

DWS Grundbesitz GmbH

# grundbesitz europa

Jahresbericht zum  
30. September 2025



Investors for a new now

# Hinweise für den Anleger

## Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 26. November 2025) 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 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 2025)

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. <sup>1</sup>
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Rückgabe von Anteilen, die 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 Sondervermögens in der Abrechnungsperiode <sup>2</sup>	Bis zu 0,55% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf das anteilige Immobilienvermögen, bis zu 0,05% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf die anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode <sup>2</sup>
ISIN	DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN	980700	A0NDW8

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

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

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

# Inhalt

- 2 / Hinweise für den Anleger<sup>1</sup>
- 4 / Kennzahlen im Überblick
- 5 / Tätigkeitsbericht
- 16 / Vermietungsinformationen zum 30. September 2025
- 19 / Übersicht: Renditen, Bewertung
- 24 / Vermögensübersicht zum 30. September 2025
- 26 / Erläuterungen zur Vermögensübersicht
- 28 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2025  
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 46 / Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien  
zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2025
- 50 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2025  
Teil II: Liquiditätsübersicht
- 51 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2025  
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und  
Rückstellungen
- 52 / Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum  
vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025
- 56 / Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 58 / Entwicklungsrechnung im Zeitraum  
vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025
- 59 / Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung
- 60 / Verwendungsrechnung zum 30. September 2025
- 60 / Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
- 61 / Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 69 / Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung<sup>1</sup>
- 83 / Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 86 / Steuerliche Hinweise für den Anleger<sup>1</sup>
- 94 / Ausweis der Immobilienquoten<sup>1</sup>
- 98 / Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer,  
Verwahrstelle und Gremien<sup>1</sup>
- 99 / Externe Bewerter<sup>1</sup>

Die mit „1“ gekennzeichneten Kapitel sind nicht vom Prüfungsurteil des Abschlussprüfers umfasst, da sie die sonstigen Informationen im Sinne des ISA (DE) 720 enthalten.

# Kennzahlen im Überblick

## grundbesitz europa auf einen Blick (Stand zum 30. September 2025)

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
<b>Kennzahlen zum Stichtag</b>			
Fondsvermögen	6.128,8 Mio. EUR	5.705,2 Mio. EUR	423,6 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	7.849,6 Mio. EUR	7.307,0 Mio. EUR	542,6 Mio. EUR
– direkt gehalten	3.712,6 Mio. EUR	3.456,0 Mio. EUR	256,6 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	4.137,0 Mio. EUR	3.851,1 Mio. EUR	285,9 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	76		
– direkt gehalten	32		
– über Immobilien-Gesellschaften in Mehrheitsbeteiligungen gehalten	39		
– über Immobilien-Gesellschaften in Minderheitsbeteiligungen gehalten	5		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	87,9%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	88,0%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	27,5%		
<b>Veränderungen im Berichtszeitraum</b>			
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	13		
– direkt gehalten	4		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	9		
Bestandsabgänge	14		
– direkt gehalten	5		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	9		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.10.2024 bis 30.9.2025)	-1.396,2 Mio. EUR	-1.279,2 Mio. EUR	-116,9 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.10.2024 bis 30.9.2025, BVI-Methode)		0,8%	1,2%
Endausschüttung je Anteil (am 17.12.2025)		0,65 EUR	0,85 EUR
Anteilwert per 30.9.2025		36,79 EUR	36,82 EUR
Rücknahmepreis per 30.9.2025		36,79 EUR	36,82 EUR
Ausgabepreis per 30.9.2025		38,63 EUR	38,66 EUR
ISIN		DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN		980700	A0NDW8

# Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Jahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz europa im Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025.

## Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

Die Entwicklung von grundbesitz europa war im Geschäftsjahr 2024/2025 unverändert insbesondere geprägt von den Mittelbewegungen, die im Berichtszeitraum erneut per Saldo negativ waren. Durch die Zinserhöhungen, die im Jahr 2022 ihren Anfang nahmen, stieg die relative Attraktivität von anderen, insbesondere zinstragenden Anlagemöglichkeiten gegenüber Offenen Immobilien-Publikumsfonds. Dies führte zu einem Anstieg von Anteilrückgabeverlangen und Anteilkündigungen. Vor diesem Hintergrund hat das Fondsmanagement erfolgreich Immobilienverkäufe durchgeführt sowie weitere vorbereitet.

Einhergehend mit der aus den gestiegenen Zinsen resultierenden Korrektur der Immobilienpreise an den meisten Immobilienmärkten reduzierten die unabhängigen Sachverständigen von grundbesitz europa seit Ende 2022 die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Fondsimmobilien. Die aus den Auswirkungen der Zinssteigerungen resultierenden Verkehrswertkorrekturen erachtet das Fondsmanagement für grundbesitz europa bei einem weiteren Halten des Bestandsportfolios als nunmehr im Wesentlichen abgeschlossen.

Wie prognostiziert, hatten die Ergebnisse der laufenden Immobilienbewertungen per Saldo im Berichtszeitraum daher keine wesentlichen Auswirkungen mehr auf die Anteilepreise von grundbesitz europa. Der Fonds erwirtschaftete vor diesem Hintergrund im Geschäftsjahr 2024/2025 ein positives Ergebnis.

Weiterhin positiv stellen sich die Immobilien-Fundamental-daten dar, 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 mittel- und langfristig steigende Mieten und Wertzuwächse erwarten.

Das Immobilienportfolio von grundbesitz europa ist nach Meinung des Fondsmanagements breit diversifiziert und trägt den aktuellen Marktentwicklungen Rechnung. Mit dem vergleichsweise geringen Anteil an Büro- und hohen Anteil an Wohnimmobilien sollte das Sondervermögen gut aufgestellt sein, um an der prognostizierten überdurchschnittlich guten mittel- und langfristigen Entwicklung der Immobilienmärkte zu partizipieren.

Die Wertentwicklung von grundbesitz europa im Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 belief sich auf 0,8% je Anteil in der Anteilklasse RC und 1,2% je Anteil in der Anteilklasse IC. (alle Angaben nach BVI-Methode).

Die Mittelbewegungen waren per Saldo negativ, was eine intensive Transaktionstätigkeit zur Stärkung der Liquidität erforderlich machte. Vor diesem Hintergrund hat das Fondsmanagement im Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 den Verkauf von insgesamt 14 Immobilien abgeschlossen und damit die Liquidität zur Bedienung der Mittelabflüsse bereitgestellt. Dieses Ergebnis in einem Marktumfeld mit geringer Nachfrage an den internationalen Immobilienkapitalmärkten wurde insbesondere durch die internationale Aufstellung und regionale Präsenz der DWS-Immobilienplattform möglich. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag auf nicht strategischen Objekten, also zum Beispiel älteren Büroimmobilien sowie Objekten mit Einzelmieterisiko oder erhöhtem Investitionsbedarf.

Im Gegenzug zu den Verkaufstransaktionen konnten zwei Immobilien nach Fertigstellung in das Bestandsportfolio aufgenommen werden. Die Wohnimmobilien in Spanien wurden im Rahmen eines Portfolioankaufs mit drei Projektentwicklungen im Dezember 2020 erworben. Die erste dieser Immobilien wurde nach ihrer Fertigstellung im vergangenen Geschäftsjahr im Berichtszeitraum bereits wieder verkauft, die beiden anderen Wohnimmobilien wurden nunmehr in den Bestand überführt.

Das Fondsvermögen hat sich im Berichtszeitraum von 7.585,8 Mio. EUR (30. September 2024) auf 6.128,8 Mio. EUR reduziert. In dieser Veränderung sind neben der Ausschüttung für das vergangene Geschäftsjahr in Höhe von 120,5 Mio. EUR und Nettomittelabflüssen in Höhe von 1.396,2 Mio. EUR auch die Wertanpassungen im Portfolio berücksichtigt.

Die Liquiditätsquote lag zum 30. September 2025 bei 8,2% des Fondsvermögens. Im Liquiditätsportfolio des Fonds bilden aufgrund des konstant hohen Zinsniveaus Staatsanleihen mit kurzer Restlaufzeit von Emittenten mit sehr hoher Kreditqualität (z.B. Bundesrepublik Deutschland und Europäische Union) den Schwerpunkt. Es wird zudem auf eine kurze Duration gesetzt.

Nach Abschluss aller Transaktionen umfasst das Immobilienportfolio 76 Objekte, das Gesamtvolumen nach Verkehrswerten beträgt 7.849,6 Mio. EUR (September 2024: 88 Objekte; 8.410,8 Mio. EUR).

Die direkt und indirekt gehaltenen Objekte verteilen sich auf insgesamt elf europäische Länder, worunter Deutschland mit 32,4% und Großbritannien mit 20,8% gemessen am Verkehrswert weiterhin die Schwerpunkte bilden.

Zum Stichtag 30. September 2025 waren 87,9% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag), bezogen auf den Berichtszeitraum lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 88,0%.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 2.160,4 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 30. September 2025 bei 27,5% des Immobilienvermögens und damit im Rahmen des gesetzlichen Grenzwerts von 30% (30. September 2024: 1.734,0 Mio. EUR bzw. 20,6%). Zusätzlich bestehen Kreditlinien, die eine kurzfristige Fremdkapitalaufnahme ermöglichen.

Im Berichtszeitraum ist Herr Georg Schuh als zusätzliches Mitglied in die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH eingetreten.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Christian Bäcker



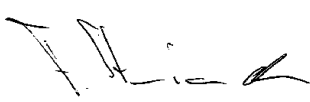
Dr. Ulrich von Creytz



Clemens Schäfer



Georg Schuh



Florian Stanienda



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 27. November 2025

## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die erste Jahreshälfte 2025 war geprägt von konjunkturellen Ausschlägen infolge geopolitischer Spannungen und handelspolitischer Unsicherheiten. Insbesondere die Diskussionen um Zölle führten zu temporären Vorzieheffekten, etwa in Irland.

Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Eurozone verzeichnete im ersten Quartal 2025 ein solides Wachstum von 0,6% gegenüber dem Vorquartal, bevor es sich im zweiten Quartal auf 0,1% verlangsamte. Parallel dazu stieg die Beschäftigung ebenfalls um 0,1% und unterstreicht die robuste Grundverfassung des Arbeitsmarktes. Sektorentseitig blieb der Dienstleistungsbereich der zentrale Wachstumstreiber. Die Industrie hingegen zeigte eine Abschwächung, da die Vorzieheffekte nachließen und die Belastungen durch gestiegene Zölle sowie anhaltende Unsicherheit zunahmen. Die Umfragedaten senden gemischte Signale, deuten jedoch insgesamt auf eine moderate Expansion der Wirtschaftstätigkeit im dritten Quartal hin. Die geopolitische Entspannung nach dem EU-US-Handelsabkommen hat die Unsicherheit zwar reduziert, sie bleibt jedoch im historischen Vergleich erhöht. In Kombination mit einem stärkeren Euro, erhöhtem internationalen Wettbewerb und den Zollmaßnahmen ergibt sich ein herausforderndes Umfeld – insbesondere für das verarbeitende Gewerbe.<sup>1</sup>

Im September 2025 wurde die jährliche Inflationsrate im Euroraum laut Schnellschätzung von Eurostat auf 2,2% beziffert und lag damit leicht über dem Wert von 2,0% im August. Die Preisentwicklung zeigte sich in den einzelnen Komponenten uneinheitlich. Dienstleistungen verzeichneten mit 3,2% die höchste Jahresrate, nach 3,1% im Vormonat. Die Kerninflationsrate, die die volatilen Komponenten Lebensmittel, Energie und Tabak ausschließt, verharrte im August zum vierten Mal in Folge bei 2,3%. Die Zinsterminmärkte signalisierten unterdessen eine wachsende Übereinstimmung darüber, dass die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahr 2025 keine weiteren Zinssenkungen vornehmen würde. Diese Einschätzung spiegelte die Erwartung wider, dass die geldpolitische Haltung angesichts der anhaltenden Unsicherheiten im Inflationsumfeld vorsichtig bleiben sollte.<sup>2</sup>

Der saisonbereinigte HCOB Eurozone Composite PMI Output Index stieg im September auf 51,2 Punkte, nach 51,0 im Vormonat. Damit setzte sich die moderate Beschleunigung des Wachstums im privaten Sektor des Euroraums den vierten Monat in Folge fort und erreichte den höchsten Wert seit Mai 2024. Der HCOB-Einkaufsmanagerindex für den Dienstleistungssektor im Euroraum stieg im September 2025 auf 51,3 Punkte, nach 50,5 im Vormonat. Das Ergebnis entsprach

dem höchsten Expansionsniveau seit Januar und markierte den vierten Monat in Folge mit Wachstum im Dienstleistungssektor. Während die Nachfrage innerhalb der Eurozone robust blieb, schwächte sich der Absatz an ausländische Kunden ab – eine Entwicklung, die auch in anderen großen Volkswirtschaften zu beobachten war und auf die anhaltenden Handelskonflikte infolge der US-Zollmaßnahmen zurückzuführen ist.<sup>3</sup>

Im Vereinigten Königreich hat sich das reale BIP-Wachstum im zweiten Quartal verlangsamt, obwohl die Wirtschaftsleistung mit einem Plus von 0,3% gegenüber dem Vorquartal besser als erwartet ausfiel. Im Vergleich zum ersten Quartal, das durch vorgezogene Nachfrage infolge geplanter Zölle und Steuermaßnahmen belebt wurde, war das Wachstum jedoch schwächer. Kurzfristig wird eine moderate konjunkturelle Entwicklung erwartet, gebremst durch globale Herausforderungen und Unsicherheit über den Herbst-Haushaltsplan der Regierung – insbesondere die geplanten Steuererhöhungen könnten das Vertrauen belasten. Die jährliche Gesamtinflation stieg im August auf 3,8% (+0,2 Prozentpunkte gegenüber Juni), vor allem wegen anhaltender Preissteigerungen im Dienstleistungssektor. Prognosen zufolge dürfte die Inflation im dritten Quartal ihren Höhepunkt erreichen – bedingt durch Änderungen bei regulierten Energiepreisen – und sich danach allmählich dem Zielwert annähern. Vor diesem Hintergrund senkte die Bank of England im August den Leitzins um 25 Basispunkte auf 4%.<sup>4</sup>

Der S&P Global UK Construction PMI zeigt einen weiteren Rückgang der Bauaktivität, wenn auch weniger stark als in den Vormonaten. Der Index stieg leicht auf 46,2, bleibt aber weiterhin unter der Wachstumsschwelle von 50. Besonders schwach entwickelte sich der Tiefbau (42,9), während auch Wohnungs- und Gewerbebau rückläufig waren. Neue Aufträge und Beschäftigung gingen zum neunten Mal in Folge zurück. Die Stimmung bleibt angesichts unsicherer Nachfrage und Projektverzögerungen gedämpft.<sup>5</sup>

## Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen für Bundesanleihen wiesen im Berichtszeitraum eine leicht steigende Tendenz auf, am 1. Oktober 2024 startete die 10-jährige Bundesanleihe mit 2,036%, stieg im Verlauf des Berichtszeitraumes im März 2025 bis auf 2,897% an und schloss letztlich im September 2025 mit 2,711%.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen sanken kontinuierlich im Berichtszeitraum. Beginnend bei 2,451% Anfang Oktober 2024 setzte sich der Zinssenkungstrend bis Ende September 2025 auf 1,942% fort.

1 EZB, Wirtschaftsbericht 6/2025.

2 Eurostat, Inflation, Oktober 2025.

3 HCOB Eurozone Composite PMI, Oktober 2025.

4 EZB, Wirtschaftsbericht 6/2025.

5 S&P Global UK Construction PMI, Oktober 2025.

Im Laufe des Jahres 2025 passte die EZB mehrfach ihre Leitzinsen (Hauptfinanzierungssatz/Einlagenfazilitätssatz) an. Der finale Satz der Einlagenfazilität liegt mit der letzten Anpassung vom 5. Juni 2025 bei 2,00%, der Satz der Hauptfinanzierungsrate liegt bei 2,15%.

(Datenquelle: Bloomberg)

## Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Die europäischen Immobilienmärkte befinden sich nach der abgeschlossenen Preiskorrektur in einer Phase der Neuausrichtung. Die Spitzenrenditen erreichten ihren Höhepunkt und markierten damit einen Wendepunkt im Zyklus. Im ersten Halbjahr 2025 setzte sich dieses Muster fort. Der europäische Markt für private Immobilienanlagen zeigte sich im zweiten Quartal 2025 erneut volatil. Auslöser waren zunehmende geopolitische Spannungen und wirtschaftliche Unsicherheiten, die sich spürbar auf die Performance sowohl auf Asset- als auch auf Fondsebene auswirkten. Die Gesamtrendite auf Objektebene schwächte sich auf 0,9% ab – der niedrigste Quartalswert seit dem ersten Quartal 2024. Dennoch blieb die Entwicklung im positiven Bereich. Die Jahresrendite hielt sich stabil bei 6,2%, was auf eine nur moderate Abschwächung hindeutet. Auch die Fondsp performance zeigte sich gedämpft. Die Quartalsrendite sank auf 0,4%, ein Rückgang um 120 Basispunkte gegenüber dem Vorquartal. Die Jahresrendite auf Fondsebene stieg hingegen auf 3,4%, was eine deutliche Verbesserung im Jahresvergleich darstellt. Die meisten Immobiliensektoren verzeichneten im zweiten Quartal eine nachlassende Dynamik, blieben jedoch mit positiven Gesamtrenditen im grünen Bereich. Eine Ausnahme bildete der Bürosektor, der mit -0,3% eine negative Quartalsrendite auswies.<sup>6</sup>

Die Preisentwicklung europäischer Gewerbeimmobilien setzte im dritten Quartal ihre moderate Erholung fort. Der Green Street Commercial Property Price Index legte gegenüber dem Tiefpunkt Ende 2023 um rund 5% zu.

Die makroökonomischen Rahmenbedingungen bleiben angesichts migrationspolitischer Debatten und geopolitischer Handelsrisiken verhalten. Die jüngste Einigung zwischen der EU und den USA trug jedoch zur Entspannung der Unsicherheiten bei. Innerhalb der etablierten Sektoren dominierten Logistik- und Wohnimmobilien weiterhin das Transaktionsvolumen, wenngleich das Mietwachstum an Dynamik verlor. Erste Stabilisierungstendenzen zeigen sich bei Büro- und Einzelhandelsobjekten mittlerer Qualität, auch wenn die Preisniveaus angesichts begrenzter Investorennachfrage leicht nachgaben. Die Entwicklung in spezialisierten Seg-

menten war uneinheitlich: Während Rechenzentren ein Preiswachstum von ca. 1,0% gegenüber dem Vorquartal verzeichneten, blieb der Self-Storage-Markt weitgehend stabil. Hotelimmobilien hingegen gaben um rund 1,0% nach.<sup>7</sup>

## Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Der Beginn des dritten Quartals 2025 war geprägt von einer spürbaren Verlangsamung der Investitionstätigkeit in mehreren europäischen Ländern. Diese Entwicklung ist vor allem auf die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten sowie die saisonal bedingte Zurückhaltung während der Sommermonate zurückzuführen. Investoren reagierten mit angepassten Strategien, was sich in einer temporären Zurückhaltung bei Transaktionen widerspiegelte.

Trotz dieser kurzfristigen Dämpfer bleiben die langfristigen Fundamentaldaten für den europäischen Immobilienmarkt robust. In den vergangenen Monaten kamen mehrere großvolumige Einzelobjekte und Portfolios auf den Markt. Diese Transaktionen haben das Vertrauen der Marktteilnehmer gestärkt und signalisieren eine Wiederbelebung der Aktivität. Immobilienrenditen blieben in der zweiten Jahreshälfte 2025 weitgehend unverändert. Einige Märkte mit stärkeren Fundamentaldaten und Liquidität verzeichneten sogar einen leichten Rückgang, wie es in Paris bei Büroobjekten im CBD und in einigen Logistikmärkten der Fall war.

Nach vorläufigen Zahlen ist das Investmenttransaktionsvolumen in Europa im dritten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 11,5% zurückgegangen. Betrachtet man die ersten drei Quartale kumuliert, ergibt sich ein nahezu unverändertes Bild gegenüber dem Vorjahreszeitraum – mit einem moderaten Rückgang von 3%. Besonders dynamisch zeigte sich der Wohnimmobilienmarkt, der ein Wachstum von 11,14% gegenüber dem Vorjahr verzeichnete. Die Segmente Büroimmobilien (-0,2%) und Einzelhandel (-1%) bewegten sich auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr. Dagegen verzeichneten Hotelimmobilien, die im Vorjahr außergewöhnlich stark gehandelt wurden, einen deutlichen Rückgang von 11,5%. Noch stärker fiel das Minus bei Logistikimmobilien aus, deren Transaktionsvolumen um 14,4% zurückging.<sup>8</sup>

Im europäischen Vergleich verzeichnete Deutschland in den ersten drei Quartalen 2025 den stärksten Zuwachs beim Investmentvolumen – mit einem Plus von 16% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Auch die Nordischen Länder (+6,2%) und Spanien (+6%) konnten ihre Investitionsaktivität steigern. In Frankreich blieb das Investitionsniveau im Vergleich zum Vorjahr in etwa konstant, während das Vereinigte Königreich einen Rückgang von 15% verzeichnete.<sup>9</sup>

6 DWS, Europe Property Performance Monitor, März 2025.

7 Greenstreet, Europe Commercial Property Price Index, Oktober 2025.

8 RCA, Trend Tracker Oktober 2025.

9 RCA, Trend Tracker Oktober 2025.

## Anlagestrategie des Grundbesitz Europa

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

Die Anlagestrategie des 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 Nutzer, dies können Unternehmen oder – im Fall von Wohnimmobilien – auch Privatpersonen sein, vermietete Objekte in guten Lagen etablierter Immobilienmärkte. Die Transaktionsstrategie richtet sich unter anderem an den unterschiedlichen globalen Immobilienzyklen aus. Das Sondervermögen investiert vorrangig in klassische Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel sowie in Wohnimmobilien.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren dauerhafte 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“, abgekürzt „PAI“) von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren – diese sind gesetzlich definiert als Umwelt-, Sozial- und

Arbeitnehmerbelange, die Achtung von Menschenrechten und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung – 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 2024 bis zum 30. September 2025 verzeichnete der Fonds einen Nettomittelrückgang in Höhe von 1.396,2 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung und der Nettomittelabflüsse sank das Gesamtfondsvermögen von 7.585,8 Mio. EUR (Stand: 30. September 2024) auf 6.128,8 Mio. EUR zum 30. September 2025.

Das investierte Kapital in der Anteilklasse IC hat sich weiter auf 423,6 Mio. EUR reduziert (30. September 2024: 546,1 Mio. EUR). Zum Berichtsstichtag entsprach dies einem Anteil von 6,9% des Gesamtfondsvermögens.

Die liquiden Mittel reduzierten sich von 866,2 Mio. EUR (Stand: 30. September 2024) auf 504,7 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.

## Ergebnisse des Fonds

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von 0,8% je Anteil, in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von 1,2% je Anteil erzielt (jeweils nach BVI-Methode).

Die Ausschüttung zum 17. Dezember 2025 beträgt in der Anteilklasse RC 0,65 EUR. Anleger der Anteilklasse IC erhalten eine Ausschüttung in Höhe von 0,85 EUR.

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 2025)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
1 Jahr	0,8%		1,2%	
2 Jahre	-4,1%	-2,1%	-3,4%	-1,7%
3 Jahre	-3,8%	-1,3%	-2,7%	-0,9%
5 Jahre	1,1%	0,2%	3,2%	0,6%
10 Jahre	14,8%	1,4%	20,2%	1,9%
15 Jahre	32,9%	1,9%	42,5%	2,4%
20 Jahre	80,3%	3,0%		
25 Jahre	114,3%	3,1%		
30 Jahre	163,4%	3,3%		
35 Jahre	280,0%	3,9%		
40 Jahre	412,1%	4,2%		
45 Jahre	650,1%	4,6%		
50 Jahre	922,9%	4,8%		
Seit Auflegung <sup>1</sup>	1.363,5%	5,0%	56,9%	2,6%

<sup>1</sup> 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.

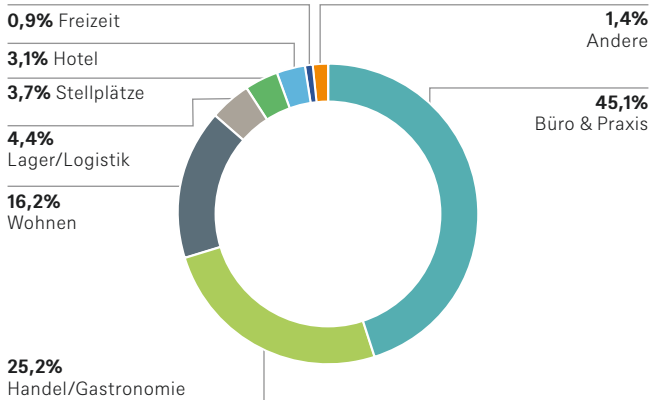
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## Immobilienbestand des grundbesitz europa

Zum Portfolio von grundbesitz europa gehörten zum Berichtstichtag 76 Immobilien, davon sind 32 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 3.712,6 Mio. EUR.

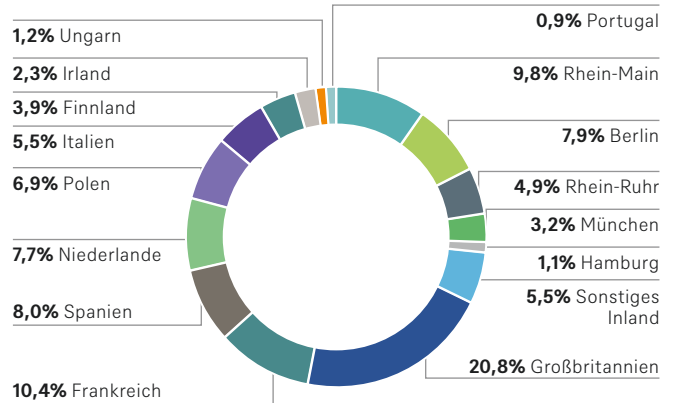
Über Immobilien-Gesellschaften werden 44 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 4.137,0 Mio. EUR gehalten, davon 39 Objekte in Mehrheitsbeteiligungen. Fünf Objekte werden über Minderheitsbeteiligungen gehalten.

### Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag



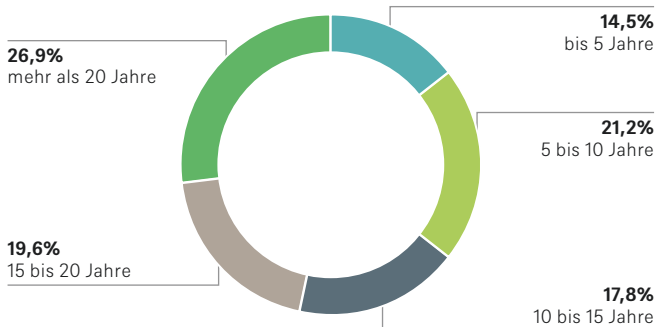
### Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



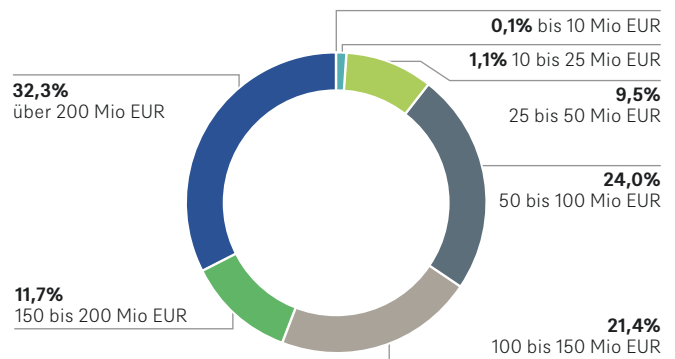
### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



### Größenklassen der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



### Immobilien nach Größenklassen

bis 10 Mio. EUR	5,3 Mio. EUR	0,1%	1 Objekt
10 bis 25 Mio. EUR	84,1 Mio. EUR	1,1%	5 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	748,9 Mio. EUR	9,5%	18 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	1.882,7 Mio. EUR	24,0%	25 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	1.678,8 Mio. EUR	21,4%	13 Objekte
150 bis 200 Mio. EUR	915,7 Mio. EUR	11,7%	5 Objekte
über 200 Mio. EUR	2.534,1 Mio. EUR	32,3%	9 Objekte
<b>Gesamt</b>	<b>7.849,6 Mio. EUR</b>	<b>100%</b>	<b>76 Objekte</b>

## Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

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

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

### **Madrid (ES) – Wohnbauportfolio „Getafe“**

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

Für das kleinste Projekt wurde von einem vertraglich vereinbarten Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht. Die Fertigstellung und der Übergang des ersten Projektes erfolgten im März 2024, dieses Objekt, „Vallecas“, wurde im Berichtszeitraum bereits wieder verkauft.

Die Fertigstellung des zweiten Projektes erfolgte zum 19. Dezember 2024, der anteilige Kaufpreis betrug 22,0 Mio. EUR. Das verbliebene Projekt ist am 1. Juli 2025 in den Bestand des Fonds übergegangen. Der anteilige Kaufpreis betrug rund 42,6 Mio. EUR.

**Zum Berichtsstichtag bestehen zwei Projektentwicklungen, die entsprechenden Bestandsobjekte wurden als „Objekt im Bau“ umklassifiziert:**

### **Paris (FR) – 125 avenue des Champs Elysees**

Ein besonderes Projekt des Fonds ist die langfristige Vermietung einer Immobilie im Herzen von Paris an ein renommiertes Mode-Luxuslabel. Die Immobilie wird zu einem Flagship-Store umgebaut, der ein großzügiges Atrium und moderne technische Anlagen umfasst. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von zwölf Jahren und ist inflationsgekoppelt.

Die Bauarbeiten begannen im zweiten Quartal 2025 und sollen Ende 2026 abgeschlossen sein.

### **Frankfurt (DE) – Büroimmobilie „Park Tower“**

Mit der Vermietung des gesamten Gebäudes „Park Tower“ an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG wurde der Startschuss für eine umfassende Repositionierung gelegt.

Im Herzen Frankfurts gelegen, ist das Bürogebäude über 15 Jahre mit mehr als 20.000 m<sup>2</sup> in Premiumlage langfristig vermietet.

Vor dem für 2028 geplanten Einzug des Mieters wird das Gebäude umfassend modernisiert – mit Photovoltaikfassade, smarterer Gebäudetechnik, optimierten Grundrissen und der Schaffung attraktiver Außen- und Terrassenflächen.

## Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird in Euro vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen.

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

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

Im Oktober 2024 wurde die Büroimmobilie „Euro-Athènes“ in der Pariser Innenstadt verkauft. Im Rahmen der vom lokalen DWS Asset Management-Team initiierten Modernisierungsarbeiten, die im Dezember 2023 abgeschlossen wurden, wurde das Objekt grundlegend modernisiert und als „Next Generation Office“ weiterentwickelt. Im Rahmen der Arbeiten wurden u.a. die Fassaden restauriert, eine neue doppelstöckige Eingangshalle geschaffen sowie durch einen Umbau der Stockwerke die Belegungskapazität sowie die vermietbare Fläche auf mehr als 5.120 m<sup>2</sup> gesteigert.

Die mit einem „BREEAM Excellent“ Nachhaltigkeitszertifikat ausgezeichnete Immobilie konnte vor Kurzem mit einem langfristigen Mietvertrag an ein französisches Luxusgüterunternehmen neu vermietet werden.

Der Vertrag wurde am 17. Juli 2024 unterzeichnet, der Bestandsübergang erfolgte am 30. Oktober 2024. Der Verkaufspreis betrug rund 98,7 Mio. EUR.

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

### Leiden (NL) – Büroimmobilie „Dellaertweg 1“

### Rotterdam (NL) – Büroimmobilie „Eurogate III“

Im Oktober 2024 wurden zwei Büroimmobilien in den Niederlanden im Rahmen eines Portfolioverkaufs veräußert. Die Objekte liegen in Leiden, südwestlich von Amsterdam, sowie in der zweitgrößten Stadt des Landes, Rotterdam.

Mit dem Verkauf der Büroimmobilie in Leiden werden zukünftige Risiken für den Fonds vermieden, da die Immobilie aktuell an einen Einzelmietler vermietet ist und im Rahmen der Nachvermietung größere Modernisierungskosten anfallen dürften. Zudem ist der Leerstand im Teilmarkt vergleichsweise hoch und die Objektgröße für Leiden relativ groß.

Die ebenfalls veräußerte Immobilie „Eurogate III“ in Rotterdam hat derzeit einen rund 95%igen Vermietungsstand bei einer Restlaufzeit der Mietverträge von etwa fünf Jahren. Nach dem Abschluss der Sanierung des Bürogebäudes in 2020 und Arbeiten an der Fassade in 2023 wurde das Objekt nun veräußert.

Beide Verkäufe entsprechen der Fondsstrategie, sich von Büroimmobilien in Randlagen zu trennen. Zudem wird für den Teilmarkt in Rotterdam vom DWS Real Estate Research nur wenig Potenzial für zukünftiges Mietwachstum erwartet.

Auf Ebene des Fonds reduziert sich durch den Verkauf der beiden nicht-strategischen Immobilien der Anteil der Nutzungsart Büro im Immobilienportfolio entsprechend der Investmentstrategie um knapp einen Prozentpunkt (bezogen auf den Jahressollmietertrag). Der Verkaufserlös stärkt die Liquiditätsposition von grundbesitz europa und erhöht damit die Flexibilität für das Fondsmanagement, während die Liquiditätsanlagen gleichzeitig wieder deutlich positive Erträge generieren.

Die Bestandsübergänge erfolgten am 30. Oktober 2024, der Verkaufspreis betrug rund 79,2 Mio. EUR für das Objekt in Leiden und rund 14,7 Mio. EUR für „Eurogate III“.

### Dublin (IE) – Wohnimmobilien „Tolka & Liffey“

grundbesitz europa hat im Dezember 2024 die beiden Wohnimmobilien „The Point Campus Tolka“ und „The Point Campus Liffey“ in zentraler Lage der Docklands in der irischen Hauptstadt Dublin veräußert. Die wirtschaftlich getrennten Wohngebäude wurden 2018 bzw. 2019 fertiggestellt und befanden sich seitdem im Immobilienportfolio des Fonds. Sie verfügen insgesamt über Platz für 966 Studierende. Der moderne Komplex in urbaner Lage weist hohe Gebäude- und Ausstattungsstandards sowie viele Annehmlichkeiten für die Mieter auf.

Der Verkaufserlös lag in etwa auf Höhe der letzten gutachterlich ermittelten Verkehrswerte. Die Veräußerung stärkt die Liquiditätsposition von grundbesitz europa und erhöht damit die Flexibilität für das Fondsmanagement, während die Liquiditätsanlagen gleichzeitig wieder deutlich positive Erträge generieren.

Die Bestandsübergänge erfolgten am 19. Dezember 2024, der Verkaufspreis betrug insgesamt rund 147,5 Mio. EUR.

#### **Madrid (ES) – Wohnimmobilie „Vallecas“**

Im Dezember 2024 wurde die Wohnimmobilie „Vallecas“ veräußert. Vallecas stellt das größte Neubaugebiet der Stadt Madrid dar. Die Gebäude liegen gegenüber der Universität Carlos III und bieten in der Nähe viele Gastronomie-, Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Der Bestandsübergang erfolgte am 23. Dezember 2024, der Verkaufspreis betrug rund 23,2 Mio. EUR.

#### **Logistikimmobilien-Portfolio „Omega“**

##### **Carvin (FR) – „Carvin Logistics Center“**

##### **Lauwin-Planque (FR) – Lauwin-Planque I Logistics Center“**

##### **Lauwin-Planque (FR) – „Lauwin-Planque II Logistics Center“**

##### **Saint-Gilles (FR) – „Nîmes Logistics Center“**

Im Rahmen der Verkaufsaktivitäten lag ein Fokus des Fondsmanagements auch auf dem fünf Immobilien umfassenden Logistikimmobilien-Portfolio „Omega“. Dieses wurde im Jahr 2021 über eine Beteiligungsgesellschaft als Joint Venture mit einem ebenfalls von DWS verwalteten offenen Immobilienfonds erworben, die Beteiligungsquote von grundbesitz europa betrug 40%.

Am 31. Oktober 2024 wurde ein erster Vertrag zum Verkauf des in Lauwin-Planque gelegenen Objekts „Lauwin-Planque I Logistics Center“ unterzeichnet.

Der Bestandsübergang erfolgte am 9. Dezember 2024, der Verkaufspreis betrug rund 10,2 Mio. EUR.

Der Vertrag zum Verkauf von drei in Carvin, Lauwin-Planque sowie in Saint-Gilles gelegenen und mit BREEAM zertifizierten Logistikimmobilien, die Teil des „Omega-Portfolios“ sind, wurde am 26. Februar 2025 unterzeichnet. Die drei Logistikimmobilien wurden im Jahr 2016 errichtet und sind weitestgehend langfristig an drei unterschiedliche Nutzer vermietet.

Der Bestandsübergang erfolgte am 13. Mai 2025, der Verkaufspreis betrug anteilig 47,4 Mio. EUR.

#### **Warschau (PL) – Büroimmobilien „Topaz & Nefryt“**

grundbesitz europa hat im Juli 2025 die beiden Büroimmobilien „Topaz“ und „Nefryt“ in zentraler Lage von Warschau im Stadtteil Mokotów veräußert. Die wirtschaftlich getrennten Bürogebäude wurden 2006 mit einer Nutzfläche von rund 11.800 m<sup>2</sup> bzw. 2008 mit einer Nutzfläche von rund 17.100 m<sup>2</sup> fertiggestellt. Nach dem Erwerb in 2010 wurden diese beiden Objekte während ihrer Haltezeit erfolgreich gemanagt. Unter Berücksichtigung von Entwicklungen sich ergebend aus dem dynamisch wachsenden Warschauer Markt hat sich das Fondsmanagement nun entschieden, die überdurchschnittlich lange im Bestand gehaltenen Immobilien zu veräußern.

Der Bestandsübergang erfolgte am 31. Juli 2025, der Verkaufspreis betrug für „Topaz“ rund 18,3 Mio. EUR, für „Nefryt“ rund 32,2 Mio. EUR.

#### **Den Haag (NL) – Wohnimmobilien „Carmel I & Carmel VIII“**

grundbesitz europa hat im September 2025 die beiden Wohnimmobilien „Carmel I“ und „Carmel VIII“ in zentraler Lage von Den Haag veräußert. Die beiden Wohnimmobilien wurden in 2020 fertiggestellt und umfassen insgesamt eine vermietbare Fläche von 12.691 m<sup>2</sup>, die sich auf 288 Wohneinheiten (12.416 m<sup>2</sup>) und vier Gewerbeeinheiten (276 m<sup>2</sup>) aufteilt. Die beiden Objekte waren während der Haltedauer und zum Zeitpunkt des Verkaufs weitestgehend vollvermietet.

Der Bestandsübergang erfolgte am 30. September 2025, der Verkaufspreis betrug für das Objekt „Carmel I“ 36,0 Mio. EUR und für „Carmel VIII“ rund 33,0 Mio. EUR.

## Kredite und Währungsrisiken

Der Fonds grundbesitz europa hatte zum Stichtag 30. September 2025 Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 2.160,4 Mio. EUR (30. September 2024: 1.734,0 Mio. EUR).

Derzeit sind insgesamt 25 Immobilien mit Rechten Dritter (Grundschulden oder Hypotheken) belastet. Kreditlinienvereinbarungen erlauben eine flexible und kurzfristige Aufnahme von Fremdkapital.

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 27,5% bezogen auf das Immobilienvermögen.

Zum Stichtag bestehen Finanzierungen in Britischen Pfund in Höhe von umgerechnet 643,9 Mio. EUR. Das Fremdfinanzierungsvolumen in Euro beläuft sich auf insgesamt rund 1.516,5 Mio. EUR (30. September 2024: 1.059,7 Mio. EUR).

### Übersicht Kredite zum 30. September 2025

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)	395,0	5,0	316,2	4,0	12,9	3,7	9,6	6,8	2,60
Euro-Kredite (Ausland)	422,8	5,4	382,5	4,9	15,5	4,4	17,4	0,0	3,22
GBP	443,1	5,6	200,8	2,6	8,6	2,0	19,3	0,0	3,40
<b>Gesamt</b>	<b>1.260,9</b>	<b>16,1</b>	<b>899,4</b>	<b>11,5</b>	<b>36,9</b>	<b>10,1</b>	<b>46,3</b>	<b>6,8</b>	

### Übersicht Währungsrisiken zum 30. September 2025

grundbesitz europa	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
PLN	-114.821	4,26898	-26.897	-0,4
SEK	3.683	11,00802	335	0,0
NOK	120	11,68499	10	0,0
<b>Gesamt</b>			<b>3.749</b>	<b>0,1</b>

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

# Vermietungsinformationen zum 30. September 2025

	Deutschland <sup>4</sup>	Großbritannien	Frankreich <sup>4</sup>	Polen	Niederlande
Mietobjekte (Anzahl)	24	16	7	4	9
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	2.398,6	1.636,6	612,1	540,9	605,1
<b>Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag<sup>1</sup></b>					
Büro & Praxis	47,1%	55,3%	85,1%	56,0%	43,5%
Handel/Gastronomie	25,6%	7,8%	5,1%	34,4%	2,4%
Hotel	10,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	5,0%	0,0%	8,1%	1,1%	0,2%
Wohnen	1,3%	36,4%	0,0%	0,0%	48,7%
Freizeit	0,7%	0,0%	0,0%	1,9%	0,0%
Stellplätze	6,4%	0,4%	1,5%	4,9%	5,0%
Andere	3,1%	0,1%	0,3%	1,8%	0,2%
Gesamt	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>2</sup></b>					
Büro & Praxis	2,0%	7,1%	36,2%	10,2%	5,2%
Handel/Gastronomie	6,1%	0,8%	1,0%	1,9%	1,0%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,3%	0,1%	2,8%	0,2%	0,0%
Wohnen	0,1%	0,9%	0,0%	0,0%	4,3%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Stellplätze	0,3%	0,2%	0,7%	0,6%	0,7%
Andere	0,3%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%
Vermietungsquote	90,9%	90,9%	59,3%	87,0%	88,7%
<b>Auslaufende Mietverträge<sup>3</sup></b>					
bis 31.12.2025	1,2%	0,0%	0,0%	4,5%	1,5%
2026	8,4%	40,1%	4,2%	9,0%	1,3%
2027	6,8%	2,4%	0,1%	19,6%	1,2%
2028	7,3%	1,1%	0,1%	20,0%	4,1%
2029	14,4%	2,6%	0,0%	16,2%	1,5%
2030	10,6%	2,7%	7,4%	18,2%	5,9%
2031	17,7%	1,4%	41,4%	5,0%	0,0%
2032	7,0%	1,6%	0,0%	0,9%	0,0%
2033	2,5%	3,2%	44,2%	2,1%	33,2%
2034	1,4%	3,7%	0,0%	2,0%	0,0%
ab 2035	22,7%	41,2%	2,6%	2,5%	51,3%
<b>Gesamt</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

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

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

<sup>4</sup> Ohne Objekte im Bau.

Italien	Finnland	Spanien	sonstiges Europa	Gesamt <sup>4</sup>
3	4	4	3	74
429,5	305,7	626,1	345,3	7.499,8
6,1%	74,4%	14,7%	0,0%	45,1%
60,9%	8,0%	62,3%	54,7%	25,2%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,1%
33,0%	2,9%	1,8%	0,8%	4,4%
0,0%	0,0%	11,1%	39,9%	16,2%
0,0%	1,2%	3,8%	2,8%	0,9%
0,0%	11,8%	3,7%	0,6%	3,7%
0,0%	1,7%	2,6%	1,2%	1,4%
100%	100%	100%	100%	100%
0,0%	13,1%	10,2%	0,0%	7,0%
2,4%	0,2%	3,0%	1,9%	2,8%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,6%	0,3%	0,1%	0,3%
0,0%	0,0%	5,6%	0,9%	1,1%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	2,5%	2,8%	0,2%	0,7%
0,0%	0,0%	1,3%	0,5%	0,2%
97,6%	83,6%	76,8%	96,4%	87,9%
3,9%	6,7%	3,0%	16,6%	2,7%
17,6%	7,6%	31,1%	42,6%	20,2%
16,6%	16,0%	24,4%	6,8%	8,4%
4,8%	14,0%	15,7%	6,0%	7,0%
8,8%	23,7%	6,0%	11,5%	9,3%
4,7%	2,5%	4,5%	5,9%	7,3%
3,2%	6,0%	0,0%	5,4%	8,4%
0,2%	19,9%	11,4%	0,8%	4,3%
0,3%	1,0%	0,0%	0,7%	6,0%
2,4%	0,4%	0,0%	1,6%	1,8%
37,5%	2,2%	3,9%	2,1%	24,6%
<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Vermietungssituation

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

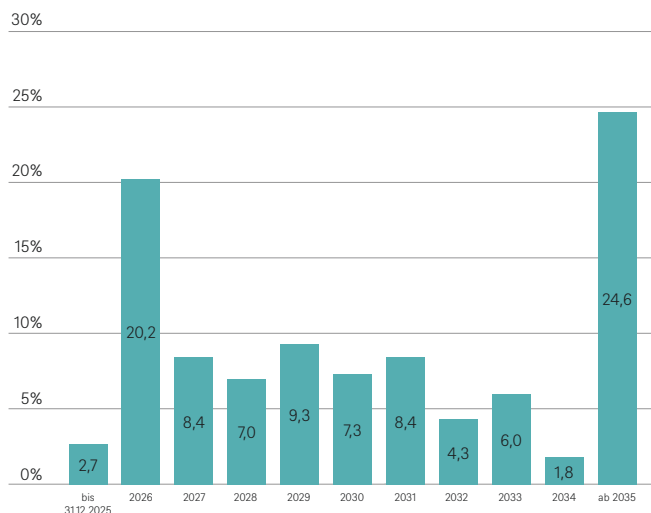
### Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Einzelhandel	27,8%
Wohnen	17,3%
Banken und Finanzdienstleistung	14,4%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	9,6%
Technologie und Software	6,0%
Hotel/Gastronomie	5,4%
Logistik	4,2%
Öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- und Kultureinrichtungen, Kirchen	3,0%
Versorger und Telekommunikation	2,4%
Gesundheitswesen	1,0%
Versicherungen	0,9%
Baugewerbe	0,8%
Großhandel (Im-/Export)	0,8%
Parken	0,6%
Automobil und Transport	0,6%
Chemie und Pharma	0,4%
Medien und Unterhaltung	0,2%
CoWorking/Business Center	0,1%
Maschinenbau, Rohstoffindustrie	0,1%
Sonstige Branchen	4,4%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>

### Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



### Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



# Übersicht: Renditen, Bewertung

## Renditekennzahlen 2024/2025 in %

I. Immobilien	
Bruttoertrag	5,3 <sup>1</sup>
Bewirtschaftungsaufwand	-1,8 <sup>1</sup>
Nettoertrag	3,5 <sup>1</sup>
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	-0,7 <sup>1</sup>
Immobilienresultat vor Steuern und Abschreibungen	2,8 <sup>1</sup>
Rückstellungen für latente Steuern	
	-0,1 <sup>1</sup>
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	
	-0,2 <sup>1</sup>
Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	2,5 <sup>1</sup>
Darlehensaufwand	
	-1,0 <sup>2</sup>
Ertragsteuern	
	0,1 <sup>2</sup>
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibungen	2,3 <sup>2</sup>
Währungsänderung	
	-0,3 <sup>2</sup>
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments	2,0 <sup>2</sup>
II. Liquidität	
	1,7 <sup>3</sup>
III. Sonstige Kosten	
	-0,2 <sup>4</sup>
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	
	1,9 <sup>4</sup>
V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	
	0,8
Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	
	1,2
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
bezogen auf:	
1 Immobilienvermögen	8.069,5
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	-1.954,0
2 Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	6.115,6
3 Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	890,5
4 Fondsvermögen	6.800,6

## Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz europa

Der Bruttoertrag von insgesamt 5,3% resultiert aus der Ist-Miete der direkt und über Beteiligungen gehaltenen Fondsimmobilien. Nach Verrechnung mit den sonstigen immobilienbezogenen Erträgen und Aufwendungen sowie der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Gesamt-Nettoertrag von 3,5%.

Das Immobilienresultat vor Darlehensaufwand beträgt unter Berücksichtigung der Wertänderungen, der latenten Steuern sowie der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten 2,5%. Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten sowie der Ertragsteuern und bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen ergibt sich ein Gesamtergebnis nach Darlehensaufwand von 2,3%.

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

Die Liquiditätsrendite von 1,7% reflektiert das Zinsniveau sowie die Wertpapierbewegungen während des Geschäftsjahres. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Fondsvermögen lag durchschnittlich bei rund 13,1%.

Das Gesamtergebnis des Fonds erreicht im Geschäftsjahr vor Abzug der Fondskosten 1,9%. Nach Abzug der Fondskosten ergibt sich für die Anteilklasse RC ein Gesamtergebnis von 0,8% je Anteil und für die Anteilklasse IC ein Gesamtergebnis von 1,2% je Anteil (jeweils nach BVI-Methode).

## Übersicht: Renditen/Länderbeitrag in 2024/2025

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

## Übersicht: Wertänderungen in 2024/2025

Land Information zu Wertänderungen <sup>1</sup> (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	Deutschland	Großbritannien	Frankreich	Niederlande	Polen	Italien
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	2.544,6	1.636,6	815,9	605,1	540,9	429,5
Gutachterliche Bewertungsmieten/ Rohertrag Portfolio	130,3	115,9	48,4	36,6	42,4	31,4
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	8,4	13,1	94,9	11,1	0,0	0,1
Sonstige positive Wertänderungen	1,4	0,0	0,0	11,7	1,6	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-63,9	-78,0	-29,0	-2,9	-24,8	-5,2
Sonstige negative Wertänderungen	-32,7	-2,4	-22,1	-10,0	-2,9	-1,3
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-55,5	-64,9	65,9	8,2	-24,8	-5,1
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-31,3	-2,4	-22,1	1,6	-1,3	-1,3

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

---

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

---

<b>Finnland</b>	<b>Spanien</b>	<b>Sonstiges Europa</b>	<b>Gesamt</b>
305,7	626,1	345,3	7.849,6
19,5	36,2	27,6	488,3
0,0	6,0	3,8	137,4
0,0	0,0	0,0	14,7
-16,5	-6,9	-7,5	-234,6
-2,2	-5,5	-3,2	-82,2
-16,5	-0,9	-3,7	-97,2
-2,2	-5,5	-3,2	-67,5

---

## Entwicklung des Fonds grundbesitz europa

In Mio. EUR	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2025
Immobilien	4.441,5	4.648,4	4.538,5	3.990,6	3.712,6
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	3.757,0	3.811,7	3.653,9	3.039,7	2.589,2
Wertpapiere	965,6	885,0	810,5	651,0	185,2
Bankguthaben	412,0	608,1	429,7	215,2	319,6
Sonstige Vermögensgegenstände	1.810,8	1.675,2	1.702,3	1.535,5	1.184,8
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-1.484,7	-1.762,8	-1.811,9	-1.846,2	-1.862,6
Fondsvermögen Gesamt	9.902,3	9.865,6	9.322,9	7.585,8	6.128,8
Anteilklasse RC					
Fondsvermögen RC	9.082,9	9.101,8	8.600,8	7.039,7	5.705,2
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	225,5	224,9	217,2	189,8	155,1
Anteilwert (EUR) RC	40,27	40,47	39,59	37,08	36,79
Ausschüttung je Anteil (EUR) <sup>1</sup> RC	0,90	1,00	0,60	0,60	0,65
Anteilklasse IC					
Fondsvermögen IC	819,4	763,9	722,1	546,1	423,6
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	20,2	18,8	18,2	14,7	11,5
Anteilwert (EUR) IC	40,46	40,65	39,74	37,19	36,82
Ausschüttung je Anteil (EUR) <sup>1</sup> IC	1,10	1,20	0,80	0,80	0,85
Tag der Ausschüttung	15.12.2021	21.12.2022	20.12.2023	18.12.2024	17.12.2025

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

## Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2020/2021	Geschäftsjahr 2021/2022	Geschäftsjahr 2022/2023	Geschäftsjahr 2023/2024	Geschäftsjahr 2024/2025
I. Immobilien					
Bruttoertrag <sup>1</sup>	4,4	4,9	4,9	5,3	5,3
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	-1,6	-1,0	-0,9	-1,7	-1,8
Nettoertrag <sup>1</sup>	2,8	3,9	4,0	3,7	3,5
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis) <sup>1</sup>	2,0	3,0	-2,0	-6,9	-0,7
Immobilienergebnis vor Steuern und Abschreibungen <sup>1</sup>	4,8	6,9	2,0	-3,2	2,8
Rückstellungen für latente Steuern <sup>1</sup>	-0,6	-0,8	0,1	0,4	-0,1
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten <sup>1</sup>	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,2
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern <sup>1</sup>	3,8	5,8	1,8	-3,1	2,5
Darlehensaufwand <sup>2</sup>	-0,3	-0,4	-0,5	-0,8	-1,0
Ertragsteuern <sup>2</sup>	-0,4	-0,3	-0,4	-0,2	0,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibungen <sup>2</sup>	3,9	6,3	1,3	-4,9	2,3
Währungsänderung <sup>2</sup>	0,0	0,3	-0,2	-0,1	-0,3
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments <sup>2</sup>	3,9	6,6	1,1	-5,0	2,0
II. Liquidität <sup>3</sup>	1,6	-8,9	3,2	2,8	1,7
III. Sonstige Kosten <sup>4</sup>	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten <sup>4</sup>	3,2	3,7	1,3	-3,9	1,9
V. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					
Anteilklasse RC	2,3	2,8	0,3	-4,9	0,8
Anteilklasse IC	2,7	3,3	0,7	-4,5	1,2

bezogen auf:

<sup>1</sup> Immobilienvermögen

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

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

<sup>4</sup> Fondsvermögen



Posen, Stary Browar

# Vermögensübersicht zum 30. September 2025

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	1.043.756.951,69	3.362.801.951,69		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung davon in Fremdwährung	0,00	349.800.000,00	3.712.601.951,69	60,6
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	305.999.605,21	2.410.654.503,19		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	0,00	178.565.973,74	2.589.220.476,93	42,2
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	16.626.889,06	319.591.172,30		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	185.153.323,92	504.744.496,22	8,2
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	27.819.679,61	132.311.188,21		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	105.073.087,25	757.914.224,74		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	11.775.817,78	43.527.056,99		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	0,00	22.186.953,19 3.084.138,45		
5. Andere davon in Fremdwährung	5.695.472,66	225.756.533,74	1.184.780.095,32	19,3
Insgesamt in Fremdwährung	150.364.057,30			
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>			<b>7.991.347.020,16</b>	<b>130,4</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten davon in Fremdwährung	443.142.336,23	1.260.942.748,30		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	113.834,18	7.748.655,82		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	10.522.154,31	64.988.105,04		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	36.631.311,59	199.960.988,81	1.533.640.497,97	25,0
Insgesamt in Fremdwährung	490.409.636,31			
<b>II. Rückstellungen davon in Fremdwährung</b>	<b>67.703.833,69</b>	<b>328.937.907,08</b>	<b>328.937.907,08</b>	<b>5,4</b>
<b>Summe der Schulden</b>			<b>1.862.578.405,05</b>	<b>30,4</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>6.128.768.615,11</b>	<b>100,0</b>

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
3.130.371.019,21		232.430.932,48	
325.622.441,72	3.455.993.460,93	24.177.558,28	256.608.490,76
2.244.034.320,94		166.620.182,25	
166.223.808,97	2.410.258.129,91	12.342.164,77	178.962.347,02
297.501.594,84		22.089.577,46	
172.355.853,14	469.857.447,98	12.797.470,78	34.887.048,24
123.166.072,53		9.145.115,68	
705.528.531,94		52.385.692,80	
40.518.543,68		3.008.513,31	
20.653.430,17 2.870.968,25		1.533.523,02 213.170,20	
210.152.640,79	1.102.890.187,35	15.603.892,95	81.889.907,96
	<b>7.438.999.226,18</b>		<b>552.347.793,98</b>
1.173.788.612,26		87.154.136,04	
7.213.082,41		535.573,41	
60.496.241,98		4.491.863,06	
186.140.038,39	1.427.637.975,04	13.820.950,42	106.002.522,93
306.202.299,82	306.202.299,82	22.735.607,26	22.735.607,26
	<b>1.733.840.274,86</b>		<b>128.738.130,19</b>
	<b>5.705.158.951,32</b>		<b>423.609.663,79</b>

### Devisenkurse per 30. September 2025

1 EUR	=	0,87209	GBP
1 EUR	=	390,55020	HUF
1 EUR	=	4,26898	PLN
1 EUR	=	11,00802	SEK

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	36,79 EUR	36,82 EUR
Umlaufende Anteile	155.055.785	11.502.988

# 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 2024 bis 30. September 2025 verringerte sich das Fondsvermögen um 1.457,0 Mio. EUR auf 6.128,8 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 1.396,2 Mio. EUR. Per Saldo wurden 37.947.002 Anteile zurückgenommen; die Zahl der umlaufenden Anteile verringerte sich auf 155.055.785 in der Anteilklasse RC und auf 11.502.988 in der Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag 30. September 2025 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 36,79 EUR für die Anteilklasse RC und 36,82 EUR für die Anteilklasse IC.

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Objekte verminderte sich im Berichtszeitraum um 277,9 Mio. EUR auf 3.712,6 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften reduzierte sich im Berichtszeitraum um 450,5 Mio. EUR auf 2.589,2 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen reduzierten sich im Berichtszeitraum um 361,4 Mio. EUR auf 504,7 Mio. EUR. Die Tagesgeldanlagen verminderten sich um 0,4 Mio. EUR auf 1,5 Mio. EUR und die in Termingeld angelegten Bankguthaben nahmen um 18,0 Mio. EUR auf 50,0 Mio. EUR ab.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Stichtag auf 185,2 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich um 350,8 Mio. EUR auf insgesamt 1.184,8 Mio. EUR. Die unter der Position „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ ausgewiesenen Beträge umfassen unter anderem verauslagte umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 80,3 Mio. EUR und Mietforderungen über 26,7 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 Anschaf-

fungsnebenkosten nahmen im laufenden Geschäftsjahr um 8,2 Mio. EUR auf 25,3 Mio. EUR ab, nach Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20% p.a.

In den „Anderen Vermögensgegenständen“ sind im Wesentlichen Forderungen aus Devisentermingeschäften (98,8 Mio. EUR), Collaterals (18,2 Mio. EUR) sowie sonstige Forderungen (65,9 Mio. EUR) enthalten.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, den sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Liquiditätsanlagen von 5.048,2 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Großbritannien 1.487,7 Mio. EUR, Frankreich 832,0 Mio. EUR, Niederlande 676,4 Mio. EUR, Spanien 468,3 Mio. EUR, Polen 517,7 Mio. EUR, Italien 349,7 Mio. EUR, Finnland 347,6 Mio. EUR, Irland 185,4 Mio. EUR, Ungarn 97,8 Mio. EUR, Portugal 82,6 Mio. EUR und Schweden 3,0 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten verminderten sich von 1.558,9 Mio. EUR auf insgesamt 1.533,6 Mio. EUR. Größter darin enthaltener Einzelposten sind mit 1.260,9 Mio. EUR Kredite im Rahmen der Finanzierung von direkt gehaltenen Immobilien.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ werden mit 7,7 Mio. EUR ausgewiesen. Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich aus von Mietern geleisteten Mietkautionen (11,7 Mio. EUR) sowie Vorauszahlungen auf Betriebskosten (51,1 Mio. EUR) zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ verminderten sich um 85,1 Mio. EUR auf 199,9 Mio. EUR. Darin enthalten sind unter anderem Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (19,2 Mio. EUR), Devisentermingeschäften (61,2 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zinsen für die aufgenommenen Darlehen (39,8 Mio. EUR), Collaterals (17,8 Mio. EUR) sowie passive periodengerechte Abgrenzung auf Mietforderungen (7,5 Mio. EUR) und sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten (54,5 Mio. EUR).

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 328,9 Mio. EUR. Sie betreffen im Wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 7,7 Mio. EUR und sonstige Rückstellungen in Höhe von 116,4 Mio. EUR. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 20,8 Mio. EUR für Ertragsteuern und 184,0 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 1.237,9 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Großbritannien 499,6 Mio. EUR, Frankreich 232,6 Mio. EUR, Niederlande 115,7 Mio. EUR, Spanien 9,7 Mio. EUR, Polen 175,3 Mio. EUR, Italien 149,3 Mio. EUR, Finnland 36,2 Mio. EUR, Irland 13,2 Mio. EUR, Ungarn 1,0 Mio. EUR, Portugal 2,6 Mio. EUR und Schweden 2,7 Mio. EUR.

Zur Absicherung von Währungsrisiken aus dem Engagement in Großbritannien werden, neben der Darlehensaufnahme, auch Devisentermingeschäfte über 830,0 Mio. GBP in den Büchern geführt. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



München, Metris



Amsterdam, Huys Azië

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Wirtschaftl. Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>4</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>4</sup>
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>														
1	60594 Frankfurt am Main Hedderichstr. 47-49	FG		B (34%) W (29%) L (27%)	09/09	2009	4.127		6.243	3.637	109	K, PA	42.700 44.910	43.805
2	60322 Frankfurt am Main Bockenheimer Anlage 44 „Park Tower“	UB	Proj.Entw. bis voraussichtl. 2028	B (97%)	03/10		868					K, PA, LA	149.000 143.000	146.000
3	60313 Frankfurt am Main Rathenauplatz 1	FG		B (49%) L (44%)	02/12	2001	1.171		7.887			K, PA, LA	90.000 85.870	87.935
4	04109 Leipzig Am Markt 11-15 „Marktgalerie“	FG		L (68%)	10/11	2005	5.466		19.962	2.319	462	K, PA, LA, R	95.000 98.800	96.900
5	80636 München Erika-Mann-Str. 53-69 „Metris“	FG		B (87%)	04/13	2011	12.392		35.777		269	K, PA, LA	257.000 240.500	248.750
6	42853 Remscheid Theodor-Heuss-Platz 7 „Allee-Center Remscheid“	FG		L (81%)	02/14	1989	26.667		32.427		910	K, PA, LA	97.000 112.600	104.800
7	30855 Langenhagen Münchner Str. 39	FG		LG (51%) S (37%)	11/15	2010	79.047		58.269			K	36.900 39.830	38.365
8	40221 Düsseldorf Holzstr. 6 „Capricorn“	FG		B (77%)	03/20	2006	4.404		22.558		508	K, PA, LA	157.000 141.700	149.350
9	40210 Düsseldorf Harkortstr. 8-10 „Adina Hotel“	FG		H (95%)	02/22	2021	2.680		10.796			K, PA	51.000 52.260	51.630
10	40210 Düsseldorf Harkortstr. 12 „Hampton by Hilton“	FG		H (100%)	02/22	2021	2.750		7.632			K, PA	31.500 31.910	31.705
11	40210 Düsseldorf Harkortstr. 14 „Premier Inn“	FG		H (81%)	02/22	2021	4.280		9.076		238	K, PA	54.000 54.840	54.420
12	50679 Köln Barmer Str. / Leichlinger Str. „MesseCity Köln“	FG		H (94%)	01/22	2021	4.742		22.622		71	K, PA, LA	97.000 96.400	96.700
13	10969 Berlin Prinzenstr. 34 „The Grid“	FG		B (93%)	02/20	2021	4.404		13.708		80	K, PA	117.000 111.500	114.250
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>8</sup></b>														
1	92400 Courbovoie, La Defense 22 place des Vosges „Le Monge“ FR	FG		S (100%)	06/99	1984	2.757	+ Volumen eigentum an 34 Stellplätzen	10.903		177	K, PA	48.700 48.100	48.400
2	75008 Paris 125 avenue des Champs Elysees FR	UB	Proj.Entw. bis voraussichtl. 12/26	L (55%) B (45%)	09/98		754					K, PA	201.400 206.200	203.800
3	75013 Paris 74-80 avenue de France „Insight“ FR	FG		L (100%)	05/05	2005	3.888		22.633		235	K, PA, LA	139.900 140.100	140.000
4	75002 Paris 23-27 rue Notre-Dame des Victoires FR	FG		B (96%)	06/12	2005	1.012		5.044		4	K, PA, LA	70.900 76.200	73.550
5	20121 Mailand Via San Prospero 2 IT	FG		B (69%) L (27%)	01/99	1988	690		3.338			K, PA	41.100 43.300	42.200
6	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 <sup>2</sup>	46.184		3.791	K, PA, LA	210.000 188.100	199.050
7	2211 AA Den Haag Bezuidenhoutseweg 10-12 „Malie Toren“ NL	FG/ER		B (91%)	10/94	1996	1.498	Erfpacht-/ Opstalrecht <sup>10</sup>	15.483		174	K, PA	51.600 52.690	52.145
8	1019 GW Amsterdam Jollemanhof 5-20 „Huys Azië“ NL	FG/ER		B (89%)	05/15	2006	2.482	Erfpacht-/ Opstalrecht <sup>10</sup> Teileigentum	8.521		120	K, PA	50.300 48.350	49.325

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR <sup>5,6</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>6</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>6</sup>	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>4</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>4</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>4</sup>	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- solllmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>7</sup>	Miet- einnahmen 1.10.2024- 30.9.2025 in TEUR <sup>12,13</sup>
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>4</sup>	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
0,6	2.366 2.427	54 54								komplett abgeschrieben	12.717	29,0	3,7	3,4	2.302
1,9										komplett abgeschrieben					
1,1	4.241 4.456	46 46								komplett abgeschrieben	30.000	34,1	23,1	4,0	3.626
1,2	5.721 5.675	50 50								komplett abgeschrieben			2,4	4,1	6.240
3,2	11.643 11.500	56 56								komplett abgeschrieben	80.000	32,2	4,9	5,3	9.707
1,3	8.761 9.186	34 34								komplett abgeschrieben			12,2	4,2	7.583
0,5	2.284 2.224	35 35								komplett abgeschrieben	13.410	35,0	0,0	5,0	
1,9	6.357 7.120	51 51	14.179	11.597	2.582	7,4	180	895	3,0				0,0	3,4	
0,7	2.664 2.664	66 56	3.853	3.746	107	1,5	275	362	0,5	24.013	46,5	0,0		11,2	
0,4	1.669 1.669	66 56	2.515	2.389	126	1,5	289	289	0,5	11.711	36,9	0,0		21,3	
0,7	2.843 2.843	66 56	4.682	4.115	567	1,3	621	90	0,5	34.869	64,1	0,0		19,4	
1,2	4.997 4.997	66 55	1.113	0	1.113	1,1	35	35	0,5	96.062	99,3	2,4		16,7	
1,5	5.533 5.533	66 66	10.111	7.741	2.370	7,7	1.986	1.986	0,5	39.172	34,3	0,5		8,5	5.411
0,6	4.226 3.875	29 29											0,0	2,8	27
2,6	10.247 9.920	60 60									18.294	9,0		0,0	1.012
1,8	9.717 10.669	50 50									94.500	67,5	0,0	28,8	958
0,9	3.639 3.639	50 50								komplett abgeschrieben	17.000	23,1	0,0	7,8	
0,5	2.309 2.616	33 33											0,0	3,4	1.479
2,5	19.202 18.702	32 32								komplett abgeschrieben	95.000	47,7	4,0	2,6	16.188
0,7	3.750 3.750	41 41											0,0	8,2	
0,6	3.320 3.284	51 51								komplett abgeschrieben	14.000	28,4	28,6	2,5	2.491

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Wirtschaftl. Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR <sup>4</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>4</sup>
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>5</sup></b>														
9	1079 LH / TM / TX Amsterdam Amsteldijk 164-166 / Trompenburgstraat 2a-c Trompenburgstraat 3-11 „Rivierstaete“ NL	FG/ER		B (88%)	12/18	2014	15.034	Erfpacht-/ Opstalrecht <sup>10</sup> an 3.449 m <sup>2</sup>	28.744	351	330	K, PA, LA	199.500 185.630	192.565
10	00-609 Warschau Aleja Armii Ludowej 26 „Focus“ PL	FG/ER		B (87%)	09/11	2000	6.872	Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>11</sup>	35.077		443	K, PA, LA, R	98.000 102.000	100.000
11	61-888 Posen Polwiejska 42 „Stary Browar“ PL	FG/ER		L (89%)	11/15	2005	73.695	inkl. 9.860 m <sup>2</sup> Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>11</sup>	58.379		1.000	K, PA, LA, R	219.000 226.000	222.500
12	80-309 Danzig Grunwaldzka Avenue 413 „Neon“ PL	FG		B (89%)	02/21	2019	6.242		35.595		330	K, PA	80.000 81.400	80.700
<b>III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>														
1	London EC 4 Tudor Street „The Northcliffe“ GB	FG/ER		B (98%)	09/03	2013	3.786	Leasehold <sup>10</sup>	19.106			K, PA	214.083 197.227	205.655
2	London 16-18 Finsbury Circus „Park House“ GB	FG/ER		B (92%)	03/12	2008	3.750	Leasehold <sup>10</sup>	17.767		12	K, PA, LA	212.707 211.446	212.077
3	Glasgow G1 3DA 110 Queen Street „Connect110NS“ GB	FG		B (89%)	09/14	2015	2.150		15.258		55	K, PA, LA	79.579 81.299	80.439
4	Manchester M2 5PD 2 St. Peter's Square GB	FG		B (94%)	08/15	2017	1.996		15.364		72	K, PA, LA	93.568 96.779	95.174
5	London-Stratford Plot S5 „S5 International Quarter“ GB	FG/ER		B (98%)	01/16	2018	4.253	Leasehold <sup>10</sup>	47.487		4	K, PA, LA	370.833 380.695	375.764
6	Enfield EN2 6BP Hatton Walk „Palace Exchange“ GB	FG/ER		L (94%)	11/16	2006	15.783	Leasehold <sup>10</sup>	18.559		513	K, PA, LA, R	42.771 41.968	42.369
7	Enfield EN2 6BP Church Street „Palace Gardens“ GB	FG/ER		L (98%)	01/18	1998	23.719	Leasehold <sup>10</sup>	20.794	56	23	K, PA, LA, R	33.368 31.189	32.279
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland</b>														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Eschborn Wert der Gesellschaft: 3.383.086 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 3.383.086 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR (Objekt verkauft)				12/09									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, Hamburg Wert der Gesellschaft: 96.966.663 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 95.254.777 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/10									
1	56068 Koblenz Zentralplatz 2 „Forum Mittelrhein“	FG		L (75%)	11/10	2012	12.086		23.950		750	K, PA, LA, R	89.000 98.700	93.850
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an KG PANTA 89. Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co., Hamburg Wert der Gesellschaft: 104.669.814 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 108.155.003 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/13									
2	67655 Kaiserslautern Fackelrondell 53-69 „K in Lautern“	FG		L (86%)	07/13	2015	14.372		29.261		490	K, PA, LA, R	101.000 100.800	100.900

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR <sup>5,6</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>6</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>6</sup>	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>4</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>4</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>4</sup>	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- solllmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>7</sup>	Miet- einnahmen 1.10.2024- 30.9.2025 in TEUR <sup>12,13</sup>
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>4</sup>	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
2,5	11.938 11.572	59 59							komplett abgeschrieben	70.000	36,4	11,2	7,0	7.714
1,3	8.617 8.680	45 45							komplett abgeschrieben			23,8	3,8	6.367
2,8	16.269 17.526	40 40							komplett abgeschrieben	78.155	35,1	3,5	3,4	15.278
1,0	6.701 6.704	64 64							komplett abgeschrieben	25.900	32,1	29,2	3,1	6.372
2,6	15.423 15.193	58 58								80.267	39,0	45,8	12,1	8.420
2,7	13.667 13.677	53 53							komplett abgeschrieben	54.582	25,7	3,5	0,0	13.432
1,0	6.071 6.139	60 60							komplett abgeschrieben	32.107	39,9	19,0	8,0	5.134
1,2	6.747 6.692	62 62							komplett abgeschrieben	42.266	44,4	2,7	6,2	6.724
4,8	23.710 23.710	63 63								189.201	50,4	0,0	11,1	24.455
0,5	3.341 3.155	31 31							komplett abgeschrieben	25.227	59,5	0,4	3,0	3.050
0,4	3.117 3.048	23 23							komplett abgeschrieben	19.493	60,4	4,3	30,9	2.997
									komplett abgeschrieben					
									komplett abgeschrieben					
1,2	7.296 7.905	57 57										24,4	2,1	5.864
									komplett abgeschrieben					
1,3	8.557 8.907	60 60										33,1	2,7	6.920

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Wirtschaftl. Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR <sup>4</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>4</sup>
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland</b>														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an WestendDuo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 173.655.591 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 57.997.080 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/13									
3	60323 Frankfurt am Main Bockenheimer Landstr. 24 „WestendDuo“	FG		B (88%)	12/13	2006	6.441		29.654	661	241	K, PA, LA, R	296.000 274.300	285.150
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an OSA Campus 1 GmbH, Eschborn Wert der Gesellschaft: 33.299.849 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 2.784.610 EUR Gesellschafterdarlehen: 12.811.500 EUR				03/15									
4	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 6	FG		B (90%)	03/15	1989	7.795		13.480		21	PA, LA	47.450 42.610	45.030
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an OSA Campus 2 GmbH Wert der Gesellschaft: 91.895.231 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 1.821.014 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/16									
5	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 16	FG		B (93%)	10/16	2016	8.537		25.797		186	PA, LA	137.605 135.157	136.381
	Beteiligung: 43,8% Gesellschaftsanteile an LOOP5 Shopping Centre GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 17.751.003 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 34.352.053 EUR Gesellschafterdarlehen: 52.998.000 EUR				01/16									
6	64331 Weiterstadt Gutenbergstr. 5 „Loop 5“	FG		L (90%)	01/16	2009	65.000		57.851		3.049	K, PA, LA	60.882 61.408	61.145
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Erste GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 41.139.970 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 17.259.068 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.368.000 EUR				10/18									
7	60311 Frankfurt am Main Berliner Str. 55	FG		H (86%)	10/18	2019	2.611		11.674		122	K, PA	69.277 70.606	69.941
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Zweite GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 30.261.267 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 22.625.803 EUR Gesellschafterdarlehen: 20.118.800 EUR				10/18									
8	60311 Frankfurt am Main Berliner Str. 51 und Bethmannstr. 8	FG		B (91%)	10/18	2019	1.442		7.553		52	K, PA	49.348 46.074	47.711
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Dritte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 8.322.153 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 2.583.961 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.175.600 EUR				10/18									
9	60311 Frankfurt am Main Kornmarkt 1a	FG		B (93%)	10/18	2019	443		2.041		13	K, PA	12.052 11.692	11.872
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Vierte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 9.104.347 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 6.640.847 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.934.800 EUR				10/18									
10	60311 Frankfurt am Main Kornmarkt 1 und Bethmannstr. 6	FG		W (80%)	10/18	2019	799		291	1.883	22	PA	13.855 13.220	13.537
	Beteiligung: 55,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 54.988.262 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 63.285.247 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/21									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR <sup>5,6</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>6</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>6</sup>	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>4</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>4</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>7</sup>	Miet- einnahmen 1.10.2024- 30.9.2025 in TEUR <sup>12,13</sup>	
	Rohertag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>4</sup>	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
									komplett abgeschrieben					
3,6	12.687 14.225	51 51							komplett abgeschrieben	110.000	38,6	8,8	5,7	13.705
									komplett abgeschrieben					
0,6	2.354 2.354	34 34										0,0	8,3	
									komplett abgeschrieben					
1,7	6.207 7.827	61 61								59.787	43,8	0,0	4,2	
									komplett abgeschrieben					
0,8	4.682 5.357	44 44										40,0	4,1	2.830
									komplett abgeschrieben					
0,9	3.094 3.624	64 64										0,1	17,8	
									komplett abgeschrieben					
0,6	2.741 2.598	64 64										14,1	0,8	1.362
									komplett abgeschrieben					
0,2	592 592	64 64										0,0	2,8	
									komplett abgeschrieben					
0,2	580 592	64 64										18,2	1,2	537

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Wirtschaftl. Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR <sup>4</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>4</sup>
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland</b>														
11	22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Str. 10 „Spectrum“	FG		LG (90%)	06/21	2012	160.020		95.993		309	K, PA, LA	91.850 90.310	91.080
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Berlin Ostbahnhof Immobilien GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 216.167.495 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 63.755.000 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/21									
12	10243 Berlin Koppenstr. 8 „Up!“	FG		B (84%)	05/21	2021	8.254		48.184		96	K, PA, LA	330.000 316.800	323.400
13	100% 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: 408.733 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 408.733 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/00									
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>8</sup></b>														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Kinteistö Oy Safiiri, Helsinki Wert der Gesellschaft: 30.212.790 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 43.026.256 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/12									
1	Espoo Puolikkotie 8 „Safiiri“ FI	FG		B (82%)	05/12	2012	4.278		13.729		226	K, PA, LA	28.900 30.630	29.765
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Kinteistö Oy Sola Business Valley, Helsinki Wert der Gesellschaft: 46.007.507 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 51.681.334 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/15									
2	Espoo Sokerilinnantie 11 „Sola“ FI	FG		B (78%)	07/15	2012	5.452	inkl. 27,92% Miteigentums- anteil an 1.658 m <sup>2</sup>	16.943		501	K, PA, LA	48.500 43.430	45.965
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Keilaniemen Tornit (Skyfall Tower), Helsinki Wert der Gesellschaft: 156.862.815 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 118.466.522 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/19									
3	02150 Espoo Keilaniementie 1, Keilaniementori 2-4 „Tower“ FI	FG	0	B (69%)	03/20	2010	10.836		25.017		500	K, PA	155.000 152.580	153.790
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Koy Keilalampi, Helsinki Wert der Gesellschaft: 39.195.673 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 36.329.962 EUR Gesellschafterdarlehen: 38.025.000 EUR				03/21									
4	02150 Espoo Keilasatama 2 „Keilalampi“ FI	FG		B (76%)	03/21	2011	6.673		13.598		244	K, PA, LA	79.000 73.350	76.175
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Europa ICAV, Dublin Wert der Gesellschaft: 183.033.433 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 190.076.678 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				03/20									
5	Dublin Upper Glengageary Road, Cualanor „Cheevers & Haliday“ IE	FG		W (100%)	08/21	2021	12.873			31.987	418		180.800 183.300	182.050



Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Wirtschaftl. Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR <sup>4</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>4</sup>
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>8</sup></b>														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Tailor Logistic S.R.L., Mailand Wert der Gesellschaft: 100.333.288 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 84.372.349 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/18									
6	28069 Trecate Strada Provinciale 11 IT	FG		LG (93%)	07/20	2020	367.729		162.235		1.414	K, PA, LA	188.000 188.400	188.200
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Rondo 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 75.155.933 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 41.462.786 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/14									
7	00-124 Warschau „Rondo One“ PL	FG/ER		B (84%)	03/14	2006	5.832	Right of Perpetual Usufruct (RPU) <sup>11</sup>	66.212		493	K, PA, LA, R	141.120 134.260	137.690
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an CC01 Coimbra S.A., Lissabon Wert der Gesellschaft: 43.511.154 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 38.401.213 EUR Gesellschafterdarlehen: 35.950.000 EUR				11/15									
8	3030-327 Coimbra Rua General Humberto Delgado 207-211 PT	FG/ER		L (92%)	11/15	2005		66,5% Teil- erbbaurecht an 43.344 m <sup>2</sup>	27.418		1.172	K, PA, LA, R	73.000 65.400	69.200
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Diagonal Mar Holdco S.L., Madrid (Verwaltungsgesellschaft für Office Parc Central S.L., PRS Getafe A S.L., PRS Getafe B S.L.) Wert der Gesellschaft: 438.716.528 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 327.055.191 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM1 S.L. Wert der Gesellschaft: 267.600.269 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 65.164.558 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM2 S.L. Wert der Gesellschaft: 1.723.172 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 2.042.049 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM3 S.L. Wert der Gesellschaft: 1.292.730 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 1.521.676 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
9	8019 Barcelona Avenida Diagonal 3 „Diagonal Mar“ ES	FG		L (89%)	08/16	2001		88,37% Mit- eigentums- anteil an 39.610 m <sup>2</sup>	61.684		5.000	K, PA, LA, R	449.000 465.000	457.000
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Office Parc Central S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 35.964.204 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 49.321.622 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				09/20									
10	08018 Barcelona Carrer del Marroc 33-51 ES	FG		B (97%)	12/22	2022	3.161		22.307		341	K, PA	104.000 100.800	102.400
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe A. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 45.066.984 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 44.794.316 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
11	28904 Getafe Paseo de la Estacion 29 „Getafe 1“ ES	FG		W (100%)	07/25	2025	9.282		1.147	39.149	545	K, PA	42.840 42.520	42.680

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR <sup>5,6</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>6</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>6</sup>	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>4</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>4</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>7</sup>	Miet- einnahmen 1.10.2024- 30.9.2025 in TEUR <sup>12,13</sup>	
	Rohertag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>4</sup>	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												Kredite in TEUR <sup>4</sup>
									komplett abgeschrieben					
2,4	10.314 9.621	45 45								95.000	50,5	0,0	9,7	10.275
									komplett abgeschrieben	66.787	48,5	8,1	3,9	10.537
									komplett abgeschrieben					
0,9	8.555 7.783	40 40										4,6	2,9	7.841
									komplett abgeschrieben					
5,8	25.225 28.260	36 36								202.000	44,2	9,7	2,5	24.984
1,3	5.178 5.545	67 67	3.502	1.858	1.644	3,0	700	1.576	2,3			69,4	3,8	
0,5	2.668 2.681	80 80	2.123	1.160	963	2,1	71	2.052	4,8			76,2		53

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Wirtschaftl. Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR <sup>4</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>4</sup>
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>8</sup></b>														
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe B. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 25.362.298 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 23.924.238 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
12	28904 Getafe Paseo de la Estacion 19 „Getafe 2“ ES	FG		W (97%)	12/24	2025	5.424		0	21.267	630	K, PA	24.000 23.960	23.980
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Mer-Europa SAS, Bagnolet Wert der Gesellschaft: 46.831.759 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 83.485.212 EUR Gesellschafterdarlehen: 171.598.500 EUR				03/18									
13	92400 Courbevoie 34 Place des Corolles „Tour Blanche“ FR	FG		B (89%)	11/18	2004	1.008		25.783		124	K, PA, LA	136.100 145.000	140.550
14	75017 Paris Rue Héliopolis 3/5 „TOKO“ FR	FG		B (95%)	09/20	2011	1.857		7.631		79	K, PA	121.200 130.300	125.750
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Europa Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 27.373.031 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 56.528.335 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/21									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Carvin Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 1.201.875 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: -2.708.293 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR (Objekt verkauft)				02/21									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega Wert der Gesellschaft: 1.369.047 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 1.369.047 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR (Objekt verkauft)				02/21									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque II Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 2.222.978 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 2.310.975 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR (Objekt verkauft)				02/21									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque III Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 13.437.468 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 12.969.663 EUR Gesellschafterdarlehen: 6.298.722 EUR				02/21									
15	59553 Lauwin-Planque Rue Amazon „Lauwin-Planque III Logistics Center“ FR	FG		LG (100%)	03/21	2017	122.041		54.561		312		17.560 17.600	17.580
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 3.186.421 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 3.328.898 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR (Objekt verkauft)				02/21									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Europa France Wert der Gesellschaft: -4.127 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: -4.127 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/22									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an SAS Pastourelle France Wert der Gesellschaft: 35.968.428 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 13.024.382 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/21									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR <sup>5,6</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>6</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>6</sup>	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>4</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>4</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>4</sup>	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>7</sup>	Miet- einnahmen 1.10.2024- 30.9.2025 in TEUR <sup>12,13</sup>	
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>4</sup>	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
0,3	1.456 1.448	80 80	561	220	341	1,0	78	483	4,3			2,6		752	
												komplett abgeschrieben			
1,8	10.716 9.905	49 49								komplett abgeschrieben	18.720	13,3	99,9	0,5	
1,6	6.054 6.054	55 57	4.838	80	4.758	0,0	968	1.532	1,6			0,0	5,6		
0,2	1.094 1.094	42 42											0,0	4,8	1.097

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Wirtschaftl. Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR <sup>4</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>4</sup>
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)<sup>8</sup></b>														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an SCI Rue Pastourelle Wert der Gesellschaft: 11.775.389 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 12.533.896 EUR Gesellschafterdarlehen: 54.172.860 EUR				05/22									
16	75003 Paris 29-35 Rue Pastourelle FR	FG		B (100%)	10/22	2024	803		3.408				62.400 70.200	66.300
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an GE FOCI Ingatlanhasznosító Kft., Budapest Wert der Gesellschaft: 59.217.476 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 32.787.231 EUR Gesellschafterdarlehen: 37.600.000 EUR				03/18									
17	2051 Biatorbágy Budaörsi út 4 „Premier Outlet Budapest“ HU	FG		L (99%)	04/18	2008	180.224		23.853		1.599	K, PA, LA, R	90.000 98.100	94.050
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential I Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 59.436.303 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 68.993.856 EUR Gesellschafterdarlehen: 31.000.000 EUR				04/20									
18	Carmel Cluster III - Zentrum: Den Haag, Centrum, Valkenboskwartier NL	FG		W (91%)	06/20	1994		1.407	15.775		1		60.200 59.720	59.960
19	Carmel Cluster VI - Schilderswijk: Den Haag, Schilderswijk NL	FG		W (88%)	06/20	1994		1.992	9.897				31.600 30.970	31.285
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential II Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 56.132.539 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 57.338.254 EUR Gesellschafterdarlehen: 28.000.000 EUR				04/20									
20	Carmel Cluster II - Moerwijk: 2533 JA Den Haag, Sara Burgerhartweg 4-70 NL	FG		W (88%)	06/20	2013	705		583	1.311		PA	5.100 5.500	5.300
21	Carmel Cluster V - Rustenburg: Den Haag, Rustenburg, Moerwijk NL	FG		W (96%)	06/20	1994		1.009	20.512		15		62.200 58.860	60.530
22	Carmel Cluster VII - Scheveningen: Den Haag, Scheveningen, Loosduinen NL	FG		W (83%)	06/20	1994		929	4.973				17.600 16.750	17.175
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential III Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 80.670.504 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 78.885.613 EUR Gesellschafterdarlehen: 55.000.000 EUR				04/20									
23	Carmel Cluster IV - Laakkwartier: Den Haag, Laakkwartier, Leyenburg NL	FG		W (98%)	06/20	1994		759	43.869				134.000 139.630	136.815

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR <sup>5,6</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>6</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>6</sup>	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>4</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>4</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>7</sup>	Miet- einnahmen 1.10.2024- 30.9.2025 in TEUR <sup>12,13</sup>
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>4</sup>	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
0,8	3.006 3.006	69 69	3.058	67	2.992	3,7	612	2.294	3,8		0,0	7,8	
1,2	8.527 8.643	31 35							komplett abgeschrieben		4,3	3,9	7.105
									komplett abgeschrieben				
0,8	3.382 3.376	40 38	2.020	1.446	574	3,0	416	94	0,7		17,5		2.844
0,4	1.831 1.825	40 38	1.534	1.131	403	4,0	294	125	0,7		20,0		1.663
									komplett abgeschrieben				
0,1	292 292	58 58	177	117	60	0,0	32	0	komplett abgeschrieben		2,6		290
0,8	3.545 3.556	40 38	2.709	1.952	757	4,0	548	201	0,7		3,9		3.179
0,2	1.028 1.051	40 38	572	398	174	4,0	105	6	0,1		20,4		835
									komplett abgeschrieben				
1,7	7.667 7.646	40 38	6.826	5.010	1.816	4,0	1.357	675	0,7		7,0		7.245

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Wirtschaftl. Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR <sup>4</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>4</sup>
<b>VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>														
					08/19									
					Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Swift Newco B Limited, London Wert der Gesellschaft: 116.539.363 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 20.326.578 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR									
					08/19									
					Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Beith Street Propco Limited, Edinburgh Wert der Gesellschaft: 51.409.552 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 39.799.869 EUR Gesellschafterdarlehen: 20.878.596 EUR									
1	Glasgow G11 6BZ 82 Beith Street „West End“ GB	FG		W (97%)	08/19	2017	9.263		2.840	10.035		PA	88.601 89.989	89.295
					08/19									
					Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 26.801.764 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 19.878.895 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.411.503 EUR									
2	Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	FG		W (99%)	08/19	2018	2.752		758	5.425		PA	49.815 47.697	48.756
					08/19									
					Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place PropCo Limited, London Wert der Gesellschaft: 18.056.399 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 13.555.937 EUR Gesellschafterdarlehen: 8.164.442 EUR									
3	Newcastle upon Tyne NE1 4PQ Strawberry Place „Strawberry Place“ GB	FG		W (100%)	08/19	2017	2.853		830	6.715		PA	42.584 41.123	41.854
					08/19									
					Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 11.042.191 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 9.353.074 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.663.366 EUR									
4	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	37.763 37.252	37.508
					08/19									
					Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10&11 Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 75.919.403 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 55.316.427 EUR Gesellschafterdarlehen: 38.479.455 EUR									
5	Manchester M17FA 2 Nobel Way „10 /11 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2017	5.026		2.304	16.128		PA	139.804 148.058	143.931
					08/19									
					Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an St Albans Place Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 24.609.525 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 17.463.946 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.967.408 EUR									
6	Leeds LS2 8JP Cross Belgrave Street „St Albans Place“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.396		1.257	7.962		PA	49.888 49.815	49.852
					08/19									
					Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 45.001.970 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 36.519.759 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.186.012 EUR									
7	Manchester M17FA 2 Nobel Way „9 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.445		1.193	6.320		PA	68.660 70.559	69.610

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR <sup>5,6</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>6</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>6</sup>	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>4</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>4</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>4</sup>	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- solllmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>7</sup>	Miet- einnahmen 1.10.2024- 30.9.2025 in TEUR <sup>12,13</sup>
	Rohertag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>4</sup>	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
										komplett abgeschrieben					
1,1	6.555 6.400	52 52									23.687	26,5	0,0		6.707
										komplett abgeschrieben					
0,6	4.021 3.986	53 53									18.159	37,2	5,8		3.417
										komplett abgeschrieben					
0,5	3.484 3.489	52 52									13.387	32,0	12,0		3.533
										komplett abgeschrieben					
0,5	3.300 3.235	49 49									13.498	36,0	4,5		3.363
										komplett abgeschrieben					
1,8	10.180 10.444	52 52									48.370	33,6	1,7		10.448
										komplett abgeschrieben					
0,6	3.922 3.928	54 54									17.678	35,5	0,0		4.005
										komplett abgeschrieben					
0,9	4.978 5.067	54 54									20.631	29,6	0,0		5.096

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Wirtschaftl. Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR <sup>4</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR <sup>4</sup>
<b>VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>														
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 28.651.790 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 25.736.882 EUR Gesellschafterdarlehen: 3.155.234 EUR				08/19									
8	Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill“ GB	FG		W (100%)	08/19	2019	8.944			8.066		PA	53.394 52.956	53.175
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Peckham Place Limited, London Wert der Gesellschaft: 35.650.603 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 35.866.766 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/21									
9	SE15 2BP London Queen's Road 77-79 „Peckham Place“ GB	FG		W (99%)	03/21	2020	3.530			8.564	43	PA	59.398 58.251	58.824
<b>VII. Immobilienvermögen gesamt</b>													<b>7.849.594</b>	

Alle immobilienbezogenen Angaben (Flächen, Anzahl der Kfz-Stellplätze) zu 100%, ohne Berücksichtigung der Beteiligungsquote.

<sup>1</sup> FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt

UB = Grundstück im Zustand der Bebauung

U = unbebautes Grundstück

ER = Erbbaurecht

<sup>2</sup> B = Büro & Praxis

H = Hotel

L = Läden

LG = Lager/Logistik

S = Sonstiges

W = Wohnen

<sup>3</sup> Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.

K = Klimaanlage

LA = Lastenaufzug

PA = Personenaufzug

R = Rolltreppe

<sup>4</sup> Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 30. September 2025. Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.

<sup>5</sup> Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten können Anschaffungsnebenkosten sowohl auf Fonds- als auch auf Gesellschaftsebene anfallen, unter anderem abhängig davon, ob es sich um die Neugründung oder den Erwerb einer bereits bestehenden Gesellschaft handelt.

<sup>6</sup> Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.

<sup>7</sup> Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass vertraglich vereinbarte Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden. Bei Wohnungen gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen, daher kein Ausweis.

<sup>8</sup> Enthält Länder mit Mietverträgen auf Eurobasis.

<sup>9</sup> Werte zum 30. September 2025 gebucht im Fonds bis 31. August 2025, ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).

<sup>10</sup> Entspricht deutschem Erbbaurecht.

<sup>11</sup> Entspricht deutschem Erbnießbrauchrecht.

<sup>12</sup> Mieteinnahmen in Fremdwährung umgerechnet mit historischen Wechselkursen.

<sup>13</sup> Zum Schutz der Mieterinteressen erfolgt keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75% oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

<sup>14</sup> Zur Refinanzierung von Gesellschafterdarlehen wurden zusätzliche Finanzierungen in Höhe von rund 63,0 Mio. EUR aufgenommen, die in dieser Darstellung nicht berücksichtigt sind.

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR <sup>5,6</sup>	davon Gebühren und Steuern in TEUR <sup>6</sup>	davon sonstige Kosten in TEUR <sup>6</sup>	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>4</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR <sup>4</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR <sup>4</sup>	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren <sup>7</sup>	Miet- einnahmen 1.10.2024- 30.9.2025 in TEUR <sup>12,13</sup>	
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR <sup>4</sup>	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren														
0,7	4.170 4.010	54 54									16.972	31,9	0,0		4.336	
0,7	3.433 3.377	75 75	3.789	0	3.789	5,9	749	374	0,5	28.380	48,2	3,8		3.377		
100											2.097.384	26,7 <sup>14</sup>				

komplett  
abgeschrieben

### Devisenkurse per 30. September 2025

1 EUR	=	0,87209	GBP
1 EUR	=	11,00802	SEK
1 EUR	=	4,26898	PLN

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

## Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 30. September 2025)

Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Beteiligungsquote in %
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>			
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)</b>			
<b>III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>			
<b>IV. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Inland</b>			
<b>V. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Ausland (Länder mit Euro-Währung)</b>			
Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe A. S.L., Madrid			
28904 Getafe Paseo de la Estacion 29 „Getafe 1“ ES	42.629	1.7.2025	40,0
Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe B. S.L., Madrid			
28904 Getafe Paseo de la Estacion 19 „Getafe 2“ ES	21.963	19.12.2024	40,0
<b>VI. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>			
Zwischensumme Beteiligungen	64.592		
<b>Summe</b>	<b>64.592</b>		

## Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 30. September 2025)

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Verkaufspreis in TEUR	Beteiligungsquote in %
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>				
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)</b>				
3067 GG Rotterdam Watermanweg „Eurogate III“ NL	01.01.2001	30.10.2024	14.720	100
2316WZ Leiden Dellaertweg 1 NL	18.10.2010	30.10.2024	79.162	100
75009 Paris 12 rue d'Athènes „Euro-Athènes“ FR	01.08.2002	30.10.2024	98.713	100
02-675 Warschau Domaniewska 39B „Topaz“ PL	02.09.2010	31.07.2025	18.337	100
02-675 Warschau Domaniewska 39 „Nefryt“ PL	02.09.2010	31.07.2025	32.233	100
<b>III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>				
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien			243.166	
<b>IV. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Inland</b>				
<b>V. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Ausland (Länder mit Euro-Währung)</b>				
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Europa ICAV, Dublin				
Dublin 1 Mayor Street Upper „The Point Campus Tolka“ IE	23.12.2019	19.12.2024	87.975	100
Dublin 1 Mayor Street Upper „The Point Campus Liffey“ IE	23.12.2019	19.12.2024	59.500	100
Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Vallecás, S.L., Madrid				
28051 Madrid Calle de Adolfo Marsillach 98 „Vallecás Mapfre“ ES	22.03.2024	23.12.2024	23.210	40,0
Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega				
59553 Lauwin-Planque 3 Rue Amazon „Lauwin-Planque I Logistics Centre“ FR	23.03.2021	09.12.2024	10.200	40,0
Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque II Omega, Paris				
59553 Lauwin-Planque Rue de la Plaine „Lauwin-Planque II Logistics Centre“ FR	23.03.2021	13.05.2025	10.406	40,0

## Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 30. September 2025)

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Verkaufspreis in TEUR	Beteiligungsquote in %
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an der SCI Carvin Omega				
62220 Carvin Guy Lussac 17 „Carvin Logistics Centre“ FR	23.03.2021	13.05.2025	13.413	40,0
Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega, Paris				
30800 Saint-Gilles Rue du Falcon „Nîmes Logistics Centre“ FR	23.03.2021	13.05.2025	23.601	40,0
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperatief U.A. NL				
2521 Den Haag 1e Lulofsdwarsstraat 32-42 Carmel Cluster I NL	30.10.2020	30.09.2025	36.039	100
Carmel Cluster VIII 2521 Den Haag 1e Lulofsdwarsstraat 20-32 Carmel Cluster VIII NL	30.10.2020	30.09.2025	32.961	100
<b>VI. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Ausland (Länder mit anderer Währung)</b>				
Zwischensumme Beteiligungen			297.305	
<b>Summe</b>			<b>540.471</b>	



Glasgow, Connect110NS

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

## 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 30.9.2025	Anteil am Fondsvermögen in %
							<b>319.591.172,30</b>	<b>5,2</b>
<b>I. Bankguthaben</b>								
<b>II. Wertpapiere</b>								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
AXA S. A. EO-FLR Med.-T. Nts 03(08/Und.)	XS0181369454	02.03.2026	2,859	0,00	5.600.000,00	0,00	0,00	0,0
AXA S. A. EO-FLR Med.-T. Nts 04(09/Und.)	XS0203470157	29.12.2049	2,504	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Belgien, Königreich EO-Treasury Certs 18.12.2024	BE0312804769	18.12.2024	0,000	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Bundesobl.Ser.180 v.2019(24)	DE0001141802	18.10.2024	0,000	0,00	115.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.24/01 f.15.01.25	DE000BU0E139	15.01.2025	0,000	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 3.10.2025	EU000A4D85M6	03.10.2025	0,000	28.426.000,00	0,00	28.426.000,00	28.422.873,14	0,5
Europäische Union EO-Bills Tr. 3.7.2026	EU000A4EDCQ2	03.07.2026	0,000	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00	19.697.400,00	0,3
Europäische Union EO-Bills Tr. 4.4.2025	EU000A3L3W70	04.04.2025	0,000	100.000.000,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 5.9.2025	EU000A4D7LA8	05.09.2025	0,000	61.000.000,00	61.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 7.2.2025	EU000A3L1585	07.02.2025	0,000	120.000.000,00	120.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 8.11.2024	EU000A3K4EX4	08.11.2024	0,000	0,00	60.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Medium-Term Notes 2011(26)	EU000A1GVVF8	04.09.2026	3,000	29.084.000,00	0,00	29.084.000,00	29.341.684,24	0,5
Europäische Union EO-Medium-Term Notes 2021(26)	EU000A3KTGV8	06.07.2026	0,000	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00	19.699.800,00	0,3
Frankreich EO-Infl.Index-Lkd OAT 2020(31)	FR0014001N38	25.07.2031	0,122	82.100,00	23.250,00	3.060.225,00	2.904.490,15	0,0
Frankreich EO-OAT 2021(25)	FR0014007TY9	25.02.2025	0,00	0,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Frankreich EO-Treasury Bills 2024(25)	FR012890635	05.02.2025	0,00	100.000.000,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Kreditanst.f.Wiederaufbau Med.Term Nts. v.21(24)	DE000A3E5XK7	15.11.2024	0,00	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Spanien EO-Bonos Ind. Inflación 18(33)	ES0000012C12	30.11.2033	0,86	32.252,49	9.243,50	1.196.410,87	1.149.236,39	0,0
<b>Summe der börsengehandelten Wertpapiere</b>				<b>578.624.352,49</b>	<b>791.632.493,50</b>	<b>101.766.635,87</b>	<b>101.215.483,92</b>	<b>1,7</b>
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.23/12 f.20.11.24	DE000BU0E113	20.11.2024	0,000	0,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.24/04 f.16.04.25	DE000BU0E162	16.04.2025	0,000	105.000.000,00	105.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.24/06 f.18.06.25	DE000BU0E188	18.06.2025	0,000	75.000.000,00	75.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.24/10 f.15.10.25	DE000BU0E220	15.10.2025	0,000	84.000.000,00	0,00	84.000.000,00	83.937.840,00	1,4
Europäische Union EO-Bills Tr. 4.10.2024	EU000A3K4EV8	04.10.2024	0,000	0,00	75.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäischer Stabilitäts.(ESM) EO-Bills Tr. 5.6.2025	EU000A4DMK32	05.06.2025	0,000	33.000.000,00	33.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Frankreich EO-Treasury Bills 2024(24)	FR0128379445	16.10.2024	0,000	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Niederlande EO-Treasury Bills 2024(25)	NL00150028D0	27.02.2025	0,00	50.000.000,00	90.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Österreich, Republik EO-Treasury Bills 2024(24)	AT0000A38NM3	31.10.2024	0,00	0,00	75.000.000,00	0,00	0,00	0,0
<b>Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere</b>				<b>347.000.000,00</b>	<b>603.000.000,00</b>	<b>84.000.000,00</b>	<b>83.937.840,00</b>	<b>1,4</b>
<b>Summe der nichtnotierten Wertpapiere</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>
<b>Wertpapiere gesamt:</b>				<b>925.624.352,49</b>	<b>1.394.632.493,50</b>	<b>185.766.635,87</b>	<b>185.153.323,92</b>	<b>3,0</b>
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	10.600.000,00	0,00	10.283.465,00	0,2
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
<b>III. Investmentanteile</b>								
<b>IV. Geldmarktinstrumente</b>								

## Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 30. September 2025

Gliederung nach Nominalzinsen	
0,00 bis unter 4,00	185.153.323,92 EUR
4,00 bis unter 5,00	0,00 EUR
5,00 bis unter 6,00	0,00 EUR
6,00 bis unter 8,00	0,00 EUR
8,00 bis unter 10,00	0,00 EUR
<b>Summe</b>	<b>185.153.323,92 EUR</b>

Gliederung nach Restlaufzeiten	
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	181.099.597,38 EUR
Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 4 Jahren	0,00 EUR
Restlaufzeit über 4 Jahre	4.053.726,54 EUR
<b>Summe</b>	<b>185.153.323,92 EUR</b>

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

## Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen davon in Fremdwährung	27.819.679,61	105.571.756,71 26.739.431,50	132.311.188,21	2,2
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	105.073.087,25		757.914.224,74	12,4
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	11.775.817,78		43.527.056,99	0,7
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	0,00	22.186.953,19 3.084.138,45	25.271.091,64	0,4
5. Andere davon Forderungen aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	5.695.472,66	0,00	225.756.533,74	3,7
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf    Kurswert Stichtag    Vorl. Ergebnis EUR                    EUR                    EUR 921.269.004,78    822.518.946,78    98.750.058,02				
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) davon in Fremdwährung	443.142.336,23	0,00	1.260.942.748,30	20,6
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	113.834,18		7.748.655,82	0,1
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	10.522.154,31		64.988.105,04	1,1
4. anderen Gründen davon aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	36.631.311,59	0,00	199.960.988,81	3,3
davon aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf    Kurswert Stichtag    Vorl. Ergebnis EUR                    EUR                    EUR 55.774.038,90    116.962.142,53    61.188.103,63				
<b>III. Rückstellungen</b>				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	67.703.833,69		328.937.907,08	5,4
Fondsvermögen			6.128.768.615,11	

### Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
1.567.324.010,63	1.500.993.297,39

### Devisenkurse per 30. September 2025

1 EUR	=	0,87209	GBP
1 EUR	=	390,55020	HUF
1 EUR	=	4,26898	PLN
1 EUR	=	11,00802	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 2024 bis 30. September 2025

		Gesamt-Fonds	
	EUR <sup>1</sup>	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:			6.587.225,84
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren		291.092,40	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		6.296.133,44	
3. Sonstige Erträge			112.491.172,26
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon			348.995.060,21
4. Erträge aus Immobilien		208.157.754,82	
davon in Fremdwährung	54.875.842,80		
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		140.837.305,39	
davon in Fremdwährung	68.730.714,76		
Summe der Erträge			468.073.458,31
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten			63.632.555,43
a) davon Betriebskosten		26.634.346,16	
davon in Fremdwährung	5.616.948,97		
b) davon Instandhaltungskosten		3.146.164,65	
davon in Fremdwährung	1.125.322,12		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		6.735.370,53	
davon in Fremdwährung	6.029.734,80		
d) davon sonstige Kosten		27.116.674,09	
davon in Fremdwährung	499.206,47		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			191.176,40
davon in Fremdwährung	7.518.725,81		
3. Steuern			0,00
davon in Fremdwährung	0,00		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			41.592.757,93
davon in Fremdwährung	0,00		
Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:			70.453.379,31
5. Verwaltungsvergütung <sup>2</sup>		66.247.975,84	
6. Verwahrstellenvergütung		1.424.825,74	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		251.851,08	
8. Sonstige Aufwendungen		2.528.726,65	
davon Kosten externe Bewerter		2.379.111,99	
Summe der Aufwendungen			175.869.869,08
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>292.203.589,23</b>

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

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

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	6.120.952,55		466.273,29	
270.666,29		20.426,11		
5.850.286,26		445.847,18		
	104.875.759,52		7.615.412,74	
	324.211.285,00		24.783.775,21	
193.456.892,26		14.700.862,56		
130.754.392,73		10.082.912,66		
	435.207.997,06		32.865.461,24	
	58.548.338,74		5.084.216,69	
24.762.758,69		1.871.587,47		
2.309.041,49		837.123,16		
6.265.022,07		470.348,46		
25.211.516,49		1.905.157,60		
	177.759,59		13.416,81	
	0,00		0,00	
	38.653.707,90		2.939.050,03	
	67.001.545,11		3.451.834,20	
63.092.214,60		3.155.761,24		
1.324.579,27		100.246,47		
234.125,66		17.725,42		
2.350.625,58		178.101,07		
2.211.583,16		167.528,83		
	164.381.351,33		11.488.517,74	
	<b>270.826.645,73</b>		<b>21.376.943,50</b>	

	Gesamt-Fonds			
	EUR <sup>1</sup>	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien <sup>3</sup>			58.853.047,70	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			512.500,31	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen <sup>4</sup>			19.484.594,60	
davon in Fremdwährung	0,00			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges <sup>5</sup>			28.236.473,96	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Gewinne				107.086.616,57
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien <sup>6</sup>			6.671.109,22	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>6</sup>			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen <sup>6</sup>			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
d) Sonstiges <sup>6</sup>			31.588.104,22	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Verluste				38.259.213,44
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				68.827.403,13
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-12.834.007,19
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>348.196.985,17</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			220.382.275,41	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-513.353.287,11	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>-292.971.011,70</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>55.225.973,47</b>
Gesamtkostenquote <sup>7</sup>				1,04%

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

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

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

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

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

Anteilklasse RC			Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	54.785.228,97			4.067.818,73	
	477.077,19			35.423,12	
	18.137.853,83			1.346.740,77	
	26.248.344,64			1.988.129,32	
		99.648.504,64			7.438.111,93
	6.210.013,93			461.095,29	
	0,00			0,00	
	0,00			0,00	
	29.404.790,24			2.183.313,98	
		35.614.804,17			2.644.409,27
		64.033.700,47			4.793.702,66
		-11.352.183,27			-1.481.823,92
		<b>323.508.162,93</b>			<b>24.688.822,24</b>
	205.149.841,71			15.232.433,70	
	-478.278.673,19			-35.074.613,92	
		<b>-273.128.831,48</b>			<b>-19.842.180,22</b>
		<b>50.379.331,45</b>			<b>4.846.642,02</b>
		1,06%			0,72%

# 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 verminderten sich im Geschäftsjahr 2024/2025 um 2,6 Mio. EUR auf 6,6 Mio. EUR.

Die sonstigen Erträge erhöhten sich um 49,0 Mio. EUR auf 112,5 Mio. EUR und enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (33,5 Mio. EUR), Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (37,0 Mio. EUR), Auflösung von Wertberichtigungen (3,8 Mio. EUR) und Erstattung Ertragssteuern aus den Vorjahren (18,3 Mio. EUR) sowie „Sonstige“ (20,0 Mio. EUR).

Die Erträge aus Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ermäßigten sich um 6,2 Mio. EUR auf 349,0 Mio. EUR. Davon entfallen 54,9 Mio. EUR auf Immobilien außerhalb des Euroraums und 68,7 Mio. EUR auf Beteiligungen außerhalb des Euroraums. Die Mieterträge resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung gewerblicher Flächen.

## II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten verminderten sich im Geschäftsjahr 2024/2025 um 44,6 Mio. EUR auf 63,6 Mio. EUR. Darin enthalten sind Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 3,1 Mio. EUR zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsobjekte. Die Betriebskosten belaufen sich auf 26,6 Mio. EUR. Für die Verwaltung der

Immobilien wurden Verträge mit Dienstleistern abgeschlossen. Hierbei sind Kosten von 6,7 Mio. EUR entstanden.

In den „Sonstigen Kosten“ von 271 Mio. EUR sind Aufwendungen in Höhe von 10,1 Mio. EUR für Vermietung, 4,0 Mio. EUR für Rechts- und Steuerberatungskosten sowie 5,3 Mio. EUR für Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen enthalten. 5,5 Mio. EUR entfallen auf Bankspesen einschließlich Darlehensbearbeitungsgebühren und sonstige Kosten von 2,2 Mio. EUR

Die Erbbauzinsen in Höhe von 0,2 Mio. EUR entfallen auf das Objekt „Polwiejska“ in Posen, Polen.

Die Zinsaufwendungen verminderten sich um 0,8 Mio. EUR auf 41,6 Mio. EUR.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens belaufen sich auf insgesamt 70,5 Mio. EUR, hiervon entfällt mit 66,2 Mio. EUR ein wesentlicher Teil auf die Verwaltungvergütung. Diese hat sich bedingt durch die Verminderung des Fondsvermögens gegenüber dem Vorjahreswert um 16,9 Mio. EUR reduziert.

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 67,0 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren. Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 3,5 Mio. EUR.

Bei den „Sonstigen Aufwendungen“ (§ 14 „Allgemeine Anlagebedingungen“ in Verbindung mit § 11 Absatz 7 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 zu geschlüsselt werden.

Das Ergebnis aus der normalen Geschäftstätigkeit spiegelt sich im ordentlichen Nettoertrag, der mit 292,2 Mio. EUR ausgewiesen wird und sich mit 270,8 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und mit 21,4 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC verteilt.

### III. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist insgesamt einen Gewinn von 68,8 Mio. EUR aus und betrifft die Anteilklasse RC mit 64,0 Mio. EUR und die Anteilklasse IC mit 4,8 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr wurden direkt gehaltene Immobilie in Polen, Frankreich und den Niederlanden sowie Immobilien aus Immobilien-Gesellschaften in Frankreich, Irland, Spanien und den Niederlanden veräußert. Aus den Veräußerungsgeschäften der Immobilien resultiert insgesamt ein realisierter Gewinn von 52,2 Mio. EUR. Hierauf entfällt auf die Anteilklasse RC ein realisierter Gewinn von 48,6 Mio. EUR. Auf die Anteilklasse IC entfällt realisierter Gewinn von 3,6 Mio. EUR.

Aus Veräußerungsvorgängen bei Beteiligungen wurde ein Gewinn von insgesamt 0,5 Mio. EUR erzielt, der in der Anteilklasse RC mit 0,4 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC mit 0,1 Mio. EUR ausgewiesen wird.

Die realisierten Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren belaufen sich in der Anteilklasse RC auf 18,1 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC auf 1,3 Mio. EUR.

Das sonstige realisierte negative Ergebnis in Höhe von 3,4 Mio. EUR resultiert aus dem Verkauf von Devisentermingeschäften. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC realisierte Gewinne in Höhe von 26,2 Mio. EUR und auf die Anteilklasse IC ein Gewinn in Höhe von 2,0 Mio. EUR. Dem standen realisierte Verluste in Höhe von 31,6 Mio. EUR gegenüber, die sich mit 29,4 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und 2,2 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC verteilen.

# Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025

		Gesamt Fondsvermögen		
		EUR	EUR	EUR
I.	Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.10.2024)			7.585.782.985,00
1.	Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr <sup>1</sup>			-125.639.917,40
	Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			5.198.480,00
2.	Mittelzufluss/-abfluss (netto) <sup>2</sup>			-1.396.166.898,56
a)	Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen		15.444.674,69	
b)	Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen		-1.411.611.573,25	
3.	Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			12.834.007,19
4.	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			-8.466.014,59
	- bei Immobilien			-5.277.613,41
	davon in Fremdwährung <sup>3</sup>	0,00		
	- bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-3.188.401,18
	davon in Fremdwährung <sup>3</sup>	0,00		
5.	Ergebnis des Geschäftsjahres <sup>4</sup>			55.225.973,47
	- davon nicht realisierte Gewinne <sup>5</sup>		226.938.768,95	
	- davon nicht realisierte Verluste <sup>5</sup>		-519.909.780,65	
II.	Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (30.9.2025)			6.128.768.615,11

<sup>1</sup> Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 (s. Jahresbericht des Vorjahres: Position Ausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).

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

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

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

<sup>5</sup> Die Angaben der nicht realisierten Gewinne/Verluste beinhalten die Nettoveränderungen der Immobilien, Beteiligungen, Wertpapiere und 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
	7.039.721.743,68		546.061.241,32
	-113.894.107,80		-11.745.809,60
	4.713.504,00		484.976,00
	-1.279.233.963,16		-116.932.935,40
14.236.871,93		1.207.802,76	
-1.293.470.835,09		-118.140.738,16	
	11.352.183,27		1.481.823,92
	-7.879.740,03		-586.274,56
-4.903.662,59		-373.950,82	
	-2.976.077,44		-212.323,74
	50.379.331,45		4.846.642,02
211.253.161,99		15.685.606,96	
-484.381.993,47		-35.527.787,18	
	5.705.158.951,32		423.609.663,79

## 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 2025

	Anteilklasse RC Anteile: 155.055.785		Anteilklasse IC Anteile: 11.502.988	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Zur Ausschüttung verfügbar	1.017.069.804,56	6,56	66.040.460,76	5,74
1. Vortrag aus dem Vorjahr	852.102.481,31	5,50	54.100.527,26	4,70
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	323.508.162,93	2,09	24.688.822,24	2,15
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	-158.540.839,68	-1,02	-12.748.888,74	-1,11
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	916.283.544,31	5,91	56.262.920,96	4,89
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	73.070.437,49	0,47	5.425.500,63	0,47
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	843.213.106,82	5,44	50.837.420,34	4,42
III. Gesamtausschüttung <sup>1</sup>	100.786.260,25	0,65	9.777.539,80	0,85
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	100.786.260,25	0,65	9.777.539,80	0,85
a) Barausschüttung	100.786.260,25	0,65	9.777.539,80	0,85
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00

<sup>1</sup> Bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 30. September 2025.

## Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Im Geschäftsjahr ergab sich ein realisiertes Ergebnis von 323,5 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 24,7 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 852,1 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 54,1 Mio. EUR in der Anteilklasse IC stehen insgesamt 1.017,1 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 66,0 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 843,2 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 50,8 Mio. EUR auf neue Rechnung vorzutragen. Somit stehen diese Gewinnvträge in den jeweiligen Anteilklassen für Ausschüttungen in den Folgejahren zur Verfügung.

In der Anteilklasse RC beträgt die Gesamtausschüttung 100,8 Mio. EUR, was einem Wert von 0,65 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 30. September 2024 von 1,75% entspricht.

In der Anteilklasse IC ergibt sich eine Gesamtausschüttung von 9,8 Mio. EUR, was einen Wert von 0,85 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 30. September 2024 von 2,29% entspricht.

# Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

## Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt 2.807.049.731,11 EUR (Anrechnungsbetrag nach der Brutto-Methode, per 30. September 2025).

Vertragspartner der Derivategeschäfte (Kontrahenten, mit denen zum Stichtag 30. September 2025 aktive Geschäfte vorhanden sind):

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

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:

- 400.000,00 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	36,79 EUR	36,82 EUR
Umlaufende Anteile	155.055.785	11.502.988

## Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

### I. Anlagen in 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 Immobilienanlagemarkt anerkanntes Wertermittlungsverfahren oder mehrere dieser Verfahren zugrunde gelegt werden.

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

einem Bewerter durchgeführt und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Beim Erwerb werden die Immobilien mit dem Kaufpreis angesetzt, wobei dieser Ansatz für längstens drei Monate beibehalten wird.

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

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

## II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

**1. Regelbewertung:** 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 grundsätzlich nach den Vorgaben der 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.

**2. Erwerb einer Beteiligung:** Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. Bei der Wertermittlung ist von dem letzten mit dem Bestätigungsvermerk eines Abschlussprüfers versehenen Jahresabschluss der Immobilien-Gesellschaft auszugehen. Liegt der Jahresabschluss mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag, ist von den Vermögenswerten und Verbindlichkeiten der Immobilien-Gesellschaft auszugehen, die in einer vom Abschlussprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung nachgewiesen sind (236 Abs. 2 KAGB).

**3. Gründung einer Beteiligung:** Eine Gründung einer Gesellschaft liegt vor, sobald eine Gesellschaft ohne Immobilienbesitz und mit unwesentlichen Vermögen, mit dem Ziel eines Immobilienerwerbes, gegründet oder als sog. Vorratsgesellschaft erworben wird. Die Gründung einer Gesellschaft zum Zwecke des Erwerbs einer Immobilie fällt nicht unter den Tatbestand gem. § 236 Abs. 1 KAGB, da es sich nicht um einen Erwerb handelt.

## III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

**1. Guthaben laufende Bankkonten:** Guthaben laufender Bankkonten werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

**2. Geldanlagen:** Tages-, Termin- oder 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 grundsätzlich zum Marktwert angesetzt, der von der Verwahrstelle geliefert wird.

Im Zusammenhang mit Devisentermingeschäften stehende Sicherheitszahlungen (Collaterals) werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

**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. Die Abschreibungen beginnen grundsätzlich mit dem Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten der entsprechenden Immobilie

bzw. Immobiliengesellschaft (BNL). Dies gilt ebenso bei Projektentwicklungen. Hausintern wird generell eine voraussichtliche Haltedauer von fünf Jahren angewendet. In begründeten Ausnahmefällen kann hiervon abgewichen werden. Sie mindern das Fondskapital über das Bewertungsergebnis und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der vorgenannten Abschreibungsfrist von fünf Jahren wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Sie mindern ebenfalls das Fondskapital über das Bewertungsergebnis und werden nicht im realisierten Ergebnis berücksichtigt.

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

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

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

Sofern anwendbar sind Rückstellungen für Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt (latente Steuern). 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 unab-

hängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Aufwands- und Ertragszahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für alle wesentlichen Aufwendungen und Erträge.

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

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und gemäß § 26 Abs. KARBV 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 1,06% p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,72% in der Anteilklasse IC.

Dem Sondervermögen wurde keine erfolgsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr berechnet.

Für den Erwerb, die Bebauung und die Veräußerung von Immobilien bzw. den An- und Verkauf von Immobilien-Gesellschaften wurde ein Entgelt in Höhe von 6,7 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 5,4 Mio. EUR belastet, dies entspricht 0,08% 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 Vergütungspolitiken („ESMA-Leitlinien“).

### Vergütungsrichtlinie und Governance-Struktur

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 Vergütung der Mitarbeitenden 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 Konzernerfolgskennzahlen ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2024 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 Bindung der Mitarbeitenden. 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 Vergütung der Mitarbeitenden 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 variablen 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 Ebene der Mitarbeitenden 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 Ganzheitliche 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 2024**

Das DWS Compensation Committee hat die Tragfähigkeit der variablen Vergütung für das Jahr 2024 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 2025 für das Geschäftsjahr 2024 gewährten variablen Vergütung wird die DWS-Komponente auf Basis der Bewertung der festgelegten Leistungskennzahlen gewährt. Die Geschäftsführung hat für 2024 eine Auszahlungsquote der DWS-Komponente von 90,0% 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 Mitarbeitenden auf das Risikoprofil der

Gesellschaft oder einen von ihr verwalteten Fonds und: (a) Geschäftsführung/Senior Management, (b) Portfolio-/Investmentmanager, (c) Kontrollfunktionen, (d) Mitarbeitende mit Leitungsfunktionen in Verwaltung, Marketing und Human Resources, (e) sonstige Mitarbeitende (Risikoträger) mit wesentlichem Einfluss, (f) sonstige Mitarbeitende 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 ausbezahlten 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 50.000 EUR erhalten Risikoträger ihre gesamte variable Vergütung in bar und ohne Aufschub.

#### Zusammenfassung der Informationen zur Vergütung für die Gesellschaft für 2024<sup>1</sup>

Jahresdurchschnitt der Mitarbeitenden (Kopfzahl)	70
Gesamtvergütung	11.143.223 EUR
– Fixe Vergütung	7.792.843 EUR
– Variable Vergütung	3.350.380 EUR
davon: Carried Interest	0 EUR
Gesamtvergütung für Senior Management <sup>2</sup>	1.337.533 EUR
Gesamtvergütung für sonstige Risikoträger	0 EUR
Gesamtvergütung für Mitarbeitende mit Kontrollfunktionen	446.200 EUR

#### Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Im Geschäftsjahr 2024/2025 wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

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

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

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

## Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

### Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

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

### Angaben zum Risikoprofil und zum Risikomanagement

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

Als allgemeines wirtschaftliches und finanzielles Ziel des Sondervermögens steht die Ertragssteigerung im Vordergrund. Der Fokus wird auf langfristig vermietete Immobilien gelegt mit der Zielsetzung, während der Haltedauer sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Immobilienwertzuwachs stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen erfolgt nach dem Grundsatz der Streuung und zwar nach folgenden Kriterien: Fortwährende Ertragskraft, Lage, Größe, Nutzung und Mieterstruktur. Die Anlagestrategie richtet sich an den unterschiedlichen 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 wesentlichen Anlagegrenzen, die ein Sondervermögen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen einzuhalten hat. Weitere Infor-

mationen zum Umfang und der Funktionsweise der Risikomanagementprozesse sind in elektronischer oder schriftlicher Form über die Gesellschaft erhältlich.

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

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

Auch bei der Liquiditätsanlage in Form von Wertpapieren (wie z.B. Aktien oder Anleihen) werden Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen der Analyse der Emittenten berücksichtigt. In diesem Zusammenhang gelten auch Mindestausschlüsse, die im Verkaufsprospekt in dem 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 1,7-Fache des Nettoinventarwertes (171,7%)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

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

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:

- das 1,3-Fache des Nettoinventarwertes (125,9%)

### 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. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. 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 9,05 % 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.**



## **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 CO<sub>2</sub>-Emissionen**

Die Gesellschaft strebt für den Fonds an, die durch die Immobilien des Fonds verursachten CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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.

Für den Berichtszeitraum liegen nicht in ausreichendem Umfang Verbrauchsdaten je Immobilie vor, um darzulegen, inwieweit die beworbenen ökologischen Merkmale erfüllt wurden. Die Gesellschaft hat jedoch im Berichtszeitraum verschiedene Maßnahmen in ausgewählten Immobilien durchgeführt, welche zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieintensität beitragen sollten. Eine Aufstellung dieser Maßnahmen, ist der Antwort zu der Frage „*Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?*“ zu entnehmen.

## **● Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

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

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden gemessen in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/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 CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden entweder unter Verwendung von länder- und nutzungsartenspezifischen Emissionsfaktoren, die von der International Energy Agency (IEA) veröffentlicht wurden, ermittelt (sog.

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

„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/m<sup>2</sup>/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<sup>1</sup> 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. Aufgrund der Verzögerung in der Datenverfügbarkeit zu CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieintensität für die Immobilien, ist es nicht möglich vollständige CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieintensität für das Berichtsjahr auszuweisen. Die Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieintensität entlang der festgelegten Pfade beobachten wir daher mit einem Zeitverzug von bis zu neun Monaten, sodass in diesem Bericht die Emissionen des letzten Kalenderjahres 2024 ausgewiesen werden. Für das Kalenderjahr 2024 liegen zu 32,57% der Immobilien des Sondervermögens – nach Fläche<sup>2</sup> gewichtet - vollständige Verbrauchsdaten vor. Die daraus berechneten CO<sub>2</sub>-Emissionen betragen für das Kalenderjahr 2024 durchschnittlich 37,47 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Energieintensität lag bei 155,15 kWh/m<sup>2</sup>.

### ● ...und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum wurden weitere Immobilien Optimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieintensität unterzogen. Eine Aufstellung dieser Immobilien sowie dieser Maßnahmen ist der Antwort zu der Frage „*Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?*“ zu entnehmen. Ein quantitativer Vergleich zum Vorjahr kann aufgrund fehlender Daten nicht aufgeführt werden

---

<sup>1</sup> Beispiele: Modernisierung der Mess- und Zähltechnik („Smart-Metering), Netzbetreiberanfragen zur Erhaltung von Verbrauchsdaten oder Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsklauseln in neuen Mietverträgen (Green Lease).

<sup>2</sup> Beinhaltet die gesamte vermietbare Fläche einschließlich aller Allgemein- und Nutzungsflächen welche beheizt bzw. gekühlt werden.

● **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, strebt jedoch keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852, der sog. EU-Taxonomieverordnung („EU-TaxonomieVO“), oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor, der sog. EU-Offenlegungsverordnung („EU-OffenlegungsVO“), an. Dennoch waren 9,05% der Investitionen des Finanzprodukts nachhaltige Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852, der sog. EU-Taxonomieverordnung („EU-TaxonomieVO“).

● **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?**

--- *Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?*

Die Gesellschaft hat die Taxonomiekonformität bei den nachhaltigen Investitionen prüfen lassen und im Rahmen dessen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen die sogenannte „Do no Significant Harm“-Prüfung für die jeweiligen Immobilien durchgeführt sowie extern bestätigen lassen. Dabei wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen eines Umweltziels festgestellt. Bei dem Umweltziel Klimaschutz wird geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in der Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 in ihrer jeweils gültigen Fassung zur Ergänzung der Taxonomieverordnung erfüllen.

----- *Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben?*

Die Einhaltung der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte wurde im Rahmen der nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel gemäß der EU-Taxonomie sichergestellt. Dazu wurden alle Property Manager einer Prüfung unterzogen, bei der das Vorhandensein von Prozessen und Mechanismen sowie etwaige Verstöße hinsichtlich (i) Menschenrechte inklusive der Arbeitsrechte, (ii) Bestechung und Korruptionsbekämpfung, (iii) Abgabe von Steuern sowie (iv) lauterer Wettbewerb überprüft wurden. Die Prüfung wurde sowohl durch interne als auch externe Berater durchgeführt. Intern Beteiligte waren die Einkaufsabteilung sowie die Abteilung zur Geldwäschebekämpfung.

*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 EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien 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 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 mehre Bauteile vor, erfolgte eine flächengewichtete Ermittlung eines einzigen Wertes für die relevante Immobilie.

Im Berichtszeitraum unterlagen 98,77% aller Immobilien des Sondervermögens den Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“. Lediglich eine Immobilie<sup>3</sup> unterlag aufgrund laufender Modernisierungsmaßnahmen nicht der vorgenannten Vorschriften und wurde daher bei der Berechnung des Engagements in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz nicht berücksichtigt. Darüber hinaus lag zum Berichtszeitpunkt für sechs (6) Immobilien, welche 6,85% aller Immobilien des Sondervermögens repräsentieren, kein gültiger „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ vor. Diese wurden bei der Ermittlung des Engagements in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz als ineffizient berücksichtigt. Insgesamt waren 46,96% aller Immobilien des Sondervermögens Immobilien mit schlechter Energieeffizienz.

---

<sup>3</sup> Euro Athenes

#### – Treibhausgasemissionen

Die Immobilien des Sondervermögens verursachten Treibhausgasemissionen durch die Freisetzung des Treibhausgases CO<sub>2</sub>. Der Umfang der durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen sollte analog der Förderung des ökologischen Merkmals „Reduzierung von CO<sub>2</sub>-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.

Aufgrund der Verzögerung in der Datenverfügbarkeit zu CO<sub>2</sub>-Emissionen für die Immobilien, ist es nicht möglich vollständige Emissionen für das Berichtsjahr auszuweisen. Die Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emissionen entlang der festgelegten Pfade beobachten wir daher mit einem Zeitverzug von bis zu neun Monaten, sodass in diesem Bericht die Emissionen des letzten Kalenderjahres 2024 ausgewiesen werden. Für das Kalenderjahr 2024 liegen zu 32,47% der Immobilien des Sondervermögens – nach Fläche<sup>4</sup> gewichtet - vollständige Verbrauchsdaten vor. Die daraus berechneten CO<sub>2</sub>-Emissionen betragen für das Kalenderjahr 2024 durchschnittlich 37,47 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

#### – Intensität des Energieverbrauchs

Der Energieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens sollte analog dem ökologischen Merkmal „Reduzierung der Energieintensität“ gemessen und reduziert werden. Die Energieintensität soll perspektivisch reduziert werden, soweit dies durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflusst werden kann und der Energieverbrauch nicht in der Verantwortung des Mieters liegt. Aufgrund der Verzögerung in der Datenverfügbarkeit zu Intensität des Energieverbrauchs, ist es nicht möglich vollständige Emissionen für das Berichtsjahr auszuweisen. Die Entwicklung der Intensität des Energieverbrauchs beobachten wir daher mit einem Zeitverzug von bis zu neun Monaten, sodass in diesem Bericht die Kennzahlen des letzten Kalenderjahres 2024 ausgewiesen werden. Für das Kalenderjahr 2024 liegen zu 32,57% der Immobilien des Sondervermögens – nach Fläche<sup>5</sup> gewichtet - vollständige Verbrauchsdaten vor. Die Intensität des Energieverbrauchs für diesen Anteil betrug für das Kalenderjahr 2024 durchschnittlich 155,15 kWh/m<sup>2</sup>.

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.

---

<sup>4</sup> Beinhaltet die gesamte vermietbare Fläche einschließlich aller Allgemein- und Nutzungsflächen welche beheizt bzw. gekühlt werden.

<sup>5</sup> Beinhaltet die gesamte vermietbare Fläche einschließlich aller Allgemein- und Nutzungsflächen welche beheizt bzw. gekühlt werden.

## 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: 30.09.2025.

In der nachfolgenden Tabelle sind die größten Investitionen des Fonds zum Berichtsstichtag 30.09.2025 dargestellt. Unterjährige Transaktionen im Berichtszeitraum werden aufgrund der stichtagsbezogenen Betrachtung in der nachfolgenden Aufstellung nicht reflektiert. Bei den unterjährigen Transaktionen handelt es sich im Wesentlichen um die Veräußerung von elf (11)<sup>6</sup> Immobilien und drei (3)<sup>7</sup> neue Immobilien.

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
London, Plot S5 (vorläufig) (50010015)	Immobilien	4,7%	Großbritannien
NW Diagonal DM1 S.L.	Immobilien	3,4%	Spanien
München, Erika-Mann-Straße 53-69 (50400005)	Immobilien	3,1%	Deutschland
Posen, Polwiejska 42 (50070007)	Immobilien	2,8%	Polen
Zalando Up! - Berlin	Immobilien	2,7%	Deutschland
London, 16-18 Finsbury Circus (50010012)	Immobilien	2,7%	Großbritannien
London, 28 Tudor Street (50010007)	Immobilien	2,6%	Großbritannien
Paris, 125 avenue des Champs Elysees 1 (50040001)	Immobilien	2,6%	Frankreich
Valmontone, Via della Pace, Loc. Pascolaro (50050005)	Immobilien	2,5%	Italien
Amsterdam - Rivierstaete (50020007)	Immobilien	2,4%	Niederlande
Seahorse Irland	Immobilien	2,3%	Irland
WestendDuo	Immobilien	2,2%	Deutschland
Mer-Europa SAS	Immobilien	2,1%	Frankreich
Koy Keilaniemen Torni / Skyfall Tower	Immobilien	2,0%	Finnland
Capricorn Haus (50400013)	Immobilien	1,9%	Deutschland

<sup>6</sup> Carvin Logistics Centre (Carvin, Frankreich), Eurogate III (Rotterdam, Niederlanden), Insight (Niederlanden), Lauwin-Plaque I Logistics Centre (Lauwin-Plaque, Frankreich), Lauwin-Plaque II Logistics Centre (Lauwin-Plaque, Frankreich), Nefryt (Warschau, Polen), Nimes Logistics Centre (Saint-Gilles, Frankreich), The Point Campus Tolka (Dublin, Irland), The Point Campus Liffey (Dublin, Irland), Topaz (Warschau, Polen) und Euro-Athènes (Paris, Frankreich)

<sup>7</sup> Casa Dumon (Madrid, Spanien), Casa Amy (Madrid, Spanien) und Nuve (Madrid, Spanien)



## 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie des Energieverbrauchs auf den jeweiligen gesamten Immobilienbestand des Sondervermögens ausgerichtet. Daher war der gesamte Immobilienbestand des Sondervermögens unter „#1 Ausgerichtet auf ökologische Merkmale des Finanzprodukts“ zu allokiert. Zum Immobilienbestand im vorstehenden Sinne gehören sowohl die direkt als auch indirekt (über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) gehaltenen Immobilien sowie Forderungen an Immobilien-Gesellschaften. Der Immobilienbestand des Fonds betrug zum Berichtsstichtag 30.09.2025 88,34% der gesamten Vermögensgegenstände des Fonds. 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?**

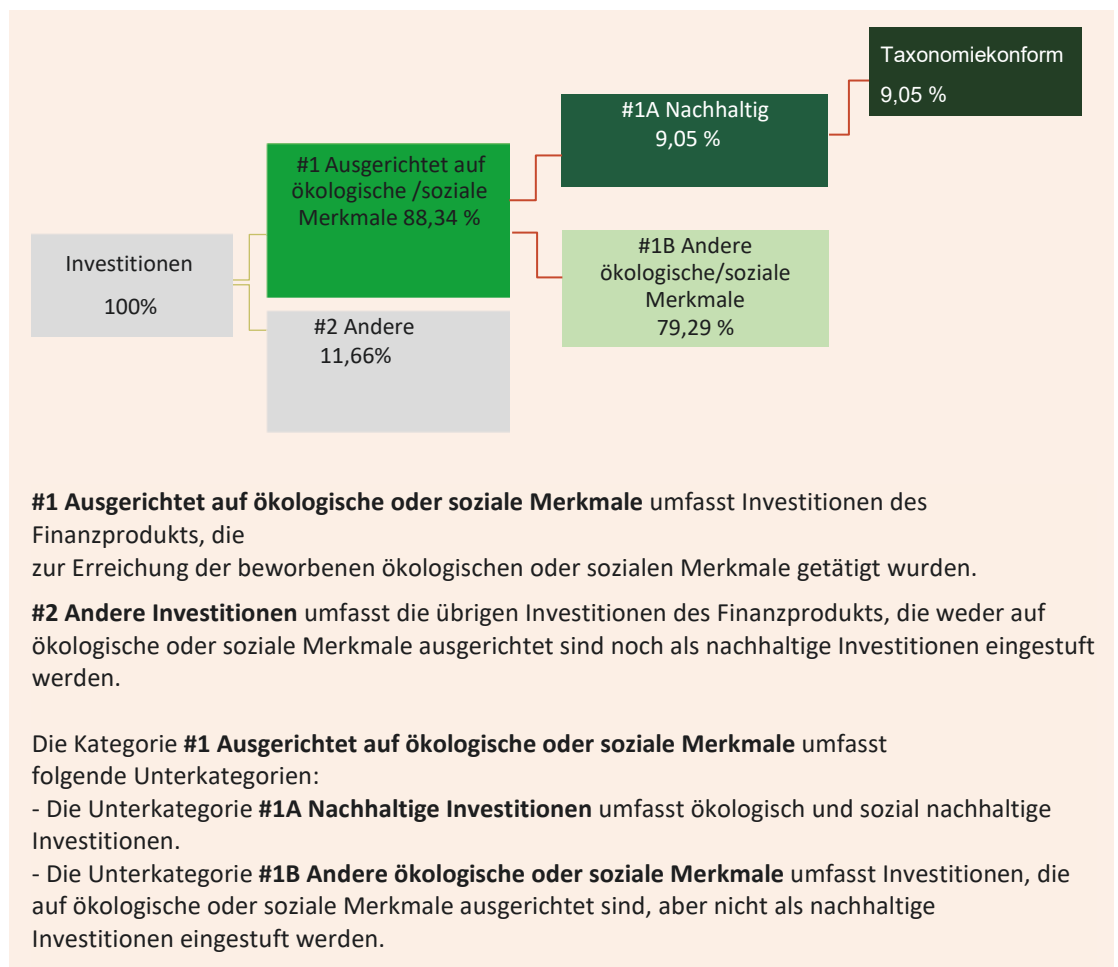
Zum Berichtsstichtag 30.09.2025 sah die Vermögensallokation des Fonds wie folgt aus:

	In EUR	In % der Vermögenswerte
Immobilien	3.712.601.952	46,46%
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.589.220.477	32,40%
Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	757.914.225	9,48%
Liquiditätsanlagen	504.744.496	6,32%
Sonstige Vermögensgegenstände	426.865.871	5,34%
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>	<b>7.991.347.020</b>	<b>100%</b>

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** und die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO<sub>2</sub>-arme Kraftstoffe bis end 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

**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 CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgas-emissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



### 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 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 gemäß der EU-TaxonomieVO oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der EU-OffenlegungsVO an. Beim Erwerb von sowie beim Eigentum an Gebäuden handelt es sich um eine sog. taxonomiegeeignete Wirtschaftstätigkeit. Dies ist eine Wirtschaftstätigkeit, die in den zur EU-Taxonomieverordnung erlassenen delegierten Rechtsakten beschrieben ist, unabhängig davon, ob diese Wirtschaftstätigkeit alle in den delegierten Rechtsakten zur EU-Taxonomieverordnung festgelegten technischen Bewertungskriterien erfüllt. Zum Berichtsstichtag 30.09.2025 waren sämtliche Immobilien des Sondervermögens als taxonomiegeeignete Wirtschaftstätigkeit unter „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ einzuordnen. 9,05% der Immobilien des Sondervermögens konnten zum Berichtsstichtag 30.09.2025 mit Blick auf das Umweltziel „Klimaschutz“ als taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeit qualifiziert werden.

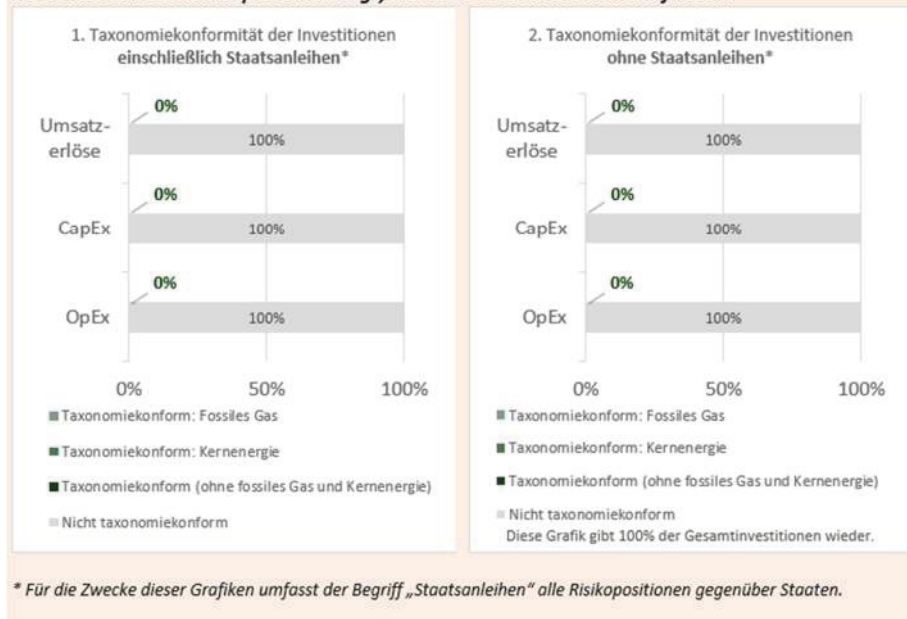
**Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie<sup>8</sup> investiert?**

- Ja:  
 In fossiles Gas       In Kernenergie  
 Nein

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, 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 Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen 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.*



Der Fonds strebt im Rahmen der Förderung der ökologischen Merkmale keinen Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen an, die mit der EU-Taxonomie konform sind.

**Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

Das Sondervermögen hat keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und/oder ermöglichende Tätigkeiten getätigt. Der Anteil derartiger Investitionen lag demnach bei 0,00%.

**Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?**

Die Gesellschaft hat im vorliegenden Berichtszeitraum erstmalig die Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang stehen ermittelt und ausgewiesen. Im vorangegangenen Berichtszeitraum wurden die Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang stehen nicht ermittelt, jedoch mit 0,00% ausgewiesen. Die folgende

<sup>8</sup> Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und / oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022 / 1214 der Kommission festgelegt.

Aufstellung stellt die Änderung im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen dar, wenngleich die Zunahme nicht einer Steigerung der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang stehen entspricht.

Referenzperiode	Anteil
01.10.2023 – 30.09.2024	0,00%
01.10.2024 – 30.09.2025	9,05%



**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 11,66% (EUR 931.610.367) Wertes des Sondervermögens entsprachen. Sie wurden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie in festverzinsliche Wertpapiere angelegt, wenngleich 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 dienten u.a. der Begleichung 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:

- (ii) 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);
- (iii) 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 der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien, Veränderungen im Portfolio und den Zielen des Fonds identifiziert, geplant, budgetiert, genehmigt und im Anschluss umgesetzt.

Im Berichtszeitraum wurden sechs (6)<sup>9</sup> im Sinne der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2020 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ineffiziente Immobilien veräußert. Drei (3)<sup>10</sup> weitere in dem Zeitraum erworbene Immobilien gelten im Sinne der vorgenannten Richtlinie als effiziente Immobilie.

Darüber hinaus erfolgte die Durchführung nachfolgender Maßnahmen im Portfolio:

<b>Immobilie</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Status</b>
Coimbra, Alma Shopping	Installation einer Photovoltaikanlage	Abgeschlossen
Manchester, Vita: Circle Square 10-11	Partielle Umrüstung auf LED-Beleuchtung	Abgeschlossen
Manchester, Vita: First Street	Partielle Umrüstung auf LED-Beleuchtung	Abgeschlossen
Manchester, Vita: Circle Square 9	Fenster austausch	Abgeschlossen
Manchester, Two St. Peter's Square	Umfassende Optimierung der Gebäudeleittechnik	Abgeschlossen
Frankfurt, Westend Duo	Umrüstung auf LED-Beleuchtung	Abgeschlossen
Frankfurt, Westend Duo	Partieller Austausch der Umlufttechnik	Abgeschlossen
Warschau, Focus	Leckageortung für Kältemittel	Abgeschlossen
Glasgow, 110 Queen Street	Fenster austausch	Abgeschlossen
Enfield, Palace Gardens	Austausch der Warmwasseraufbereitung	Abgeschlossen
Enfield, Palace Gardens	Partielle Umrüstung auf LED-Beleuchtung	Abgeschlossen

<sup>9</sup> Eurogate III (Rotterdam, Niederlanden), Insight (Niederlanden), Lauwin-Plaque I Logistics Centre (Lauwin-Plaque, Frankreich), Nefryt (Warschau, Polen), Nimes Logistics Centre (Saint-Gilles, Frankreich), Topaz (Warschau, Polen) und Euro-Athènes (Paris, Frankreich).

<sup>10</sup> Casa Dumon (Madrid, Spanien), Casa Amy (Madrid, Spanien) und Nuve (Madrid, Spanien).

Frankfurt am Main, 27. November 2025

DWS Grundbesitz GmbH



Christian Bäcker



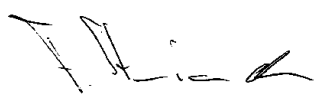
Dr. Ulrich von Creytz



Clemens Schäfer



Georg Schuh



Florian Stanienda



Ulrich Steinmetz

# 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 2024 bis zum 30. September 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025, 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.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht einbezogen.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresbericht aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen ab.

## 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 der DWS Grundbesitz GmbH sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresberichts:

- Kapitel „Hinweise für den Anleger“
- Kapitel „Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung“
- Kapitel „Steuerliche Hinweise für den Anleger“
- Kapitel „Ausweis der Immobilienquoten“
- Kapitel „Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien“
- Kapitel „Externe Bewerter“

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Vermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zu den vom Prüfungsurteil umfassten Bestandteilen des Jahresberichts oder zu 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 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 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der DWS Grundbesitz GmbH bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 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 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 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 28. November 2025

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kuppler                      Pekarek  
Wirtschaftsprüfer        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 2025 beträgt 36,79 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 37,08 EUR um 0,29 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2024/2025 werden 0,65 EUR (= 1,75% 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 0,39 EUR oder 60% steuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 0,65 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,39 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,26 EUR zusammen.

## Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 30. September 2025 beträgt 36,82 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 37,19 EUR um 0,37 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2024/2025 werden 0,85 EUR (= 2,29% 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 0,51 EUR oder 60% steuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 0,85 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,51 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,34 EUR zusammen.

## Ausschüttung / Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/2025 in Höhe von 0,65 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,85 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 17. Dezember 2025. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,26 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,34 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,26 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,34 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) steuerpflichtig.

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

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

### Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 17. Dezember 2025 für Anteilklasse RC

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	0,6500	0,6500	0,6500
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,3900	0,3900	0,3900
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,2600	0,2600	0,2600

### Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 17. Dezember 2025 für Anteilklasse IC

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	0,8500	0,8500	0,8500
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,5100	0,5100	0,5100
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,3400	0,3400	0,3400

## 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 (aus deutscher steuerrechtlicher Sicht) 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) sowie sonstigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht, wobei Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften grundsätzlich ausgenommen sind; Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilswert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 Prozent auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruht, können unter gewissen Voraussetzungen auf Ebene des Fonds körperschaftsteuerpflichtig sein. Der Steuersatz beträgt 15 Prozent. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 Prozent bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investorserträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 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 Ver-

äußerung 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 unterlegen 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 einzuziehen, 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, ist ein Veräußerungsgewinn grundsätzlich steuerpflichtig.

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.

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

## Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

## Abwicklungsbesteuerung

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

Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

## Wegzugsbesteuerung

Die Fondsanteile gelten steuerlich als veräußert, sofern die unbeschränkte Steuerpflicht eines Anlegers durch Aufgabe des Wohnsitzes oder gewöhnlichen Aufenthalts in der Bundesrepublik Deutschland endet oder die Anteile unentgeltlich auf eine nicht unbeschränkt steuerpflichtige Person übertragen werden oder es aus anderen Gründen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des Besteuerungsrechts der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich des Gewinns aus der Veräußerung der Fondsanteile kommt. In diesen Fällen kommt es zu einer Besteuerung des bis dahin angefallenen Wertzuwachses.

Die sogenannte Wegzugsbesteuerung ist nur dann anzuwenden, wenn der Anleger in den letzten fünf Jahren vor der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar mindestens 1 Prozent der ausgegebenen Anteile des jeweiligen Fonds gehalten hat oder wenn der Anleger im Zeitpunkt der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar Fondsanteile hält, deren Anschaffungskosten mindestens 500.000 EUR betragen haben, wobei die Beteiligungen an verschiedenen Investmentfonds jeweils getrennt zu betrachten und hinsichtlich der Anschaffungskosten nicht zusammenzurechnen sind, und die Summe der steuerpflichtigen Gewinne aus allen Fondsanteilen insgesamt positiv ist. Die Besteuerung hat in der Veranlagung zu erfolgen.

## 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. Des Weiteren darf kein Nießbrauch an den Investmenterträgen eingeräumt worden sein und keine sonstige Verpflichtung bestanden haben, die Investmenterträge ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu vergüten.

Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70% bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

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

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

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

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

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

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

### Ausschüttungen

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

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

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

### Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70% des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten

im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

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

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

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

## **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

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

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

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

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

## **Negative steuerliche Erträge**

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

## **Abwicklungsbesteuerung**

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

Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

## **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.

Soweit ein Steuerausländer einem inländischen Anleger vergleichbar ist, für den eine Erstattung der auf Fondsebene angefallenen Körperschaftsteuer möglich ist, ist grundsätzlich auch eine Erstattung möglich. Auf die obigen Ausführungen zu Steuerinländern wird verwiesen. Voraussetzung ist zudem, dass der Steuerausländer seinen Sitz und seine Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat hat.

## **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 oder in bestimmten Fällen als veräußert gilt.

## Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür u.a. einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten

und Depots (z.B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen).

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

## Grunderwerbsteuer

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

## 3%-Steuer in Frankreich

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

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

Eine Beteiligung an grundbesitz europa von mindestens 1% entsprach am 1. Januar 2025 1.952.390,50 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 [realassets.dws.com](http://realassets.dws.com) zur Verfügung.

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

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

Eine Beteiligung an grundbesitz europa von mindestens 5% entsprach am 1. Januar 2025 9.761.952,50 Anteilen.

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

## Rechtliches und steuerliches Risiko

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

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

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

## Allgemeiner Hinweis:

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

# Ausweis der Immobilienquoten

Die Erträge aus Investmentfonds, die gemäß ihren Anlagebedingungen fortlaufend überwiegend in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investieren, werden nach § 20 Abs. 3 InvStG je nach Anlageschwerpunkt zu einem bestimmten Prozentsatz steuerfrei gestellt (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.<sup>1</sup>

Im Fondsgeschäftsjahr endend zum 30. September 2025 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 2025 von der individuellen Nachweismöglichkeit nach § 20 Abs. 4 InvStG Gebrauch gemacht und die Teilfreistellungsquote von 80% angewendet wird, wird durch den Wechsel des angewendeten Teilfreistellungssatzes gemäß § 22 Abs. 1 InvStG mit Ablauf des vorherigen Veranlagungszeitraums eine Veräußerung und am Folgetag eine Anschaffung der Investmentanteile fingiert. Sofern es in Folgejahren wieder zu einer Änderung der Teilfreistellungsquote kommt, führt dies gemäß § 22 Abs. 1 InvStG erneut zu einer fingierten Veräußerung und Anschaffung der Investmentanteile.

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

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

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

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

## Immobilienquoten grundbesitz europa (1. Oktober 2024 bis 30. September 2025)

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
01.10.2024	79,21	57,52
02.10.2024	79,33	57,57
04.10.2024	79,35	57,59
07.10.2024	79,33	57,55
08.10.2024	79,37	57,59
09.10.2024	79,44	57,74
10.10.2024	79,45	57,77
11.10.2024	79,47	57,80
14.10.2024	79,48	57,74
15.10.2024	79,55	57,79
16.10.2024	79,72	57,94
17.10.2024	79,69	57,89
18.10.2024	79,71	57,93
21.10.2024	79,79	58,05
22.10.2024	79,80	58,03
23.10.2024	79,87	58,09
24.10.2024	79,88	58,10
25.10.2024	79,87	58,09
28.10.2024	79,87	58,09
29.10.2024	79,90	58,21
30.10.2024	79,97	58,26
31.10.2024	78,21	56,49
01.11.2024	78,92	56,97
04.11.2024	78,88	56,92
05.11.2024	78,91	56,96
06.11.2024	79,02	57,05
07.11.2024	79,09	57,14
08.11.2024	79,11	57,18
11.11.2024	79,15	57,23
12.11.2024	79,23	57,31
13.11.2024	79,29	57,35
14.11.2024	79,27	57,29
15.11.2024	79,31	57,33
18.11.2024	79,29	57,33
19.11.2024	79,36	57,37
20.11.2024	79,48	57,47
21.11.2024	79,52	57,50
22.11.2024	79,54	57,42
25.11.2024	79,57	57,48
26.11.2024	79,56	57,49
27.11.2024	79,63	57,47
28.11.2024	79,66	57,50
29.11.2024	78,20	56,44
02.12.2024	78,21	56,46
03.12.2024	78,33	56,59
04.12.2024	78,39	56,62
05.12.2024	78,41	56,65
06.12.2024	78,49	56,75

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
09.12.2024	78,48	56,73
10.12.2024	78,54	56,79
11.12.2024	78,62	56,85
12.12.2024	78,68	56,92
13.12.2024	78,70	56,91
16.12.2024	78,65	56,86
17.12.2024	78,69	56,89
18.12.2024	79,86	57,76
19.12.2024	79,83	57,69
20.12.2024	79,55	58,55
23.12.2024	79,45	58,46
27.12.2024	79,66	58,58
30.12.2024	79,63	58,62
02.01.2025	80,01	58,97
03.01.2025	80,03	58,97
06.01.2025	80,08	59,02
07.01.2025	80,12	59,05
08.01.2025	80,22	59,14
09.01.2025	80,24	59,15
10.01.2025	80,15	59,01
13.01.2025	80,19	59,06
14.01.2025	80,20	59,01
15.01.2025	80,32	59,12
16.01.2025	80,29	59,04
17.01.2025	80,35	59,09
20.01.2025	80,37	59,07
21.01.2025	80,40	59,06
22.01.2025	80,49	59,14
23.01.2025	80,52	59,16
24.01.2025	80,55	59,07
27.01.2025	80,58	59,11
28.01.2025	80,67	59,22
29.01.2025	80,84	59,35
30.01.2025	80,83	59,39
31.01.2025	80,87	59,44
03.02.2025	80,71	59,35
04.02.2025	80,79	59,45
05.02.2025	80,92	59,55
06.02.2025	80,92	59,58
07.02.2025	80,94	59,61
10.02.2025	80,99	59,65
11.02.2025	81,07	59,72
12.02.2025	81,14	59,75
13.02.2025	81,17	59,79
14.02.2025	81,18	59,79
17.02.2025	80,10	59,03
18.02.2025	80,16	59,07
19.02.2025	80,37	59,26

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
20.02.2025	80,40	59,33
21.02.2025	80,44	59,39
24.02.2025	80,47	59,43
25.02.2025	80,59	59,34
26.02.2025	80,66	59,40
27.02.2025	80,63	59,48
28.02.2025	80,59	59,51
03.03.2025	80,65	59,54
04.03.2025	80,74	59,60
05.03.2025	80,84	59,68
06.03.2025	80,83	59,63
07.03.2025	80,73	59,55
10.03.2025	80,72	59,55
11.03.2025	80,77	59,58
12.03.2025	80,76	59,53
13.03.2025	81,13	59,80
14.03.2025	81,21	59,89
17.03.2025	81,25	59,91
18.03.2025	81,28	59,92
19.03.2025	81,29	59,95
20.03.2025	81,36	60,01
21.03.2025	81,44	60,09
24.03.2025	81,44	60,11
25.03.2025	81,50	60,15
26.03.2025	81,45	60,45
27.03.2025	81,47	60,46
28.03.2025	81,62	60,39
31.03.2025	81,72	60,54
01.04.2025	81,77	60,78
02.04.2025	81,78	60,74
03.04.2025	81,79	60,76
04.04.2025	81,82	60,81
07.04.2025	81,73	60,65
08.04.2025	81,63	60,50
09.04.2025	81,62	60,47
10.04.2025	81,61	60,41
11.04.2025	81,11	60,08
14.04.2025	80,99	59,84
15.04.2025	81,07	59,96
16.04.2025	81,17	60,09
17.04.2025	81,23	60,14
22.04.2025	81,26	60,17
23.04.2025	81,30	60,00
24.04.2025	81,46	60,15
25.04.2025	81,52	60,20
28.04.2025	81,55	60,25
29.04.2025	81,58	60,24
30.04.2025	82,00	60,53
02.05.2025	81,69	60,32

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
05.05.2025	81,75	60,36
06.05.2025	81,75	60,38
07.05.2025	81,83	60,45
08.05.2025	81,84	60,47
09.05.2025	81,87	60,51
12.05.2025	81,93	60,48
13.05.2025	82,00	60,57
14.05.2025	82,06	60,61
15.05.2025	81,90	60,37
16.05.2025	81,89	60,35
19.05.2025	81,94	60,41
20.05.2025	82,02	60,48
21.05.2025	82,07	60,51
22.05.2025	82,05	60,47
23.05.2025	82,10	60,60
26.05.2025	82,01	60,56
27.05.2025	82,06	60,61
28.05.2025	82,05	60,86
30.05.2025	82,09	60,90
02.06.2025	82,36	61,10
03.06.2025	82,44	61,15
04.06.2025	82,27	61,02
05.06.2025	82,36	61,10
06.06.2025	82,38	61,12
10.06.2025	82,41	61,15
11.06.2025	82,39	60,84
12.06.2025	82,44	60,79
13.06.2025	82,44	60,76
16.06.2025	82,49	61,15
17.06.2025	82,52	61,17
18.06.2025	82,56	61,21
20.06.2025	82,32	61,01
23.06.2025	82,31	61,02
24.06.2025	82,38	61,07
25.06.2025	82,46	61,15
26.06.2025	82,50	61,20
27.06.2025	82,49	61,27
30.06.2025	82,47	61,35
01.07.2025	81,83	60,87
02.07.2025	81,88	60,89
03.07.2025	81,84	60,84
04.07.2025	81,81	60,82
07.07.2025	81,86	60,86
08.07.2025	82,00	60,95
09.07.2025	82,08	61,02
10.07.2025	82,11	61,04
11.07.2025	82,12	61,05
14.07.2025	82,12	61,00
15.07.2025	82,17	60,99

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
16.07.2025	82,20	60,98
17.07.2025	82,24	61,02
18.07.2025	82,28	61,07
21.07.2025	82,33	61,10
22.07.2025	82,36	61,13
23.07.2025	82,42	61,10
24.07.2025	82,43	61,14
25.07.2025	82,53	61,34
28.07.2025	82,51	61,30
29.07.2025	82,60	61,37
30.07.2025	82,77	61,40
31.07.2025	82,28	60,88
01.08.2025	82,81	61,29
04.08.2025	82,82	61,30
05.08.2025	82,79	61,25
06.08.2025	82,43	60,99
07.08.2025	82,36	60,94
08.08.2025	82,41	60,95
11.08.2025	82,53	61,12
12.08.2025	82,59	61,17
13.08.2025	82,69	61,28
14.08.2025	82,71	61,28
15.08.2025	82,77	61,37
18.08.2025	83,21	61,71
19.08.2025	83,23	61,71
20.08.2025	83,25	61,74
21.08.2025	83,29	61,79
22.08.2025	83,29	61,76
25.08.2025	83,37	61,76
26.08.2025	83,38	61,78
27.08.2025	83,55	61,92
28.08.2025	83,60	62,02
29.08.2025	83,61	62,13
01.09.2025	83,59	62,09
02.09.2025	83,63	62,12
03.09.2025	83,66	62,12
04.09.2025	83,66	62,14
05.09.2025	83,73	62,22
08.09.2025	83,76	62,27
09.09.2025	83,82	63,46
10.09.2025	83,91	63,57
11.09.2025	84,03	63,69
12.09.2025	84,03	63,71
15.09.2025	84,09	63,73
16.09.2025	84,16	63,80
17.09.2025	84,19	63,81
18.09.2025	84,18	63,48
19.09.2025	84,17	63,52
22.09.2025	84,14	63,48

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
23.09.2025	84,18	63,51
24.09.2025	84,54	63,81
25.09.2025	84,55	63,79
26.09.2025	84,82	63,98
29.09.2025	84,83	64,01
30.09.2025	83,67	63,03

# 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): 27,421 Mio. EUR  
Stand: 31. Dezember 2024

## Gesellschafter

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

## Geschäftsführung

**Clemens Schäfer**  
Sprecher der Geschäftsführung  
zugleich Sprecher der Geschäftsführung der  
DWS Real Estate GmbH  
DWS Alternatives GmbH

**Dr. Ulrich von Creytz**  
zugleich Geschäftsführer der  
DWS Real Estate GmbH  
DWS Alternatives GmbH

**Ulrich Steinmetz**  
zugleich Geschäftsführer der  
DWS Real Estate GmbH

**Christian Bäcker**

**Florian Stanienda**  
zugleich Geschäftsführer der  
DWS Real Estate GmbH  
DWS Alternatives GmbH

**Georg Schuh (ab 15. März 2025)**  
zugleich Geschäftsführer der  
DWS Real Estate GmbH  
DWS Alternatives GmbH  
DWS International 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):  
3.870,3 Mio. EUR  
Stand: 31. Dezember 2024

## Aufsichtsrat

**Dirk Görgen**  
Member of the Executive Board,  
Head of Client Coverage Division  
DWS Management GmbH  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

**Axel Uttenreuther**  
Vorsitzender des Vorstands  
Bayerische Versorgungskammer  
1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

**Martin Ball**  
Leiter Operationelles Risiko der Geschäftseinheit  
Privatkundenbank sowie DWS – Operationelles Risiko der  
Region Deutschland & Europa – Verantwortlicher für Risiko-  
typen Physische Störungen und Human Resources Risiken  
Deutsche Bank AG  
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

**Prof. Dr. Kerstin Hennig**  
Leitung FS Real Estate Management Institute  
Frankfurt School of Finance & Management GmbH

**Holger Naumann**  
Senior Advisor  
DWS Group GmbH & Co. KGaA

**Birgit Grünewald**  
Head of CFO Financial Management und Partnership  
Financial Management  
DWS Group GmbH & Co. KGaA

# 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, Essen

### Dipl.-Ing. Stefan Döring

MRICS, Mainz

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

### Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Europa-Allee 91  
60486 Frankfurt am Main

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

**DWS Grundbesitz GmbH**

Mainzer Landstraße 11-17  
60329 Frankfurt am Main  
Internet: [realassets.dws.com](http://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](http://www.dws.de)  
E-Mail: [info@dws.com](mailto:info@dws.com)



\* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.