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung des Grundbesitz Europa und der Administration der zum Bestand des Sondervermögens Grundbesitz Europa gehörenden Immobilien-Gesellschaften für die durch die DWS Grundbesitz GmbH verwalteten Offenen Immobilien-Sondervermögen.

<sup>1</sup> 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
BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH Fritz-Vomfelde-Straße 26 40547 Düsseldorf, Deutschland	Diverse Property Management-Leistungen für Objekte in Deutschland: Düsseldorf, „Capricorn“ Frankfurt am Main, Hedderichstraße Frankfurt am Main, „Park Tower“ Frankfurt am Main, Rathenauplatz München, „Metris“
BNP Paribas Real Estate Property Management France SAS 50 Cours de l'île Seguin 92100 Boulogne Billancourt, Frankreich	Frankreich, Cestas, 4-6 rue Chemin Saint Raymond Frankreich, Courbevoie, „Le Monge“
CB Richard Ellis Ltd   Property and Asset Management St. Martin's Court, 10 Paternoster Row London EC4M 7HP, Großbritannien	Großbritannien, London, „Park House“ Großbritannien, Stratford, „S5 International Quarter“ Großbritannien, Manchester, „2 St. Peter's Square“
CB Richard Ellis 40, rue Jean Jaurès 93170 Bagnolet, Frankreich	Frankreich, Paris, „Euro-Athènes“
CB Richard Ellis B.V. Anthony Fokkerweg 15 1059 CM Amsterdam, Niederlande	Niederlande, Amsterdam, „Huys Azie“ Niederlande, Amsterdam, „Zilveren Toren“ Niederlande, Den Haag, „Malie Toren“ Niederlande, Amsterdam, „Rivierstaete“
CB Richard Ellis Real Estate S.A. Paseo de la Castellana 202 28046 Madrid, Spanien	Spanien, Castellon, „Salera“
Colliers International REMS Sp. z o.o. Pl. Piłsudskiego 3, IV floor 00-078 Warschau, Polen	Polen, Ozarow, ul. Ceramiczna Polen, Ozarow, ul. Poznasnka Polen, Danzig, „Neon“
Constructa 134 Boulevard Haussmann 75008 Paris, Frankreich	Frankreich, Paris, „Avenue des Champs Elysées“
Cushman & Wakefield AS ITALY SRL Via Filippo Turati 16/18 20121 Mailand, Italien	Italien, Mailand, Via San Prospero 2
Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. Metropolitan, Plac Piłsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	Polen, Warschau, „Focus Filtrowa“
Cushman & Wakefield Polska Trading Sp. z o.o. Rondo Daszynskiego 2B Street 00-843 Warschau, Polen	Polen, Warschau, „Topaz“ Polen, Warschau, „Nefryt“
ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Heegbarg 30 22391 Hamburg, Deutschland	Deutschland, Remscheid, „Allee-Center“
MAPP (Property Management) Limited 180 Great Portland Street London, W1W 5QZ, Großbritannien	Großbritannien (Schottland), Glasgow, „Connect110NS“ Großbritannien, London, „Northcliffe House“ Großbritannien, Enfield, „Palace Exchange“ Großbritannien, Enfield, „Palace Gardens“
Promos s.r.l. Via Flero 46, Centro Direzionale Tre Torri 9p 25125 Brescia, Italien	Italien, Valmontone, „FOC Valmontone“
Savills SA 21, Boulevard Haussmann 75009 Paris, Frankreich	Frankreich, Boulogne-Billancourt, „In Situ“ Frankreich, Paris, rue Notre Dame des Victoires Frankreich, Cestas, 4-6 rue Chemin Saint Raymond
Savills Asset & Property Management B.V. Claude Debussylaan 48 1082 MD Amsterdam, Niederlande	Niederlande, Amsterdam, „Zilveren Toren“ Niederlande, Rotterdam, „Eurogate III“
TATTERSALL LORENZ Immobilienverwaltung und -management GmbH Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 24 10785 Berlin, Deutschland	Deutschland, „MesseCity Köln“ Deutschland, Düsseldorf, „Trio“
Tectareal Property Management GmbH Alfredstraße 236 45133 Essen, Deutschland	Diverse Property Management-Leistungen für Objekte von grundbesitz europa in Deutschland: Hannover-Langenhagen, Münchner Straße Hamburg, „New Work Harbour“ Leipzig, „Marktgalerie“

## Weitere Aufgaben

Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG <sup>1</sup> Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Interne Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, sonstige strafbare Handlungen, Embargoverstößen und Überwachung der Einhaltung entsprechender Vorschriften.
Deutsche Bank AG <sup>1</sup> Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Personalbetreuung (HR Administration Services)
Deutsche Bank AG <sup>1</sup> Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	IT-Service: Infrastruktur, Hardwarebereitstellung und Betriebsservice von Standard IT-Anwendungen
Deutsche Bank AG <sup>1</sup> 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
DWS Beteiligungs GmbH <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	IT-Service: Infrastruktur, Hardware-Bereitstellung und Betriebsservice von Business-Anwendungen
DWS Group GmbH & Co. KGaA <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Compliance: Business Line Compliance, Compliance Testing Service
DWS Group GmbH & Co. KGaA <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Interne Revision
DWS Group GmbH & Co. KGaA <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	DWS Anti-Financial-Crime Services
DWS Real Estate GmbH <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Erbringt Aufgaben im Bereich Recht, Finance, Business Management und Property Controlling bei den Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz.
DWS Global Business Services Inc. <sup>1</sup> Four/NEO 31st Street / Corner 4th Avenue, E-Square Zone Crescent Park West, Bonifacio Global City Taguig City 1634, Philippinen	Finance-Service: Reporting, DWS Gruppen-interne Serviceverrechnungen, Unterstützung der DWS-internen Finance Abteilungen

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

## Dienstleister (Stand: 30. September 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 Management (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.

### Weitere Aufgaben

Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG <sup>1</sup> Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Deutsche Bank AG <sup>1</sup> Fleischmarkt 1 1010 Wien, Österreich	Zahlstellenvertrag
Deutsche Bank (Suisse) SA <sup>1</sup> Place de Bergues 3 1201 Genf, Schweiz	Zahlstellenvertrag
DWS International GmbH <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Datenschutzbeauftragter nach dem Bundesdatenschutzgesetz
DWS Investment GmbH <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Know Your Client/Know Intermediary Services (KYC/KYI)
DWS Investment GmbH <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Laufende Vertriebs- und Projektunterstützung
DWS Investment GmbH <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Cost Governance für Research Services
Goldman Sachs International Plumtree Court, 25 Shoe Lane, London EC4A 4AZ, 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

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

# Steuerliche Hinweise für den Anleger

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

## Ausschüttungserfolg Anteilklasse RC

Der Anteilwert der Anteilklasse RC zum 30. September 2022 beträgt 40,47 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 40,27 EUR um 0,20 EUR gestiegen.

Für das Geschäftsjahr 2021/2022 werden 1,00 EUR (= 2,48% 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 in Europa liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,60 EUR oder 60% einkommensteuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 1,00 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,60 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,40 EUR zusammen.

## Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 30. September 2022 beträgt 40,65 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 40,46 EUR um 0,19 EUR gestiegen.

Für das Geschäftsjahr 2021/2022 werden 1,20 EUR (= 2,97% 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 in Europa liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,72 EUR oder 60% einkommensteuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 1,20 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,72 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,48 EUR zusammen.

## Ausschüttung / Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022 in Höhe von 1,00 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 1,20 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 21. Dezember 2022. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,40 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,48 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,40 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,48 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 21. Dezember 2022 für Anteilklasse RC

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaftsteuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,0000	1,0000	1,0000
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,6000	0,6000	0,6000
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,4000	0,4000	0,4000

### Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 21. Dezember 2022 für Anteilklasse IC

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaftsteuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,2000	1,2000	1,2000
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,7200	0,7200	0,7200
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,4800	0,4800	0,4800

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

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

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

### Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch

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

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

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des

Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

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

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

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

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

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

### Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer 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 Prozent.

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

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

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

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung

ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

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

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

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

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen

Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

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

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

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

## Ausschüttungen

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

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

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

## Vorabpauschalen

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

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

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

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

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

## Negative steuerliche Erträge

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

## Abwicklungsbesteuerung

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

## Steuerausländer

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

## Solidaritätszuschlag

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

## Kirchensteuer

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

## Ausländische Quellensteuer

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

## Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

## Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

## 3%-Steuer in Frankreich

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

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

Eine Beteiligung an Grundbesitz Europa von mindestens 1% entsprach am 1. Januar 2022 2.467.676,71 Anteilen.

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

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

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

Eine Beteiligung an Grundbesitz Europa von mindestens 5% entsprach am 1. Januar 2022 12.338.383,55 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 (sog. Teilfreistellung). Die Teilfreistellung ist dabei auf alle Erträge aus dem Investmentfonds anzuwenden.

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

Die Teilfreistellung ist bereits beim Kapitalertragsteuerabzug zu berücksichtigen. Falls die Teilfreistellung beim Kapitalertragsteuerabzug nicht oder nicht zutreffend berücksichtigt worden ist, besteht für den Anleger im Rahmen der Veranlagung 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.<sup>1</sup>

Im Fondsgeschäftsjahr endend zum 30. September 2022 waren fortlaufend mehr als 50% des Wertes des Investmentfonds in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt. Dies ermöglicht nach § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG grundsätzlich eine Teilfreistellungsquote von

80%, wenn im Rahmen des Veranlagungsverfahrens von der individuellen Nachweismöglichkeit gemäß § 20 Abs. 4 InvStG Gebrauch gemacht wird.

Sofern im Fondsgeschäftsjahr endend zum 30. September 2022 von der individuellen Nachweismöglichkeit nach § 20 Abs. 4 InvStG Gebrauch gemacht und die Teilfreistellungsquote von 80% angewendet wird, wird durch den Wechsel des angewendeten Teilfreistellungssatzes gemäß § 22 Abs. 1 InvStG mit Ablauf des vorherigen Veranlagungszeitraums eine Veräußerung und am Folgetag eine Anschaffung der Investmentanteile fingiert. Sofern es in Folgejahren wieder zu einer Änderung der Teilfreistellungsquote kommt, führt dies gemäß § 22 Abs. 1 InvStG erneut zu einer fingierten Veräußerung und Anschaffung der Investmentanteile.

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

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

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

<sup>1</sup> Die Immobilienquoten wurden in Anlehnung an das BMF-Schreiben vom 21. Mai 2019 ermittelt.

## Immobilienquoten grundbesitz europa (1. Oktober 2021 bis 30. September 2022)

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
01.10.2021	77,47	55,90
04.10.2021	77,53	55,97
05.10.2021	77,57	56,02
06.10.2021	77,61	56,07
07.10.2021	77,48	56,01
08.10.2021	77,32	55,68
11.10.2021	77,33	55,70
12.10.2021	77,35	55,73
13.10.2021	77,38	55,73
14.10.2021	77,41	55,77
15.10.2021	77,41	55,78
18.10.2021	77,39	55,77
19.10.2021	77,41	55,80
20.10.2021	77,33	55,70
21.10.2021	77,35	55,72
22.10.2021	77,45	55,85
25.10.2021	77,41	55,80
26.10.2021	77,39	55,79
27.10.2021	77,45	55,89
28.10.2021	75,09	53,28
29.10.2021	75,08	53,26
01.11.2021	75,06	53,24
02.11.2021	75,17	53,33
03.11.2021	75,11	53,28
04.11.2021	75,09	53,19
05.11.2021	75,12	53,23
08.11.2021	74,98	53,07
09.11.2021	74,95	53,06
10.11.2021	74,98	53,09
11.11.2021	74,98	53,09
12.11.2021	74,97	53,08
15.11.2021	75,01	53,11
16.11.2021	75,03	53,13
17.11.2021	75,15	53,26
18.11.2021	75,17	53,29
19.11.2021	75,20	53,32
22.11.2021	75,16	53,28
23.11.2021	75,19	53,31
24.11.2021	75,18	53,29
25.11.2021	75,20	53,32
26.11.2021	75,20	53,33
29.11.2021	75,18	53,30
30.11.2021	75,17	53,29
01.12.2021	75,11	53,22
02.12.2021	75,13	53,23
03.12.2021	74,97	53,12
06.12.2021	74,99	53,02
07.12.2021	74,95	52,99

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
08.12.2021	74,97	53,01
09.12.2021	74,93	52,97
10.12.2021	74,93	52,95
13.12.2021	73,94	51,99
14.12.2021	73,96	52,01
15.12.2021	75,30	52,95
16.12.2021	75,24	52,90
17.12.2021	75,11	52,81
20.12.2021	75,11	52,75
21.12.2021	74,90	52,59
22.12.2021	74,90	52,58
23.12.2021	74,94	52,63
27.12.2021	74,98	52,68
28.12.2021	75,01	52,71
29.12.2021	75,07	52,83
30.12.2021	75,35	53,06
03.01.2022	75,35	53,06
04.01.2022	75,38	53,08
05.01.2022	75,38	53,10
06.01.2022	75,11	52,84
07.01.2022	75,08	52,80
10.01.2022	75,08	52,81
11.01.2022	75,30	52,36
12.01.2022	75,32	52,37
13.01.2022	75,29	52,34
14.01.2022	75,27	52,33
17.01.2022	75,26	52,32
18.01.2022	75,31	52,35
19.01.2022	75,32	52,36
20.01.2022	75,32	52,37
21.01.2022	75,33	52,37
24.01.2022	75,28	52,33
25.01.2022	75,44	52,44
26.01.2022	75,45	52,43
27.01.2022	75,54	52,57
28.01.2022	75,64	52,69
31.01.2022	75,75	52,77
01.02.2022	75,68	52,67
02.02.2022	75,65	52,64
03.02.2022	75,73	52,76
04.02.2022	75,74	52,77
07.02.2022	75,67	52,66
08.02.2022	75,73	52,70
09.02.2022	75,86	52,80
10.02.2022	75,84	52,79
11.02.2022	75,80	52,76
14.02.2022	75,85	52,80
15.02.2022	75,89	52,84

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
16.02.2022	75,92	52,87
17.02.2022	75,88	52,83
18.02.2022	75,92	52,88
21.02.2022	75,92	52,89
22.02.2022	75,93	52,90
23.02.2022	75,91	52,88
24.02.2022	75,90	52,88
25.02.2022	77,32	52,98
28.02.2022	77,98	53,48
01.03.2022	77,95	53,44
02.03.2022	78,00	53,48
03.03.2022	77,98	53,48
04.03.2022	78,05	53,57
07.03.2022	78,06	53,58
08.03.2022	78,07	53,60
09.03.2022	78,04	53,55
10.03.2022	78,04	53,53
11.03.2022	77,99	53,47
14.03.2022	78,03	53,49
15.03.2022	78,00	53,48
16.03.2022	77,96	53,43
17.03.2022	78,00	53,48
18.03.2022	78,03	53,51
21.03.2022	77,96	53,45
22.03.2022	77,96	53,46
23.03.2022	78,05	53,54
24.03.2022	78,05	53,56
25.03.2022	77,99	53,50
28.03.2022	77,95	53,46
29.03.2022	78,01	53,54
30.03.2022	77,94	53,43
31.03.2022	77,81	53,34
01.04.2022	77,53	53,35
04.04.2022	77,60	53,43
05.04.2022	77,52	53,39
06.04.2022	77,57	53,44
07.04.2022	77,61	53,49
08.04.2022	77,61	53,49
11.04.2022	77,61	53,49
12.04.2022	77,58	53,45
13.04.2022	77,62	53,49
14.04.2022	77,65	53,51
19.04.2022	77,65	53,54
20.04.2022	77,68	53,55
21.04.2022	77,65	53,53
22.04.2022	77,62	53,49
25.04.2022	77,58	53,45
26.04.2022	77,58	53,43
27.04.2022	77,67	53,52

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
28.04.2022	77,73	53,55
29.04.2022	77,84	53,73
02.05.2022	77,81	53,70
03.05.2022	77,90	53,78
04.05.2022	77,94	53,80
05.05.2022	77,90	53,76
06.05.2022	77,87	53,72
09.05.2022	77,79	53,61
10.05.2022	77,84	53,64
11.05.2022	77,86	53,63
12.05.2022	77,85	53,65
16.05.2022	77,86	53,67
17.05.2022	77,87	53,61
18.05.2022	77,95	53,72
19.05.2022	77,84	53,61
20.05.2022	77,89	53,61
23.05.2022	77,88	53,60
24.05.2022	77,90	53,63
25.05.2022	77,79	53,51
27.05.2022	77,80	53,53
30.05.2022	77,85	53,53
31.05.2022	77,87	53,54
01.06.2022	77,86	53,53
02.06.2022	77,94	53,59
03.06.2022	77,94	53,58
07.06.2022	77,89	53,53
08.06.2022	77,87	53,51
09.06.2022	77,95	53,59
10.06.2022	77,91	53,54
13.06.2022	78,00	53,62
14.06.2022	78,00	53,61
15.06.2022	78,06	53,62
17.06.2022	78,01	53,54
20.06.2022	78,28	53,79
21.06.2022	78,20	53,71
22.06.2022	78,20	53,72
23.06.2022	78,15	53,67
29.06.2022	78,19	53,70
30.06.2022	77,21	53,26
01.07.2022	77,23	53,28
04.07.2022	77,29	53,31
05.07.2022	77,32	53,34
06.07.2022	77,34	53,36
07.07.2022	77,39	53,41
08.07.2022	77,40	53,43
11.07.2022	77,46	53,52
12.07.2022	77,45	53,52
13.07.2022	77,44	53,51
14.07.2022	77,41	53,50

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
15.07.2022	77,44	53,50
18.07.2022	77,44	53,50
19.07.2022	77,41	53,47
20.07.2022	77,38	53,43
21.07.2022	77,35	53,41
22.07.2022	77,35	53,40
25.07.2022	77,44	53,46
26.07.2022	77,44	53,58
27.07.2022	77,44	53,60
28.07.2022	77,51	53,64
29.07.2022	77,59	53,72
01.08.2022	77,63	53,74
02.08.2022	77,60	53,72
03.08.2022	77,57	53,61
04.08.2022	77,61	53,65
05.08.2022	77,58	53,62
08.08.2022	77,49	53,53
09.08.2022	77,50	53,54
10.08.2022	77,47	53,50
11.08.2022	77,56	53,57
12.08.2022	77,54	53,55
15.08.2022	77,51	53,53
16.08.2022	77,49	53,51
17.08.2022	77,52	53,54
18.08.2022	77,54	53,56
19.08.2022	77,49	53,51
22.08.2022	77,47	53,48
23.08.2022	77,50	53,49
24.08.2022	77,57	53,56
25.08.2022	77,58	53,58
26.08.2022	77,54	53,54
29.08.2022	77,52	53,53
30.08.2022	77,48	53,44
31.08.2022	77,38	53,34
01.09.2022	77,31	53,27
02.09.2022	77,30	53,23
05.09.2022	77,29	53,22
06.09.2022	77,27	53,21
07.09.2022	77,35	53,28
08.09.2022	77,29	53,24
09.09.2022	77,21	53,14
12.09.2022	77,20	53,14
13.09.2022	77,17	53,11
14.09.2022	77,22	53,18
15.09.2022	77,18	53,14
16.09.2022	77,23	53,18
19.09.2022	77,11	53,04
20.09.2022	77,10	53,03
21.09.2022	77,21	53,11

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
22.09.2022	77,23	53,12
23.09.2022	77,22	53,12
26.09.2022	77,20	53,10
27.09.2022	76,81	52,69
28.09.2022	76,98	52,88
29.09.2022	76,97	52,90
30.09.2022	77,44	53,26



# 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 (CRR): 2.071,9 Mio. EUR  
Stand: 31. Dezember 2021

## Aufsichtsrat

**Dr. Stefan Hoops (ab 1. Juli 2022)**  
Member of the Executive Board CEO  
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main  
Vorsitzender des Aufsichtsrats (ab 23. September 2022)

**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



Frankfurt, WestendDuo



Kapitalverwaltungsgesellschaft:

**DWS Grundbesitz GmbH**

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

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

**DWS Investment GmbH\***

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



\* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.