

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz europa

Jahresbericht zum
30. September 2023



Investors for a new now

Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 28. August 2023) sowie des „Basisinformationsblatts“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

Hinweise zu den Anteilklassen

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

Anteilklassen im Überblick (Stand: 30. September 2023)

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. ¹
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Rückgabe von Anteilen, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden	bis 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten	bis 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten
Rückgabe von Anteilen, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen Immobilien- Sondervermögens in der Abrechnungsperiode ²	Bis zu 0,55% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf das anteilige Immobilienvermögen, bis zu 0,05% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf die anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode ²
ISIN	DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN	980700	A0NDW8

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

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

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

Inhalt

- 2 / Hinweise für den Anleger
- 4 / Kennzahlen im Überblick
- 6 / Tätigkeitsbericht
- 16 / Vermietungsinformationen zum 30. September 2023
- 19 / Übersicht: Renditen, Bewertung
- 24 / Vermögensübersicht zum 30. September 2023
- 26 / Erläuterungen zur Vermögensübersicht
- 28 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2023
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 48 / Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien
zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2023
- 50 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2023
Teil II: Liquiditätsübersicht
- 53 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2023
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und
Rückstellungen
- 54 / Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum
vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023
- 58 / Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 60 / Entwicklungsrechnung im Zeitraum
vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023
- 61 / Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung
- 62 / Verwendungsrechnung zum 30. September 2023
- 62 / Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
- 63 / Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 82 / Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 84 / Steuerliche Hinweise für den Anleger
- 92 / 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 2023)

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	9.322,9 Mio. EUR	8.600,8 Mio. EUR	722,2 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	9.704,4 Mio. EUR	8.952,6 Mio. EUR	751,7 Mio. EUR
– direkt gehalten	4.538,6 Mio. EUR	4.187,0 Mio. EUR	351,6 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	5.165,8 Mio. EUR	4.765,6 Mio. EUR	400,1 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	97		
– direkt gehalten	42		
– über Immobilien-Gesellschaften in Mehrheitsbeteiligungen gehalten	48		
– über Immobilien-Gesellschaften in Minderheitsbeteiligungen gehalten	7		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	93,8%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	92,1%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	18,7%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsübergänge	2		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2		
Verkäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsabgänge	1		
– direkt gehalten	1		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.10.2022 bis 30.9.2023)	-329,3 Mio. EUR	-304,4 Mio. EUR	-24,9 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.10.2022 bis 30.9.2023, BVI-Methode)			
		0,3%	0,7%
Endausschüttung je Anteil (am 20.12.2023)		0,60 EUR	0,80 EUR
Anteilwert per 30.9.2023		39,59 EUR	39,74 EUR
Rücknahmepreis per 30.9.2023		39,59 EUR	39,74 EUR
Ausgabepreis per 30.9.2023		41,57 EUR	41,73 EUR
ISIN		DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN		980700	A0NDW8



Danzig, Neon

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 2022 bis 30. September 2023.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

Die globalen Immobilienmärkte sind mittlerweile erheblich von den deutlichen Zinssteigerungen seit 2022 betroffen. So ist der Zins der Einlagenfazilität der Europäischen Zentralbank von 0% auf mittlerweile 4% gestiegen. Die in kurzer Zeit gestiegenen Zinsen haben erhebliche Auswirkungen auf die Immobilientransaktionsmärkte. Hier ist ein deutlicher Rückgang an Immobilientransaktionen insbesondere bei Objekten ab einer Größenordnung von 100 Mio. EUR zu verzeichnen.

Die gestiegenen Zinsen führen zu Anpassungen der Immobilienpreise und damit zu Korrekturen der Immobilienbewertung. Die Auswirkungen auf die Immobilienwerte können aufgrund des eingeschränkten Transaktionsmarkts, der noch nicht ausreichend Evidenz für die Bewertungen bietet, derzeit noch nicht abschließend eingeschätzt werden. Positiv hervorzuheben sind die Immobilienfundamentaldaten, also die Vermietungsmärkte, insbesondere in den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und moderne Büroimmobilien in sehr guten Lagen. Die häufig bereits bestehende Angebotsknappheit in Kombination mit einer nachlassenden Bautätigkeit lässt steigende Mieten und Wertzuwächse erwarten.

grundbesitz europa war im Geschäftsjahr insbesondere durch Wertanpassungen des Immobilienportfolios aufgrund der Ergebnisse der Bewertungen durch die unabhängigen Sachverständigen betroffen. Die Wertreduzierungen resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg der Bewertungsrenditen im Zusammenhang mit dem gestiegenen Zinsumfeld.

Aufgrund des deutlichen Zinsanstiegs wurde auch die Duration des Anleiheportfolios deutlich reduziert und zu großen Teilen in Staatsanleihen mit kurzer Restlaufzeit von Emittenten mit sehr hoher Kreditqualität (z.B. Bundesrepublik Deutschland & Europäische Union) umgeschichtet. Es wird derzeit weiterhin auf eine sehr kurze Duration gesetzt.

Die Mittelbewegungen waren im Geschäftsjahr per Saldo negativ. Vor diesem Hintergrund hat das Fondsmanagement Immobilienverkäufe vorbereitet, um die Liquiditätsposition des Fonds weiter zu stärken. Das Fondsmanagement sieht das Portfolio von grundbesitz europa aufgrund seiner breiten

Diversifizierung gut aufgestellt, um von den positiven Fundamentaldaten profitieren zu können. Das Fondsvermögen veränderte sich, unter Berücksichtigung der Ausschüttung in Höhe von 247,4 Mio. EUR im Dezember für das vorangegangene Geschäftsjahr 2021/2022, von 9.865,6 Mio. EUR (30. September 2022) auf 9.322,9 Mio. EUR zum Ende des Geschäftsjahres. Die Nettomittelabflüsse beliefen sich insgesamt auf 329,3 Mio. EUR. Die Liquiditätsquote lag zum 30. September 2023 bei 13,3% des Fondsvermögens.

Die Wertentwicklung von grundbesitz europa im Zeitraum vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 belief sich auf 0,3% je Anteil in der Anteilklasse RC und 0,7% je Anteil in der Anteilklasse IC (alle Angaben nach BVI-Methode).

In das Bestandsimmobilienportfolio konnten zwei weitere Objekte - in Frankreich und Spanien - nach Fertigstellung übernommen werden. Die Kaufverträge zu diesen Immobilien wurden bereits im Frühjahr 2021 bzw. im April 2022 unterzeichnet. Eine Projektentwicklung in Spanien wird erst nach dem Berichtsstichtag in den Bestand übergehen.

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

Nach Abschluss der vorgenannten Transaktionen beläuft sich der Umfang des Immobilienportfolios von grundbesitz europa auf 97 Objekte, das Gesamtvolumen nach Verkehrswerten erhöhte sich auf 9.704,4 Mio. EUR (September 2022: 96 Objekte; 9.703,7 Mio. EUR).

Die direkt und indirekt gehaltenen Objekte verteilen sich auf insgesamt zwölf europäische Länder, worunter Deutschland mit 30,5% und Großbritannien mit 19,0% gemessen am Verkehrswert weiterhin die Schwerpunkte bilden.

Zum Stichtag 30. September 2023 waren 93,9% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag), bezogen auf das gesamte Geschäftsjahr lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 92,1%.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 1.815,5 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 30. September 2023 bei 18,7% des Immobilienvermögens und damit unter dem gesetzlichen Grenzwert von 30% (30. September 2022: 1.746,3 Mio. EUR bzw. 18,0%). Zusätzlich bestehen Kreditlinien für kurzfristige Fremdkapitalaufnahme.

Informationen über die ökologischen Merkmale im Berichtsjahr finden Sie im Abschnitt „Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung – Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Abs. 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ im Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz

Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz



Christian Bäcker

Frankfurt am Main, 1. Dezember 2023

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die europäische Wirtschaft hat in der ersten Jahreshälfte 2023 weiter an Dynamik verloren. So stieg das reale BIP-Wachstum im Euroraum im zweiten Quartal nur noch leicht um 0,5% gegenüber dem Vorjahresquartal. Gegenüber dem ersten Quartal 2023 betrug das Wachstum sogar nur noch 0,1%. Die aktuelle Stagnation ist vor allem auf das derzeitige Fehlen eines Wachstumstreibers und den weltwirtschaftlichen Gegenwind, dem Europa ausgesetzt ist, zurückzuführen.

Der Einkaufsmanagerindex (PMI) für das Gesamtgewerbe ist im September gegenüber dem Vormonat nur leicht um 0,1 Punkte auf 47,1 gestiegen und liegt damit weiterhin deutlich unter der neutralen Schwelle von 50.¹ Diese schlechte Stimmung spiegelt sich auch im Economic Sentiment Indicator (ESI) wider, der in der Eurozone um 0,3 Punkte auf 93,3 Punkte gefallen ist.² Dagegen haben sich die Erzeugerpreise nach dem massiven Anstieg der Energiepreise im Jahresverlauf 2023 weiter entspannt und sind im August 2023 um rund 11,5% gegenüber dem Vormonat gesunken. Insgesamt deuten jedoch verschiedene Indikatoren wie die schwache Kreditvergabe der Banken, das geringe Verbrauchervertrauen sowie die rückläufigen Einzelhandelsumsätze und die sinkende Sachgütererzeugung auf eine Stagnation in der zweiten Jahreshälfte 2023 hin. Dieser Trend spiegelt sich beispielsweise in einem Anstieg der Sparquote der privaten Haushalte auf 14,8% und einem Rückgang der saisonbereinigten Investitionsquote auf 9,8 % im zweiten Quartal 2023 wider.³ Die Gesamtinflation blieb im August 2023 konstant bei 5,3%, da die höheren Ölpreise durch die leicht rückläufige Kerninflation ausgeglichen wurden. Um die Inflation zu senken, hat die EZB den Leitzins im Jahresverlauf 2023 sukzessive auf nunmehr 4,5% im September 2023 angehoben und die Einlagefazilität auf 4% erhöht, dürfte aber das aktuelle Zinsniveau in den kommenden Monaten weitgehend unverändert lassen.

Während die europäische Wirtschaft nur langsam wächst, zeigt sich die saisonbereinigte Arbeitslosenquote in den EU27-Staaten im August 2023 mit knapp 5,9% gegenüber dem Vorjahreswert von 6,1% recht widerstandsfähig. Aufgrund der Rezession im Industriesektor, wie beispielsweise in Deutschland, sowie der stagnierenden Wachstumsprognosen ist davon auszugehen, dass sich die europäische Wirtschaft auch in der zweiten Jahreshälfte 2023 sehr verhalten entwickeln wird.

Ergänzend dazu ist Großbritannien mit einem stärkeren Wachstum in das erste Quartal des Jahres gestartet, wodurch die Wachstumsprognose für 2023 zwar auf 0,7 % angehoben wurde, aber immer noch unter dem Durchschnitt der EU27 liegt. Obwohl sich die Inflation bei den Lebens-

mittelpreisen verlangsamt hat und die Gesamtinflation auf ein 17-Monatstief von 6,8% gefallen ist, wird ein weiterer Rückgang stark durch die Kerninflation gebremst. Perspektivisch dämpfen sowohl die stagnierende Inflation als auch die verzögerten Auswirkungen der restriktiven Fiskalpolitik die Konjunkturerholung und lassen für 2024 ein BIP-Wachstum von 0,4% erwarten.⁴

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten stiegen im Berichtszeitraum deutlich an. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 3. Oktober 2022 bei 192 Basispunkten und am Ende des Berichtszeitraums bei 284 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 3. Oktober 2022 bei 1,58% p.a. und per 30. September 2023 bei 3,69% p.a.

Der wichtige Leitzins der Europäischen Zentralbank für die Hauptfinanzierungsgeschäfte wurde achtmal erhöht und notiert aktuell bei 4,50%, die Einlagenfazilität liegt seit 20. September 2023 bei 4,00%.

(Datenquelle: Bloomberg)

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Die europäischen Immobilienmärkte befanden sich im Jahresverlauf 2023 in einer Phase anhaltender Preiskorrekturen, die vor allem durch Inflation und hohe Zinsen beeinflusst wurde. Allerdings hat sich das Tempo der Preiskorrektur zur Jahresmitte deutlich verlangsamt, entsprechend sind in einigen Sektoren und Regionen bereits Stabilisierungstendenzen zu beobachten. Die Fundamentaldaten am Mietmarkt erwiesen sich hierbei als robust, entsprechend dämpfend wirkte das sektorübergreifende Mietwachstum auf die Verkehrswertentwicklung und dürfte diese auch perspektivisch positiv beeinflussen.

Insgesamt zeigt die Marktentwicklung auf sektoraler Ebene ähnliche Trends wie im Vorjahr. Der Wohnimmobiliensektor leidet vielfach auch weiterhin unter niedrigen Renditen und starker Regulierung. Des Weiteren dominiert der Wohnungsmangel vor allem in den Großstädten, die nahezu keine Leerstände aufweisen. Diese Situation wird zusätzlich durch die aktuell problematische Lage der Projektentwickler, die

1 Oxford Economics, World Economic Prospects, Oktober 2023

2 European Commission, Economic Sentiment, September 2023

3 Eurostat, Euroindikatoren, Oktober 2023

4 Oxford Economics, World Economic Prospects, Oktober 2023

mit hohen Bau- und Finanzierungskosten zu kämpfen haben, verschärft, sodass kurzfristig keine Erholung hinsichtlich des Neuangebots zu erkennen ist. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass das Mietwachstum weiterhin über der Inflation liegen wird. Dublin und Kopenhagen ragen hier als langfristige Outperformer heraus, während Stockholm, Paris oder deutsche Metropolregionen aufgrund deutlicher Preiskorrekturen wieder an Attraktivität gewinnen.

Im Bürosegment hat sich die Kluft zwischen Grade-A- und B-Bürogebäuden vergrößert. So liegen die Leerstandsquoten im Spitzensegment in Städten wie Berlin, Paris und Madrid unter 3% und damit deutlich unter dem Marktdurchschnitt. Zudem dürfte das Flächenangebot vielfach sinken, wenn Vorgaben zur Energieeffizienz und eine veränderte Nutzernachfrage dazu führen, dass Bestände in schlechten Lagen vom Markt genommen werden.

Der Logistiksektor verzeichnete nicht nur einen deutlichen Anstieg der Renditen, sondern weist nach wie vor die stärksten Fundamentaldaten auf. Städte wie London, Paris und Stockholm liegen deutlich über dem europäischen Durchschnitt und auch die CEE-Märkte schneiden gut ab, da sich die europäischen Lieferketten weiter nach Osten verlagern. Die Leerstandsrate liegt im Durchschnitt bei niedrigen 3%, was perspektivisch Mietzuwächse fördert.

Der Einzelhandelssektor bleibt mit einer Leerstandsrate von 13% für Shopping Center eine Herausforderung, allerdings erscheinen die Aussichten weniger negativ als in der Vergangenheit. Zwar bleibt die Konsumneigung vielfach verhalten und auch die Sparquoten ziehen häufig wieder an, andererseits zeigt sich der Sektor aufgrund der Preiskorrekturen der letzten Jahre weniger anfällig für Zinsanstiege. Damit dürfte sich der europäische Einzelhandelssektor, insbesondere an Standorten wie Großbritannien, an denen Marktkorrekturen bereits frühzeitig und umfassend erfolgten, seinen Tiefständen nähern.⁵

Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Die europäischen Investmentmärkte haben im Jahresverlauf 2023 hinsichtlich des Transaktionsvolumens deutlich an Dynamik verloren und sind sektorübergreifend stark eingebrochen, da die Auswirkungen steigender Zinsen, eines schwachen Wirtschaftswachstums und struktureller Veränderungen auf dem Immobilienmarkt die Transaktionsaktivitäten gebremst haben. In der Folge hat sich die Preisschere zwischen Angebot und Nachfrage im ersten Halbjahr nicht geschlossen, die Verunsicherung vieler Investoren bleibt entsprechend hoch. Mit einem Rückgang des Transaktionsvolumens von insgesamt knapp 60% verliert Europa auch im Jahresverlauf 2023 deutlich an Dynamik und verzeichnet im dritten Quartal 2023 einen deutlichen Umsatzeinbruch. Während das Transaktionsvolumen im dritten Quartal 2022 noch bei 68 Mrd. EUR lag, sank es nach vorläufigen Zahlen im dritten Quartal 2023 auf nur noch knapp 26 Mrd. EUR und setzt damit die Rückgänge der Vorquartale fort. Im Vereinigten Königreich sank das sektorübergreifende Volumen im dritten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal ebenfalls um 60% auf 6 Mrd. EUR.⁶

Auch die Investitionen in Wohn- und Gewerbeimmobilien gingen mit jeweils über 60% deutlich zurück. Der Rückgang der Investitionen in Wohnimmobilien ist auf einen deutlichen Nachfragerückgang in den wichtigsten nordeuropäischen Märkten Deutschland, Großbritannien, den Niederlanden und den nordischen Ländern zurückzuführen. In Deutschland fielen die Wohnungskäufe auf den niedrigsten Stand seit 2010. Das Hotelvolumen hielt sich am besten in Südeuropa, wo touristische Immobilien weiterhin gefragt waren. Das Hotelangebot ging im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 nur um 16% zurück, was eine Outperformance gegenüber dem marktweiten Rückgang von fast 60% darstellt, allerdings auch an den niedrigen Ausgangsniveaus liegt, da Transaktionsvolumen bereits zu Beginn der Coronapandemie stark nachgaben. Analog zum Gesamtmarkt musste auch der Markt für Logistikimmobilien im dritten Quartal 2023 einen Rückgang von 60% gegenüber dem Vorjahr hinnehmen. Hier kam es insbesondere zu einer starken Neubewertung, nachdem die Renditen im zweiten Quartal 2022 auf Rekordtiefs gefallen waren. Dennoch setzen einige Akteure weiterhin auf die zukünftige Entwicklung des Sektors.

Zwischen Ende 2021 und Jahresende 2023 werden insgesamt Preiskorrekturen von 15 bis zu 20% für europäische Immobilien erwartet. Es ist davon auszugehen, dass die Immobilienpreise in der zweiten Hälfte dieses Jahres ihren Tiefpunkt erreichen werden und im Jahresverlauf 2024 wieder langsam anziehen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass sich die Lage auf den Investmentmärkten verbessert. Insbesondere die Stimmung der Investoren sollte sich aufhellen und die

5 DWS, Real Estate Strategic Outlook Europe, Q2 2023

6 RCA, Oktober 2023

Mieten weiter kräftig zulegen.⁷ Letztlich hängt die Entwicklung der Investmentmärkte und die Aussichten hinsichtlich der künftigen Investitionsnachfrage auch von den Maßnahmen der Zentralbanken ab. Hier hat sich die Inflation als hartnäckig erwiesen, entsprechend bleibt das weitere geldpolitische Vorgehen abzuwarten. Klarere langfristige Perspektiven dürften jedoch zu einer Belebung am Investmentmarkt führen.⁸

Anlagestrategie des Grundbesitz Europa

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

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

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

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

Zur Erreichung der Anlageziele des Sondervermögens werden bei der Auswahl der für das Sondervermögen zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien sowie bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes unter anderem auch ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungsverordnung“) gefördert. Zudem werden auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (auf Englisch „principle adverse impacts“) von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 Offenlegungsverordnung berücksichtigt.

Nähere Informationen zur Förderung der ökologischen Merkmale und weitere nachhaltigkeitsbezogene Informationen sind in dem Anhang „Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Abs. 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ im Verkaufsprospekt enthalten.

Informationen über die ökologischen Merkmale im Berichtsjahr finden Sie im Abschnitt „Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung – Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Abs. 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ im Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV.

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 verzeichnete der Fonds einen Nettomittelrückgang in Höhe von 329,3 Mio. EUR, unter Berücksichtigung der Ausschüttung und der Nettomittelabflüsse. Das Gesamtfondsvermögen sank von 9.865,6 Mio. EUR (Stand: 30. September 2022) auf 9.322,9 Mio. EUR zum 30. September 2023.

Das investierte Kapital in der Anteilklasse IC hat sich weiter auf 722,2 Mio. EUR reduziert (30. September 2022: 763,9 Mio. EUR). Zum Berichtsstichtag entsprach dies einem Anteil von 7,7% des Gesamtfondsvermögens.

Die liquiden Mittel reduzierten sich von 1.493,1 Mio. EUR (Stand: 30. September 2022) auf 1.240,1 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.

⁷ DWS, Real Estate Strategic Outlook Europe, Q2 2023

⁸ RCA, Capital Trends Europe, Q 2 2023

Ergebnisse des Fonds

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von 0,3% je Anteil, in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von 0,7% je Anteil erzielt (jeweils nach BVI-Methode).

Die Ausschüttung zum 20. Dezember 2023 beträgt in der Anteilklasse RC 0,60 EUR. Der gesamte Anlageerfolg in der Anteilklasse RC beträgt 0,12 EUR pro Anteil. Anleger der Anteilklasse IC erhalten eine Ausschüttung in Höhe von 0,80 EUR. Der gesamte Anlageerfolg in der Anteilklasse IC beträgt 0,29 EUR pro Anteil.

Informationen zur Besteuerung enthalten die „Steuerlichen Hinweise für den Anleger“ im Anschluss an diesen Bericht.

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode

(Stand: 30. September 2023)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
1 Jahr	0,3%		0,7%	
2 Jahre	3,1%	1,5%	4,0%	2,0%
3 Jahre	5,4%	1,8%	6,8%	2,2%
5 Jahre	10,2%	2,0%	12,9%	2,4%
10 Jahre	26,7%	2,4%	32,9%	2,9%
15 Jahre	48,4%	2,7%	59,1%	3,1%
20 Jahre	96,8%	3,4%		
25 Jahre	139,1%	3,5%		
30 Jahre	207,7%	3,8%		
35 Jahre	355,0%	4,4%		
40 Jahre	512,9%	4,6%		
45 Jahre	797,7%	5,0%		
50 Jahre	1.104,1%	5,1%		
Seit Auflegung ¹	1.425,8%	5,3%	62,4%	3,2%

¹ Auflegung des Fonds am 27.10.1970, Anteilklasse IC am 1.4.2008.

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

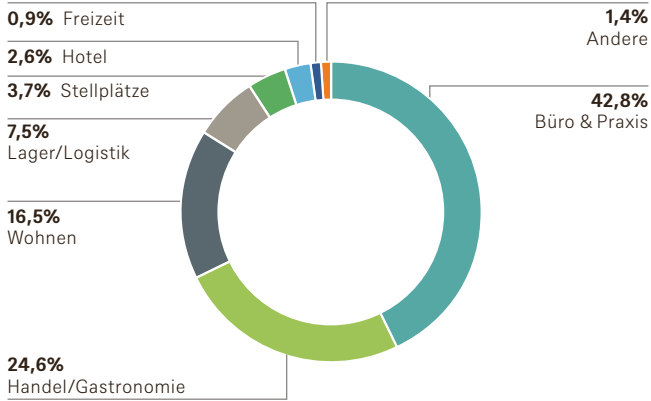
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Immobilienbestand des Grundbesitz Europa

Zum Portfolio von Grundbesitz Europa gehörten zum Berichtsstichtag 97 Immobilien, davon sind 42 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 4.538,6 Mio. EUR.

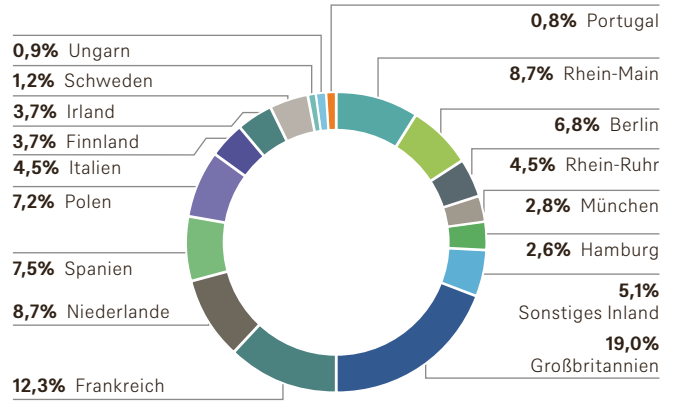
Über Immobilien-Gesellschaften werden 55 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 5.165,8 Mio. EUR gehalten, davon 48 Objekte in Mehrheitsbeteiligungen. Sieben Objekte werden über Minderheitsbeteiligungen gehalten.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag



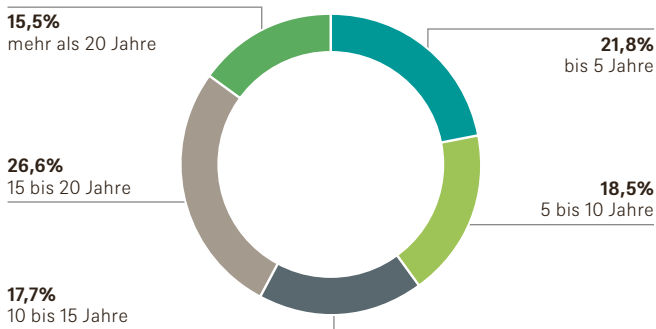
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



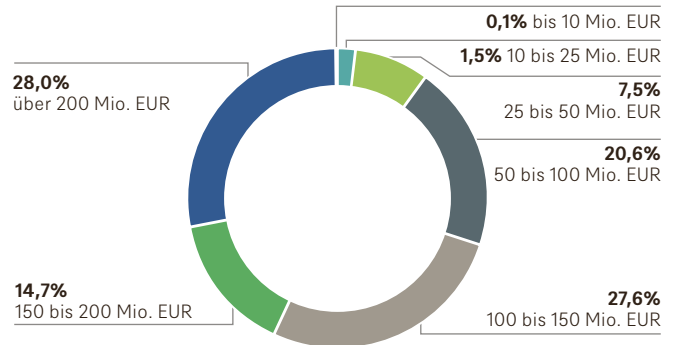
Wirtschaftliche Alterstruktur der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Immobilien nach Größenklassen

Größenklasse	Verkehrswert (Mio. EUR)	Prozent	Anzahl Objekte
bis 10 Mio. EUR	13,8	0,1%	2
10 bis 25 Mio. EUR	143,0	1,5%	9
25 bis 50 Mio. EUR	723,6	7,5%	18
50 bis 100 Mio. EUR	2.002,8	20,6%	29
100 bis 150 Mio. EUR	2.683,1	27,6%	22
150 bis 200 Mio. EUR	1.425,5	14,7%	8
über 200 Mio. EUR	2.712,5	28,0%	9
Gesamt	9.704,4	100,0%	97

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

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

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

Barcelona (ES) – Büroimmobilie „One Parc Central“

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

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

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

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

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

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

Zusammen mit einem Projektsteuerer wird das Gebäude voraussichtlich bis ins Jahr 2024 entkernt und unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten umfassend saniert. In diesem Zusammenhang sind im Geschäftsjahr bereits Kosten in Höhe von rund 5,4 Mio. EUR aktiviert worden, das finale Investitionsvolumen nach Abschluss wird rund 82,2 Mio. EUR betragen.

Bei der Modernisierung der Fassade, des Eingangsbereichs, der Dachterrasse und der Büroflächen werden u.a. die Gebäudesteuerung für Heizung und Klimatechnik sowie die Lüftungssysteme erneuert. Aufgrund der gestiegenen Attraktivität durch die Sanierung konnte bereits ein Einzelmietler gewonnen werden. Mit Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen werden die Nachhaltigkeitszertifikate „BREEAM Very Good“ oder sogar „Excellent“ sowie „WiredScore Gold“ oder „Platinum“ angestrebt.

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

Madrid (ES) – Wohnbauportfolio

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

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

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

Zwei Bestandsobjekte werden zum Berichtsstichtag als Projektentwicklung geführt:

London (GB) – Büroimmobilie „Northcliffe House“

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

Die Immobilie sollte gehalten und in ein modernes, energieeffizientes Bürogebäude mit Zielertifizierung „BREEAM Excellent“ umgewandelt werden. Die Bauarbeiten begannen im Oktober 2021. Das Gesamtbudget belief sich auf rund 82,6 Mio. EUR, die Fertigstellung erfolgte im Oktober 2023 und somit erst nach Ende des Berichtszeitraums.

Paris (FR) – Büroimmobilie „Euro-Athènes“

Das Objekt Euro-Athènes wird derzeit umfassend renoviert, in diesem Zusammenhang wird eine Zertifizierung „BREEAM Excellent“ angestrebt. Das Gesamtbudget beläuft sich auf EUR 14,2 Mio. EUR mit erwarteter Fertigstellung im ersten Quartal 2024. Aufgrund der laufenden Arbeiten wurde das Objekt Ende März 2022 als Objekt im Bau umklassifiziert.

Ein Bestandsobjekt wurde im Berichtszeitraum erweitert:

Hamburg (DE) – Logistikkimmobilie „Spectrum“

Der bereits bei Ankauf im Juni 2021 geplante Erweiterungsbau der Logistikkimmobilie in Hamburg wurde am 28. Oktober 2022 fertiggestellt. Grundbesitz europa ist an der Erweiterung über die Immobilien-Gesellschaft wiederum zu 55% beteiligt.

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

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

Der anteilige Kaufpreis betrug 19,4 Mio. EUR.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird in Euro vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen.

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

Amsterdam (NL) – Büroimmobilie „Zilveren Toren“

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

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

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

Der Bestandsübergang erfolgte am 15. Dezember 2022.

Kredite und Währungsrisiken

Der Fonds grundbesitz europa hatte zum Stichtag 30. September 2023 Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 1.815,5 Mio. EUR (30. September 2022: 1.746,3 Mio. EUR).

Derzeit sind insgesamt 24 Immobilien mit Rechten Dritter (Grundschulden oder Hypotheken) belastet, hinzu kommen zwei Kredite, die zur Refinanzierung von Shareholder-Darlehen aufgenommen wurden. Kreditlinienvereinbarungen erlauben eine flexible Finanzierung von Neuakquisitionen und Projektentwicklungen.

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 18,7% bezogen auf das Immobilienvermögen.

Zum Stichtag bestehen Finanzierungen in Britischen Pfund in Höhe von umgerechnet 701,5 Mio. EUR, für eine Immobilie besteht eine Finanzierung in Schwedischen Kronen in Höhe von 54,3 Mio. EUR. Das Fremdfinanzierungsvolumen in Euro beläuft sich auf insgesamt rund 1.059,7 Mio. EUR (30. September 2022: 1.064,5 Mio. EUR).

Übersicht Kredite zum 30. September 2023

grundbesitz europa	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zinssatz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
Euro-Kredite (Inland)	295,0	3,0	206,2	2,1	9,9	3,3	6,4	8,1	2,79
Euro-Kredite (Ausland)	427,8	4,4	130,7	1,3	13,1	1,7	13,3	2,7	2,17
GBP	444,1	4,6	257,4	2,7	11,6		17,5	9,6	3,35
SEK	0,0	0,0	54,3	0,6			3,0		1,61
Gesamt	1.166,9	12,0	648,6	6,7	34,5	5,0	40,1	20,4	

Übersicht Währungsrisiken zum 30. September 2023

grundbesitz europa	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
GBP	136.270	0,86468	157.596	1,7
PLN	84.456	4,62274	18.270	0,2
SEK	802.233	11,60448	34.662	0,4
NOK	214	11,27724	19	0,0
USD	43	1,05085	41	0,0
Gesamt			210.587	2,3

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

Vermietungsinformationen zum 30. September 2023

	Deutschland	Großbritannien ⁴	Frankreich ⁴	Polen	Niederlande
Mietobjekte (Anzahl)	26	17	14	8	13
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	2.959,3	1.723,7	1.070,6	703,0	841,0
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹					
Büro & Praxis	50,3%	48,4%	66,2%	56,0%	50,2%
Handel/Gastronomie	24,3%	8,5%	6,9%	27,8%	2,8%
Hotel	9,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	4,8%	0,1%	25,0%	8,1%	0,4%
Wohnen	1,0%	42,3%	0,0%	0,0%	40,2%
Freizeit	0,5%	0,0%	0,0%	1,4%	0,0%
Stellplätze	6,0%	0,7%	1,5%	5,3%	6,3%
Andere	3,4%	0,0%	0,4%	1,4%	0,1%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)²					
Büro & Praxis	2,5%	1,6%	0,9%	7,5%	0,1%
Handel/Gastronomie	4,8%	0,8%	2,4%	2,3%	0,3%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,3%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%
Wohnen	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	3,0%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%
Stellplätze	0,4%	0,2%	0,0%	0,6%	0,1%
Andere	0,2%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%
Vermietungsquote	91,8%	97,3%	96,7%	88,6%	96,5%
Auslaufende Mietverträge³					
bis 31.12.2023	1,7%	0,4%	1,6%	1,4%	6,0%
2024	5,5%	47,8%	22,1%	20,2%	1,1%
2025	9,3%	3,8%	12,5%	25,1%	4,5%
2026	9,1%	4,6%	35,5%	10,3%	0,8%
2027	11,7%	1,9%	0,0%	11,5%	1,6%
2028	6,0%	7,5%	2,4%	8,0%	5,0%
2029	10,4%	1,9%	0,0%	7,0%	0,1%
2030	5,2%	2,7%	0,0%	9,3%	20,1%
2031	21,3%	0,2%	14,4%	5,4%	0,0%
2032	6,2%	1,7%	10,3%	0,3%	1,6%
ab 2033	13,6%	27,5%	1,2%	1,5%	59,2%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

¹ Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

² Leerstandsquote gemessen am Sollmietertrag.

³ Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

⁴ Ohne Projektentwicklungen Paris, Rue d'Athenes, Paris, Rue Pastourelle und London, Northcliffe House.

Italien	Finnland	Irland	Spanien	sonstiges Europa	Gesamt ⁴
3	4	3	3	3	94
432,7	364,3	358,9	727,5	281,8	9.462,8
6,6%	74,4%	0,0%	10,7%	0,7%	42,8%
60,2%	7,9%	1,5%	76,8%	62,4%	24,5%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%
33,1%	2,9%	0,0%	2,1%	32,1%	7,5%
0,0%	0,0%	98,3%	0,0%	0,0%	16,5%
0,0%	1,6%	0,0%	5,3%	3,2%	0,9%
0,0%	11,6%	0,2%	2,7%	0,3%	3,7%
0,1%	1,6%	0,0%	2,4%	1,2%	1,5%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
0,0%	9,9%	0,0%	0,0%	0,0%	2,2%
4,9%	0,5%	0,3%	5,7%	4,3%	2,9%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,5%	0,0%	0,1%	0,1%	0,2%
0,0%	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%	0,3%
0,0%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
0,0%	1,9%	0,2%	1,8%	0,1%	0,4%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
95,1%	86,0%	99,1%	92,4%	95,6%	93,8%
2,7%	2,1%	0,0%	4,3%	7,6%	2,2%
13,8%	12,0%	0,1%	29,5%	14,9%	19,4%
18,9%	9,3%	0,0%	29,6%	15,6%	11,5%
14,8%	7,8%	0,0%	15,8%	9,1%	10,1%
6,3%	5,9%	0,0%	10,3%	7,2%	6,5%
2,3%	9,7%	0,9%	7,0%	4,4%	5,8%
0,9%	22,2%	0,0%	0,5%	4,1%	4,9%
0,5%	2,3%	54,2%	0,2%	0,5%	7,3%
1,4%	6,2%	0,0%	0,0%	1,8%	7,8%
0,0%	17,8%	0,0%	1,6%	0,5%	3,8%
38,4%	4,7%	44,8%	1,2%	34,4%	20,7%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Vermietungssituation

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

Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Einzelhandel	25,5%
Wohnen	16,0%
Banken u. Finanzdienstleistung	11,6%
Technologie und Software	7,5%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	7,4%
Versorger und Telekommunikation	5,0%
Logistik	4,6%
Hotel/Gastronomie	4,5%
Versicherungen	2,6%
öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- u. Kultureinrichtungen, Kirchen	2,2%
Automobil und Transport	2,1%
Parken	1,1%
Gesundheitswesen	1,1%
Chemie u. Pharma	1,0%
Großhandel (Im-/Export)	0,8%
Baugewerbe	0,6%
Medien und Unterhaltung	0,4%
Maschinenbau, Rohstoffindustrie	0,2%
CoWorking/Business Center	0,1%
Sonstige Branchen	5,7%
Summe	100,0%

Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Übersicht: Renditen, Bewertung

Renditekennzahlen 2022/2023 in %

I. Immobilien	
Bruttoertrag	4,9% ¹
Bewirtschaftungsaufwand	-0,9% ¹
Nettoertrag	4,0% ¹
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	-2,0% ¹
Immobilienresultat vor Steuern und Abschreibungen	2,0% ¹
Rückstellungen für latente Steuern	0,1% ¹
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	-0,3% ¹
Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	1,8% ¹
Darlehensaufwand	-0,5% ²
Ertragsteuern	-0,4% ²
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibungen	1,3% ²
Währungsänderung	-0,2% ²
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments	1,1% ²
II. Liquidität	3,2% ³
III. Sonstige Kosten	-0,1% ⁴
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	1,3% ⁴
V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	0,3%
Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	0,7%
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
bezogen auf:	
1 Immobilienvermögen	9.808,1
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	-1.792,5
2 Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	8.015,6
3 Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	1.654,5
4 Fondsvermögen	9.587,2

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 4,0%.

Das Immobilienresultat vor Darlehensaufwand beträgt unter Berücksichtigung der Wertänderungen, der latenten Steuern sowie der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten 1,8%. Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten sowie der Ertragsteuern und bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen ergibt sich ein Gesamtergebnis nach Darlehensaufwand von 1,3%.

Aufgrund von Währungskursschwankungen haben sich unter Berücksichtigung der aufgenommenen Kredite sowie der Devisentermingeschäfte Währungsänderungen von -0,2% ergeben.

Die Liquiditätsrendite von 3,2% reflektiert das Zinsniveau sowie die Wertpapierbewegungen während des Geschäftsjahres. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Fondsvermögen lag durchschnittlich bei rund 17,0%.

Das Gesamtergebnis des Fonds erreicht im Geschäftsjahr vor Abzug der Fondskosten 1,3%. Nach Abzug der Fondskosten ergibt sich für die Anteilklasse RC ein Gesamtergebnis von 0,3% je Anteil und für die Anteilklasse IC ein Gesamtergebnis von 0,7% je Anteil (jeweils nach BVI-Methode).

Übersicht: Renditen/Länderbeitrag in 2022/2023

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

Übersicht: Wertänderungen in 2022/2023

Land Information zu Wertänderungen ¹ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	Deutschland	Großbritannien	Frankreich	Niederlande	Polen	Italien
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	2.959,3	1.843,2	1.192,7	841,0	703,0	432,7
Gutachterliche Bewertungsmieten/ Rohertrag Portfolio	139,3	121,9	59,7	44,9	51,0	29,1
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	30,3	37,2	2,4	7,8	0,0	6,1
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	75,0	4,2	8,3	0,4
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-75,1	-57,9	-79,2	-39,2	-30,0	-8,3
Sonstige negative Wertänderungen	-15,7	-7,7	-3,4	-14,2	-0,2	-0,4
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-44,8	-20,7	-76,8	-31,4	-30,0	-2,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-15,7	-7,7	71,6	-10,0	8,0	-0,1

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

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

Finnland	Irland	Spanien	Sonstiges Europa	Gesamt
364,3	358,9	727,5	281,8	9.704,4
18,3	21,3	43,5	20,6	549,4
0,0	0,0	9,7	0,4	93,7
0,0	0,0	124,0	0,0	211,9
-13,0	-20,3	-11,0	-8,5	-342,5
-2,4	-2,1	-7,9	-6,3	-60,4
-13,0	-20,3	-1,4	-8,1	-248,8
-2,4	-2,1	116,1	-6,3	151,5

Entwicklung des Fonds grundbesitz europa

In Mio. EUR	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2023
Immobilien	4.050,4	4.503,4	4.441,5	4.648,4	4.538,5
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.203,0	2.697,4	3.757,0	3.811,7	3.653,9
Wertpapiere	1.332,3	1.426,3	965,6	885,0	810,5
Bankguthaben	1.228,9	749,8	412,0	608,1	429,7
Sonstige Vermögensgegenstände	1.181,5	1.661,6	1.810,8	1.675,2	1.702,3
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-1.426,4	-1.394,3	-1.484,7	-1.762,8	-1.811,9
Fondsvermögen Gesamt	8.569,6	9.644,2	9.902,3	9.865,6	9.322,9
Anteilklasse RC					
Fondsvermögen RC	7.806,3	8.818,8	9.082,9	9.101,8	8.600,8
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	193,2	219,7	225,5	224,9	217,2
Anteilwert (EUR) RC	40,41	40,13	40,27	40,47	39,59
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹ RC	1,00	0,75	0,90	1,00	0,60
Anteilklasse IC					
Fondsvermögen IC	763,3	825,4	819,4	763,9	722,1
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	18,8	20,5	20,2	18,8	18,2
Anteilwert (EUR) IC	40,64	40,33	40,46	40,65	39,74
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹ IC	1,25	0,95	1,10	1,20	0,80
Tag der Ausschüttung	18.12.2019	16.12.2020	15.12.2021	21.12.2022	20.12.2023

¹ Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.

Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2018/2019	Geschäftsjahr 2019/2020	Geschäftsjahr 2020/2021	Geschäftsjahr 2021/2022	Geschäftsjahr 2022/2023
I. Immobilien					
Bruttoertrag ¹	5,3%	4,8%	4,4%	4,9%	4,9%
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-1,6%	-0,6%	-1,6%	-1,0%	-0,9%
Nettoertrag ¹	3,7%	4,2%	2,8%	3,9%	4,0%
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis) ¹	1,3%	1,2%	2,0%	3,0%	-2,0%
Immobilienergebnis vor Steuern und Abschreibungen ¹	5,0%	5,4%	4,8%	6,9%	2,0%
Rückstellungen für latente Steuern ¹	-0,4%	-0,5%	-0,6%	-0,8%	0,1%
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten ¹	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern ¹	4,4%	4,6%	3,8%	5,8%	1,8%
Darlehensaufwand ²	-0,4%	-0,5%	-0,3%	-0,4%	-0,5%
Ertragsteuern ²	-0,7%	-0,4%	-0,4%	-0,3%	-0,4%
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibungen ²	4,2%	4,6%	3,9%	6,3%	1,3%
Währungsänderung ²	0,1%	-0,6%	0,0%	0,3%	-0,2%
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments ²	4,3%	4,0%	3,9%	6,6%	1,1%
II. Liquidität ³	2,8%	0,4%	1,6%	-8,9%	3,2%
III. Sonstige Kosten ⁴	-0,3%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁴	3,7%	2,8%	3,2%	3,7%	1,3%
V. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					
Anteilklasse RC	2,7%	1,8%	2,3%	2,8%	0,3%
Anteilklasse IC	3,2%	2,4%	2,7%	3,3%	0,7%

bezogen auf:

¹ Immobilienvermögen

² Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen

³ Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)

⁴ Fondsvermögen



Manchester, First Street

Vermögensübersicht zum 30. September 2023

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	953.300.643,02	4.419.050.643,43		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung davon in Fremdwährung	119.466.160,89	119.466.160,89	4.538.516.804,32	48,7
Insgesamt in Fremdwährung	1.072.766.803,91			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	524.281.339,02	3.418.897.271,33		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	0,00	235.004.796,53	3.653.902.067,86	39,2
Insgesamt in Fremdwährung	524.281.339,02			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	46.108.866,48	429.650.197,46		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	810.499.134,99	1.240.149.332,45	13,3
Insgesamt in Fremdwährung	46.108.866,48			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	46.149.040,61	153.884.570,65		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	115.620.288,58	1.127.831.874,58		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	14.876.687,15	65.939.820,65		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	2.774.547,44	34.910.233,74 12.222.194,93		
5. Andere davon in Fremdwährung	102.129.714,59	307.536.282,61	1.702.324.977,16	18,3
Insgesamt in Fremdwährung	281.550.278,37			
Summe der Vermögensgegenstände			11.134.893.181,79	119,4
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	444.060.230,39	1.156.860.642,46		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	0,00	9.783.643,77		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	11.769.030,24	69.905.172,35		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	46.275.498,96	273.192.817,75	1.509.742.276,33	16,2
Insgesamt in Fremdwährung	502.104.759,59			
II. Rückstellungen davon in Fremdwährung	61.258.396,54	302.204.986,34	302.204.986,34	3,2
Summe der Schulden			1.811.947.262,67	19,4
C. Fondsvermögen			9.322.945.919,12	100,0

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
4.076.744.446,29		342.306.197,14	
110.212.135,42	4.186.956.581,71	9.254.025,47	351.560.222,61
3.154.064.433,29		264.832.838,04	
216.800.977,50	3.370.865.410,79	18.203.819,03	283.036.657,07
396.368.857,86		33.281.339,60	
747.716.673,54	1.144.085.531,40	62.782.461,45	96.063.801,05
141.964.444,26		11.920.126,39	
1.040.468.349,89		87.363.524,69	
60.832.024,64		5.107.796,01	
32.206.035,41 11.275.445,64		2.704.198,33 946.749,29	
283.714.067,41	1.570.460.367,25	23.822.215,20	131.864.609,91
	10.272.367.891,15		862.525.290,64
1.067.248.506,48		89.612.135,98	
9.025.788,26		757.855,51	
64.490.214,33		5.414.958,02	
252.030.898,12	1.392.795.407,19	21.161.919,63	116.946.869,14
278.795.741,24	278.795.741,24	23.409.245,10	23.409.245,10
	1.671.591.148,43		140.356.114,24
	8.600.776.742,72		722.169.176,40

Devisenkurse per 30. September 2023

1 EUR	=	0,86468	GBP
1 EUR	=	4,62274	PLN
1 EUR	=	11,60448	SEK

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	39,59 EUR	39,74 EUR
Umlaufende Anteile	217.227.734	18.170.119

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023 verringerte sich das Fondsvermögen um 542,7 Mio. EUR auf 9.322,9 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 329,3 Mio. EUR. Per Saldo wurden 8.280.354 Anteile zurückgenommen; die Zahl der umlaufenden Anteile verringerte sich auf 217.227.734 in der Anteilklasse RC und auf 18.170.119 in der Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag 30. September 2023 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 39,59 EUR für die Anteilklasse RC und 39,74 EUR für die Anteilklasse IC.

Im Berichtszeitraum ist eine direkt gehaltene Immobilie in den Niederlanden veräußert worden. Hinzugekommen sind zwei Immobilien-Gesellschaften in Spanien und Frankreich.

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Objekte verminderte sich im Berichtszeitraum um 109,9 Mio. EUR auf 4.538,5 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verminderte sich im Berichtszeitraum um 157,8 Mio. EUR auf 3.653,9 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 253,0 Mio. EUR auf 1.240,1 Mio. EUR. Die in Tages- und Termingeld angelegten Bankguthaben verminderten sich um 312,3 Mio. EUR auf 84,7 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Stichtag auf 810,5 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 27,1 Mio. EUR auf insgesamt 1.702,3 Mio. EUR. Die unter der Position „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ ausgewiesenen Beträge umfassen verauslagte umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 118,8 Mio. EUR und Mietforderungen über 35,1 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 verringerten sich im laufenden Geschäftsjahr um 7,9 Mio. EUR auf 47,1 Mio. EUR, nach Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20% p.a.

In den „Anderen Vermögensgegenständen“ sind im Wesentlichen Forderungen aus Devisentermingeschäften (81,0 Mio. EUR), Collaterals (28,8 Mio. EUR), Forderungen aus der Vorsteuer (92,4 Mio. EUR) sowie sonstige Forderungen (105,3 Mio. EUR) enthalten.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, den sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Liquiditätsanlagen von 6.935,9 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Großbritannien 1.766,9 Mio. EUR, Frankreich 1.224,1 Mio. EUR, Niederlande 841,8 Mio. EUR, Spanien 864,8 Mio. EUR, Polen 723,4 Mio. EUR, Italien 463,6 Mio. EUR, Finnland 419,4 Mio. EUR, Irland 372,9 Mio. EUR, Ungarn 98,6 Mio. EUR, Portugal 85,8 Mio. EUR und Schweden 74,6 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich von 161,8 Mio. EUR auf insgesamt 1.509,7 Mio. EUR. Größter darin enthaltener Einzelposten sind mit 1.156,9 Mio. EUR Kredite im Rahmen der Finanzierung von direkt gehaltenen Immobilien.

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich aus von Mietern geleisteten Mietkautionen (15,0 Mio. EUR) sowie Vorauszahlungen auf Betriebskosten (54,9 Mio. EUR) zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ erhöhten sich um 110,1 Mio. EUR auf 273,2 Mio. EUR. Darin enthalten sind unter anderem Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (54,9 Mio. EUR), Devisentermingeschäften (28,6 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zinsen für die aufgenommenen Darlehen (42,5 Mio. EUR), Collaterals (22,4 Mio. EUR) sowie passive periodengerechte Abgrenzung auf Mietforderungen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten (124,8 Mio. EUR).

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 302,2 Mio. EUR. Sie betreffen im Wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 16,9 Mio. EUR und sonstige Rückstellungen in Höhe von 5,3 Mio. EUR. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 19,9 Mio. EUR für Ertragsteuern und 260,1 Mio. EUR für latente Steuern. Bedingt durch die Reform des Investmentsteuergesetzes sind hierin seit dem 1. Januar 2018 auch Rückstellungen für latente Steuern im Inland berücksichtigt.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 1.276,5 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Großbritannien 499,0 Mio. EUR, Frankreich 298,6 Mio. EUR, Niederlande 133,8 Mio. EUR, Spanien 109,1 Mio. EUR, Polen 149,1 Mio. EUR, Italien 63,6 Mio. EUR, Portugal 3,3 Mio. EUR, Finnland 12,3 Mio. EUR, Ungarn 2,2 Mio. EUR und Schweden 5,5 Mio. EUR.

Zur Absicherung von Währungsrisiken aus dem Engagement in Großbritannien und Schweden werden, neben der Darlehensaufnahme, auch Devisentermingeschäfte über 960,0 Mio. GBP und 400 Mio. SEK in den Büchern geführt. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



München, Metris



Köln, MesseCity Köln

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
1	60594 Frankfurt Hedderichstraße 47-49 DE	FG		B (34%) L (30%) W (28%)	09/09	2009	4.127		6.220	3.637	109	K, PA	49.000 49.590	49.295
2	60322 Frankfurt Bockenheimer Anlage 44 „Park Tower“ DE	FG		B (98%)	03/10	2007	868		18.958			K, PA, LA	176.000 169.100	172.550
3	60313 Frankfurt Rathenauplatz 1 DE	FG		B (50%) L (43%)	02/12	2001	1.171		7.887			K, PA, LA	107.000 96.650	101.825
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	115.000 107.300	111.150
5	80636 München Erika-Mann-Straße 53-69 „Metris“ DE	FG		B (87%)	04/13	2011	12.392		35.803		272	K, PA, LA	277.000 258.800	267.900
6	42853 Remscheid, Theodor-Heuss-Platz 7 „Allee-Center Remscheid“ DE	FG		L (77%)	02/14	1989	26.667		33.487		894	K, PA, LA	105.000 115.800	110.400
7	30855 Langenhagen Münchner Straße 39 DE	FG		LG (51%) S (37%)	11/15	2010	79.047		58.269			K	38.900 39.140	39.020
8	40221 Düsseldorf Holzstraße 6 „Capricorn“ DE	FG		B (77%)	03/20	2006	4.404		22.558		508	K, PA, LA	177.000 167.500	172.250
9	40210 Düsseldorf Harkortstraße 8-10 „Adina Hotel“ DE	FG		H (95%)	02/22	2021	2.680		10.796			K, PA	61.000 59.220	60.110
10	40210 Düsseldorf Harkortstraße 12 „Hampton by Hilton“ DE	FG		H (100%)	02/22	2021	2.750		7.632			K, PA	37.900 36.080	36.990
11	40210 Düsseldorf Harkortstraße 14 „Premier Inn“ DE	FG		H (81%)	02/22	2021	4.280		9.076		238	K, PA	65.000 62.000	63.500
12	50679 Köln Barmer Straße / Leichlinger Straße „MesseCity Köln“ DE	FG		H (93%)	01/22	2021	4.742		22.621		71	K, PA, LA	106.000 103.400	104.700
13	10969 Berlin Prinzenstraße 34 „The Grid“ DE	FG		B (92%)	02/20	2021	4.404		13.726		80	K, PA	124.000 123.480	123.740
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁹														
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 ²	55.025		2.826	K, PA, LA, R	142.000 144.000	143.000
2	92400 Courbevoie, La Defense 22 place des Vosges „Le Monge“ FR	FG		B (91%)	06/99	1984	2.757	+ Volumeneigentum an 34 Stellplätzen	10.903		177	K, PA	53.500 52.200	52.850
3	75008 Paris 125 avenue des Champs Elysees FR	FG		B (47%) L (45%)	09/98	1987	754		4.013			K, PA	113.900 118.300	116.100
4	75013 Paris 74-80 avenue de France „Insight“ FR	FG		B (79%)	05/05	2005	3.888		22.628		148	K, PA, LA	185.600 187.600	186.600
5	75009 Paris 12 rue d'Athènes „Euro-Athènes“ FR	UB	Proj.Entw. bis voraussichtl. Q1/2024		08/02	2012	1.500				9	K, PA, LA	53.600	53.600

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2022- 30.9.2023 in TEUR ^{13,14}
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
0,5	2.202 2.222	56 56	1.804	1.102	702	5,9	0	0	0	komplett abgeschrieben	12.717	25,8	9,9	2,3	1.910
1,8	7.856 7.174	44 44	5.869	4.408	1.461	4,6	0	0	0	komplett abgeschrieben			7,3	3,9	...
1,0	4.245 4.265	48 48	3.135	2.381	754	4,7	0	0	0	komplett abgeschrieben	30.000	29,5	0,5	3,9	4.586
1,1	5.552 5.485	52 52	4.030	3.035	995	4,6	0	0	0	komplett abgeschrieben			0,3	5,2	5.955
2,8	10.218 10.144	58 58	7.116	5.388	1.728	4,7	0	0	0	komplett abgeschrieben			10,4	3,2	9.509
1,1	8.415 8.920	36 36	8.806	7.134	1.672	6,2	0	0	0	komplett abgeschrieben			15,6	4,1	7.093
0,4	1.983 1.983	37 37	1.963	1.591	372	6,6	0	0	0	komplett abgeschrieben	13.410	34,4	0,0	7,0	...
1,8	6.293 6.999	53 53	14.179	11.597	2.582	7,4	2.728	2.644	1,0				0,0	5,4	...
0,6	2.664 2.644	68 58	3.853	3.746	107	1,5	1.740	2.030	3,0		24.013	39,9	0,0	13,2	...
0,4	1.669 1.669	68 58	2.515	2.389	126	1,5	774	1.937	3,0		11.711	31,7	0,0	23,3	...
0,7	2.843 2.843	68 58	4.682	4.115	567	1,3	1.332	3.327	3,0		14.869	23,4	0,0	21,4	...
1,1	4.816 4.814	68 57	1.113	0	1.113	1,1	477	453	2,9		96.062	91,7	4,6	18,8	...
1,3	4.894 5.068	68 68	10.111	7.741	2.370	7,7	432	8.018	3,0		39.172	31,7	2,0	8,1	4.680
1,5	12.536 13.449	43 43									80.000	55,9	2,22	1,7	12.361
0,5	4.226 3.875	31 31											0,0	0,5	1.244
1,2	4.875 4.665	40 48									18.294	15,8	41,2	1,1	2.348
1,9	10.078 10.473	52 52									94.500	50,6	0,0	2,3	1.640
0,6	3.629	60											100,0	0,0	0

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁹														
6	33610 Cestas 4-6 rue Chemin Saint Raymond FR	FG		LG (90%)	07/11	2007	192.603		69.180		531	K	56.600 54.200	55.400
7	75002 Paris 23-27 rue Notre-Dame des Victoires FR	FG		B (90%)	06/12	2005	1.012		5.044		4	K, PA, LA	75.000 78.100	76.550
8	92100 Boulogne-Billancourt Rue Yves Kermen, Parzelle A4 Est A „In Situ“ FR	FG		B (87%)	12/13	2015	3.498		13.692		215	K, PA, LA	115.900 116.100	116.000
9	20121 Mailand Via San Prospero 2 IT	FG		B (59%) L (38%)	01/99	1988	690		3.338			K, PA	41.100 39.500	40.300
10	00038 Valmontone Via della Pace, Loc. Pascolaro „FOC Valmontone“ IT	FG/ER		L (100%)	03/04	2007	241.003	inkl. Erbbaurecht an 71.451 m ²	46.351		3.791	K, PA, LA	202.000 195.600	198.800
11	2211 AA Den Haag Bezuidenhoutseweg 10-12 „Malie Toreen“ NL	FG/ER		B (91%)	10/94	1996	1.498	Erfpacht-/ Opstalrecht ¹¹	15.483		174	K, PA	58.400 59.500	58.950
12	3067 GG Rotterdam Watermanweg „Eurogate III“ NL	FG/ER		B (88%)	01/01	2000	3.225	+ Unterebbaurecht an 114 Stellplätzen	8.003		201	K, PA	15.900 16.400	16.150
13	2316WZ Leiden Dellaertweg 1 NL	FG		B (83%)	10/10	2010	2.335		31.072		340	K, PA, LA	99.900 97.430	98.665
14	1019 GW Amsterdam Jollemanhof 5-20 „Huys Azië“ NL	FG/ER		B (88%)	05/15	2006	2.482	Erfpacht-/ Opstalrecht ¹¹ Teileigentum	8.540		120	K, PA	49.300 52.120	50.710
15	1079 LH / TM / TX Amsterdam Amsteddijk 164-166 / Trompenburgstraat 2a-c Trompenburgstraat 3-11 „Rivierstaete“ NL	FG/ER		B (89%)	12/18	2014	15.034	Erfpacht-/ Opstalrecht ¹¹ an 3.449 m ²	28.748	351	330	K, PA, LA	230.600 234.190	232.395
16	02-675 Warschau Domaniewska 39B „Topaz“ PL	FG/ER		B (84%)	10/10	2006	5.397	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹²	11.783		209	K, PA, LA	18.900 23.200	21.050
17	02-675 Warschau Domaniewska 39 „Nefryt“ PL	FG/ER		B (84%)	10/10	2008	7.516	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹²	17.013		282	K, PA, LA	34.400 37.700	36.050
18	00-609 Warschau Aleja Armii Ludowej 26 „Focus“ PL	FG/ER		B (87%)	09/11	2000	6.872	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹²	34.975		462	K, PA, LA, R	106.000 115.500	110.750
19	05-850 Ozarow Ceramiczna 7 PL	FG		LG (79%)	10/12	2009	25.350	Freehold	12.580			K	8.800 8.200	8.500
20	05-850 Ozarow Poznanska 249 PL	FG		LG (79%)	10/12	2010	133.625	Freehold	69.321		80	K, PA	48.600 50.700	49.650
21	61-888 Posen Polwiejska 42 „Stary Browar“ PL	FG/ER		L (89%)	11/15	2005	73.695	inkl. 9.860 m ² Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹²	58.461		1.000	K, PA, LA, R	236.000 246.300	241.150
22	80-309 Danzig Grunwaldzka Avenue 413 „Neon“ PL	FG		B (89%)	02/21	2019	6.242		35.595		330	K, PA	90.000 88.200	89.100
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
1	London EC 4 Tudor Street „Northcliffe House“ GB	UB	Proj.Entw. bis 10/2023		09/03	in Bebauung	3.786	Leasehold ¹¹					117.500 121.432	119.466
2	London 16-18 Finsbury Circus „Park House“ GB	FG/ER		B (91%)	03/12	2008	3.750	Leasehold ¹¹	17.767		8	K, PA, LA	223.667 224.129	223.898
3	Glasgow G1 3DA 110 Queen Street „Connect10NS“ GB	FG		B (87%)	09/14	2015	2.150	Freehold	15.258		53	K, PA, LA	88.935 86.275	87.605

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- solllmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2022- 30.9.2023 in TEUR ^{9,14}
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
0,6	3.615 3.282	34 34	1.127	626	501	2,7	0	0	komplett abgeschrieben	20.000	36,1	0,0	1,3	k.A.	
0,8	3.440 3.440	52 52	998	265	733	3,2	0	0	komplett abgeschrieben	17.000	22,2	0,0	0,8	k.A.	
1,2	6.580 6.563	62 62	3.501	1.749	1.752	3,4	0	0	komplett abgeschrieben	41.480	35,8	3,1	6,9	6.440	
0,4	2.099 2.006	35 35										0,0	2,1	1.864	
2,0	17.797 17.528	34 34	1.537	1.110	427	0,5	0	0	komplett abgeschrieben			8,4	2,5	15.456	
0,6	3.537 3.510	43 43										0,0	10,2	k.A.	
0,2	1.473 1.472	47 47										4,7	6,1	1.229	
1,0	6.918 5.568	57 57	2.543	5	2.538	2,2	0	0	komplett abgeschrieben			0,0	7,0	k.A.	
0,5	2.979 2.714	53 53	2.506	1.740	766	8,7	0	0	komplett abgeschrieben	14.000	27,6	0,2	2,7	2.512	
2,4	11.547 11.317	61 61	3.413	780	2.633	1,0	10	0	komplett abgeschrieben	70.000	30,1	0,2	7,0	9.924	
0,2	2.073 1.947	53 53	474	79	395	1,5	0	0	komplett abgeschrieben	15.075	71,6	61,1	2,4	1.117	
0,4	3.021 2.841	55 55	711	121	590	1,5	0	0	komplett abgeschrieben	21.600	59,9	19,3	2,9	3.034	
1,1	8.391 8.653	47 47	1.731	0	1.731	1,5	0	0	komplett abgeschrieben			21,7	2,6	6.494	
0,1	761 611	36 36	138	1	137	1,7	0	0	komplett abgeschrieben			4,4	2,7	446	
0,5	3.982 3.288	37 37	751	6	745	1,6	0	0	komplett abgeschrieben			4,8	4,6	3.834	
2,5	16.247 17.033	42 42	3.791	0	3.791	1,3	0	0	komplett abgeschrieben			8,4	2,9	14.299	
0,9	6.679 6.680	66 66	1.240	0	1.240	1,4	240	143	2,4	25.900	29,1	0,1	3,0	6.752	
1,2	9.067 8.946	50 50								60.138	50,3	100,0	0,0	0	
2,3	13.632 13.516	55 55	10.298	7.220	3.079	5,8	0	0	komplett abgeschrieben	55.049	24,6	16,1	4,2	11.244	
0,9	5.655 5.642	62 62	3.236	1.190	2.046	12,3	0	0	komplett abgeschrieben	32.382	37,0	0,0	3,3	5.618	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
4	Manchester M2 5PD 2 St. Peter's Square GB	FG		B (93%)	08/15	2017	1.996	Freehold	15.364		74	K, PA, LA	116.922 118.888	117.905
5	London-Stratford Plot S5 „S5 International Quarter“ GB	FG/ER		B (98%)	01/16	2018	4.253	Leasehold ¹¹	47.487		4	K, PA, LA	438.891 437.156	438.023
6	Enfield EN2 6BP Hatton Walk „Palace Exchange“ GB	FG/ER		L (95%)	11/16	2006	15.783	Leasehold ¹¹	18.559		513	K, PA, LA, R	48.226 48.457	48.342
7	Enfield EN2 6BP Church Street „Palace Gardens“ GB	FG/ER		L (99%)	01/18	1998	23.719	Leasehold ¹¹	20.794	56		K, PA, LA, R	39.668 35.504	37.586
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Eschborn Wert der Gesellschaft: 158.056.176 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 79.066.631 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/09									
1	20457 Hamburg Strandkai 1 „New Work Harbour“ DE	FG		B (76%)	12/09	2009	7.797		24.552		395	PA, LA	146.000 151.800	148.900
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, Hamburg Wert der Gesellschaft: 105.884.285 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 101.086.699 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/10									
2	56068 Koblenz Zentralplatz 2 „Forum Mittelrhein“ DE	FG		L (75%)	11/10	2012	12.086		23.969		750	K, PA, LA, R	98.000 110.900	104.450
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an KG PANTA 89. Grundstücksgesellschaft Kaisers- lautern mbH & Co., Hamburg Wert der Gesellschaft: 132.295.508 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 116.716.342 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/13									
3	67655 Kaiserslautern Fackelrondell 53-69 „K in Lautern“ DE	FG		L (81%)	07/13	2015	14.372		29.289		490	K, PA, LA, R	124.000 134.600	129.300
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an WestendDuo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 307.464.952 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 181.794.202 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/13									
4	60323 Frankfurt am Main Bockenheimer Landstr. 24 „WestendDuo“ DE	FG		B (88%)	12/13	2006	6.441		29.654	661	243	K, PA, LA, R	306.000 294.300	300.150
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an OSA Campus 1 GmbH, Eschborn Wert der Gesellschaft: 36.118.166 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 2.318.317 EUR Gesellschafterdarlehen: 17.082.000 EUR				03/15									
5	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 6 DE	FG		B (90%)	01/15	1989	7.795		13.480		21	PA, LA	50.297 48.494	49.395
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an OSA Campus 2 GmbH Wert der Gesellschaft: 96.479.598 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 1.605.223 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/16									
6	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 16 DE	FG		B (93%)	10/16	2016	8.537		25.797		186	PA, LA	145.197 146.004	145.600
	Beteiligung: 43,8% Gesellschaftsanteile an LOOP5 Shopping Centre GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 31.872.696 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 41.872.789 EUR Gesellschafterdarlehen: 52.998.000 EUR				01/16									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2022- 30.9.2023 in TEUR ^{13,14}
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
1,2	6.785 6.787	64 64	5.357	959	4.398	1,3	0	0	komplett abgeschrieben	42.628	36,2	3,2	3,9	6.614
4,5	23.510 23.518	65 65								190.822	43,6	0,0	12,7	22.584
0,5	3.515 3.456	33 33	5.130	4.025	1.105	6,5	0	0	komplett abgeschrieben	36.083	74,6	0,0	2,1	3.062
0,4	3.577 3.384	25 25	4.587	2.997	1.590	9,0	0	0	komplett abgeschrieben	26.958	71,7	6,6	13,3	3.092
			1.190	1	1.189	1,2	0	0	komplett abgeschrieben					
1,5	6.941 6.954	56 56										6,8	6,8	k.A.
			2.372	393	1.979	1,2	0	0	komplett abgeschrieben					
1,1	6.799 7.465	59 59										17,8	3,1	6.256
			2.119	0	2.119	1,3	299	0	komplett abgeschrieben					
1,3	8.717 9.612	62 62										13,5	2,1	8.130
			14.195	11.809	2.386	4,1	0	0	komplett abgeschrieben					
3,1	12.598 12.624	53 53	181	0	181	0,1	0	0	komplett abgeschrieben			2,1	6,4	13.209
			638	75	563	1,6	0	0	komplett abgeschrieben					
0,5	2.214 2.277	36 36										0,0	3,2	k.A.
			1.550	0	1.550	1,6	0	0	komplett abgeschrieben					
1,5	6.207 6.207	63 63								59.787	41,1	0,0	6,2	k.A.
			2.186	49	2.137	4,4	0	0	komplett abgeschrieben					

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
7	64331 Weiterstadt Gutenbergstr. 5 „Loop 5“ DE	FG		L (97%)	01/16	2009	65.000		59.432		3.049	K, PA, LA	66.138 73.847	69.992
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Erste GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 44.746.388 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 22.095.846 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.368.000 EUR				10/18									
8	60311 Frankfurt Berliner Str. 55 DE	FG		H (86%)	10/18	2019	2.611		11.674		122	K, PA	70.226 72.314	71.270
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Zweite GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 32.430.312 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 19.422.162 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		12	K, PA	56.940 53.144	55.042
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Dritte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 10.376.520 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 4.746.456 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.175.600 EUR				10/18									
10	60311 Frankfurt Kornmarkt 1a DE	FG		B (92%)	10/18	2019	443		2.041		4	K, PA	12.337 12.631	12.484
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Vierte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 10.914.106 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 7.031.970 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.934.800 EUR				10/18									
11	60311 Frankfurt Kornmarkt 1 und Bethmannstr. 6 DE	FG		W (80%)	10/18	2019	799		291	1.883	22	PA	14.994 15.421	15.208
	Beteiligung: 55,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 65.678.591 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 67.929.403 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/21									
12	22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Straße 10 „Spectrum“ DE	FG		LG (89%)	06/21	2012	160.020		95.962		197	K, PA, LA	98.450 100.122	99.286
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Berlin Ostbahnhof Immobilien GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 240.274.929 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 70.673.505 EUR Gesellschafterdarlehen: 924.369 EUR				05/21									
13	10243 Berlin Koppenstraße 8 „Up!“ DE	FG		B (84%)	05/21	2021	8.254		48.163		96	K, PA, LA	339.000 350.600	344.800
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: 336.380 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 336.380 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/00									
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁹														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kinteistö Oy Safiiri, Helsinki Wert der Gesellschaft: 41.109.172 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 43.261.163 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/12									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstand- quote in % der Brutto- solllmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2022- 30.9.2023 in TEUR ^{13,14}			
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Kredite in TEUR ⁵														
0,7	6.169 5.862	46 46											39,9	3,2	3.322		
			752	0	752	2,1	46	0	komplett abgeschrieben								
0,7	3.094 3.294	66 66											0,1	19,6	k.A.		
			493	0	493	2,3	30	0	komplett abgeschrieben								
0,6	2.685 2.539	66 66											76,4	3,7	1.766		
			117	0	117	1,4	8	0	komplett abgeschrieben								
0,1	544 544	66 66											0,0	4,7	k.A.		
			137	0	137	1,6	9	0	komplett abgeschrieben								
0,2	539 556	66 66											6,5	1,2	506		
1,0	3.898 4.368	39 38	5.128	4.791	337	6,1	1.026	2.820	2,7	36.383	36,6	0,0	4,7	k.A.			
3,6	13.929 13.979	68 68											110.000	31,9	4,7	7,6	13.581
			1.063	0	1.063	9,1	0	0	komplett abgeschrieben								

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/ 2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁹														
1	Espoo Puolikotie 8 „Safiiri“ FI	FG		B (83%)	05/12 06/13	2012	4.278		13.729		226	K, PA, LA	40.000 40.780	40.390
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kinteistö Oy Sola Business Valley, Helsinki Wert der Gesellschaft: 60.430.574 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 51.690.353 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/15									
2	Espoo Sokeriinnantie 11 „Sola“ FI	FG		B (79%)	07/15	2012	5.452	inkl. 27,92% Miteigentums- anteil an 1.658 m ²	16.943		501	K, PA, LA	60.000 58.860	59.430
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Keilaniemen Tornii (Skyfall Tower), Helsinki Wert der Gesellschaft: 180.835.200 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 118.466.521 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/19									
3	Espoo Keilaniementie 1 „Tower“ FI	FG		B (64%)	03/20 03/21	2010	10.836		25.017		500	K, PA	179.000 180.780	179.890
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Koy Keilalampi, Helsinki Wert der Gesellschaft: 45.387.630 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 36.329.962 EUR Gesellschafterdarlehen: 38.025.000 EUR				03/21									
4	21502 Espoo Keilaniementie 1 „Keilalampi“ FI	FG		B (76%)	03/21	2011	6.673		13.598		244	K, PA, LA	84.000 85.250	84.625
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Europa ICAV, Dublin Wert der Gesellschaft: 368.140.098 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 388.800.467 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 ¹¹	979	16.966		K, PA	92.400 90.000	91.200
6	Dublin 1 Mayor Street Upper „The Point Campus Liffey“ IE	FG/ER		W (92%)	12/19	2018	3.240	Leasehold ¹¹	1.518	11.090		K, PA	62.700 65.200	63.950
7	Dublin Upper Glenageary Road, Cualaenor „Cheevers & Haliday“ IE	FG		W (100%)	08/21	2021	12.873			32.100	437	PA	202.100 205.300	203.700
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Tailor Logistic S.R.L., Mailand Wert der Gesellschaft: 106.975.388 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 97.943.276 EUR Gesellschafterdarlehen: 95.000.000 EUR				06/18									
8	28069 Trecate Strada Provinciale 11 IT	FG		LG (87%)	07/20	2020	367.729		162.235		1.414	K, PA, LA	192.700 194.500	193.600
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Rondo 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 81.416.399 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 45.040.182 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/14									
9	00-124 Warschau „Rondo One“ PL	FG/ER		B (82%)	03/14	2006	5.832	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹²	66.212		493	K, PA, LA, R	148.470 145.040	146.755
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an CC01 Coimbra S.A., Lissabon Wert der Gesellschaft: 46.365.731 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 34.820.058 EUR Gesellschafterdarlehen: 35.950.000 EUR				11/15									
10	3030-327 Coimbra Rua General Humberto Delgado 207-211 PT	FG/ER		L (98%)	11/15	2005		66,50% Teil- erbbaurecht an 43.344 m ²	27.278		1.170	K, PA, LA, R	77.000 75.900	76.450

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstand- quote in % der Brutto- solllmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2022- 30.9.2023 in TEUR ^{13,14}	
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
0,4	2.795 2.884	59 59									24,3	2,8	2.404	
			2.619	0	2.619	3,8	0	0	komplett abgeschrieben					
0,6	4.049 4.031	59 59									37,4	3,9	2.778	
			2.361	0	2.361	1,0	510	255	1,5					
1,9	7.682 7.610	57 57	5.146	3.509	1.637	2,9	1.029	1.594	1,5		4,6	4,8	7.658	
			25	0	25	0,0	4	4	1,0					
0,9	3.735 3.741	58 57	3.109	1.598	1.510	3,9	622	1.554	2,5		0,0	8,3	3.796	
			3.912	0	3.912	1,1	1.362	679	1,5					
0,9	6.614 6.380	56 56									0,3	7,3	5.990	
0,7	4.365 4.592	55 55									1,0	7,1	3.980	
2,1	10.341 10.274	78 78	4.638	3.426	1.212	2,3	929	2.584	2,8		1,3	0,3	10.140	
			1.935	0	1.935	1,4	124	372	2,0					
2,0	9.068 9.616	47 47									0,0	11,7	9.266	
1,5	9.639 10.081	53 53	1.652	0	1.652	1,1	0	0	komplett abgeschrieben	66.787	45,5	4,8	4,4	9.813
			1.445	0	1.445	1,0	0	0	komplett abgeschrieben					
0,8	7.389 7.163	42 42									6,0	2,6	6.624	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁹														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Diagonal Mar Holdco S.L., Madrid, und darüber Wert der Gesellschaft: 445.751.090 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 401.196.676 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM1 S.L. Wert der Gesellschaft: 258.461.600 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 55.371.304 EUR Gesellschafterdarlehen: 202.112.500 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM2 S.L. Wert der Gesellschaft: 1.475.597 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 1.835.845 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM3 S.L. Wert der Gesellschaft: 1.117.825 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 1.382.628 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
11	8019 Barcelona Avenida Diagonal 3 „Diagonal Mar“ ES	FG		L (95%)	08/16	2001		88,37% Mit-eigentums-anteil an 39.610 m ²	62.116		5.000	K, PA, LA, R	453.000 468.000	460.500
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe A. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 36.349.453 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 36.183.539 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe B. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 18.796.223 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 18.712.999 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Vallecas, S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 26.263.438 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 26.151.856 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Office Parc Central S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 64.632.375 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 65.167.044 EUR Gesellschafterdarlehen: 57.200.000 EUR				09/20									
12	08018 Barcelona Carrer del Marroc 33-51 ES	FG		B (97%)	12/22	2022	3.161		22.307		457	K, PA	125.000 123.000	124.000
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Mer- Europa SAS, Bagnolet Wert der Gesellschaft: 134.500.629 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 175.747.988 EUR Gesellschafterdarlehen: 196.598.500 EUR				03/18									
13	41500 Mer Rue Saint-Exupéry FR	FG		LG (96%)	04/18	2019	176.619		73.806		214	K, PA	55.800 57.300	56.550
14	92400 Courbevoie 34 Place des Corolles „Tour Blanche“ FR	FG		B (98%)	11/18	2004	1.008		25.783		124	K, PA, LA	167.100 170.800	168.950
15	75017 Paris Rue Héliopolis 3/5 „TOKO“ FR	FG		B (95%)	09/20	2011	1.857		7.631		79	K, PA	153.600 152.100	152.850
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Europa France, Paris Wert der Gesellschaft: 55.738.924 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 53.330.928 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/21									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2022- 30.9.2023 in TEUR ^{13,14}
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
			6.127	0	6.127	0,8	0	0	komplett abgeschrieben					
4,7	24.416 26.654	38 38										12,5	2,4	22.402
1,3	5.011 5.011	69 69	3.502	1.858	1.644	3,0	525	2.977	4,3			2,1	2,8	k.A.
			1.620	0	1.620	0,6	156	467	2,0					
0,6	3.173 3.173	46 46	1.588	0	1.588	2,1	318	185	0,6			0,0	1,4	k.A.
1,7	10.716 9.905	51 51	5.689	0	5.689	2,6	1.138	190	0,2	32.900	19,5	0,0	3,0	k.A.
1,6	5.736 5.736	57 59	4.838	80	4.758	0,0	968	3.467	3,6			0,0	7,6	k.A.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁹														
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Carvin Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 9.053.567 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 10.029.610 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.874.486 EUR				02/21									
16	62220 Carvin 17 Rue Louis Joseph Gay Lussac „Carvin Logistics Center“ FR	FG		LG (87%)	03/21	2016	75.000		21.852		174		15.600 15.920	15.760
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 7.698.148 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 7.595.697 EUR Gesellschafterdarlehen: 6.119.433 EUR				02/21									
17	59553 Lauwin-Planque 3 Rue Amazon „Lauwin-Planque I Logistics Center“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2014	74.250		30.161		84		11.880 12.720	12.300
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque II Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 8.071.558 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 6.336.067 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.021.562 EUR				02/21									
18	59553 Lauwin-Planque Rue de la Plaine „Lauwin-Planque II Logistics Center“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2016	72.627		30.517		116		12.060 12.320	12.190
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque III Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 13.054.207 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 13.216.140 EUR Gesellschafterdarlehen: 10.298.722 EUR				02/21									
19	59553 Lauwin-Planque Rue Amazon „Lauwin-Planque III Logistics Center“ FR	FG		LG (97%)	03/21	2017	122.041		55.412		183		21.100 21.480	21.290
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 16.010.179 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 16.821.623 EUR Gesellschafterdarlehen: 13.358.523 EUR				02/21									
20	30800 Saint-Gilles Rue du Falcon „Nimes Logistics Center“ FR	FG		LG (95%)	03/21	2016	210.903		68.352		421		26.920 27.440	27.180
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an SCI Rue Pastorelle Wert der Gesellschaft: 33.859.332 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 31.798.765 EUR Gesellschafterdarlehen: 54.172.860 EUR				02/21									
21	75003 Paris 29-35 Rue Pastorelle FR	UB	Proj.Entw. bis voraussichtl. 2024		10/22		803						68.495	68.495
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GE FOC I Ingatlanhasznositó Kft, Budapest Wert der Gesellschaft: 60.029.312 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 42.744.389 EUR Gesellschafterdarlehen: 37.600.000 EUR				03/18									
22	2051 Biatorbágy Budaörsi út 4 „Premier Outlet Budapest“ HU	FG		L (99%)	04/18	2006	180.224		23.863		1.599	K, PA, LA, R	85.000 91.400	88.200
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential I Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 54.880.552 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 57.438.096 EUR Gesellschafterdarlehen: 31.000.000 EUR				04/20									
23	Carmel Cluster III - Zentrum: Den Haag, Centrum, Valkenboskwartier NL	FG		W (91%)	06/20	1993			1.458	15.558	1		57.200 59.780	58.490

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2022- 30.9.2023 in TEUR ^{13,14}
	Rohwert Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
0,2	755 755	43 43	514	271	243	2,8	103	259	2,5			0,0	2,0	767
0,1	596 596	41 41	1.079	900	179	8,0	219	547	2,5			0,0	2,1	566
0,1	566 566	43 43	321	173	147	2,9	70	175	2,5			0,0	1,0	566
0,2	1.036 1.036	44 44	635	330	305	2,8	126	316	2,5			0,0	2,7	989
0,3	1.313 1.313	43 43	845	429	416	2,8	184	425	2,3			0,0	2,6	1.247
0,7			3.058	67	2.992	3,7	0	3.058	5,0			100,0	0,0	0
0,9	7.100 7.424	33 33	1.334	683	651	1,8	156	0	komplett abgeschrieben			7,1	3,0	5.974
			733	0	733	1,7	0	0	0,0					
0,6	3.041 2.987	40 40	2.020	1.446	574	3,0	474	985	2,7			12,4	0,4	2.701

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁹														
24	Carmel Cluster VI - Schilderswijk: Den Haag, Schilderswijk NL	FG		W (87%)	06/20	1993			1.992	10.001			31.600 30.600	31.100
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential II Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 58.210.420 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 54.028.344 EUR Gesellschafterdarlehen: 28.000.000 EUR													
25	Carmel Cluster II - Moerwijk: 2533 JA Den Haag, Sara Burgerhartweg 4-70 NL	FG		W (88%)	06/20	2013	705		583	1.311		PA	5.000 5.630	5.315
26	Carmel Cluster V - Rustenburg: Den Haag, Rustenburg, Moerwijk NL	FG		W (96%)	06/20	1993			1.328	20.179			63.900 60.510	62.205
27	Carmel Cluster VII - Scheveningen: Den Haag, Scheveningen, Loosduinen NL	FG		W (82%)	06/20	1993			789	5.113			16.800 16.430	16.615
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential III Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 84.583.819 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 75.033.455 EUR Gesellschafterdarlehen: 55.000.000 EUR													
28	Carmel Cluster IV - Laakkwartier: Den Haag, Laakkwartier, Leyenburg NL	FG		W (98%)	06/20	1993			759	43.908			139.200 137.570	138.385
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential IV Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 34.445.371 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 42.827.779 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR													
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an The Hague Investment VII C.V., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 23.093.899 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 7.280.975 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR													
29	Carmel Cluster I - Laakhaven B 2521 AZ Den Haag 1e Lulofsduwarsstraat 32-42 NL	FG		W (97%)	10/20	2020	1.794		143	6.496	48		36.800 38.510	37.655
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an The Hague Investment VIII C.V., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 19.454.390 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 7.266.975 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR													
30	Carmel Cluster VIII - Laakhaven A 2521 AA Den Haag 1e Lulofsduwarsstraat 20-32 NL	FG		W (95%)	10/20	2020	1.691		145	5.920	44		33.600 35.150	34.375
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
	Beteiligung: 51,0% Gesellschaftsanteile an One Angel Square LP, London Wert der Gesellschaft: 100.191.550 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 96.888.594 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR													
	Beteiligung: 51,0% Gesellschaftsanteile an One Angel Square GP Limited, London Wert der Gesellschaft: 101.482 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 101.482 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR													
1	Manchester M60 OAG „One Angel Square“ GB	FG		B (95%)	02/13	2013	5.140		30.585		151	K, PA, LA	100.268 100.976	100.622
	100,0% Gesellschaftsanteile an Kelaty House (PBSA), Wembley, London Wert der Gesellschaft: 51.101.789 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 65.997.799 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.646.762 EUR													
2	Wembley „Pavilion Court“ GB	FG		W (99%)	03/19	2021	7.641		9.514	10.525		PA, LA	118.310 124.323	121.317

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2022- 30.9.2023 in TEUR ^{13,14}
	Rohertag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
0,3	1.701 1.697	40 40	1.534	1.131	403	4,0	320	740	2,7				7,3	0,6	1.621
			612	0	612	1,8	55	167	2,0						
0,1	271 271	60 60	177	117	60	0,0	35	66	1,9				0,0	0,2	271
0,6	3.296 3.276	40 40	2.709	1.952	757	4,0	584	1.302	2,2				6,4	0,2	3.161
0,2	965 966	40 40	572	398	174	4,0	116	225	2,0				12,5	0,4	858
			739	0	739	1,7	66	260	2,0						
1,4	7.032 6.965	40 40	6.826	5.010	1.816	4,0	1.449	3.481	2,7				8,3	0,1	6.709
			362	0	362	1,1	56	252	2,5						
0,4	1.617 1.616	67 67	881	0	881	2,4	176	367	2,1	16.040	42,6	1,4	0,1	1.604	
			338	0	338	1,1	47	188	2,5						
0,4	1.480 1.480	67 67	823	0	823	2,5	165	343	2,1	14.960	43,5	4,1	0,1	1.482	
			1.277	0	1.277	1,3	0	0	komplett abgeschrieben						
1,0	5.943 6.095	60 60	4.300	4.088	212	5,0	0	0	komplett abgeschrieben				0,0	14,4	5.951
1,3	8.945 8.711	58 58	5.103	2.409	2.694	5,3	1.181	3.640	3,1	54.934	45,3	1,5	0,9	6.126	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Swift Newco B Limited, London Wert der Gesellschaft: 174.963.658 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 125.302.028 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Swift PropCo Holdings Limited, London Wert der Gesellschaft: 177.516.294 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 121.710.419 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Beith Street Propco Limited, Edinburgh Wert der Gesellschaft: 24.858.393 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 23.690.408 EUR Gesellschafterdarlehen: 21.057.518 EUR				08/19									
3	Glasgow G11 6BZ 82 Beith Street „West End“ GB	FG		W (96%)	08/19	2017	9.263		2.840	10.035		PA	73.153 72.269	72.711
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 19.808.158 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 19.455.630 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.535.005 EUR				08/19									
4	Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	FG		W (99%)	08/19	2018	2.752		758	5.425		PA	49.874 47.811	48.842
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place PropCo Limited, London Wert der Gesellschaft: 15.827.995 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 12.841.847 EUR Gesellschafterdarlehen: 8.234.409 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	40.150 38.529	39.339
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 7.430.175 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 10.474.101 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.789.026 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	36.466 35.361	35.914
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10&11 Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 54.776.087 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 45.850.620 EUR Gesellschafterdarlehen: 38.809.210 EUR				08/19									
7	Manchester M17FA 2 Nobel Way „10 /11 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2017	5.026		2.304	16.128		PA	130.247 132.899	131.573
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an St Albans Place Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 24.623.382 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 20.415.072 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.984.268 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	51.421 51.937	51.679
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 37.103.647 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 33.062.887 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.196.176 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	63.061 63.208	63.134

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2022- 30.9.2023 in TEUR ^{13,14}
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
				1.497	85	1.412	2,9	170	135	1,0					
0,7	6.412 5.345	54 54		1.497	85	1.412	3,6	170	135	1,0	23.890	32,9	0,0	1,2	5.179
				1.497	85	1.412	5,3	170	135	1,0					
0,5	3.769 3.718	55 55		1.497	85	1.412	5,3	170	135	1,0	18.315	37,5	0,8	0,9	2.850
				1.497	85	1.412	5,1	170	135	1,0					
0,4	3.644 3.215	54 54		1.497	85	1.412	5,1	170	135	1,0	13.502	34,3	0,0	0,9	3.200
				1.497	85	1.412	1,4	170	135	1,0					
0,4	3.383 2.986	51 51		1.497	85	1.412	1,4	170	135	1,0	13.613	37,9	0,9	0,9	2.874
				1.497	85	1.412	1,4	170	135	1,0					
1,4	10.225 9.214	54 54		1.497	85	1.412	3,9	170	135	1,0	48.784	37,1	0,0	1,0	8.944
				1.497	85	1.412	3,9	170	135	1,0					
0,5	4.418 3.898	56 56		1.497	85	1.412	3,3	170	135	1,0	17.829	34,5	0,6	0,9	3.816
				1.497	85	1.412	3,3	170	135	1,0					
0,7	5.072 4.480	56 56		1.497	85	1.412	3,3	170	135	1,0	20.808	33,0	0,0	1,0	4.317
				1.497	85	1.412	3,3	170	135	1,0					

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 16.289.532 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 13.225.629 EUR Gesellschafterdarlehen: 3.182.274 EUR				08/19									
10	Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill“ GB	FG		W (100%)	08/19	2019	8.944		900	7.166		PA	42.139 42.139	42.139
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Peckham Place Limited, London Wert der Gesellschaft: 40.307.984 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 43.988.692 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	61.988 64.186	63.087
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Stellar Logistics AB, Stockholm Wert der Gesellschaft: 73.356.274 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 16.875.653 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
12	55652 Jönköping Möbelvägen 51 SE	FG		LG (97%)	12/20	2011	232.401		112.023		513	K, PA	114.439 119.859	117.149
VII. Immobilienvermögen gesamt													9.704.353	

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

- ¹ FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt
UB = Grundstück im Zustand der Bebauung
U = unbebautes Grundstück
ER = Erbbaurecht
- ² B = Büro & Praxis
H = Hotel
L = Läden
LG = Lager/Logistik
S = Sonstiges
W = Wohnen
- ³ Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.
³ Ausweis des wirtschaftlichen Baujahrs, aufgrund einer technischen Umstellung können sich hier Abweichungen zu früheren Berichten ergeben.

- ⁴ K = Klimaanlage
LA = Lastenaufzug
PA = Personenaufzug
R = Rolltreppe
- ⁵ Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 30. September 2023. Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.
- ⁶ 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.
- ⁷ Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.
- ⁸ Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass vertraglich vereinbarte Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.
- ⁹ Enthält Länder mit Mietverträgen auf Eurobasis.

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2022- 30.9.2023 in TEUR ^{13,14}
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
			1.497	85	1.412	3,9		170	135	1,0					
0,4	3.632 3.247	56 56									17.117	40,6	0,0	0,9	3.196
0,7	3.248 3.170	77 77	3.789	0	3.789	5,9	755	1.888	2,5	28.623	45,4	3,1	0,7	2.990	
			1.411	0	1.411	2,0	200	357	2,5						
1,2	5.843 6.275	38 38									54.350	46,4	0,0	9,6	1.655
100,0											1.752.484¹⁵	18,1			

¹⁰ Werte zum 30. September 2023 gebucht im Fonds bis 31. August 2023, ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).

¹¹ Entspricht deutschem Erbbaurecht.

¹² Entspricht deutschem Erbnießbrauchrecht.

¹³ Mieteinnahmen in Fremdwährung umgerechnet mit historischen Wechselkursen.

¹⁴ 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.

¹⁵ Zur Refinanzierung von Gesellschafterdarlehen wurden zusätzliche Finanzierungen in Höhe von rund 63,0 Mio. EUR aufgenommen, die in dieser Darstellung nicht berücksichtigt sind.

Devisenkurse per 30. September 2023

1 EUR	=	0,86468	GBP
1 EUR	=	11,60448	SEK
1 EUR	=	4,62274	PLN

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 30. September 2023)

Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien			
– im Inland			
– in Ländern mit Euro-Währung			
– in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
– im Inland			
Beteiligung: 55% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG (Erweiterung des bestehenden Objekts)			
22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Straße 10 DE	19.402	28.10.2022 ¹	55,0
– in Ländern mit Euro-Währung			
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Office Parc Central S.L., Madrid			
08018 Barcelona Carrer del Marroc 35-51 ES	123.875	14.12.2022	100,0
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an SCI Rue Pastorelle			
75003 Paris 29-35 Rue Pastourelle FR			
(Kaufpreis)	63.119	12.10.2022	100,0
(im Verlauf des Geschäftsjahres) ²	5.376		
– in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme Beteiligungen			
Summe			
	211.772		

¹ Übergang des Erweiterungsteils nach Abnahme.

² Aktivierte Investitionen im Geschäftsjahr im Rahmen der Projektentwicklung.

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 30. September 2023)

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

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

Teil II: Liquiditätsübersicht

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2023	Anteil am Fondsvermögen in %
							429.650.197,46	4,6
I. Bankguthaben								
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
AEGON N.V. FL-FLR-Anleihe 1996(11/Und.)	NL0000120889	04.03.2031	0,50	0,00	3.904.796,48	0,00	0,00	0,0
Aroundtown SA EO-Med.-Term Notes 2021(21/27)	XS2421195848	15.04.2027	0,38	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,0
AXA S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 03(08/Und.)	XS0181369454	02.03.2025	3,30	0,00	0,00	5.600.000,00	4.590.712,00	0,0
AXA S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 04(09/Und.)	XS0203470157	29.12.2049	3,14	0,00	0,00	5.000.000,00	4.137.750,00	0,0
Banco Santander S.A. EO-FLR Preferred MTN 22(24/25)	XS2436160779	26.01.2025	0,10	0,00	0,00	12.600.000,00	12.432.042,00	0,1
Banco Santander S.A. EO-Preferred MTN 2023(26)	XS2575952424	16.01.2026	3,50	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bayerische Landesbank FLR-Sub.Anl.v.2021(2027/2032)	XS241178630	22.11.2032	1,38	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Berlin Hyp AG Hyp.-Pfandbr. v.22(25)	DE000BH70GK6	25.08.2025	1,25	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0
BNP Paribas S.A. EO-Preferred MTN 2023(33)	FR00140014X9	25.04.2033	4,13	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0
BP Capital Markets PLC EO-FLR Notes 2020(26/Und.)	XS2193661324	22.03.2026	3,25	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
BP Capital Markets PLC EO-FLR Notes 2020(29/Und.)	XS2193662728	22.03.2029	3,63	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Medium-Term Notes 2022(25)	FR0014009A50	23.05.2025	1,00	0,00	40.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred MTN 2021(25)	FR0014006XE5	07.03.2025	0,01	0,00	43.800.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Bundesobl.Ser.180 v.2019(24)	DE0001141802	18.10.2024	0,00	100.000.000,00	0,00	115.000.000,00	110.873.871,30	1,2
Covestro AG EO-MTN v.2022(2022/2028)	XS2554997937	15.11.2028	4,75	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Crédit Mutuel Arkéa EO-Preferred Med.-T.Nts 19(25)	FR0013397320	17.01.2025	1,38	0,00	15.600.000,00	0,00	0,00	0,0
Danone S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	FR0014005EJ6	16.09.2026	1,00	0,00	11.500.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Bank AG DM-Zero-Bonds 1996(26)	DE0001345759	28.10.2026	0,00	0,00	8.446.541,88	0,00	0,00	0,0
Deutsche Bank AG FLR-Med.Term Nts.v.2016(2031)	XS1440586581	30.06.2031	5,48	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.15(25)	DE000DB7XKH4	30.07.2025	4,89	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(25/26)	DE000DL19VD6	10.06.2026	1,38	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(29/30)	DE000DL19VS4	19.11.2030	1,75	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2018(2023)	DE000DL19UC0	30.08.2023	1,13	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Börse AG FLR-Sub.Anl.v.2020(2027/2047)	DE000A289N78	16.03.2027	1,25	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Lufthansa AG MTN v.2021(2023/2023)	XS2408458227	16.11.2023	1,63	0,00	0,00	12.000.000,00	11.956.440,00	0,1
Deutsche Lufthansa AG MTN v.2021(2027/2027)	XS2408458730	16.05.2027	2,88	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0
E.ON SE Medium Term Notes v.19(24/24)	XS2047500769	28.08.2024	0,00	0,00	14.200.000,00	0,00	0,00	0,0
E.ON SE Medium Term Notes v.22(24/25)	XS2463505581	08.01.2025	0,88	0,00	10.500.000,00	0,00	0,00	0,0
ENEL S.p.A. EO-FLR Cap. Secs 2018(23/UND)	XS1713463716	24.08.2023	2,50	0,00	11.700.000,00	0,00	0,00	0,0
ENEL S.p.A. EO-FLR Nts. 2023(23/Und.)	XS2576550086	16.07.2028	6,38	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
ENEL S.p.A. EO-FLR Nts. 2023(23/Und.)	XS2576550243	16.07.2031	6,63	3.000.000,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,0
ENI S.p.A. EO-FLR Nts 2020(29/Und.)	XS2242931603	13.07.2029	3,38	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
ENI S.p.A. EO-FLR Nts 2021(27/Und.)	XS2334852253	11.02.2027	2,00	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europ. Fin. Stab. Facility (EFSF) EO-Medium-Term Notes 2013(23)	EU000A1G0BC0	23.05.2023	1,88	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 10.11.2023	EU000A3K4D66	10.11.2023	0,00	30.000.000,00	0,00	30.000.000,00	29.876.700,00	0,3
Europäische Union EO-Bills Tr. 12.1.2024	EU000A3K4EA2	12.01.2024	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.473.000,00	0,5
Europäische Union EO-Bills Tr. 6.10.2023	EU000A3K4D58	06.10.2023	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.979.500,00	0,5
Europäische Union EO-Bills Tr. 8.12.2023	EU000A3K4D90	08.12.2023	0,00	77.000.000,00	0,00	77.000.000,00	76.456.380,00	0,8
Europäische Union EO-Bills Tr. 8.9.2023	EU000A3K4D33	08.09.2023	0,00	55.000.000,00	55.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 9.2.2024	EU000A3K4EBO	09.02.2024	0,00	22.696.000,00	0,00	22.696.000,00	22.388.015,28	0,2
Europäischer Stabilitäts.(ESM) EO-Bills Tr. 9.11.2023	EU000A3JZR68	09.11.2023	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.799.500,00	0,5
Frankreich EO-Infl.Index-Lkd OAT 2020(31)	FR0014001N38	25.07.2031	0,12	147.000,00	0,00	2.929.325,00	2.779.636,49	0,0
Fresenius SE & Co. KGaA MTN v.2022(2025/2025)	XS2482872418	24.05.2025	1,88	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
General Motors Financial Co. EO-Medium-Term Nts 2023(23/29)	XS2587352340	15.02.2029	4,30	9.000.000,00	9.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Hamburg Commercial Bank AG FLR-IHS v. 21(23)	DE000HCB0A94	06.10.2023	4,61	0,00	18.500.000,00	0,00	0,00	0,0
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2020(2024) S. 2727	DE000HCB0AX8	08.01.2024	0,35	0,00	75.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2021(2026) S. 2729	DE000HCB0A23	09.03.2026	0,38	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2021(2025/2026) S. 2737	DE000HCB0A86	22.09.2026	0,50	0,00	23.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Heineken N.V. EO-Medium-Term Nts 2023(23/30)	XS2599730822	23.09.2030	3,88	8.700.000,00	8.700.000,00	0,00	0,00	0,0
Iberdrola Finanzas S.A. EO-FLR M.-T. Nts 2023(23/Und.)	XS2580221658	25.07.2028	4,88	11.500.000,00	11.500.000,00	0,00	0,00	0,0
Intl Business Machines Corp. EO-Notes 2023(23/31)	XS2583742239	06.02.2031	3,63	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Island, Republik EO-Medium-Term Nts 2021(28)	XS2293755125	15.04.2028	0,00	0,00	12.788.000,00	0,00	0,00	0,0
Italien, Republik EO-Infl.Idx Lkd B.T.P.2022(33)	IT0005482994	15.05.2033	0,11	695.400,00	22.372.600,00	0,00	0,00	0,0
La Poste EO-Medium-Term Notes 2020(32)	FR0013508694	21.04.2032	1,38	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Lonza Finance International NV EO-Notes 2023(23/33)	BE6343825251	25.05.2033	3,88	7.500.000,00	7.500.000,00	0,00	0,00	0,0

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2023	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Wertpapiere								
Mercedes-Benz Int.Fin. B.V. Medium Term Notes v.20(23)	DE000A289XH6	22.08.2023	1,63	0,00	11.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Merck KGaA FLR-Sub.Anl. v.2020(2026/2080)	XS2218405772	09.06.2026	1,63	0,00	10.700.000,00	0,00	0,00	0,0
Morgan Stanley EO-Medium-Term Notes 2016(24)	XS1379171140	11.02.2024	1,75	0,00	9.450.000,00	0,00	0,00	0,0
Münchener Rückvers.-Ges. AG FLR-Nachr.-Anl. v.21(31/42)	XS2381261424	26.11.2031	1,00	0,00	11.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Novo Nordisk Finance [NL] B.V. EO-Med.-Term Notes 2022(22/25)	XS2441244535	31.03.2025	0,75	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
OP Yrityspankki Oyj EO-FLR Preferred MTN 2022(24)	XS2481275381	17.05.2024	4,79	0,00	36.300.000,00	0,00	0,00	0,0
Orange S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 23(23/Und.)	FR001400GDJ1	18.04.2030	5,38	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Orsted A/S EO-FLR Notes 2022(22/3022)	XS2563353361	08.09.2028	5,25	3.000.000,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Pernod-Ricard S.A. EO-Bonds 2014(14/24)	FR0012173862	27.09.2024	2,13	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Sanofi S.A. EO-Medium-Term Nts 2022(22/25)	FR0014009KS6	06.04.2025	0,88	0,00	13.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Spanien EO-Bonos 2023(33)	ES0000012L52	30.04.2033	3,15	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Spanien EO-Bonos Ind. Inflación 18(33)	ES0000012C12	30.11.2033	0,82	1.509.255,38	44.962.550,00	1.145.234,38	1.047.030,53	0,0
Stedin Holding N.V. EO-FLR Notes 2021(21/Und.)	XS2314246526	31.12.2026	1,50	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Telefónica Europe B.V. EO-FLR Bonds 2021(29/Und.)	XS2293060658	11.05.2029	2,38	3.000.000,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,0
TenneT Holding B.V. EO-FLR Notes 2020(20/Und.)	XS2207430120	22.07.2025	2,37	0,00	6.500.000,00	0,00	0,00	0,0
TenneT Holding B.V. EO-FLR Securit. 2017(24/Und.)	XS1591694481	01.03.2024	3,00	0,00	0,00	5.000.000,00	4.938.250,00	0,1
TenneT Holding B.V. EO-Med.-Term Notes 2022(22/26)	XS2477935345	17.11.2026	1,63	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
TotalEnergies SE EO-FLR Med.-T. Nts 16(26/Und.)	XS1501166869	06.10.2026	3,37	0,00	24.500.000,00	0,00	0,00	0,0
TotalEnergies SE EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	XS2290960520	25.10.2027	1,63	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
TotalEnergies SE EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	XS2290960876	25.07.2032	2,13	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Vodafone Group PLC EO-FLR Cap.Sec. 2020(26/80)	XS2225157424	27.08.2026	2,63	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Vodafone Group PLC EO-FLR Cap.Sec. 2020(30/80)	XS2225204010	27.08.2030	3,00	3.000.000,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,0
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.18(23)	XS1893631330	16.10.2023	1,38	0,00	0,00	3.192.000,00	3.188.201,52	0,0
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.20(23)	XS2152058868	06.04.2023	2,50	0,00	2.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2017(27/Und.)	XS1629774230	14.06.2027	3,88	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2020(25/Und.)	XS2187689034	17.06.2025	3,50	0,00	6.800.000,00	0,00	0,00	0,0
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2020(29/Und.)	XS2187689380	17.06.2029	3,88	0,00	13.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2022(27/Und.)	XS2342732562	28.12.2027	3,75	0,00	7.500.000,00	0,00	0,00	0,0
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2022(31/Und.)	XS2342732646	28.03.2031	4,38	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Volkswagen Leasing GmbH Med.Term Nts.v.14(24)	XS1014610254	15.01.2024	2,63	0,00	0,00	5.000.000,00	4.977.850,00	0,1
Volkswagen Leasing GmbH Med.Term Nts.v.18(25)	XS1865186677	15.08.2025	1,63	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Volkswagen Leasing GmbH Med.Term Nts.v.21(24)	XS2343821794	19.07.2024	0,00	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2022(32)	XS2434393968	20.01.2032	0,95	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				632.747.655,38	1.087.724.488,36	447.162.559,38	438.894.879,12	4,7
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
ABB Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2022(22/24)	XS2463974571	31.03.2024	0,63	0,00	0,00	5.000.000,00	4.917.900,00	0,1
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.22/07 f.19.07.23	DE0001030864	19.07.2023	0,00	100.000.000,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.22/11 f.22.11.23	DE0001030906	22.11.2023	0,00	75.000.000,00	0,00	75.000.000,00	74.618.250,00	0,8
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.23/02 f.13.12.23	DE000BU0E006	13.12.2023	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.640.000,00	0,5
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.23/03 f.21.02.24	DE000BU0E022	21.02.2024	0,00	170.000.000,00	0,00	170.000.000,00	167.535.000,00	1,8
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.23/04 f.20.03.24	DE000BU0E030	20.03.2024	0,00	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	24.568.250,00	0,3
Deutsche Bahn Finance GmbH Sub.-FLR-Nts.v.19(25/unb.)	XS2010039035	22.01.2025	0,95	0,00	30.400.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Bahn Finance GmbH Sub.-FLR-Nts.v.19(29/unb.)	XS2010039548	18.07.2029	1,60	5.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Bank AG(Milan Branch) Zero-Note v.12(13.11.22)	IT0004852312	13.11.2022	0,00	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäischer Stabilitäts.(ESM) EO-Bills Tr. 7.12.2023	EU000A3JZR84	07.12.2023	0,00	44.000.000,00	0,00	44.000.000,00	43.693.760,00	0,5
Group d.Assurances du Cr. Mut. EO-FLR Notes 2021(31/42)	FR0014006144	21.04.2042	1,85	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	16.11.2027	1,58	0,00	14.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Iberdrola International B.V. EO-FLR Notes 2017(23/Und.)	XS1712144371	22.05.2023	1,88	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Iberdrola International B.V. EO-FLR Notes 2020(20/Und.)	XS2244941147	28.01.2029	2,25	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Redeia Corporacion S.A. EO-FLR Notes 23(28/Und.)	XS2552369469	07.05.2028	4,63	3.000.000,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Samhallsbygggnadsbola.I Nord AB EO-FLR Cap. 2020(25/Und.)	XS2272358024	14.12.2025	2,63	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Siemens Energy Finance B.V. EO-Notes 2023(23/26)	XS2601458602	05.04.2026	4,00	8.000.000,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Siemens Energy Finance B.V. EO-Notes 2023(23/29)	XS2601459162	05.04.2029	4,25	7.000.000,00	0,00	7.000.000,00	6.631.095,87	0,1
Svenska Handelsbanken AB EO-Preferred MTN 2023(28)	XS2588099981	17.02.2028	3,38	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Telia Company AB EO-FLR Notes 2022(28/83)	XS2443749648	30.03.2028	2,75	3.000.000,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,0

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2023	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Wertpapiere								
b) Andere Wertpapiere								
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				505.000.000,00	219.400.000,00	376.000.000,00	371.604.255,87	4,0
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Wertpapiere gesamt:				1.137.747.655,38	1.307.124.488,36	823.162.559,38	810.499.134,99	8,7
davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				63.500.000,00	449.901.338,36	27.600.000,00	25.623.152,00	0,3
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
III. Investmentanteile								
IV. Geldmarktinstrumente								

Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 30. September 2023

Gliederung nach Nominalzinsen		Gliederung nach Restlaufzeiten	
0,00 bis unter 4,00	803.868.039,12 EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	668.006.996,80 EUR
4,00 bis unter 5,00	6.631.095,87 EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 4 Jahren	127.896.625,30 EUR
5,00 bis unter 6,00	0,00 EUR	Restlaufzeit über 4 Jahre	14.595.512,89 EUR
6,00 bis unter 8,00	0,00 EUR	Summe	810.499.134,99 EUR
8,00 bis unter 10,00	0,00 EUR		
Summe	810.499.134,99 EUR		

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen davon in Fremdwährung	46.149.040,61	118.816.519,90 35.068.050,75	153.884.570,65	1,7
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	115.620.288,58		1.127.831.874,58	12,1
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	14.876.687,15		65.939.820,65	0,7
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	2.774.547,44	34.910.233,74 12.222.194,93	47.132.428,67	0,5
5. Andere davon Forderungen aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	102.129.714,59	0,00	307.536.282,61	3,3
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 43.280.381,55 37.722.422,48 81.002.804,03				
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) davon in Fremdwährung	444.060.230,39	0,00	1.156.860.642,46	12,4
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	0,00		9.783.643,77	0,1
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	11.769.030,24		69.905.172,35	0,7
4. anderen Gründen davon aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	46.275.498,96	0,00	273.192.817,75	2,9
davon aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 7.272.368,96 21.376.201,18 28.648.570,14				
III. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	61.258.396,54		302.204.986,34	3,2
Fondsvermögen			9.322.945.919,12	

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
1.534.035.100,27	1.418.701.890,30

Devisenkurse per 30. September 2023

1 EUR	=	0,86468	GBP
1 EUR	=	4,62274	PLN
1 EUR	=	11,60448	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 2022 bis 30. September 2023

		Gesamt-Fonds	
	EUR ¹	EUR	EUR
I. Erträge			
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:			21.954.779,82
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren		9.833.434,85	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		12.121.344,97	
3. Sonstige Erträge			139.691.535,78
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon			390.827.688,44
4. Erträge aus Immobilien		236.045.579,66	
davon in Fremdwährung	78.552.514,06		
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		154.782.108,78	
davon in Fremdwährung	15.077.116,03		
Summe der Erträge			552.474.004,04
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			118.708.878,12
a) davon Betriebskosten		25.630.261,37	
davon in Fremdwährung	0,00		
b) davon Instandhaltungskosten		66.138.224,05	
davon in Fremdwährung	0,00		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		6.989.792,78	
davon in Fremdwährung	0,00		
d) davon sonstige Kosten		19.950.599,92	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			845.307,03
davon in Fremdwährung	0,00		
3. Steuern			14.619.503,14
davon in Fremdwährung	0,00		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			30.377.622,74
davon in Fremdwährung	0,00		
Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:			97.655.437,63
5. Verwaltungsvergütung ²		92.764.152,94	
6. Verwahrstellenvergütung		1.320.000,60	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		342.725,28	
8. Sonstige Aufwendungen		3.228.558,81	
davon Kosten externe Bewerter		2.539.098,92	
Summe der Aufwendungen			262.206.748,66
III. Ordentlicher Nettoertrag			290.267.255,38

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

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

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	20.268.850,09		1.685.929,73	
9.078.661,75		754.773,10		
11.190.188,35		931.156,62		
	128.937.845,54		10.753.690,24	
	360.801.999,97		30.025.688,47	
217.918.346,50		18.127.233,16		
142.883.653,47		11.898.455,31		
		510.008.695,61		42.465.308,43
	109.572.529,96		9.136.348,16	
23.663.044,82		1.967.216,55		
61.049.210,74		5.089.013,31		
6.451.012,86		538.779,92		
18.409.261,53		1.541.338,39		
	780.304,28		65.002,75	
	13.504.948,73		1.114.554,41	
	28.043.711,12		2.333.911,62	
	93.082.750,14		4.572.687,49	
88.567.019,54		4.197.133,40		
1.218.634,78		101.365,82		
316.412,73		26.312,55		
2.980.683,09		247.875,72		
2.344.089,50		195.009,42		
		244.984.244,23		17.222.504,43
		265.024.451,38		25.242.804,00

	Gesamt-Fonds			
	EUR ¹	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien ³			288.072.137,34	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁴			9.938.380,87	
davon in Fremdwährung	0,00			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges ⁵			116.412.528,37	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Gewinne				414.423.046,58
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien ⁶			15.542.509,84	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ⁶			249.572.137,34	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁶			79.728.041,68	
davon in Fremdwährung	0,00			
d) Sonstiges ⁶			109.067.340,06	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Verluste				453.910.028,92
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-39.486.982,34
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-3.977.776,69
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				246.802.496,35
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			187.517.887,25	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-389.822.469,05	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-202.304.581,80
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				44.497.914,55
Gesamtkostenquote ⁷				1,05%

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

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

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

⁶ Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

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

Anteilklasse RC			Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	265.757.643,62			22.314.493,72	
	0,00			0,00	
	9.168.539,19			769.841,68	
	107.395.041,79			9.017.486,58	
		382.321.224,60			32.101.821,98
	14.338.564,05			1.203.945,79	
	230.285.481,21			19.286.656,13	
	73.552.189,68			6.175.852,00	
	100.618.822,62			8.448.517,44	
		418.795.057,56			35.114.971,36
		-36.473.832,96			-3.013.149,38
		-3.791.106,25			-186.670,44
		224.759.512,17			22.042.984,18
	172.847.431,16			14.670.456,09	
	-359.626.244,18			-30.196.224,87	
		-186.778.813,02			-15.525.768,78
		37.980.699,15			6.517.215,40
		1,08%			0,65%

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 einzelne, auf die Anteilklasse bezogene Geschäftsvorgänge wie Verwaltungsgebühren und erfolgsabhängige Vergütung, sofern sie anfallen, nur der jeweiligen Anteilklasse zugerechnet.

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

I. Erträge

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022/2023 um 6,8 Mio. EUR auf 22,0 Mio. EUR.

Die sonstigen Erträge erhöhten sich um 15,7 Mio. EUR auf 139,7 Mio. EUR und enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (84,2 Mio. EUR), Versicherungsentschädigungen (1,4 Mio. EUR), Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (43,9 Mio. EUR) und Auflösung von Wertberichtigungen (3,0 Mio. EUR) sowie sonstige (7,2 Mio. EUR).

Die Erträge aus Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erhöhten sich um 80,3 Mio. EUR auf 390,8 Mio. EUR. Davon entfallen 78,5 Mio. EUR auf ausländische Immobilien und 15,1 Mio. EUR auf ausländische Beteiligungen. Die Mieterträge resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung gewerblicher Flächen.

II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten verminderten sich im Geschäftsjahr 2022/2023 um 12,5 Mio. EUR auf 118,7 Mio. EUR. Darin enthalten sind Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 66,1 Mio. EUR zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsobjekte. Die Betriebskosten belaufen sich auf 25,6 Mio. EUR. Für die Verwaltung der Immobilien wurden Verträge mit Dienstleistern abgeschlossen. Hierbei sind Kosten von 7,0 Mio. EUR entstanden.

In den „Sonstigen Kosten“ von 20,0 Mio. EUR sind Aufwendungen in Höhe von 6,5 Mio. EUR für Vermietung, 4,3 Mio. EUR für Rechts- und Steuerberatungskosten sowie 6,1 Mio. EUR für Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen enthalten. 0,5 Mio. EUR entfallen auf Bankspesen einschließlich Darlehensbearbeitungsgebühren und 2,6 Mio. EUR auf sonstige Kosten.

Die Erbbauzinsen in Höhe von 0,8 Mio. EUR entfallen mit 0,7 Mio. EUR auf die Objekte „Finsbury Circus“ und mit 0,2 Mio. EUR auf das Objekt „Stary Browar“ in Posen.

Die Steuern in Höhe von 14,6 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 13,4 Mio. EUR auf 30,4 Mio. EUR.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens belaufen sich auf insgesamt 97,7 Mio. EUR, hiervon entfällt mit 92,8 Mio. EUR ein wesentlicher Teil auf die Verwaltungsvergütung. Diese hat sich bedingt durch die Verminderung des Fondsvermögens gegenüber dem Vorjahreswert um 1,8 Mio. EUR vermindert.

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

Bei der Vergütung für die Fondsverwaltung ergeben sich unterschiedliche Berechnungen, die nicht auf die Anteilklassen anteilig zugerechnet, sondern diesen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet werden. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC 88,6 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren. Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 4,2 Mio. EUR.

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

III. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist in der Anteilklasse RC einen Verlust von 36,5 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC einen Verlust von 3,0 Mio. EUR aus.

Im Geschäftsjahr wurde eine direkt gehaltene Immobilien in den Niederlanden, „Zilveren Toren“, für 38,5 Mio. EUR veräußert. Der realisierte Gewinn aus den Veräußerungsgeschäften der Immobilien beläuft sich auf 288,1 Mio. EUR. Hierauf entfällt auf die Anteilklasse RC ein realisierter Gewinn von 265,8 Mio. EUR. Auf die Anteilklasse IC entfällt ein realisierter Gewinn von 22,3 Mio. EUR.

Die realisierten Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren belaufen sich in der Anteilklasse RC auf 9,2 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC auf 0,8 Mio. EUR. Die Verluste aus der Veräußerung von Wertpapieren betragen in der Anteilklasse RC 73,6 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 6,2 Mio. EUR.

Die sonstigen realisierten Gewinne in Höhe von 116,4 Mio. EUR resultieren aus dem Verkauf von Devisentermingeschäften und Futures. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC realisierte Gewinne in Höhe von 107,4 Mio. EUR und auf die Anteilklasse IC in Höhe von 9,0 Mio. EUR. Dem standen sonstige realisierte Verluste in Höhe von 109,1 Mio. EUR gegenüber, die sich in mit 100,6 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und 8,4 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC verteilen.



Dublin, Cheevers & Haliday



Amsterdam, Huys Azië

Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023

		Gesamt Fondsvermögen		
		EUR	EUR	EUR
I.	Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.10.2022)			9.865.631.207,62
1.	Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr ¹			-247.436.391,00
	Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			1.738.331,80
2.	Mittelzufluss/-abfluss (netto) ²			-329.306.084,43
	a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen		61.584.826,00	
	b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen		-390.890.910,43	
3.	Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			3.977.776,69
4.	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			-16.156.836,11
	- bei Immobilien			-9.577.365,26
	davon in Fremdwährung ³	0,00		
	- bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-6.577.072,09
	davon in Fremdwährung ³	0,00		
5.	Ergebnis des Geschäftsjahres ⁴			44.497.914,55
	- davon nicht realisierte Gewinne ⁵		634.091.419,10	
	- davon nicht realisierte Verluste ⁵		-836.396.000,90	
II.	Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (30.9.2023)			9.322.945.919,12

¹ Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022 (s. Jahresbericht des Vorjahres: Position Ausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).

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

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

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

⁵ Die Angaben der nicht realisierten Gewinne/Verluste beinhalten die Nettoveränderungen der Immobilien, Beteiligungen, Wertpapiere und sonstigen 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
	9.101.758.671,60		763.872.536,02
	-224.887.287,00		-22.549.104,00
	1.465.975,00		272.356,80
	-304.423.325,13		-24.882.759,30
55.664.901,17		5.919.924,83	
-360.088.226,30		-30.802.684,13	
	3.795.499,63		179.878,30
	-14.913.490,52		-1.240.946,83
-8.841.491,18		-735.874,08	
	-6.071.999,34		-505.072,75
	37.980.699,15		6.517.215,40
584.828.716,90		49.262.702,20	
-771.607.529,92		-64.788.470,98	
	8.600.776.742,72		722.169.176,40

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 2023

	Anteilklasse RC Anteile: 217.227.734		Anteilklasse IC Anteile: 18.170.119	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Zur Ausschüttung verfügbar	1.001.133.069,85	4,61	73.807.709,60	4,06
1. Vortrag aus dem Vorjahr	803.718.161,89	3,70	53.534.008,27	2,95
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	224.759.512,17	1,03	22.042.984,18	1,21
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	-27.344.604,21	-0,13	-1.769.282,85	-0,10
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	870.796.429,45	4,01	59.271.614,40	3,26
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	4.476.292,76	0,02	375.854,50	0,02
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	866.320.136,68	3,99	58.895.759,90	3,24
III. Gesamtausschüttung ¹	130.336.640,40	0,60	14.536.095,20	0,80
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	130.336.640,40	0,60	14.536.095,20	0,80
a) Barausschüttung	130.336.640,40	0,60	14.536.095,20	0,80
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00

¹ Bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 30. September 2023.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Im Geschäftsjahr ergab sich ein realisiertes Ergebnis von 224,8 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 22,0 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 803,7 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 53,5 Mio. EUR in der Anteilklasse IC stehen insgesamt 1.001,1 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 73,8 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 866,3 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 58,9 Mio. EUR auf neue Rechnung vorzutragen. Somit stehen diese Gewinnvorträge in den jeweiligen Anteilklassen für Ausschüttungen in den Folgejahren zur Verfügung.

In der Anteilklasse RC beträgt die Gesamtausschüttung 130,3 Mio. EUR, was einem Wert von 0,60 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 30. September 2022 von 1,48% entspricht.

In der Anteilklasse IC ergibt sich eine Gesamtausschüttung von 14,5 Mio. EUR, was einen Wert von 0,80 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 30. September 2022 von 1,97% entspricht.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt 3.019.506.298,35 EUR (Anrechnungsbetrag nach der Brutto-Methode, per 30. September 2023).

Vertragspartner der Derivategeschäfte (Kontrahenten, mit denen zum Stichtag 30. September 2023 aktive Geschäfte vorhanden sind):

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

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:

- 22.370.000,00 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	39,59 EUR	39,74 EUR
Umlaufende Anteile	217.227.734	18.170.119

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 in der Regel 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. Steuererminderungsmöglichkeiten 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 1,08% p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,65% 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 10,1 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 Aufwandsersatzungen.

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 2,5 Mio. EUR belastet, dies entspricht 0,03% 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 ein Tochterunternehmen der DWS Group GmbH & Co. KGaA („DWS KGaA“) und unterliegt im Hinblick auf die Gestaltung ihres Vergütungssystems den aufsichtsrechtlichen Anforderungen der Richtlinie über die Verwaltung alternativer Investmentfonds („AIFM-Richtlinie“) sowie den Leitlinien der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde für solide Vergütungspolitik („ESMA-Leitlinien“).

Vergütungsrichtlinie & Governance

Für die Gesellschaft gilt die gruppenweite Vergütungsrichtlinie, die die DWS KGaA für sich und alle ihre Tochterunternehmen (zusammen „DWS Konzern“ oder „Konzern“) eingeführt hat.

Im Einklang mit der Konzernstruktur wurden Ausschüsse eingerichtet, die die Angemessenheit des Vergütungssystems und die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben zur Vergütung sicherstellen und für deren Überprüfung verantwortlich sind.

So wurde unterhalb der DWS KGaA Geschäftsführung das DWS Compensation Committee mit der Entwicklung und Gestaltung von nachhaltigen Vergütungsgrundsätzen, der Erstellung von Empfehlungen zur Gesamtvergütung sowie der Sicherstellung einer angemessenen Governance und Kontrolle im Hinblick auf Vergütung und Zusatzleistungen für den Konzern beauftragt.

Weiterhin wurde das Remuneration Committee eingerichtet, um den Aufsichtsrat der DWS KGaA bei der Überwachung der angemessenen Ausgestaltung der Vergütungssysteme für alle Konzernmitarbeiter zu unterstützen. Dies erfolgt mit Blick auf die Ausrichtung der Vergütungsstrategie auf die Geschäfts- und Risikostrategie sowie unter Berücksichtigung der Auswirkung des Vergütungssystems auf das konzernweite Risiko-, Kapital- und Liquiditätsmanagement.

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

Vergütungsstruktur

Die Mitarbeitervergütung setzt sich aus fixer und variabler Vergütung zusammen.

Die fixe Vergütung entlohnt die Mitarbeiter entsprechend ihrer Qualifikation, Erfahrung und Kompetenzen sowie der Anforderung, der Bedeutung und des Umfangs ihrer Funktion.

Die variable Vergütung spiegelt die Leistung auf Konzern-, Geschäftsbereichs- und individueller Ebene wider. Grundsätzlich besteht die variable Vergütung aus zwei Elementen – der DWS-Komponente und der individuellen Komponente.

Die DWS-Komponente wird auf Basis der Zielerreichung wesentlicher Konzernerkennzahlen ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2022 waren diese: Bereinigte Aufwand-Ertrag-Relation, Nettomittelaufkommen und ESG-Kennzahlen.

Die individuelle Komponente der variablen Vergütung berücksichtigt eine Reihe von finanziellen und nicht-finanziellen Faktoren, Verhältnismäßigkeiten innerhalb der Vergleichsgruppe und Überlegungen zur Mitarbeiterbindung. Variable Vergütung kann im Fall von negativen Erfolgsbeiträgen oder Fehlverhalten entsprechend reduziert oder komplett gestrichen werden. Sie wird grundsätzlich nur gewährt und ausbezahlt, wenn die Gewährung für den Konzern tragfähig ist. Im laufenden Beschäftigungsverhältnis werden keine Garantien für eine variable Vergütung vergeben. Garantierte variable

Vergütung wird nur bei Neueinstellungen in eng begrenztem Rahmen und limitiert auf das erste Anstellungsjahr vergeben.

Die Vergütungsstrategie ist darauf ausgerichtet, ein angemessenes Verhältnis zwischen fester und variabler Vergütung zu erreichen. Dies trägt dazu bei, die Mitarbeitervergütung an den Interessen von Kunden, Investoren und Aktionären sowie an den Branchenstandards auszurichten. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die fixe Vergütung einen ausreichend hohen Anteil an der Gesamtvergütung ausmacht, um dem Konzern volle Flexibilität bei der Gewährung variabler Vergütung zu ermöglichen.

Festlegung der variablen Vergütung und angemessene Risikoadjustierung

Der Gesamtbetrag der variablen Vergütung unterliegt angemessenen Risikoanpassungsmaßnahmen, die Ex-ante- und Ex-post-Risikoanpassungen umfassen. Die solide Methodik soll sicherstellen, dass die Bestimmung der variablen Vergütung die risikobereinigte Performance sowie die Kapital- und Liquiditätsposition des Konzerns widerspiegelt.

Bei der Bewertung der Leistung der Geschäftsbereiche werden eine Reihe von Überlegungen herangezogen. Die Leistung wird im Zusammenhang mit finanziellen und nicht-finanziellen Zielen auf der Grundlage von Balanced Scorecards bewertet. Die Zuteilung von variabler Vergütung zu den Infrastrukturbereichen und insbesondere zu den Kontrollfunktionen hängt zwar vom Gesamtergebnis des Konzerns ab, nicht aber von den Ergebnissen der von ihnen überwachten Geschäftsbereiche.

Auf individueller Mitarbeiterebene gelten Grundsätze für die Festlegung der variablen Vergütung. Diese enthalten Informationen über die Faktoren und Messgrößen, die bei Entscheidungen zur individuellen variablen Vergütung berücksichtigt werden müssen. Dazu zählen beispielsweise Investmentperformance, Kundenbindung, Erwägungen zur Unternehmenskultur sowie Zielvereinbarungen und Leistungsbeurteilungen im Rahmen des Ansatzes der ganzheitlichen Leistung. Zudem werden Hinweise der Kontrollfunktionen und Disziplinarmaßnahmen sowie deren Einfluss auf die variable Vergütung einbezogen.

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 2022

Das DWS Compensation Committee hat die Tragfähigkeit der variablen Vergütung für das Jahr 2022 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 2023 für das Geschäftsjahr 2022 gewährten variablen Vergütung wird die DWS-Komponente auf Basis der Bewertung der festgelegten Leistungskennzahlen gewährt. Die Geschäftsführung hat für 2022 eine Auszahlungsquote der DWS-Komponente von 76,25% festgelegt.

Vergütungssystem für Risikoträger

Gemäß den regulatorischen Anforderungen hat die Gesellschaft Risikoträger ermittelt. Das Identifizierungsverfahren wurde im Einklang mit den Konzerngrundsätzen durchgeführt und basiert auf der Bewertung des Einflusses folgender Kategorien von Mitarbeitern auf das Risikoprofil der Gesellschaft oder einen von ihr verwalteten Fonds und: (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 variablen Vergütung 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 unterliegen bestimmten Leistungs- und Verfallbedingungen, um eine angemessene nachträgliche Risikoadjustierung zu gewährleisten. Bei einer variablen Vergütung von weniger als EUR 50.000 erhalten Risikoträger ihre gesamte variable Vergütung in bar und ohne Aufschub.

Zusammenfassung der Informationen zur Vergütung für die Gesellschaft für 2022¹	
Jahresdurchschnitt der Mitarbeiterzahl	61
Gesamtvergütung	10.239.102 EUR
– Fixe Vergütung	7.381.375 EUR
– Variable Vergütung	2.857.727 EUR
davon: Carried Interest	0
Gesamtvergütung für Senior Management ²	1.024.000 EUR
Gesamtvergütung für sonstige Risikoträger	0
Gesamtvergütung für Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen	0

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Der Verkaufsprospekt des Sondervermögens wurde im Berichtszeitraum in mehreren Schritten aktualisiert, die letzte Aktualisierung erfolgte zum 28. August 2023.

Die Anlagebedingungen wurden zunächst mit Wirkung zum 1. Januar 2023 aufgrund der Regelungen zu Basisinformationsblättern für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte (Packaged Retail and Insurance-based Investment Products – PRIIPs) angepasst. Die Regelung findet sich in der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014.

Die Basisinformationsblätter informieren über die wichtigsten Merkmale des Fonds grundbesitz europa. Sie ersetzen die bisher gesetzlich vorgeschriebenen wesentlichen Anlegerinformationen. Dementsprechend wurden in den Anlagebedingungen die Worte „wesentliche Anlegerinformationen“ durch das Wort „Basisinformationsblatt“ ersetzt.

Wesentliche weitere Änderungen des Verkaufsprospekts betrafen in einem weiteren Schritt den Verzicht auf die Möglichkeit, eine erfolgsabhängige Vergütung zu erheben, sowie den Entfall der Regelung zu sogenannten „Green Bonds“.

Eine Übersicht über die Auslagerungsunternehmen und Dienstleister finden Sie im aktuellen Verkaufsprospekt und auf der Homepage der Gesellschaft.

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

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

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

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

Angaben zum Risikoprofil und zum Risikomanagement

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

Als allgemeines wirtschaftliches und finanzielles Ziel des Sondervermögens steht die Ertragssteigerung im Vordergrund. Der Fokus wird auf langfristig vermietete Immobilien gelegt mit der Zielsetzung, während der Haltedauer sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Immobilienwertzuwachs stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen erfolgt nach dem Grundsatz der Diversifikation und zwar nach folgenden Kriterien: Fortwährende 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.

Auch die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken ist Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozesses für Immobilien. Im Rahmen des Immobilienankaufsprozesses 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 gelten auch Mindestausschlüsse, die im Verkaufsprospekt im Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik“ zu den Liquiditätsanlagen näher erläutert sind.

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 (145,0%)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

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

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:

- das 1,2-Fache des Nettoinventarwertes (115,5%)

Zusätzliche Informationen

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

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung

Anlage: Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis **von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts:
grundbesitz europa („Fonds“)

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900562V23GRX8DY54
ISIN: DE0009807008

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ___%

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___%

Es wurden **damit ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es ___% an nachhaltigen Investitionen

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**



Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Die Gesellschaft verfolgte bei der Auswahl der für das Finanzprodukt zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien sowie bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestands folgende ökologische Merkmale:

-Reduzierung von CO₂-Emissionen

Die Gesellschaft strebt für den Fonds an, die durch die Immobilien des Fonds verursachten CO₂-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand des Immobilienportfolios des Fonds – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird.

-Reduzierung der Energieintensität

Gleichzeitig sollte die Energieintensität der Immobilien des Finanzprodukts reduziert werden, soweit dies durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflusst werden kann und der Energieverbrauch nicht in der Verantwortung des Mieters liegt.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Für das Finanzprodukt wurden die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren zur Messung der durch dieses Finanzprodukt verfolgten ökologischen Merkmale herangezogen:

Die CO₂-Emissionen wurden gemessen in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr (kgCO₂e/m²/Jahr) und berücksichtigen:

- Scope 1-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens unmittelbar selbst verursacht werden (z.B. Öl-/ Gasheizung oder Eigenbetrieb eines Blockheizkraftwerks);
- Scope 2-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar entstehen und durch den 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 Sondervermögens 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 Sondervermögen gehörenden Immobilien, unterliegen.

Hierzu wurde der tatsächliche Energieverbrauch der Immobilien herangezogen. Die diesem Energieverbrauch zuzurechnenden CO₂-Emissionen wurden entweder unter Verwendung von länder- und nutzungsartenspezifischen Emissionsfaktoren, die von der International Energy Agency (IEA) veröffentlicht wurden, ermittelt (sog. „location based approach“) oder anhand von konkreten Emissionsfaktoren, zum Beispiel aufgrund vorliegender Informationen aus Energieversorgungsverträgen (sog. „market based approach“) ermittelt.

Die Energieintensität wurde gemessen anhand des Energieverbrauchs in Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr (kWh/m²/Jahr).

Eine stichtagsbezogene zeitnahe Ermittlung der Energieverbräuche war nur für einen Teil der Immobilien des Sondervermögens möglich. Ein großer Teil konnte nur manuell, z.B. durch Zählerablesung, erhoben werden oder basierte auf Informationen, die nur durch Dritte, wie z.B. Energieversorgungsunternehmen, zur Verfügung gestellt werden konnten. Mitunter konnten die erforderlichen Daten auch nicht beschafft werden, weil beispielsweise aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden konnten.

Die Feststellung des Umfangs der Erfüllung der ökologischen Merkmale erfordert die Verfügbarkeit der erforderlichen Daten. Aufgrund der bestehenden Einschränkungen lagen nur für einen Teil der Immobilien des Sondervermögens die erforderlichen Daten zur Ermittlung der Nachhaltigkeitsindikatoren vor. Die Gesellschaft beabsichtigt, für sämtliche Immobilien des Sondervermögens diese Informationen zu erhalten, und hat hierzu Maßnahmen ergriffen, soweit zulässig und wirtschaftlich vertretbar.

Unabhängig von der Datenverfügbarkeit und den daraus resultierenden Einschränkungen bei der Messung der Erfüllung förderte die Gesellschaft auch für solche Immobilien des Sondervermögens, für die die vorgenannten erforderlichen Daten nicht verfügbar waren, die ökologischen Merkmale, da zum Beispiel eine Vielzahl von technischen Maßnahmen zur Förderung der ökologischen Merkmale, wie z.B. Modernisierungsmaßnahmen der Haustechnik, auch ohne die Kenntnisse der vorgenannten Daten umgesetzt werden konnten.

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Die Gesellschaft berücksichtigt für das Finanzprodukt zwar Nachhaltigkeitsfaktoren im Anlageprozess und fördert die hier genannten ökologischen Merkmale, berücksichtigt jedoch keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung. Entsprechende Auswertungen erfolgten daher für dieses Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Bei der Auswahl der für den Fonds zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios berücksichtigte die Gesellschaft die folgenden wichtigsten Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktoren:

a) Immobilieninvestitionen

Bei der Auswahl der für das Sondervermögen 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 Sondervermögens wurde anhand des prozentualen Anteils derjenigen Immobilien gemessen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen standen, indem deren Gesamtverkehrswert ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens gesetzt wurde. Wurde nur ein Teil der Immobilie für die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Brennstoffen genutzt, fand nur der Wert des davon betroffenen Immobilianteils Eingang in die Ermittlung des prozentualen Anteils. Bei der Ermittlung dieses prozentualen Anteils blieb die Belastung mit fossilen Brennstoffen, die ausschließlich für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Immobilien erforderlich waren, außer Betracht. Der vorbeschriebene prozentuale Anteil sollte höchstens zwei Prozent betragen.

Im Berichtsjahr erfolgten keine Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Der Anteil liegt folglich bei 0,00 % und somit innerhalb der angestrebten Höchstgrenze von 2%.

– Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

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

- (i) vor dem 31. Dezember 2020 fertiggestellte Immobilien mit einem Energieausweis von „C“ oder schlechter;
- (ii) 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“.

Die Gesellschaft strebte für das Sondervermögen die Reduzierung des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz an.

Zum Berichtszeitpunkt gab es in den Ländern innerhalb und außerhalb der Europäischen Union keine einheitliche Methodik für die Erstellung von Energieausweisen. So gab es z. B. Energieausweise mit einer Buchstabensystematik oder alternativ mit einer Farbskala. Nach einer anderen Systematik wurden Bedarfsausweise versus Verbrauchsausweise oder Primärenergieausweise versus Endenergieausweise unterschieden. In einigen Ländern außerhalb der Europäischen Union existierten entweder überhaupt keine Energieausweise oder nur Energieausweise nach lokalen Standards bzw. die vorgenannte Richtlinie der EU zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden fand in diesen Ländern keine Anwendung. Lagen Energieausweise für Immobilien vor, basierten diese jedoch auf keiner Buchstabensystematik, erfolgte durch die Gesellschaft die Klassifizierung in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz und energieeffiziente Immobilien durch eine geeignete und angemessene Bewertung der vorliegenden Energieausweise, soweit diese möglich war. Immobilien, die innerhalb der Europäischen Union belegen waren und für die (i) eine angemessene Klassifizierung nicht möglich war oder (ii) Energieausweise nicht vorlagen, wurden als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bei der Ermittlung des prozentualen Anteils solcherart Immobilien berücksichtigt. Immobilien, die nicht Vorschriften über einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ oder für ein „Niedrigstenergiegebäude“ – beide Begriffe haben die Bedeutung gemäß der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - unterlagen, wurden bei der Ermittlung des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz nicht berücksichtigt. Lagen für ein Objekt mehrere Energieausweise zum Beispiel für mehrere Bauteile vor, erfolgte eine flächengewichtete Ermittlung eines einzigen Wertes für die relevante Immobilie.

Im Berichtszeitraum befand sich eine Immobilie (Paris, 29 rue de Pastourelle) in der (Um)Bauphase. Für diese Immobilie liegt kein „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ vor und wird bei der Ermittlung des Engagements in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz nicht berücksichtigt. Diese Immobilie repräsentiert 0,7% des gesamten Immobilienvermögens des Fonds. Im Berichtszeitraum unterlagen somit verkehrswertgewichtet 99,3% aller Immobilien des Sondervermögens den Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“. Hiervon waren 48,9% Immobilien mit schlechter Energieeffizienz.

– **Treibhausgasemissionen**

Die Immobilien des Sondervermögens verursachten Treibhausgasemissionen durch die Freisetzung des Treibhausgases CO₂. Der Umfang der durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO₂-Emissionen sollte analog der Förderung des ökologischen Merkmals „Reduzierung von CO₂-Emissionen“ gemessen und reduziert werden. Berücksichtigung fanden dabei:

- Scope 1-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens unmittelbar selbst verursacht werden (z.B. Öl-/ Gasheizung oder Eigenbetrieb eines Blockheizkraftwerks);
- Scope 2-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens 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 Sondervermögens 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 Sondervermögen gehörenden Immobilien, unterliegen.

– **Intensität des Energieverbrauchs**

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

Hält die Gesellschaft Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Immobilien-Gesellschaften, so wird – sofern vorstehend für die Ermittlung der prozentualen Anteile (so bei der Ermittlung des Engagements in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien und des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz) der Verkehrswert der Immobilien relevant war – der Verkehrswert der Immobilien entsprechend der Höhe der Beteiligung, die die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens an der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft hielt, berücksichtigt.

b) Liquiditätsanlagen

Für die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens berücksichtigte die Gesellschaft bei ihren Entscheidungen betreffend Investitionen in (i) Aktien und Anleihen von Unternehmen sowie in (ii) Staatsanleihen die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren – diese sind gesetzlich definiert als Umwelt- und Sozialbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung - 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.

Im Berichtszeitraum wurden keine solche Aktien, Anleihen oder Investmentanteile erworben oder gehalten.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der im Bezugszeitraum getätigten Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.10.2022 – 30.09.2023.

In der nachfolgenden Tabelle sind die größten Investitionen des Fonds zum Berichtsstichtag 30.09.2023 dargestellt. Der Ansatz erfolgt zum Ausweis der Vermögenswerte in dem Jahresabschluss des Finanzprodukts im Verhältnis zu der Summe aller im Jahresabschluss des Finanzprodukts ausgewiesenen Vermögenswerte. Unterjährige Transaktionen im Berichtszeitraum werden aufgrund der stichtagsbezogenen Betrachtung in der nachfolgenden Aufstellung nicht reflektiert. Diese würden sich jedoch aufgrund ihrer geringen Volumina nicht zu den größten Investitionen in diesem Sinne qualifizieren. Bei den unterjährigen Transaktionen handelt es sich im Wesentlichen um den Erwerb von drei Objekten (Barcelona, Calle del Marroc 31-55; Hamburg, Amandus-Stubbe-Straße 10 und Paris, 29 rue Pastrouelle) sowie die Veräußerung einer Immobilie (Amsterdam, Stationsplein 51-71).

Größte Investitionen		Sektor In % der Vermögenswerte	Land
London, Plot S5 (vorläufig) (50010015)	Immobilien	3,9%	Großbritannien
Seahorse Irland	Gesellschaft	3,3%	Irland
The Point Grundbesitz Europa ICAV (b1129)	Immobilien	3,2%	Irland
WestendDuo	Gesellschaft	2,7%	Deutschland
NW Diagonal DM1 S.L. (b0810)	Gesellschaft	2,7%	Spanien
München, Erika-Mann-Straße 53-69 (50400005)	Immobilien	2,4%	Deutschland
NW Diagonal DM1 S.L.	Gesellschaft	2,3%	Spanien
GE EUR DE DB GE 963000505	Liquiditätsanlagen	2,2%	Deutschland
Posen, Polwiejska 42 (50070007)	Immobilien	2,2%	Polen
Zalando Up! - Berlin	Gesellschaft	2,1%	Deutschland
Amsterdam - Rivierstaete (50020007)	Immobilien	2,1%	Niederlande
WestendDuo GmbH & Co. KG (b0557)	Gesellschaft	2,0%	Deutschland
London, 16-18 Finsbury Circus (50010012)	Immobilien	2,0%	Großbritannien
[50EU/195] Barcelona / NW Diagonal DM1 S.L.	Immobilien	1,8%	Spanien
Valmontone, Via della Pace, Loc. Pascolaro (50050005)	Immobilien	1,8%	Italien



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

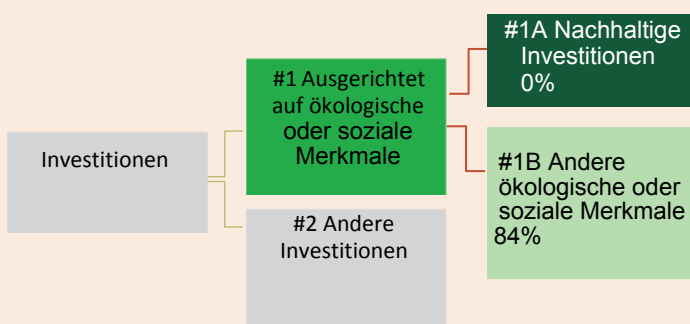
Der gesamte Immobilienbestand ist auf die zu fördernden ökologischen Merkmale ausgerichtet. Für das Finanzprodukt wurde angestrebt, die durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO₂-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird. Gleichzeitig sollte die Energieintensität der Immobilien des Sondervermögens reduziert werden. Die einzelnen Immobilien trugen in unterschiedlichem Maße zu den CO₂-Emissionen und dem Energieverbrauch des gesamten Immobilienportfolios bei. Um die mit dem Finanzprodukt beworbenen und zu fördernden ökologischen Merkmale auf Ebene des gesamten Immobilienbestandes zu erreichen, waren die dafür erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen sowie des Energieverbrauchs auf den jeweiligen gesamten Immobilienbestand des Sondervermögens ausgerichtet. Daher war der Immobilienbestand des Sondervermögens - in Gänze unter „#1 Ausgerichtet auf die geförderten ökologischen Merkmale des Finanzprodukts“ allokiert. 84 % des Fonds waren zum Berichtsstichtag 30.09.2023 in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften und Forderungen an Immobiliengesellschaften angelegt. Der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen im vorstehenden Sinne entspricht diesem Prozentsatz.

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

● **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

Zum Berichtsstichtag 30.09.2023 sah die Vermögensallokation des Fonds wie folgt aus:

	in EUR	In % der Vermögenswerte
Immobilien	4.538.516.804	41%
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	3.653.902.068	33%
Forderungen an Immobiliengesellschaften	1.127.831.875	10%
Liquiditätsanlagen	1.240.149.332	11%
Sonstige Vermögensgegenstände	580.533.102	5%
Summe der Vermögensgegenstände	11.140.933.181	100%



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

● **In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?**

Die nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen erfolgten ausschließlich im Sektor Immobilien. Bei den anderen Investitionen handelt es sich im Wesentlichen um die Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände. Zum Berichtsstichtag bestanden keine Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen standen.



Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Die Gesellschaft strebte für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keinen CO2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgas-emissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgen daher im Berichtsjahr nicht. Der Ausweis des Anteils an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel wurde im Berichtsjahr nicht ermittelt, es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprachen.

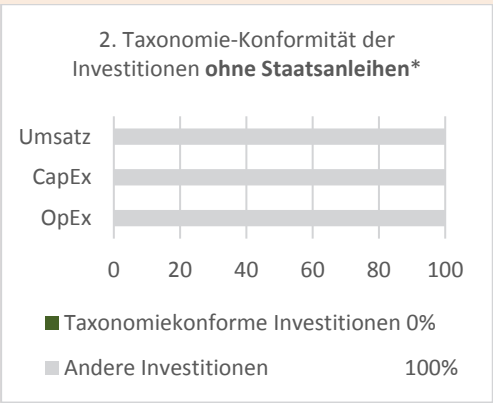
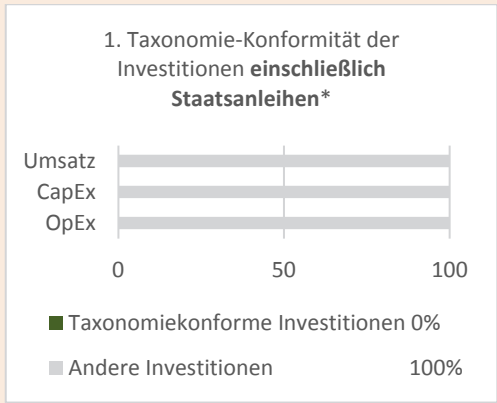
● **Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonmiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?**

- Ja:
 - In fossiles Gas
 - In Kernenergie
- Nein

Taxonmie-konforme Aktivitäten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse** die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z.B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Prozentsatz der EU-taxonmiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



* Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Unter „#2 Andere Investitionen“ fielen im Wesentlichen die liquiden Mittel und sonstige Vermögensgegenstände des Sondervermögens, die in Summe 16% (EUR 1.820.682.434) entsprachen und maximal 49 % des Wertes des Sondervermögens entsprechen dürfen. Sie werden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie in festverzinsliche Wertpapiere angelegt, wengleich die „Besonderen Anlagebedingungen“ auch andere Vermögensgegenstände für Liquiditätsanlagen, so z. B. Geldmarktinstrumente und Geldmarktfonds, zulassen.

Die liquiden Mittel standen für Investitionen in Immobilien zur Verfügung und

dienen u.a. der Finanzierung der Kosten des Sondervermögens sowie zur Bedienung von Anteilrücknahmen.

Für die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens berücksichtigte die Gesellschaft bei ihren Entscheidungen betreffend Investitionen in (i) Aktien und Anleihen von Unternehmen sowie in (ii) Staatsanleihen 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.

Bei den anderen Sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um andere Bilanzpositionen wie zum Beispiel Fremdwährungsabsicherungsgeschäfte und Zinsansprüche, für die es keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz gab.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Maßnahmen zur Erfüllung der ökologischen Merkmale wurden insbesondere auf Basis bisheriger Performance, Veränderungen im Portfolio und den Zielen des Fonds identifiziert, geplant, budgetiert, genehmigt und im Anschluss umgesetzt.

Die Maßnahmen setzten sich im Wesentlichen aus Veränderungen im Portfolio durch An- und Verkäufe und baulichen Maßnahmen zusammen. Bei den baulichen Maßnahmen handelte es sich teilweise um solche, die ausschließlich der Erfüllung der ökologischen Merkmale dienen (z.B. die Installation einer Solaranlage). Häufig waren sie jedoch Teil von ohnehin anstehenden Modernisierungen (z.B. Austausch von Klimatechnik) oder umfangreichen baulichen Vorhaben, so dass eine Quantifizierung der Maßnahmen, die explizit zur Erfüllung der ökologischen Maßnahmen beitragen häufig nicht möglich war. Darüber hinaus bedarf die Umsetzung der Maßnahmen mitunter einen längeren Zeitraum und ist häufig abhängig von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen. Da im Berichtsjahr nur ein Teil der Verbrauchsinformationen für die Immobilien des Fonds vorlag, lag zudem ein besonderer Fokus auf der Datenbeschaffung.

Im Berichtszeitraum wurde eine im Sinne der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ineffiziente Immobilie (Amsterdam, Stationsplein 51-71) veräußert während zwei effiziente Immobilien (Barcelona, Calle del Marroc, 31-55 und Hamburg, Amandus-Stubbe-Straße 10) im Sinne der zuvor genannten Richtlinie erworben wurde. Eine weitere in dem Zeitraum erworbene Immobilie (Paris, 29 rue de Pastrouelle) befand sich im Bau, sodass keine Informationen zu ihrer Gesamtenergieeffizienz vorlagen.

Darüber hinaus erfolgte die Durchführung weiterer Maßnahmen im Portfolio. Nachfolgend werden exemplarisch relevante Maßnahmen aufgelistet:

Immobilie	Maßnahme	Status
Paris 10-14 rue d'Athènes	- Energetische Modernisierung mit dem Ziel die Gesamteffizienz des Gebäudes gem. Energieausweis von Level „H“ auf „B“ zu verbessern. Dies beinhaltet die Reduktion des Energiebedarfs um mindestens 30%. - Green Building Zertifizierung – BREEAM Excellent	In Umsetzung In Umsetzung
London 26-28 Tudor Street	- Energetische Modernisierung mit dem Ziel die Gesamteffizienz des Gebäudes gem. Energieausweis von Level „E“ auf „B“ zu verbessern. Dies beinhaltet die Reduktion des Energiebedarfs um mindestens 30%.	In Umsetzung
Divers (16 Immobilien)	- Active Energy Management (Smart Building Lösung). Durch die Erweiterung der Gebäudesteuerung um Sensoren und Einbindung eines Drittanbieters (EP&T Global) soll mittels einer Softwarelösung der Gebäudebetrieb optimiert und die Energieverbräuche reduziert werden. Mit diesem Vorhaben soll der jährliche Energieverbrauch einzelner Immobilien zwischen 5 – 15 % reduziert werden.	Abgeschlossen
Divers	- Green Building Zertifizierung – BREEAM Outstanding für zwei Immobilien - Green Building Zertifizierung – BREEAM Excellent für sechs Immobilien - Green Building Zertifizierung – BREEAM Very Good für acht Immobilien - Green Building Zertifizierung – BREEAM Good für zwei Immobilien - Green Building Zertifizierung – BREEAM Pass für zwei Immobilien	Abgeschlossen

Frankfurt am Main, 1. Dezember 2023

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz



Christian Bäcker

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DWS Grundbesitz GmbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens grundbesitz europa – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023, 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 eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen

oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 4. Dezember 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kuppler
Wirtschaftsprüfer

Pekarek
Wirtschaftsprüfer

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 2023 beträgt 39,59 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 40,47 EUR um 0,88 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 werden 0,60 EUR (= 1,48% 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 0,36 EUR oder 60% steuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 0,60 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,36 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,24 EUR zusammen.

Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 30. September 2023 beträgt 39,74 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 40,65 EUR um 0,91 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 werden 0,80 EUR (= 1,97% 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 0,48 EUR oder 60% steuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 0,80 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,48 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,32 EUR zusammen.

Ausschüttung / Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023 in Höhe von 0,60 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,80 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 20. Dezember 2023. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,24 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,32 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,24 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,32 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) steuerpflichtig.

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

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

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 20. Dezember 2023 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	0,6000	0,6000	0,6000
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,3600	0,3600	0,3600
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,2400	0,2400	0,2400

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 20. Dezember 2023 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	0,8000	0,8000	0,8000
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,4800	0,4800	0,4800
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,3200	0,3200	0,3200

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 Investorerträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000 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 1.000 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000 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 1.000 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000 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 Basisrenten-

vertrags 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. französische 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 2023 2.431.299,79 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 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 Ab-

gabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen.

Eine Beteiligung an grundbesitz europa von mindestens 5% entsprach am 1. Januar 2023 12.156.498,95 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 Aktivvermögens 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.¹

Im Fondsgeschäftsjahr endend zum 30. September 2023 waren fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens des Investmentfonds in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt. Dies ermöglicht nach § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG grundsätzlich eine Teilfreistellungs-

quote 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 2023 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.

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

Immobilienquoten grundbesitz europa (1. Oktober 2022 bis 30. September 2023)

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
03.10.2022	77,67	53,37
04.10.2022	77,86	53,58
05.10.2022	77,78	53,60
06.10.2022	77,69	53,56
07.10.2022	77,62	53,49
10.10.2022	77,60	53,46
11.10.2022	77,63	53,49
12.10.2022	77,62	53,46
13.10.2022	77,78	53,55
14.10.2022	77,87	53,67
17.10.2022	78,00	53,81
18.10.2022	78,03	53,83
19.10.2022	78,03	53,82
20.10.2022	77,98	53,76
21.10.2022	78,01	53,78
24.10.2022	77,97	53,73
25.10.2022	78,07	53,84
26.10.2022	78,02	53,79
27.10.2022	78,16	53,99
28.10.2022	78,17	54,01
31.10.2022	78,28	54,22
01.11.2022	78,34	54,29
02.11.2022	78,38	54,31
03.11.2022	78,38	54,32
04.11.2022	78,32	54,23
07.11.2022	78,27	54,18
08.11.2022	78,24	54,14
09.11.2022	78,27	54,17
10.11.2022	78,26	54,16
11.11.2022	78,20	54,10
14.11.2022	78,22	54,14
15.11.2022	78,22	54,13
16.11.2022	78,16	54,06
17.11.2022	78,19	54,10
18.11.2022	78,26	54,17
21.11.2022	78,27	54,18
22.11.2022	78,28	54,20
23.11.2022	78,29	54,21
24.11.2022	78,30	54,19
25.11.2022	78,34	54,25
28.11.2022	78,32	54,25
29.11.2022	78,36	54,18
30.11.2022	78,65	54,37
01.12.2022	78,69	54,39
02.12.2022	78,76	54,45
05.12.2022	78,75	54,46
06.12.2022	78,75	54,46
07.12.2022	78,74	54,44

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
08.12.2022	78,72	54,43
09.12.2022	78,71	54,40
12.12.2022	78,71	54,41
13.12.2022	78,77	54,46
14.12.2022	78,77	54,46
15.12.2022	78,75	54,45
16.12.2022	78,44	54,16
19.12.2022	78,34	54,01
20.12.2022	78,43	54,10
21.12.2022	79,98	55,15
22.12.2022	79,96	55,13
23.12.2022	79,66	55,23
26.12.2022	79,66	55,23
27.12.2022	79,59	55,19
28.12.2022	79,37	55,01
29.12.2022	79,32	54,95
30.12.2022	79,32	54,97
31.12.2022	77,06	53,40
02.01.2023	79,29	54,94
03.01.2023	79,29	54,94
04.01.2023	79,27	54,92
05.01.2023	78,95	54,71
06.01.2023	78,66	54,51
09.01.2023	78,63	54,47
10.01.2023	78,69	54,54
11.01.2023	78,66	54,51
12.01.2023	78,64	54,50
13.01.2023	78,63	54,47
16.01.2023	78,56	54,41
17.01.2023	78,57	54,42
18.01.2023	78,57	54,42
19.01.2023	78,59	54,47
20.01.2023	78,62	54,51
23.01.2023	78,64	54,52
24.01.2023	78,64	54,52
25.01.2023	78,66	54,54
26.01.2023	78,42	54,34
27.01.2023	78,44	54,36
30.01.2023	78,44	54,33
31.01.2023	78,22	54,14
01.02.2023	78,47	54,32
02.02.2023	78,40	54,24
03.02.2023	78,35	54,18
06.02.2023	78,30	54,12
07.02.2023	78,31	54,13
08.02.2023	78,37	54,18
09.02.2023	78,39	54,21
10.02.2023	78,41	54,24

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
13.02.2023	78,51	54,32
14.02.2023	78,52	54,32
15.02.2023	78,60	54,39
16.02.2023	78,59	54,37
17.02.2023	78,57	54,34
20.02.2023	78,55	54,31
21.02.2023	78,57	54,34
22.02.2023	78,49	54,29
23.02.2023	78,59	54,39
24.02.2023	78,58	54,38
27.02.2023	78,55	54,33
28.02.2023	77,45	53,57
01.03.2023	78,52	54,34
02.03.2023	78,61	54,38
03.03.2023	78,59	54,37
06.03.2023	78,24	54,10
07.03.2023	78,25	54,12
08.03.2023	78,27	54,12
09.03.2023	78,25	54,09
10.03.2023	78,24	54,08
13.03.2023	78,28	54,12
14.03.2023	78,63	54,37
15.03.2023	78,68	54,44
16.03.2023	78,68	54,42
17.03.2023	78,70	54,46
20.03.2023	78,73	54,48
21.03.2023	78,78	54,54
22.03.2023	78,74	54,50
23.03.2023	78,54	54,34
24.03.2023	78,46	54,25
27.03.2023	78,49	54,29
28.03.2023	78,51	54,31
29.03.2023	78,50	54,31
30.03.2023	78,47	54,27
31.03.2023	78,27	54,13
03.04.2023	78,35	54,18
04.04.2023	78,41	54,23
05.04.2023	78,30	54,17
06.04.2023	78,41	54,24
07.04.2023	78,41	54,24
10.04.2023	78,41	54,24
11.04.2023	78,40	54,24
12.04.2023	78,37	54,21
13.04.2023	78,38	54,21
14.04.2023	78,36	54,19
17.04.2023	78,32	54,15
18.04.2023	78,30	54,12
19.04.2023	78,32	54,15
20.04.2023	78,34	54,18

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
21.04.2023	78,37	54,20
24.04.2023	78,39	54,21
25.04.2023	78,39	54,21
26.04.2023	78,36	54,16
27.04.2023	78,54	54,27
28.04.2023	78,51	54,17
30.04.2023	78,35	54,06
01.05.2023	78,51	54,17
02.05.2023	78,55	54,23
03.05.2023	78,62	54,28
04.05.2023	78,43	54,14
05.05.2023	78,46	54,17
08.05.2023	78,51	54,24
09.05.2023	78,51	54,24
10.05.2023	78,56	54,29
11.05.2023	78,58	54,32
12.05.2023	78,58	54,31
15.05.2023	78,58	54,30
16.05.2023	78,59	54,31
17.05.2023	78,61	54,33
18.05.2023	78,61	54,33
19.05.2023	78,59	54,31
22.05.2023	78,63	54,35
23.05.2023	78,64	54,35
24.05.2023	78,62	54,33
25.05.2023	78,61	54,32
26.05.2023	78,58	54,26
29.05.2023	78,58	54,26
30.05.2023	78,46	54,17
31.05.2023	78,53	54,27
01.06.2023	78,41	54,17
02.06.2023	78,60	54,32
05.06.2023	78,63	54,35
06.06.2023	78,61	54,32
07.06.2023	78,64	54,35
08.06.2023	78,64	54,35
09.06.2023	78,66	54,36
12.06.2023	78,67	54,38
13.06.2023	78,71	54,42
14.06.2023	78,66	54,37
15.06.2023	78,72	54,44
16.06.2023	78,74	54,44
19.06.2023	78,74	54,44
20.06.2023	78,76	54,47
21.06.2023	78,75	54,45
22.06.2023	78,74	54,43
23.06.2023	78,69	54,43
26.06.2023	78,76	54,50
27.06.2023	78,75	54,51

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
28.06.2023	78,72	54,44
29.06.2023	78,76	54,48
30.06.2023	78,16	54,04
03.07.2023	78,72	54,45
04.07.2023	78,80	54,50
05.07.2023	78,76	54,48
06.07.2023	78,79	54,51
07.07.2023	78,84	54,56
10.07.2023	78,84	54,55
11.07.2023	78,84	54,55
12.07.2023	78,86	54,57
13.07.2023	78,90	54,61
14.07.2023	78,87	54,57
17.07.2023	78,88	54,58
18.07.2023	78,86	54,56
19.07.2023	78,86	54,54
20.07.2023	78,78	54,44
21.07.2023	78,80	54,45
24.07.2023	78,80	54,45
25.07.2023	78,89	54,53
26.07.2023	78,91	54,55
27.07.2023	78,94	54,60
28.07.2023	78,95	54,63
31.07.2023	78,43	54,29
01.08.2023	78,91	54,64
02.08.2023	78,99	54,68
03.08.2023	78,98	54,66
04.08.2023	78,97	54,64
07.08.2023	78,96	54,63
08.08.2023	78,96	54,63
09.08.2023	78,99	54,65
10.08.2023	79,00	54,66
11.08.2023	78,97	54,62
14.08.2023	78,95	54,60
15.08.2023	78,97	54,63
16.08.2023	79,01	54,67
17.08.2023	79,04	54,71
18.08.2023	79,11	54,77
21.08.2023	79,18	54,82
22.08.2023	79,19	54,83
23.08.2023	79,24	54,87
24.08.2023	79,28	54,91
25.08.2023	79,08	54,71
28.08.2023	79,06	54,69
29.08.2023	79,02	54,70
30.08.2023	79,03	54,69
31.08.2023	78,58	54,41
01.09.2023	79,10	54,79
04.09.2023	79,16	54,83

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
05.09.2023	79,18	54,85
06.09.2023	79,17	54,84
07.09.2023	79,20	54,86
08.09.2023	79,20	54,84
11.09.2023	79,22	54,87
12.09.2023	79,22	54,86
13.09.2023	79,22	54,85
14.09.2023	79,21	54,82
15.09.2023	79,27	54,88
18.09.2023	79,34	54,94
19.09.2023	79,31	54,90
20.09.2023	79,31	54,88
21.09.2023	79,29	54,86
22.09.2023	79,31	54,88
25.09.2023	79,33	54,88
26.09.2023	79,33	54,89
27.09.2023	79,38	54,96
28.09.2023	79,32	54,90
29.09.2023	79,33	54,91
30.09.2023	77,94	53,95

Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

DWS Grundbesitz GmbH
Mainzer Landstraße 11-17
60329 Frankfurt am Main
Amtsgericht: Frankfurt am Main HRB 25 668
Gegründet am 5. Mai 1970
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 6,0 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital (KWG): 27,301 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2022

Gesellschafter

DWS Real Estate GmbH (99,9%)
Bestra Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH (0,1%)

Geschäftsführung

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

Dr. Ulrich von Creytz
Head of Coverage Segment Private & Real Assets
Real Estate
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Ulrich Steinmetz
Regional Head of Portfolio Management
Real Estate Retail

Christian Bäcker (ab 1. Oktober 2023)
Head of European Real Estate Portfolio Management
Retail Clients

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 (nach § 10 KWG i.V.m. Artikel 25ff. CRR):
2.928,6 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2022

Aufsichtsrat

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

Axel Uttenreuther (ab 1. August 2023)
Vorsitzender des Vorstands
Bayerische Versorgungskammer, München
1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Daniel F. Just (bis 31. Mai 2023)
Vorsitzender des Vorstands
Bayerische Versorgungskammer, München

Martin Ball (ab 15. September 2023)
Divisional Control Officer für Privatkundenbank Deutschland
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dirk Görgen (bis 31. Dezember 2022)
Member of the Executive Board
Head of Client Coverage Division
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Stefan Knoll (bis 14. September 2023)
Sprecher der regionalen Geschäftsleitung Nord
Leiter Privatkunden Nord, Hamburg
Deutsche Bank AG

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

Nicole Behrens
EMEA COO
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Prof. Dr. Kerstin Hennig
Leitung FS Real Estate Management Institute
Frankfurt School of Finance & Management, Frankfurt am Main

Externe Bewerter

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

Regelbewerter

Dipl.-Kfm. Christoph Engel

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

Dipl.-Ing. Florian Lehn

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

Prof. Thore Simon

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

Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter

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

Ankaufsbewerter

Detlev Brauweiler

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

Dipl.-Ing. Matthias Heide

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

Dipl.-Ing. Stefan Döring

MRICS

CBRE GmbH, Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin

Meike Opfermann, RICS Registered Valuer, CIS HypZert (F)

Lee C. Holiday, MAI

Stephen Thomas, AAPI

Jones Lang LaSalle SE

Bockenheimer Landstraße 55, 60325 Frankfurt am Main

Andreas B. Röhr, FRICS

Doreen Süssmilch, MRICS

Joseph Miller, MRICS

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

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Franklinstraße 50

60486 Frankfurt am Main

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

DWS Grundbesitz GmbH

Mainzer Landstraße 11-17
60329 Frankfurt am Main
Internet: realassets.dws.com

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

DWS Investment GmbH*

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



* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.