



DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz europa

Halbjahresbericht zum
31. März 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: 1. März 2024) sowie des „Basisinformationsblatts“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngerer Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

Hinweise zu den Anteilklassen

Für das 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: 31. März 2025)

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

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

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

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

Inhalt

- 2 / Hinweise für den Anleger
- 4 / Kennzahlen im Überblick
- 6 / Tätigkeitsbericht
- 16 / Vermietungsinformationen zum 31. März 2025
- 20 / Vermögensübersicht zum 31. März 2025
- 22 / Erläuterungen zur Vermögensübersicht
- 24 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2025
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 42 / Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien
zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2025
- 44 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2025
Teil II: Liquiditätsübersicht
- 45 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2025
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und
Rückstellungen
- 46 / Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 50 / Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer,
Verwahrstelle und Gremien
- 51 / Externe Bewerter

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz europa auf einen Blick (Stand zum 31. März 2025)

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	6.720,0 Mio. EUR	6.251,0 Mio. EUR	469,0 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	8.031,9 Mio. EUR	7.471,4 Mio. EUR	560,6 Mio. EUR
– direkt gehalten	3.777,3 Mio. EUR	3.513,7 Mio. EUR	263,6 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	4.254,6 Mio. EUR	3.957,7 Mio. EUR	296,9 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilen	82		
– direkt gehalten	34		
– über Immobilien-Gesellschaften in Mehrheitsbeteiligungen gehalten	42		
– über Immobilien-Gesellschaften in Minderheitsbeteiligungen gehalten	6		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	87,2%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	88,3%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	24,0%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsübergänge	1		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Verkäufe von Immobilien	9		
– direkt gehalten	2		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7		
Bestandsabgänge	7		
– direkt gehalten	3		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	4		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.10.2024 bis 31.3.2025)	-785,9 Mio. EUR	-716,4 Mio. EUR	-69,5 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.10.2024 bis 31.3.2025, BVI-Methode)			
		0,5%	0,7%
Wertentwicklung (1.4.2024 bis 31.3.2025, BVI-Methode)			
		-2,5%	-2,1%
Endausschüttung je Anteil (am 18.12.2024)		0,60 EUR	0,80 EUR
Anteilwert per 31.3.2025		36,68 EUR	36,66 EUR
Rücknahmepreis per 31.3.2025		36,68 EUR	36,66 EUR
Ausgabepreis per 31.3.2025		38,51 EUR	38,49 EUR
ISIN		DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN		980700	A0NDW8



Danzig, Neon

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Halbjahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz europa im Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis 31. März 2025.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz europa war im ersten Geschäftshalbjahr 2024/2025 unverändert von den Auswirkungen der Zinssteigerungen, die im Jahr 2022 ihren Anfang nahmen, betroffen. Dies führte weiterhin zu einem Druck auf die Immobilienpreise und somit auch zu anhaltenden Wertanpassungen des Immobilienportfolios. Die Wertreduzierungen resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg der Bewertungsrenditen im Zusammenhang mit dem gestiegenen Zinsumfeld. Durch die Zinserhöhungen wuchs zugleich die relative Attraktivität von anderen, insbesondere zinstragenden Anlagemöglichkeiten gegenüber Offenen Immobilien-Publikumsfonds, was den Trend zu Anteilkündigungen verstärkte.

Seit Beginn des Jahres 2025 ist eine Bodenbildung der Wertkorrektur des Portfolios mit teils leichten Wertsteigerungen in einigen Nutzungsarten, die insbesondere auf Mietsteigerungen beruhen, erkennbar. Die aus den Auswirkungen der Zinssteigerungen resultierenden Verkehrswertkorrekturen erachtet das Fondsmanagement des grundbesitz europa bei einem weiteren Halten des Bestandsportfolios als im Wesentlichen abgeschlossen. Das Immobilienportfolio ist breit diversifiziert und trägt der aktuellen Marktentwicklung Rechnung.

Die Mittelbewegungen von grundbesitz europa waren im abgelaufenen ersten Geschäftshalbjahr per Saldo negativ. Diese Entwicklung sowie bereits vorliegende Anteilkündigungen, die im Rahmen der Haltefristen innerhalb der kommenden zwölf Monate sukzessive zur Bedienung anstehen, bedingten im Berichtszeitraum eine intensive Transaktionstätigkeit zur Stärkung der Liquiditätsposition des Fonds.

Vor diesem Hintergrund hat das Fondsmanagement im Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis zum 31. März 2025 den Verkauf von insgesamt sieben Immobilien abgeschlossen und konnte damit die Liquiditätsposition zur Bedienung der Mittelabflüsse stärken. Dieser Erfolg in Zeiten geringer Nachfrage an den internationalen Immobilienkapitalmärkten wurde insbesondere durch die internationale Aufstellung und regionale Präsenz der DWS-Immobilienplattform möglich. Die Summe der erzielten Verkaufspreise von rund 373,5 Mio. EUR lag in etwa

auf Höhe der Summe der Verkehrswerte von Mitte 2022 – also vor der Zinswende und deren Auswirkungen auf die Immobilienmärkte. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag auf nicht strategischen Objekten, also zum Beispiel älteren Büroimmobilien sowie Objekten mit Einzelmieterrisiko oder erhöhtem Investitionsbedarf.

Das Fondsvermögen hat sich im Berichtszeitraum von 7.585,8 Mio. EUR (30. September 2024) auf 6.720,0 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 785,9 Mio. EUR auch die Wertanpassungen im Portfolio berücksichtigt.

Die Liquiditätsquote lag zum 31. März 2025 bei 7,8% 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.

Die Wertentwicklung von grundbesitz europa im Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis zum 31. März 2025 belief sich auf 0,5% je Anteil in der Anteilklasse RC und 0,7% je Anteil in der Anteilklasse IC. Bezogen auf einen Zeitraum von zwölf Monaten ergibt sich eine Wertentwicklung von -2,5% je Anteil in der Anteilklasse RC und -2,1% in der Anteilklasse IC (alle Angaben nach BVI-Methode).

Im Gegenzug zu den Verkaufstransaktionen konnte auch eine Immobilie nach Fertigstellung neu in das Bestandsportfolio aufgenommen werden. Die Wohnimmobilie in Spanien wurde im Rahmen eines Portfolioankaufs mit drei Projektentwicklungen im Dezember 2020 erworben. Die erste dieser Immobilien war im vergangenen Geschäftsjahr fertiggestellt worden und wurde im Berichtszeitraum bereits wieder verkauft, die letzte der drei Wohnimmobilien wird erst nach dem Berichtsstichtag in den Bestand übergehen.

Nach Abschluss aller Transaktionen umfasst das Immobilienportfolio 82 Objekte, das Gesamtvolumen nach Verkehrswerten beträgt 8.031,9 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 32,1% und Großbritannien mit 21,2% gemessen am Verkehrswert weiterhin die Schwerpunkte bilden.

Zum Stichtag 31. März 2025 waren 87,2% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag), bezogen auf den Berichtszeitraum lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 88,3%.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 1.924,8 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 31. März 2025 bei 24,0% des Immobilienvermögens und damit unter

dem gesetzlichen Grenzwert 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



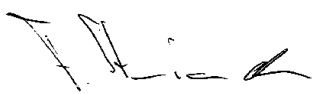
Dr. Ulrich von Creytz



Clemens Schäfer



Georg Schuh



Florian Stanienda



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 8. Mai 2025

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt in der Eurozone betrug im dritten und vierten Quartal 2024 im Jahresvergleich 0,9%.¹ In den ersten beiden Monaten 2025 setzte sich die Entwicklung des vergangenen Jahres weitestgehend fort. Das verarbeitende Gewerbe bremste nach wie vor das Wachstum, auch wenn sich die Umfrageindikatoren verbesserten. Die hohe Unsicherheit im In- und Ausland sowie die relativ geringe Wettbewerbsfähigkeit hemmten weiterhin die Investitionstätigkeit und die Exporte. Der Dienstleistungssektor entwickelte sich resilient. Darüber hinaus unterstützten das steigende Realeinkommen der privaten Haushalte und der robuste Arbeitsmarkt ein allmähliches Anziehen der Konsumausgaben, obwohl das Verbrauchervertrauen gedämpft und die Sparquoten hoch blieben.²

Die Arbeitslosenquote stand im Januar 2025 bei ihrem historischen Tiefstand von 6,2%, und die Beschäftigung ist den Schätzungen zufolge im Schlussquartal 2024 um 0,1% gestiegen.³ Die Nachfrage nach Arbeitskräften hat sich hingegen abgeschwächt, und jüngste Umfrageergebnisse deuteten in den ersten beiden Monaten 2025 auf ein gedämpftes Beschäftigungswachstum. Die hohe geopolitische und politische Unsicherheit dürfte das Wirtschaftswachstum im Euroraum – und insbesondere das Wachstum der Investitionen und Exporte – belasten und die erwartete Erholung tendenziell bremsen. Bereits Ende 2024 war das Wachstum leicht hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Sowohl innenpolitisch als auch durch die internationale Handelspolitik blieb die Unsicherheit hoch. Die Auswirkungen der neuen Zölle dürften die Exportleistung des Euroraums und die hiesigen Investitionen signifikant belasten. Gepaart mit den anhaltenden Herausforderungen im Hinblick auf die Wettbewerbsfähigkeit dürfte dies den Exportmarktanteil des Euroraums global gesehen weiter schrumpfen lassen. Trotzdem dürfte das BIP-Wachstum im Euroraum wieder an Fahrt gewinnen.⁴

Die jährliche Inflationsrate im Februar 2025 fiel auf 2,3% nach 2,5% im Vormonat.⁵ Der Preisauftrieb bei Energie verlangsamte sich auf 0,2%, nachdem im Vormonat ein starker Anstieg von 1,9% im Januar verzeichnet wurde. Die Teuerung bei Nahrungsmitteln stieg auf 2,7% im Februar 2025, während sich der Anstieg der Warenpreise auf 0,6% und der Preisauftrieb bei Dienstleistungen auf 3,7% verringerten. Die meisten Indikatoren der zugrunde liegenden Inflation deuteten auf eine nachhaltige Rückkehr der Inflation auf das mittelfristige Inflationsziel des EZB-Rats von 2% hin. Die Binneninflation im Euroraum, die der Teuerung bei Dienstleistungen eng folgt, fiel im Januar 2025 zurück. Sie ist jedoch nach wie vor hoch, da sich die Löhne und einige Dienstleistungspreise derzeit

noch mit einer erheblichen Verzögerung an den zurückliegenden Inflationsschub anpassen. Die jüngsten Tarifverhandlungen deuteten aber auf ein kontinuierliches Nachlassen des Arbeitskostendrucks.

Der Einkaufsmanagerindex (EMI) für den Dienstleistungssektor blieb gegenüber dem vierten Quartal weitgehend unverändert und hielt sich über der Wachstumsschwelle. Im März 2025 stieg der Index auf 51 Punkte und signalisierte eine geringe Beschleunigung des Produktionswachstums, trotz eines leichten Rückgangs der Neugeschäftsvolumina.⁶ Die Beschäftigungsniveaus setzten ihren Anstieg fort, wobei das Tempo der Arbeitsplatzschaffung den höchsten Stand seit Juni 2024 erreichte. Das verarbeitende Gewerbe zeigte Erholungstendenzen, die aber auf vorgezogene Produktion in Fabriken zurückzuführen sein könnte, um neuen US-Zöllen vorzubeugen. Der endgültige zusammengesetzte Einkaufsmanagerindex (PMI) der HCOB für die Eurozone stieg von 50,2 auf 50,9 Punkte.

Im Vereinigten Königreich blieb die Wirtschaftsentwicklung angesichts der hartnäckigen Inflation verhalten. Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg im vierten Quartal 2024 mit einer vierteljährlichen Zuwachsrate von 0,1% moderat an. Die private Nachfrage und der Außenhandel entwickelten sich negativ, was aber zum Teil durch die positiven Wachstumsimpulse der Vorratsveränderungen und der höheren Staatsausgaben ausgeglichen wurde. Angesichts der Konjunkturindikatoren dürfte sich die schleppende Wachstumsentwicklung auch Anfang 2025 fortsetzen. Die Inflation stieg maßgeblich bedingt durch den Preisdruck bei Nahrungsmitteln von 2,5% im Dezember 2024 auf 3,0% im Januar 2025 und fiel im Februar 2025 auf 2,8% zurück. Die jährliche Kerninflationsrate sank im Februar 2025 von dem neunmonatigen Höchststand im Januar von 3,7% auf 3,5% zurück. Die Verbraucherpreise dürften im Jahr 2025 auf erhöhtem Niveau bleiben, vor allem aufgrund der Verteuerung von Energie aber auch aufgrund staatlicher Maßnahmen, wie die Erhöhung der Sozialversicherungsbeiträge. Auf ihrer Sitzung im Februar senkte die Bank of England ihren Leitzins um 25 Basispunkte, wobei weitere Zinsschritte erwartet werden.⁷

Der S&P Global UK Composite PMI lag im März 2025 bei 51,5 Punkten und somit über dem Wert von 50,5 im Februar. Trotz der nur moderaten Expansion zeigte er das schnellste Wachstum seit Oktober 2024. Während die Produktion im verarbeitenden Gewerbe stark zurückfiel, legte der Dienstleistungssektor zu. Die Gesamtzahl der neuen Aufträge sank den vierten Monat in Folge, obwohl das Tempo im Arbeitsplatzabbau auf das schwächste Niveau seit November zurückgegangen ist.⁸ Der S&P Global UK Manufacturing PMI für März 2025 wurde von einer anfänglichen Schätzung von 44,6 auf 44,9 nach oben korrigiert. Trotz der Aufwärtsrevision blieb

¹ Eurostat, BIP, Januar 2025.

² EZB, Wirtschaftsbericht 02/2025.

³ Eurostat, Arbeitslosenquote im Euroraum, März 2025.

⁴ EZB, Wirtschaftsbericht 02/2025.

⁵ Eurostat, Inflation im Euroraum, April 2025.

⁶ HCOB, Eurozone Composite PMI, September 2024.

⁷ EZB, Wirtschaftsbericht 02/2025.

⁸ S&P Global Flash UK PMI, März 2025.

er der niedrigste Wert in 17 Monaten, im Vergleich zu 46,9 im Februar. Der Abschwung bei den britischen Herstellern beschleunigte sich angesichts der Kosten durch die Änderungen bei Mindestlohn und Versicherungsbeiträgen sowie den gestiegenen geopolitischen Spannungen und der Unsicherheit durch neue Zölle.

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen für Bundesanleihen stiegen im Berichtszeitraums deutlich von 2,125% am 1. Oktober 2024 auf bis knapp unter 3% an. Geschlossen hat der Zins im Berichtszeitraum bei 2,74%.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen sanken kontinuierlich im Berichtszeitraum. Beginnend bei 2,49% Anfang Oktober 2024 setzte sich der Zinssenkungstrend bis Ende März 2025 auf 2,01% fort.

Im Laufe des Jahres 2024 begannen die Diskussionen, wann die Europäische Zentralbank ihre Leitzinsen (Hauptfinanzierungssatz/Einlagenfazilitätssatz) anpassen wird. In der Sitzung vom 6. Juni 2024 war es erstmalig so weit, es wurde die Senkung der Sätze um jeweils 25 Basispunkte bekanntgegeben. Insgesamt sechs Zinsschritte durch die EZB – vier davon im Berichtszeitraum – mit jeweiligen Senkungen der Einlagenfazilität um 25 Basispunkte auf 2,50% waren zu beobachten. Der Hauptrefinanzierungssatz wurde im Berichtszeitraum von 3,65% auf 2,65% angepasst.

(Datenquelle: Bloomberg)

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Die europäischen Immobilienmärkte haben ihre Bodenbildung im Jahr 2024 abgeschlossen und die Immobilienrenditen zeigten teilweise erste Erholungstendenzen. Das Anlageuniversum hat sich weiter geöffnet, wobei der Hauptfokus auf den Bereichen Wohnen und Logistik blieb. Währenddessen ist der Anteil der Büroinvestitionen auf ein Allzeittief gefallen, was die Bedenken hinsichtlich des hybriden Arbeitens und des Weges zu Netto-Null widerspiegelte. Der Einzelhandelssektor konnte sich etwas stabilisieren, wobei Anzeichen für eine selektive Nachfrage gerade bei Prime-Objekten abzeichnete. Das Logistikvolumen hat sich in diesem Zyklus als stabil erwiesen.⁹

Die Investitionsstimmung hat sich von einem sehr niedrigen Niveau erholt und ist deutlich über den langfristigen Durchschnitt geklettert. Die Stimmung unter den Investoren hat sich sektorübergreifend verbessert, wobei Logistik und Wohnen weiterhin an der Spitze geblieben sind, aber Büro und

Einzelhandel sich überdurchschnittlich stark erholt haben.¹⁰ Die Stimmung hinsichtlich Projektentwicklungen ist nach wie vor gedämpft und Investoren zeigten eine abwartende Haltung, wobei sich die Stimmung im Vergleich zu 2024 leicht verbessert hat.

Der Pan-European Quarterly Property Fund Index (PEPFI) von MSCI konnte im vierten Quartal 2024 erneut mit einer starken Performance überzeugen. Die Immobilienkapitalwerte verzeichneten in den meisten Sektoren Zuwächse, wobei der sektorübergreifende Durchschnitt um 0,7% angestiegen ist. Auf Asset-Ebene erholte sich der europäische Immobilienmarkt erneut gegenüber dem Vorquartal und verzeichnete mit 1,8% den stärksten Anstieg seit dem zweiten Quartal 2022. Auf Fondsebene verzeichnete der Index auch einen dynamischen Anstieg mit 1,2% zum Vorquartal. Die Leistungsverbesserung deutete auf einen Wendepunkt für den europäischen Immobilienmarkt hin. Auf Jahresbasis betrug die Performance 5,3% auf Asset-Ebene und 2,0% auf Fondsebene.¹¹

Der Index für gewerbliche Immobilienpreise von Greenstreet, der die Preise eines breiten Spektrums von paneuropäischen Gewerbeimmobilien misst, verzeichnete im ersten Quartal 2025 eine stabile Entwicklung.¹² Wohn-, Logistik- und Rechenzentrumsanlagen entwickelten sich mit einem Anstieg von ca. 1% gegenüber dem Vorquartal überdurchschnittlich stark, dank steigender Mietpreise und stabiler Renditen. Die Büropreise hingegen gaben um -0,6% nach, da negatives Mietwachstum bei B/B+-Immobilien den Cashflow belastete. Auf 12-Monats Basis lag der Anstieg bei 1,7%, wobei der Wohnsektor (+5,8%) am stärksten zulegen konnte.

Die Dynamik an den Büromärkten blieb weiterhin verhalten, wobei die Spitzenmieten an den wichtigsten Standorten im Jahresverlauf 2024 um ganze 6,2% gestiegen ist. Nach einer kurzen Stabilisierungsphase sank der jährliche Flächenumsatz im vierten Quartal. Von den elf wichtigsten Märkten stieg die Flächennutzung im Vergleich zum Vorjahr nur in München, Barcelona und Madrid, während Stockholm den stärksten Rückgang verzeichnete. Insgesamt ist die Flächennachfrage in Europa rückläufig. Aufgrund der schwachen Nachfrage und hoher Fertigstellungen stieg der Leerstand in den elf wichtigsten Städten im vierten Quartal weiter auf 9,5%. Dieser Wert wurde zuletzt vor fast einem Jahrzehnt erreicht, liegt aber immer noch unter dem Höchststand von 10,8% nach der globalen Finanzkrise. Im Vergleich zum vierten Quartal des Vorjahres verzeichneten 59% der Zentren einen Anstieg des Leerstands, 34% einen Rückgang und 7% blieben unverändert. Die Hälfte der Städte mit einem jährlichen Rückgang des Leerstands befand sich in Großbritannien. Den deutlichsten Rückgang aller europäischen Zentren verzeichnete London City mit einem Rückgang um -3,4% im Jahresvergleich,

9 PMA, European Investment Trends, März 2025.

10 PMA, European Office Investor Sentiment Survey, Q1 2025.

11 DWS, Europe Property Performance Monitor, März 2025.

12 Greenstreet, Pan European Commercial Property Price Index, April 2025.

was auf die bereits erwähnte gute Flächennutzung zurückzuführen ist.¹³

Die Fertigstellung von Logistikflächen fiel im Jahr 2024 in Europa um rund 20% von den historischen Höchstständen im Vorjahr zurück. Die Projektentwickler reagierten damit auf ein zunehmend herausforderndes Betriebsumfeld, das auch insgesamt zu einer nachlassenden Flächennachfrage geführt hatte. Dies war der erste Rückgang der Entwicklungstätigkeit seit 2012 und der bedeutendste seit der globalen Finanzkrise. Die Gesamtfertigstellungen blieben im historischen Durchschnitt aber noch vergleichsweise hoch mit rund 20 Millionen Quadratmetern. Der Rückgang ist vor allem auf sinkende spekulative Projekte der Entwickler und Investoren zurückzuführen. Spekulative Abschlüsse machten noch 41% aller im Jahr 2024 gebauten Flächen aus.¹⁴

Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Der europäische Investmentmarkt hat sich stabilisiert und konnte im Jahr 2024 weiter zulegen. Das Jahr 2024 endete mit einem Anstieg von rund 40% im vierten Quartal im Vergleich zum Vorjahr, was auf eine positive Dynamik hindeutete.¹⁵ Die Erholung beruhte auf positiven Fundamentaldaten sowie einer stückweisen Verbesserung der Konjunkturaussichten und rückläufiger langfristiger Zinsen, was insgesamt zu vorsichtigem Optimismus unter den Immobilieninvestoren führte. Jedoch sind die Auswirkungen geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten am Markt zu spüren. Die Immobilienrenditen erreichten Mitte 2024 einen Höchststand, was einen Wendepunkt für die Zukunft signalisierte und die Renditen in der zweiten Jahreshälfte weitgehend unverändert blieben. Einige Märkte mit stärkeren Fundamentaldaten und Liquidität verzeichneten sogar einen leichten Rückgang, wie es in Paris der Fall war bei Büroobjekten im Central Business District und in einigen Logistikmärkten.

Das Investmenttransaktionsvolumen in Europa ist nach vorläufigen Daten im ersten Quartal um 13,6% zum Vorjahresquartal gesunken. Hier gab es erneut große sektorale Unterschiede. Der Hotelsektor gab im Vergleich zum Vorjahr am stärksten ab mit einem Rückgang von -38%, gefolgt von Logistik- (-25%) und Büroimmobilien (-19%). Einzig Wohnimmobilien verzeichneten einen Auftrieb mit einem Plus von 17,6%.¹⁶ Auf Länderebene legte die Investitionstätigkeit in Italien (+77%) und Deutschland (+49%) im ersten Quartal 2025 am stärksten zu. In den Benelux-Staaten (-43%), in Großbritannien (-38%), in den Nordischen Ländern (-32%) und in Frankreich (-19%) verlief der Start in das neue Jahr schleppender mit sinkenden Transaktionsvolumina.¹⁷

Anlagestrategie des grundbesitz europa

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

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

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

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

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

¹³ PMA, European Office Quarterly Data Commentary, September 2024.

¹⁴ PMA, European Logistics, Januar 2025.

¹⁵ PMA, European Investment Trends, März 2025.

¹⁶ RCA, Trend Tracker März 2025.

¹⁷ RCA, Trend Tracker März 2025.

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.

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2024 bis zum 31. März 2025 verzeichnete der Fonds einen Nettomittelrückgang in Höhe von 785,9 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung und der Nettomittelabflüsse sank das Gesamtfondsvermögen von 7.585,8 Mio. EUR (Stand: 30. September 2024) auf 6.720,0 Mio. EUR zum 31. März 2025.

Das investierte Kapital in der Anteilklasse IC hat sich weiter auf 469,0 Mio. EUR reduziert (30. September 2024: 546,1 Mio. EUR). Zum Berichtsstichtag entsprach dies einem Anteil von 7,0% des Gesamtfondsvermögens.

Die liquiden Mittel reduzierten sich von 866,2 Mio. EUR (Stand: 30. September 2024) auf 525,5 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 ersten Geschäftshalbjahr hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von 0,5% je Anteil, in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von 0,7% je Anteil erzielt.

Bezogen auf einen Zeitraum von zwölf Monaten beläuft sich die Wertentwicklung in der Anteilklasse RC auf -2,5% je Anteil und in der Anteilklasse IC auf -2,1% je Anteil (alle Angaben nach BVI-Methode).

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode (Stand: 31. März 2025)				
	Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
		Ø p.a.		Ø p.a.
6 Monate	0,5%		0,7%	
1 Jahr	-2,5%		-2,1%	
2 Jahre	-4,5%	-2,3%	-3,7%	-1,9%
3 Jahre	-2,2%	-0,7%	-0,9%	-0,3%
5 Jahre	2,7%	0,5%	5,1%	1,0%
10 Jahre	15,6%	1,5%	21,1%	1,9%
15 Jahre	34,1%	2,0%	43,9%	2,5%
20 Jahre	80,8%	3,0%		
25 Jahre	118,9%	3,2%		
30 Jahre	171,6%	3,4%		
35 Jahre	295,7%	4,0%		
40 Jahre	429,0%	4,3%		
45 Jahre	680,0%	4,7%		
50 Jahre	946,1%	4,8%		
Seit Auflegung ¹	1.359,1%	5,0%	56,2%	2,7%

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

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

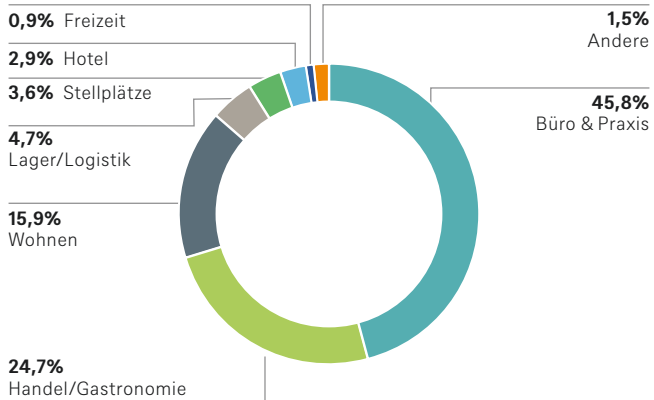
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Immobilienbestand des grundbesitz europa

Zum Portfolio von grundbesitz europa gehörten zum Berichtsstichtag 82 Immobilien, davon sind 34 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 3.777,3 Mio. EUR.

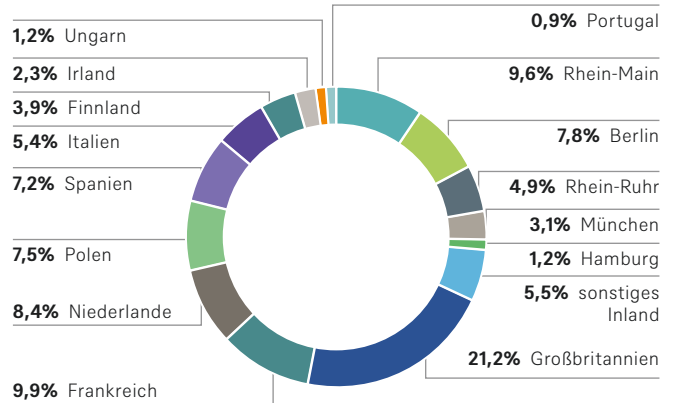
Über Immobilien-Gesellschaften werden 48 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 4.254,6 Mio. EUR gehalten, davon 42 Objekte in Mehrheitsbeteiligungen. Sechs Objekte werden über Minderheitsbeteiligungen gehalten.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag



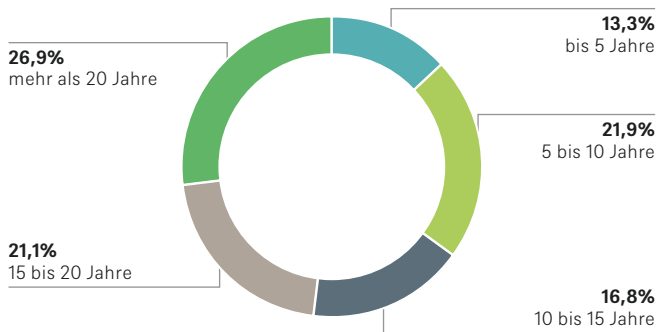
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



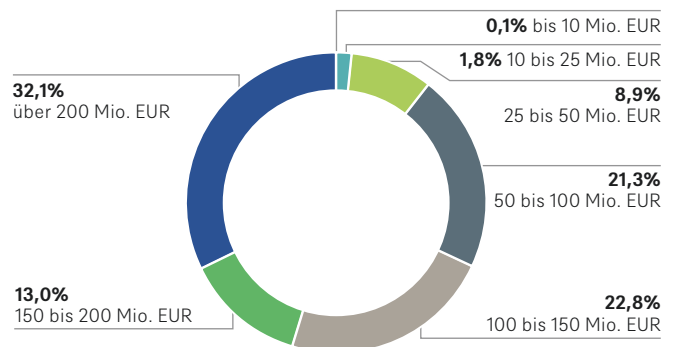
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(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	147,7 Mio. EUR	1,8%	9 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	716,2 Mio. EUR	8,9%	18 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	1.707,3 Mio. EUR	21,3%	24 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	1.834,9 Mio. EUR	22,8%	15 Objekte
150 bis 200 Mio. EUR	1.045,9 Mio. EUR	13,0%	6 Objekte
über 200 Mio. EUR	2.574,7 Mio. EUR	32,1%	9 Objekte
Gesamt	8.031,9 Mio. EUR	100,0%	82 Objekte

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.

Ein Objekt wurde vor dem Berichtszeitraum als Projektentwicklung erworben und ist im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangen:

Madrid (ES) – Wohnbauportfolio

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

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

Der Kaufvertrag umfasste ursprünglich insgesamt vier Objekte, für eines wurde jedoch zwischenzeitlich vom 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 und der Übergang des zweiten Projektes erfolgten im Dezember 2024, der anteilige Kaufpreis betrug 22,0 Mio. EUR.

Das verbleibende Projekt wird voraussichtlich im dritten Quartal 2025 übergehen. Die Zahlung erfolgt nach Baufortschritt, das verbleibende Investitionsvolumen beläuft sich auf anteilig rund 40,6 Mio. EUR.

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 m² gesteigert. Der Primärenergiebedarf der Immobilie soll um rund 30% sinken und das Bürogebäude entspricht nun den neuesten Anforderungen von Mietern.

Die mit einem „BREEAM Excellent“ Nachhaltigkeitszertifikat ausgezeichnete Immobilie konnte vor Kurzem mit einem langfristigen Mietvertrag an ein französisches Luxusgüterunternehmen neu vermietet werden. Hierbei wurde eine Mietsteigerung um mehr als 50% gegenüber dem letzten Mietvertrag vor dem Jahr 2021 erzielt.

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

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

Niederlande (NL) – Büroimmobilie Leiden „Dellaertweg 1“

Niederlande (NL) – Rotterdam „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 Leiden und rund 14,7 Mio. EUR für Eurogate III.

Lauwin-Planque (FR) – Logistikimmobilie „Lauwin-Planque I 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.

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.

Auch aufgrund der guten Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr der Stadt sowie der Nähe zu den Universitäten sind die Wohngebäude derzeit voll vermietet. Hinzu kommen Gewerbeflächen von insgesamt rund 2.500 m², die an Restaurants und Einzelhändler vermietet sind. Zwei der sechs Gewerbeflächen sind derzeit jedoch nicht vermietet.

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. Das über 3,2 Millionen Einwohner zählende Madrid ist die Hauptstadt Spaniens und die größte Stadt Südeuropas. Madrid befindet sich im Landesinneren und gilt als der politische aber auch kulturelle Mittelpunkt Spaniens. Als Handels- und Finanzzentrum hat die Stadt zudem internationale Bedeutung und beheimatet sechs öffentliche Universitäten sowie verschiedene andere Bildungs- und Kultureinrichtungen.

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

Drei Objekte wurden im Berichtszeitraum veräußert und sind noch nicht aus dem Bestand des Fonds herausgegangen:

Logistikimmobilien-Portfolio „Omega“

Carvin (FR) – „Carvin Logistics Center“

Lauwin-Planque (FR) – „Lauwin-Planque II Logistics Center“ Saint-Gilles (FR) – „Nîmes Logistics Center“

Der Kaufvertrag für das ursprünglich fünf Immobilien umfassende Logistikimmobilien-Portfolio „Omega“ wurde im Jahr 2021 unterzeichnet und erfolgte über eine Beteiligungsgesellschaft als Joint Venture mit einem ebenfalls von DWS verwalteten offenen Immobilienfonds. An dem Joint Venture ist grundbesitz europa zu 40% beteiligt.

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 Verkaufspreis beträgt anteilig 45,5 Mio. EUR, der Bestandsübergang ist erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt.

Kredite und Währungsrisiken

Der Fonds grundbesitz europa hatte zum Stichtag 31. März 2025 Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 1.924,8 Mio. EUR (30. September 2024: 1.734,0 Mio. EUR).

Derzeit sind insgesamt 26 Immobilien mit Rechten Dritter (Grundschulden oder Hypotheken) belastet, hinzu kommen zwei Kredite, die zur Refinanzierung von Shareholder-Darlehen aufgenommen wurden. Kreditlinienvereinbarungen erlauben eine flexible Finanzierung von Neuakquisitionen und Projektentwicklungen.

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 24,0% bezogen auf das Immobilienvermögen.

Zum Stichtag bestehen Finanzierungen in Britischen Pfund in Höhe von umgerechnet 674,3 Mio. EUR. Das Fremdfinanzierungsvolumen in Euro beläuft sich auf unverändert insgesamt rund 1.250,5 Mio. EUR (30. September 2024: 1.059,7 Mio. EUR).

Übersicht Kredite zum 31. März 2025

grundbesitz europa	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zins- satz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
Euro-Kredite (Inland)	395,0	4,9	316,2	3,9	13,1	1,4	14,9	7,6	2,56
Euro-Kredite (Ausland)	327,8	4,1	211,5	2,6	12,4	4,9	9,1	1,6	3,17
GBP	464,1	5,8	210,2	2,6	8,6	1,5	24,9	0,0	3,45
Gesamt	1.186,9	14,8	737,9	9,2	34,0	7,8	48,9	9,2	

Übersicht Währungsrisiken zum 31. März 2025

grundbesitz europa	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
GBP	24.487	0,83269	29.407	0,4
PLN	-112.506	4,18048	-26.912	-0,4
USD	-35	1,07800	-32	0,0
NOK	120	11,32099	11	0,0
SEK	3.183	10,82700	294	0,0
Gesamt			2.768	0,0

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 31. März 2025

	Deutschland	Großbritannien	Frankreich	Polen	Niederlande
Mietobjekte (Anzahl)	25	16	11	6	11
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	2.578,2	1.703,1	794,7	603,3	671,6
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹					
Büro & Praxis	49,7%	54,7%	72,0%	59,2%	38,9%
Handel/Gastronomie	24,6%	7,6%	12,2%	30,1%	2,4%
Hotel	10,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	4,8%	0,0%	14,3%	1,0%	0,2%
Wohnen	1,2%	37,3%	0,0%	0,0%	53,5%
Freizeit	0,7%	0,0%	0,0%	2,2%	0,0%
Stellplätze	5,9%	0,4%	1,1%	5,6%	4,7%
Andere	3,0%	0,0%	0,4%	1,9%	0,3%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)²					
Büro & Praxis	4,7%	6,1%	29,9%	8,0%	5,8%
Handel/Gastronomie	5,6%	0,9%	9,1%	1,9%	0,5%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,3%	0,0%	2,2%	0,1%	0,0%
Wohnen	0,1%	0,2%	0,0%	0,0%	4,5%
Freizeit	0,1%	0,0%	0,0%	0,6%	0,0%
Stellplätze	0,3%	0,2%	0,6%	0,8%	0,5%
Andere	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Vermietungsquote	88,5%	92,6%	58,2%	88,6%	88,6%
Auslaufende Mietverträge³					
bis 31.12.2025	11,1%	43,3%	0,9%	14,5%	5,3%
2026	10,9%	3,8%	10,6%	12,9%	1,2%
2027	8,6%	5,2%	5,1%	18,9%	1,1%
2028	7,1%	9,1%	0,0%	18,3%	1,5%
2029	12,0%	6,3%	4,4%	11,8%	1,4%
2030	8,4%	1,6%	5,7%	13,2%	1,1%
2031	18,7%	0,8%	31,6%	3,4%	0,0%
2032	6,8%	1,6%	0,0%	2,1%	0,0%
2033	0,5%	1,4%	34,2%	1,0%	31,0%
2034	1,3%	0,4%	0,0%	2,1%	0,0%
ab 2035	14,6%	26,5%	7,5%	1,8%	57,4%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

¹ Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

² Leerstandsquote gemessen am Sollmietertrag.

³ Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

Italien	Finnland	Spanien	sonstiges Europa	Gesamt
3	4	3	3	82
433,5	316,6	579,2	352,0	8.031,9
6,2%	74,3%	15,5%	0,0%	45,8%
60,2%	8,0%	67,4%	55,8%	24,7%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,9%
33,6%	2,9%	2,0%	0,9%	4,7%
0,0%	0,0%	4,1%	38,9%	15,9%
0,0%	1,2%	3,9%	2,7%	0,9%
0,0%	11,9%	3,9%	0,5%	3,6%
0,0%	1,7%	3,3%	1,2%	1,5%
100,0%	100,0%	100,1%	100,0%	100,0%
0,0%	13,4%	10,8%	0,0%	7,4%
4,2%	0,1%	4,8%	6,1%	3,6%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,5%	0,3%	0,1%	0,3%
0,0%	0,0%	1,7%	0,6%	0,6%
0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	0,1%
0,0%	2,8%	2,9%	0,2%	0,6%
0,0%	0,0%	1,3%	0,4%	0,2%
95,8%	82,5%	78,2%	92,6%	87,2%
10,9%	9,7%	19,0%	44,7%	21,3%
20,2%	6,5%	25,3%	22,9%	10,6%
9,6%	16,1%	18,3%	7,0%	9,0%
4,7%	13,7%	19,2%	5,6%	8,8%
8,3%	23,9%	6,4%	7,2%	8,9%
2,0%	2,6%	2,0%	5,3%	5,2%
3,6%	6,1%	0,0%	2,3%	8,0%
0,2%	18,8%	7,1%	0,0%	3,8%
0,3%	1,0%	0,0%	0,3%	4,6%
2,1%	0,4%	0,8%	1,7%	1,0%
38,1%	1,2%	1,9%	3,0%	18,8%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Vermietungssituation

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

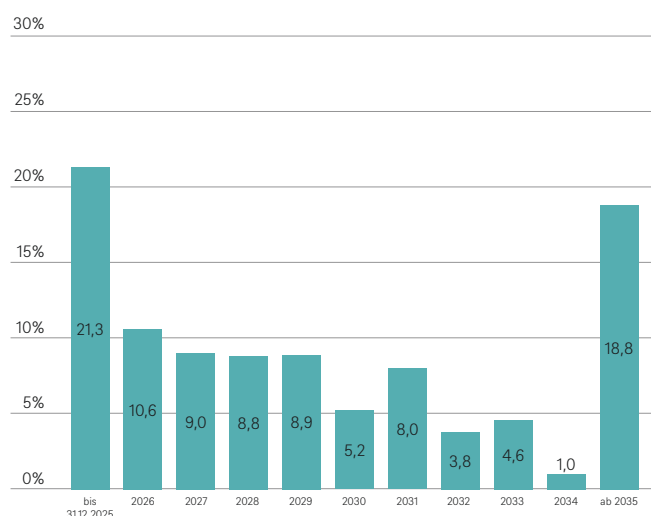
Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Einzelhandel	26,4%
Wohnen	17,7%
Banken und Finanzdienstleistung	14,0%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	10,9%
Technologie und Software	5,6%
Hotel/Gastronomie	5,2%
Logistik	4,0%
öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- und Kultureinrichtungen, Kirchen	2,7%
Versorger und Telekommunikation	2,4%
Automobil und Transport	1,3%
Gesundheitswesen	1,2%
Versicherungen	0,9%
Baugewerbe	0,9%
Großhandel (Im-/Export)	0,9%
Parken	0,6%
Chemie u. Pharma	0,4%
Maschinenbau, Rohstoffindustrie	0,3%
Medien und Unterhaltung	0,2%
Co-Working/Business Center	0,1%
Sonstige Branchen	4,4%
Summe	100,0%

Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

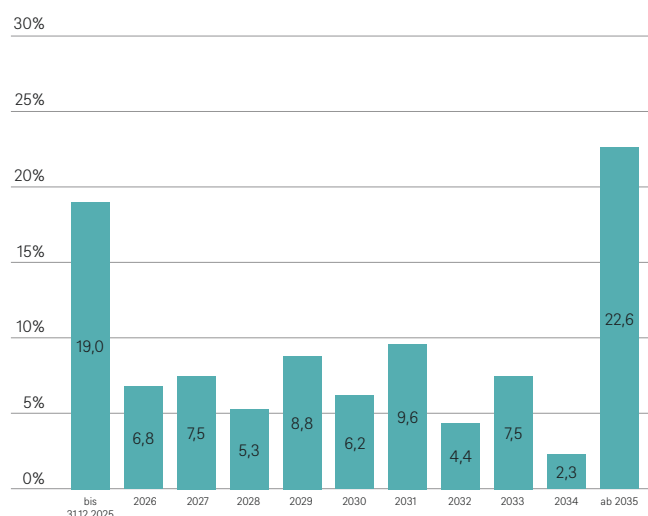
gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %





Düsseldorf, Capricorn

Vermögensübersicht zum 31. März 2025

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	1.096.626.596,13	3.777.311.596,54		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung davon in Fremdwährung	0,00	0,00	3.777.311.596,54	56,2
Insgesamt in Fremdwährung	1.096.626.596,13			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	369.940.315,32	2.565.385.015,42		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	0,00	211.773.555,03	2.777.158.570,45	41,3
Insgesamt in Fremdwährung	369.940.315,32			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	35.121.271,91	313.029.535,61		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	212.472.635,41	525.502.171,02	7,8
Insgesamt in Fremdwährung	35.121.271,91			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	57.782.142,96	185.460.513,27		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	110.044.780,97	978.656.366,97		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	10.430.040,60	40.241.890,33		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	0,00	24.091.034,78 4.558.814,12		
5. Andere davon in Fremdwährung	9.376.153,37	209.683.746,16	1.442.692.365,63	21,5
Insgesamt in Fremdwährung	187.633.117,90			
Summe der Vermögensgegenstände		8.522.664.703,64		126,8
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	464.110.293,16	1.186.910.705,23		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	5.843.990,47	13.157.975,54		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	15.790.939,07	77.103.576,47		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	72.470.255,98	261.783.850,73	1.538.956.107,97	22,9
Insgesamt in Fremdwährung	558.215.478,68			
II. Rückstellungen davon in Fremdwährung	65.517.771,70	263.701.317,87	263.701.317,87	3,9
Summe der Schulden		1.802.657.425,84		26,8
C. Fondsvermögen		6.720.007.277,80		100,0

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
3.513.686.212,74		263.625.383,80	
0,00	3.513.686.212,74	0,00	263.625.383,80
2.386.342.171,85		179.042.843,57	
196.993.496,97	2.583.335.668,82	14.780.058,06	193.822.901,63
291.182.640,18		21.846.895,43	
197.643.787,27	488.826.427,45	14.828.848,14	36.675.743,57
172.516.889,81		12.943.623,46	
910.354.175,38		68.302.191,59	
37.433.336,28		2.808.554,05	
22.409.678,05 4.240.646,27		1.681.356,73 318.167,85	
195.049.539,62	1.342.004.265,41	14.634.206,54	100.688.100,22
	7.927.852.574,42		594.812.129,22
1.104.074.068,06		82.836.637,17	
12.239.656,71		918.318,83	
71.722.378,91		5.381.197,56	
243.513.484,00	1.431.549.587,68	18.270.366,73	107.406.520,29
245.297.127,65	245.297.127,65	18.404.190,22	18.404.190,22
	1.676.846.715,33		125.810.710,51
	6.251.005.859,09		469.001.418,71

Devisenkurse per 31. März 2025

1 EUR	=	0,83269	GBP
1 EUR	=	402,52489	HUF
1 EUR	=	4,18048	PLN
1 EUR	=	10,82700	SEK

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	36,68 EUR	36,66 EUR
Umlaufende Anteile	170.381.180	12.792.644

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 vom 1. Oktober 2024 bis 31. März 2025 verringerte sich das Fondsvermögen um 865,8 Mio. EUR auf 6.720,0 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 785,9 Mio. EUR. Per Saldo wurden 21.331.951 Anteile zurückgenommen; die Zahl der umlaufenden Anteile verringerte sich auf 170.381.180 in der Anteilklasse RC und auf 12.792.644 in der Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag 31. März 2025 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 36,68 EUR für die Anteilklasse RC und 36,66 EUR für die Anteilklasse IC.

Im Berichtszeitraum wurden zwei direkt gehaltene Immobilien in den Niederlanden sowie eine in Frankreich veräußert. Über Immobilien-Gesellschaften wurden zwei Objekte in Irland, ein Objekt in Frankreich und eine Immobilie in Spanien veräußert. Ein Objekt, gehalten in einer Immobilien-Gesellschaft in Spanien, wurde im Berichtszeitraum fertiggestellt.

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Objekte verminderte sich im Berichtszeitraum um 213,3 Mio. EUR auf 3.777,3 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften reduzierte sich im Berichtszeitraum um 262,5 Mio. EUR auf 2.777,2 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 340,7 Mio. EUR auf 525,5 Mio. EUR. Die Tagesgeldanlagen verminderten sich um 0,6 Mio. EUR auf 1,3 Mio. EUR und die in Termingeld angelegten Bankguthaben nahmen um 152,6 Mio. EUR auf 220,6 Mio. EUR zu.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Stichtag auf 212,5 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich um 92,8 Mio. EUR auf insgesamt 1.442,7 Mio. EUR. Die unter der

Position „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ ausgewiesenen Beträge umfassen unter anderem verauslagte umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 151,4 Mio. EUR und Mietforderungen über 34,1 Mio. EUR. Die Position „Forderung an Immobilien-Gesellschaften“ weist vergebene Darlehen an Immobilien-Gesellschaften aus. Die Position „Zinsansprüche“ umfasst abgegrenzte Tagesgeld-, Termingeld- und Wertpapierzinsen. Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten verringerten sich im laufenden Geschäftsjahr um 4,8 Mio. EUR auf 28,6 Mio. EUR, nach Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20% p.a.

In den „Anderen Vermögensgegenständen“ sind im Wesentlichen Forderungen aus Devisentermingeschäften (87,0 Mio. EUR), Collaterals (49,0 Mio. EUR), Forderungen aus Ertragssteuer (27,6 Mio. EUR) sowie sonstige Forderungen (46,0 Mio. EUR) enthalten.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, den sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Liquiditätsanlagen von 5.515,4 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Großbritannien 1.649,1 Mio. EUR, Frankreich 815,7 Mio. EUR, Niederlande 687,4 Mio. EUR, Spanien 664,1 Mio. EUR, Polen 605,0 Mio. EUR, Italien 356,9 Mio. EUR, Finnland 358,9 Mio. EUR, Irland 192,7 Mio. EUR, Ungarn 99,7 Mio. EUR, Portugal 82,8 Mio. EUR und Schweden 3,1 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten verminderten sich von 1.558,9 Mio. EUR auf insgesamt 1.539,0 Mio. EUR. Größter darin enthaltener Einzelposten sind mit 1.186,9 Mio. EUR Kredite im Rahmen der Finanzierung von direkt gehaltenen Immobilien.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ werden mit 13,2 Mio. EUR ausgewiesen. Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich aus von Mietern geleisteten Mietkautionen (16,4 Mio. EUR) sowie Vorauszahlungen auf Betriebskosten (60,7 Mio. EUR) zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ verminderten sich um 23,3 Mio. EUR auf 261,8 Mio. EUR. Darin enthalten sind unter anderem Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (8,2 Mio. EUR), Devisentermingeschäften (76,0 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zinsen für die aufgenommenen Darlehen (66,8 Mio. EUR), Collaterals (20,0 Mio. EUR) sowie passive periodengerechte Abgrenzung auf Mietforderungen (30,1 Mio. EUR) und sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten (60,7 Mio. EUR).

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 263,7 Mio. EUR. Sie betreffen im Wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 16,0 Mio. EUR und sonstige Rückstellungen in Höhe von 53,8 Mio. EUR. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 25,2 Mio. EUR für Ertragsteuern und 168,7 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 1.189,2 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Großbritannien 556,9 Mio. EUR, Frankreich 239,1 Mio. EUR, Niederlande 108,6 Mio. EUR, Spanien 21,9 Mio. EUR, Polen 172,6 Mio. EUR, Italien 64,8 Mio. EUR, Irland 0,1 Mio. EUR, Portugal 2,7 Mio. EUR, Finnland 16,8 Mio. EUR, Ungarn 2,9 Mio. EUR und Schweden 2,8 Mio. EUR.

Zur Absicherung von Währungsrisiken aus dem Engagement in Großbritannien werden, neben der Darlehensaufnahme, auch Devisentermingeschäfte über 885,0 Mio. GBP in den Büchern geführt. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



München, Metris



Barberino Designer Outlet

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
1	60594 Frankfurt Hedderichstr. 47-49 DE	FG		B (34%) W (28%) L (28%)	09/09	2009	4.127		6.243	3.637	108	K, PA	43.600 45.150	44.375
2	60322 Frankfurt Bockenheimer Anlage 44 „Park Tower“ DE	FG		B (97%)	03/10	2007	868		18.958			K, PA, LA	149.000 143.900	146.450
3	60313 Frankfurt Rathenauplatz 1 DE	FG		B (49%) L (44%)	02/12	2001	1.171		7.887			K, PA, LA	93.000 87.240	90.120
4	04109 Leipzig Am Markt 11-15 „Marktgalerie“ DE	FG		L (68%)	10/11	2005	5.466		19.962	2.319	462	K, PA, LA, R	96.000 99.500	97.750
5	80636 München Erika-Mann-Str. 53-69 „Metris“ DE	FG		B (87%)	04/13	2011	12.392		35.802		273	K, PA, LA	259.000 240.800	249.900
6	42853 Remscheid, Theodor-Heuss-Platz 7 „Allee-Center Remscheid“ DE	FG		L (81%)	02/14	1989	26.667		32.295		910	K, PA, LA	99.000 113.500	106.250
7	30855 Langenhagen Münchner Str. 39 DE	FG		LG (51%) S (37%)	11/15	2010	79.047		58.269			K	37.400 40.250	38.825
8	40221 Düsseldorf Holzstr. 6 „Capricorn“ DE	FG		B (77%)	03/20	2006	4.404		22.558		508	K, PA, LA	158.000 148.100	153.050
9	40210 Düsseldorf Harkortstr. 8-10 „Adina Hotel“ DE	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“ DE	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“ DE	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“ DE	FG		H (93%)	01/22	2021	4.742		22.622		71	K, PA, LA	104.000 96.900	100.450
13	10969 Berlin Prinzenstr. 34 „The Grid“ DE	FG		B (93%)	02/20	2021	4.404		13.726		80	K, PA	118.000 114.900	116.450
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung) ⁸														
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 48.200	48.450
2	75008 Paris 125 avenue des Champs Elysees FR	FG		L (57%) B (42%)	09/98	1987	754		4.013			K, PA	114.600 117.900	116.250
3	75013 Paris 74-80 avenue de France „Insight“ FR	FG		L (100%)	05/05	2005	3.888		22.628		234	K, PA, LA	161.900 167.900	164.900
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	67.500 72.600	70.050
5	20121 Mailand Via San Prospero 2 IT	FG		B (70%) L (26%)	01/99	1988	690		3.338			K, PA	41.400 43.300	42.350

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
0,6	2.394 2.409	54 54		1.804	1.102	702	5,9	0	0	komplett abgeschrieben	12.717	28,7	4,2	3,7
1,8	7.873 8.807	42 42		5.869	4.408	1.461	4,6	0	0	komplett abgeschrieben			7,4	0,3
1,1	4.403 4.482	46 46		3.135	2.381	754	4,7	0	0	komplett abgeschrieben	30.000	33,3	23,5	4,5
1,2	5.773 5.720	50 50		4.030	3.035	995	4,6	0	0	komplett abgeschrieben			0,1	4,4
3,1	11.353 11.051	56 56		7.116	5.388	1.728	4,7	0	0	komplett abgeschrieben	80.000	32,0	26,2	2,6
1,3	8.764 9.239	34 34		8.806	7.134	1.672	6,2	0	0	komplett abgeschrieben			8,9	4,3
0,5	2.284 2.224	35 35		1.963	1.591	372	6,6	0	0	komplett abgeschrieben	13.410	34,5	0,0	5,5
1,9	6.357 7.120	51 51		14.179	11.597	2.582	7,4	180	1.075	3,5			0,0	3,9
0,6	2.664 2.664	66 56		3.853	3.746	107	1,5	175	637	1,0	24.013	46,5	0,0	11,7
0,4	1.669 1.669	66 56		2.515	2.389	126	1,5	195	578	1,0	11.711	36,9	0,0	21,8
0,7	2.843 2.843	66 56		4.682	4.115	567	1,3	621	711	1,0	34.869	64,1	0,0	19,9
1,3	5.120 5.118	66 55		1.113	0	1.113	1,1	35	70	1,0	96.062	95,6	4,4	17,2
1,4	5.415 5.416	66 66		10.111	7.741	2.370	7,7	1.007	3.972	1,0	39.172	33,6	2,3	6,6
0,6	4.226 3.875	29 29											0,0	3,9
1,4	5.104 4.792	38 46									18.294	15,7	68,6	20,9
2,1	10.254 10.727	50 50									94.500	57,3	0,0	28,5
0,9	3.543 3.543	50 50		998	265	733	3,2	0	0	komplett abgeschrieben	17.000	24,3	0,0	8,3
0,5	2.347 2.616	33 33											0,0	3,2

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert⁴ in TEUR
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁵														
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 m²	46.168		3.791	K, PA, LA	212.000 193.300	202.650
7	2211 AA Den Haag Bezuidenhoutseweg 10-12 „Malie Toren“ NL	FG/ER		B (91%)	10/94	1996	1.498	Erfpacht-/ Opstalrecht¹⁰	15.483		174	K, PA	54.100 53.740	53.920
8	1019 GW Amsterdam Jollemahof 5-20 „Huys Azië“ NL	FG/ER		B (88%)	05/15	2006	2.482	Erfpacht-/ Opstalrecht¹⁰ Teileigentum	8.544		121	K, PA	48.600 46.940	47.770
9	1079 LH / TM / TX Amsterdam Amsteldijk 164-166 / Trompenburgstraat 2a-c Trompenburgstraat 3-11 „Rivierstaete“ NL	FG/ER		B (89%)	12/18	2014	15.034	Erfpacht-/ Opstalrecht¹⁰ an 3.449 m²	28.744	351	330	K, PA, LA	198.100 185.540	191.820
10	02-675 Warschau Domaniewska 39B „Topaz“ PL	FG/ER		B (78%)	10/10	2006	5.397	Right of Perpetual Usufruct (RPU)¹¹	11.854		209	K, PA, LA	17.400 18.000	17.700
11	02-675 Warschau Domaniewska 39 „Nefryt“ PL	FG/ER		B (84%)	10/10	2008	7.516	Right of Perpetual Usufruct (RPU)¹¹	17.068		282	K, PA, LA	32.800 31.800	32.300
12	00-609 Warschau Aleja Armii Ludowej 26 „Focus“ PL	FG/ER		B (86%)	09/11	2000	6.872	Right of Perpetual Usufruct (RPU)¹¹	35.026		459	K, PA, LA, R	99.000 103.900	101.450
13	61-888 Posen Polwiejska 42 „Stary Browar“ PL	FG/ER		L (90%)	11/15	2005	73.695	inkl. 9.860 m² Right of Perpetual Usufruct (RPU)¹¹	58.402		1.000	K, PA, LA, R	222.000 228.000	225.000
14	80-309 Danzig Grunwaldzka Avenue 413 „Neon“ PL	FG		B (89%)	02/21	2019	6.242		35.595		330	K, PA	83.000 86.400	84.700
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
1	London EC 4 Tudor Street „The Northcliffe“ GB	FG		B (98%)	09/03	2013	3.786	Leasehold¹⁹	18.848			K, PA, LA	215.326 199.354	207.340
2	London 16-18 Finsbury Circus „Park House“ GB	FG/ER		B (92%)	03/12	2008	3.750	Leasehold¹⁹	17.767		11	K, PA, LA	229.017 225.774	227.396
3	Glasgow G1 3DA 110 Queen Street „Connect110NS“ GB	FG		B (90%)	09/14	2015	2.150		15.258		53	K, PA, LA	80.462 82.744	81.603
4	Manchester M2 5PD 2 St. Peter's Square GB	FG		B (94%)	08/15	2017	1.996		15.364		72	K, PA, LA	99.557 102.799	101.178
5	London-Stratford Plot S5 „S5 International Quarter“ GB	FG/ER		B (99%)	01/16	2018	4.253	Leasehold¹⁹	47.487		4	K, PA, LA	388.260 415.521	401.890
6	Enfield EN2 6BP Hatton Walk „Palace Exchange“ GB	FG/ER		L (94%)	11/16	2006	15.783	Leasehold¹⁹	18.559		513	K, PA, LA, R	43.113 44.674	43.894
7	Enfield EN2 6BP Church Street „Palace Gardens“ GB	FG/ER		L (98%)	01/18	1998	23.719	Leasehold¹⁹	20.794	56	24	K, PA, LA, R	34.587 32.065	33.326
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Eschborn Wert der Gesellschaft: 3.263.144 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 3.263.144 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR (Objekt verkauft)				12/09									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, Hamburg Wert der Gesellschaft: 97.240.097 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 95.941.135 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/10									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der ersten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
2,5	19.060 18.723	32 32	1.537	1.110	427	0,5	0	0	komplett abgeschrieben			7,1	2,5
0,7	3.650 3.650	41 41										0,0	8,7
0,6	3.101 2.847	51 51	2.506	1.740	766	8,7	0	0	komplett abgeschrieben	14.000	29,3	7,6	1,3
2,4	11.930 11.556	59 59	3.413	780	2.633	1,0	0	0	komplett abgeschrieben	70.000	36,5	21,9	7,8
0,2	1.950 1.790	51 51	474	79	395	1,5	0	0	komplett abgeschrieben	15.075	85,2	32,3	4,0
0,4	2.817 2.554	53 53	711	121	590	1,5	0	0	komplett abgeschrieben	21.600	66,9	5,2	3,8
1,3	8.542 8.689	45 45	1.731	0	1.731	1,5	0	0	komplett abgeschrieben			32,1	2,7
2,8	16.017 16.993	40 40	3.791	0	3.791	1,3	0	0	komplett abgeschrieben	41.480	18,4	7,1	3,2
1,1	6.819 6.781	64 64	1.240	0	1.240	1,4	0	0	komplett abgeschrieben	25.900	30,6	4,1	2,5
2,6	15.785 15.128	58 58								84.065	40,5	45,0	9,0
2,8	14.537 14.172	53 53	10.298	7.220	3.079	5,8	0	0	komplett abgeschrieben	57.164	25,1	3,8	3,6
1,0	6.004 5.956	60 60	3.236	1.190	2.046	12,3	0	0	komplett abgeschrieben	33.626	41,2	2,1	3,5
1,3	7.064 7.008	62 62	5.357	959	4.398	1,3	0	0	komplett abgeschrieben	44.266	43,8	2,8	3,8
5,0	24.832 24.832	63 63								198.153	49,3	0,0	11,6
0,5	3.387 3.335	31 31	5.130	4.025	1.105	6,5	0	0	komplett abgeschrieben	26.420	60,2	0,8	2,8
0,4	3.299 3.191	23 23	4.587	2.997	1.590	9,0	0	0	komplett abgeschrieben	20.416	61,3	6,1	24,2
			1.190	1	1.189	1,2	0	0	komplett abgeschrieben				
			2.372	393	1.979	1,2	0	0	komplett abgeschrieben				

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
1	56068 Koblenz Zentralplatz 2 „Forum Mittelrhein“ DE	FG		L (75%)	11/10	2012	12.086		23.950		750	K, PA, LA, R	90.000 99.600	94.800
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an KG PANTA 89. Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co., Hamburg Wert der Gesellschaft: 109.028.377 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 109.071.909 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/13									
2	67655 Kaiserslautern Fackelrondell 53-69 „K in Lautern“ DE	FG		L (87%)	07/13	2015	14.372		29.261		490	K, PA, LA, R	105.000 109.200	107.100
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an WestendDuo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 177.788.689 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 60.340.385 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/13									
3	60323 Frankfurt am Main Bockenheimer Landstr. 24 „WestendDuo“ DE	FG		B (88%)	12/13	2006	6.441		29.654	661	241	K, PA, LA, R	296.000 276.200	286.100
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an OSA Campus 1 GmbH, Eschborn Wert der Gesellschaft: 34.036.111 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 2.419.765 EUR Gesellschafterdarlehen: 17.082.000 EUR				03/15									
4	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 6 DE	FG		B (90%)	03/15	1989	7.795		13.480		21	PA, LA	48.399 44.404	46.401
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an OSA Campus 2 GmbH Wert der Gesellschaft: 94.030.872 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 3.638.955 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/16									
5	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 16 DE	FG		B (93%)	10/16	2016	8.537		25.797		186	PA, LA	137.605 138.013	137.809
	Beteiligung: 43,8% Gesellschaftsanteile an LOOP5 Shopping Centre GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 18.089.855 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 35.447.944 EUR Gesellschafterdarlehen: 52.998.000 EUR				01/16									
6	64331 Weiterstadt Gutenbergstr. 5 „Loop 5“ DE	FG		L (88%)	01/16	2009	65.000		57.858		3.049	K, PA, LA	61.320 62.634	61.977
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Erste GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 42.427.485 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 20.638.147 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.368.000 EUR				10/18									
7	60311 Frankfurt Berliner Str. 55 DE	FG		H (86%)	10/18	2019	2.611		11.674		122	K, PA	68.328 70.701	69.514
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Zweite GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 31.235.439 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 22.748.575 EUR Gesellschafterdarlehen: 20.118.800 EUR				10/18									
8	60311 Frankfurt Berliner Str. 51 und Bethmannstr. 8 DE	FG		B (92%)	10/18	2019	1.442		7.553		16	K, PA	50.297 47.782	49.040
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Dritte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 8.720.093 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 2.994.987 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.175.600 EUR				10/18									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
1,2	6.888 7.874	57 57										25,0	2,5
			2.119	0	2.119	1,3	0	0	komplett abgeschrieben				
1,3	8.546 9.547	60 60										27,9	1,9
			14.195	11.809	2.386	4,1	0	0	komplett abgeschrieben				
3,6	12.680 13.797	51 51	181	0	181	0,1	0	0	komplett abgeschrieben	110.000	38,4	7,0	5,6
			638	75	563	1,6	0	0	komplett abgeschrieben				
0,6	2.295 2.295	34 34										0,0	1,7
			1.550	0	1.550	1,6	0	0	komplett abgeschrieben				
1,7	6.207 7.827	61 61								59.787	43,4	0,0	4,7
			2.186	49	2.137	4,4	0	0	komplett abgeschrieben				
0,8	4.591 5.335	44 44										37,3	4,2
			752	0	752	2,1	0	0	komplett abgeschrieben				
0,9	3.094 3.564	64 64										0,1	18,3
			493	0	493	2,3	0	0	komplett abgeschrieben				
0,6	2.740 2.598	64 64										76,2	2,5
			117	0	117	1,4	0	0	komplett abgeschrieben				

Lfd. Nr.		Art des Grundstücks¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert⁴ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
9	60311 Frankfurt Kornmarkt 1a DE	FG		B (93%)	10/18	2019	443		2.041		13	K, PA	12.147 11.929	12.038
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Vierte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 9.611.272 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 6.887.366 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.934.800 EUR				10/18									
10	60311 Frankfurt Kornmarkt 1 und Bethmannstr. 6 DE	FG		W (80%)	10/18	2019	799		291	1.883	22	PA	13.761 13.675	13.718
	Beteiligung: 55,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 56.835.995 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 64.737.743 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/21									
11	22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Str. 10 „Spectrum“ DE	FG		LG (90%)	06/21	2012	160.020		95.993		309	K, PA, LA	92.400 92.345	92.373
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Berlin Ostbahnhof Immobilien GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 223.207.490 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 67.102.495 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/21									
12	10243 Berlin Koppenstr. 8 „Up!“ DE	FG		B (84%)	05/21	2021	8.254		48.163		96	K, PA, LA	331.000 320.900	325.950
	100,0% Gesellschaftsanteile an gi Verwaltungsgesellschaft mbH, Eschborn (Komplementärin der RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, KG PANTA 89. Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co., WestendDuo GmbH & Co. KG) Wert der Gesellschaft: 386.552 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 386.552 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/00									
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)*														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kinteistö Oy Safiiri, Helsinki Wert der Gesellschaft: 30.800.867 EUR⁹ 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	29.100 31.520	30.310
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kinteistö Oy Sola Business Valley, Helsinki Wert der Gesellschaft: 47.835.724 EUR⁹ 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 1.658m²	16.943		501	K, PA, LA	48.600 46.400	47.500
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Keilaniemen Torni (Skyfall Tower), Helsinki Wert der Gesellschaft: 162.793.088 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 118.466.522 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/19									
3	Espoo Keilaniementie 1 „Tower“ FI	FG		B (68%)	03/20	2010	10.836		25.017		500	K, PA	159.000 160.390	159.695
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Koy Keilalampi, Helsinki Wert der Gesellschaft: 42.279.946 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 36.329.962 EUR Gesellschafterdarlehen: 38.025.000 EUR				03/21									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- solllmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
0,1	570 570	64 64										0,0	3,3
			137	0	137	1,6	0	0	komplett abgeschrieben				
0,2	576 589	64 64										9,6	1,1
1,2	4.336 4.763	37 36	5.128	4.791	337	6,1	513	1.282	1,2	36.383	39,4	0,0	3,2
4,1	14.352 14.401	66 66								110.000	33,7	4,8	6,1
			1.063	0	1.063	9,1	0	0	komplett abgeschrieben				
0,4	2.567 2.645	57 57										24,2	2,5
			2.619	0	2.619	3,8	0	0	komplett abgeschrieben				
0,6	4.024 4.054	57 57										45,8	3,7
			2.361	0	2.361	1,0	235	0	komplett abgeschrieben				
2,0	8.572 8.503	55 55	5.146	3.509	1.637	2,9	515	51	0,1			5,3	3,9
			25	0	25	0,0	0	0	komplett abgeschrieben				

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung) ⁸														
4	21502 Espoo Keilaniementie 1 „Keilalampi“ FI	FG		B (76%)	03/21	2011	6.673		13.598		244	K, PA, LA	79.000 79.120	79.060
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Europa ICAV, Dublin Wert der Gesellschaft: 190.266.552 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 191.519.441 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				03/20									
5	Dublin Upper Glenageary Road, Cualanor „Cheevers & Haliday“ IE	FG		W (100%)	08/21	2021	12.873			31.987	418		185.200 190.600	187.900
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Tailor Logistic S.R.L., Mailand Wert der Gesellschaft: 100.822.139 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 87.645.000 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	186.100 190.900	188.500
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Rondo 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 79.396.781 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 42.666.089 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/14									
7	00-124 Warschau „Rondo One“ PL	FG/ER		B (83%)	03/14	2006	5.832	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹¹	66.212		493	K, PA, LA, R	145.530 138.670	142.100
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an CC01 Coimbra S.A., Lissabon Wert der Gesellschaft: 43.256.226 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 36.981.489 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		66,50% Teil- erbbaurecht an 43.344 m ²	27.441		1.211	K, PA, LA, R	72.000 70.400	71.200
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Diagonal Mar Holdco S.L., Madrid, Wert der Gesellschaft: 441.874.849 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 349.296.601 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM1 S.L. Wert der Gesellschaft: 256.869.861 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 63.887.542 EUR Gesellschafterdarlehen: 202.112.500 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM2 S.L. Wert der Gesellschaft: 1.625.974 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 1.973.077 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM3 S.L. Wert der Gesellschaft: 1.240.845 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 1.495.606 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 ²	61.684		5.000	K, PA, LA, R	447.000 450.000	448.500
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Office Parc Central S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 52.081.185 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 60.825.126 EUR Gesellschafterdarlehen: 60.466.449 EUR				09/20									
10	08018 Barcelona Carrer del Marroc 33-51 ES	FG		B (96%)	12/22	2022	3.161		22.307		341	K, PA	110.000 104.900	107.450

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
1,0	4.263 4.269	56 55		3.109	1.598	1.510	3,9	311	622	1,0			8,7	6,4
				3.912	0	3.912	1,1	643	0	komplett abgeschrieben				
2,3	10.595 10.454	76 76		4.617	3.651	966	2,4	461	1.199	1,3			1,4	0,6
				1.935	0	1.935	1,4	192	0	komplett abgeschrieben				
2,3	10.215 9.621	45 45									95.000	50,4	0,0	10,2
1,8	9.815 10.713	51 51		1.652	0	1.652	1,1	0	0	komplett abgeschrieben	66.787	47,0	3,7	3,9
				1.445	0	1.445	1,0	0	0	komplett abgeschrieben				
0,9	7.981 7.675	40 40											15,8	2,6
				6.127	0	6.127	0,8	0	0	komplett abgeschrieben				
5,6	25.051 27.597	36 36											11,3	2,4
1,3	5.160 5.527	67 67		3.502	1.858	1.644	3,0	350	1.926	2,8			69,3	3,4

Lfd. Nr.		Art des Grundstücks¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung²	Erwerbsdatum		Grundstücksgröße in m²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert⁴ in TEUR
V.	Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁸													
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe A. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 45.252.921 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 45.087.008 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe B. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 25.500.959 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 24.164.223 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
11	28904 Getafe Paseo de la Estacion 19 ES	FG		W (90%)	12/24	2024	5.424			21.267	295	K, PA	23.280 23.160	23.220
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Mer-Europa SAS, Bagnolet Wert der Gesellschaft: 48.193.790 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 87.478.145 EUR Gesellschafterdarlehen: 171.598.500 EUR				03/18									
12	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
13	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: 56.883.938 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 55.728.256 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/21									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Carvin Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 9.974.983 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 10.232.775 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.674.486 EUR				02/21									
14	62220 Carvin 17 Rue Louis Joseph Gay Lussac „Carvin Logistics Center“ FR	FG		LG (87%)	03/21	2016	75.000		21.559		174		13.360 13.440	13.400
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega Wert der Gesellschaft: 1.370.429 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 1.370.429 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR (Objekt verkauft)				02/21									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque II Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 8.193.318 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 8.126.702 EUR Gesellschafterdarlehen: 3.021.562 EUR				02/21									
15	59553 Lauwin-Planque Rue de la Plaine „Lauwin-Planque II Logistics Center“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2016	72.627		30.517		116		9.960 10.280	10.120
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque III Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 13.378.026 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 12.895.183 EUR Gesellschafterdarlehen: 6.298.722 EUR				02/21									
16	59553 Lauwin-Planque Rue Amazon „Lauwin-Planque III Logistics Center“ FR	FG		LG (100%)	03/21	2017	122.041		54.561		312		17.600 17.680	17.640
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 17.335.736 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 17.224.891 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.758.523 EUR				02/21									
17	30800 Saint-Gilles Rue du Falcon „Nîmes Logistics Center“ FR	FG		LG (95%)	03/21	2016	210.903		68.352		421		22.440 22.840	22.640

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
0,3	1.423 1.422	80 80	1.439	196	1.243	2,6	72	1.367	4,8			42,0	6,9
			1.620	0	1.620	0,6	0	0	komplett abgeschrieben				
1,7	10.716 9.905	49 49	5.689	0	5.689	2,6	0	0	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	484	2.016	2,1			0,0	6,1
0,2	835 776	41 41	514	271	243	2,8	52	103	1,0			0,0	4,8
0,1	629 629	41 41	321	173	147	2,9	35	70	1,0			0,0	2,5
0,2	1.094 1.094	42 42	635	330	305	2,8	63	126	1,0			0,0	5,3
0,3	1.386 1.386	41 41	845	429	416	2,8	85	170	1,0			0,0	1,1

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert⁴ in TEUR
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁸														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Europa France Wert der Gesellschaft: 4.662 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 4.662 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/22									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an SAS Pastourelle France Wert der Gesellschaft: 35.991.966 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 13.047.920 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/21									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an SCI Rue Pastourelle Wert der Gesellschaft: 10.682.561 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 12.895.221 EUR Gesellschafterdarlehen: 54.172.860 EUR				05/22									
18	75003 Paris 29-35 Rue Pastourelle FR	FG		B (100%)	10/22	2024	803		3.408				61.000 68.800	64.900
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GE FOC I Ingatlanhasznosító Kft, Budapest Wert der Gesellschaft: 57.761.074 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 33.382.569 EUR Gesellschafterdarlehen: 37.600.000 EUR				03/18									
19	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 95.700	92.850
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential I Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 61.562.606 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 69.108.661 EUR Gesellschafterdarlehen: 31.000.000 EUR				04/20									
20	Carmel Cluster III - Zentrum: Den Haag, Centrum, Valkenboskwartier NL	FG		W (91%)	06/20	1994			1.407	15.792	1		59.100 59.500	59.300
21	Carmel Cluster VI - Schilderswijk: Den Haag, Schilderswijk NL	FG		W (88%)	06/20	1994			1.992	9.897			33.300 30.730	32.015
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential II Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 57.242.609 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 57.318.225 EUR Gesellschafterdarlehen: 28.000.000 EUR				04/20									
22	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 5.520	5.310
23	Carmel Cluster V - Rustenburg: Den Haag, Rustenburg, Moerwijk NL	FG		W (96%)	06/20	1994			1.268	20.253	15		62.700 59.250	60.975
24	Carmel Cluster VII - Scheveningen: Den Haag, Scheveningen, Loosduinen NL	FG		W (83%)	06/20	1994			929	4.973			17.900 16.460	17.180
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential III Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 82.298.916 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 78.669.860 EUR Gesellschafterdarlehen: 55.000.000 EUR				04/20									
25	Carmel Cluster IV - Laakkwartier: Den Haag, Laakkwartier, Leyenburg NL	FG		W (98%)	06/20	1994			759	43.869			134.500 139.990	137.245
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential IV Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 37.840.299 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 37.028.197 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				04/20									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an The Hague Investment VII C.V., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 21.589.947 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 9.108.429 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/20									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der ersten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
0,8	3.006 3.006	69 69	3.058	67	2.992	3,7	306	2.600	4,3			0,0	8,3
1,2	8.351 8.438	31 35	1.334	683	651	1,8	0	0	komplett abgeschrieben			6,0	3,1
			733	0	733	1,7	0	0	komplett abgeschrieben				
0,7	3.409 3.341	40 38	2.020	1.446	574	3,0	237	273	1,2			16,6	0,1
0,4	1.820 1.813	40 38	1.534	1.131	403	4,0	160	260	1,2			6,6	0,2
			612	0	612	1,8	0	0	komplett abgeschrieben				
0,1	294 294	58 58	177	117	60	0,0	19	13	0,3			2,7	0,1
0,8	3.550 3.559	40 38	2.709	1.952	757	4,0	302	446	1,2			13,8	0,1
0,2	1.009 1.035	40 38	572	398	174	4,0	62	49	0,4			21,0	0,2
			739	0	739	1,7	0	0	komplett abgeschrieben				
1,7	7.691 7.672	40 38	6.826	5.010	1.816	4,0	724	1.308	1,2			6,2	0,1
			362	0	362	1,1	54	55	0,5				

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung) ⁸														
26	Carmel Cluster I - Laakhaven B 2521 AZ Den Haag 1e Lulofsduwarsstraat 32-42 NL	FG		W (97%)	10/20	2020	1.794		143	6.496	48		33.500 35.700	34.600
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an The Hague Investment VIII C.V., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 17.817.415 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 8.828.116 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/20									
27	Carmel Cluster VIII - Laakhaven A 2521 AA Den Haag 1e Lulofsduwarsstraat 20-32 NL	FG		W (95%)	10/20	2020	1.691		145	5.920	44		30.300 32.570	31.435
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Swift Newco B Limited, London Wert der Gesellschaft: 243.711.675 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 188.948.973 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Swift PropCo Holdings Limited, London Wert der Gesellschaft: 5 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 5 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Beith Street Propco Limited, Edinburgh Wert der Gesellschaft: 39.235.704 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 36.849.392 EUR Gesellschafterdarlehen: 21.866.498 EUR				08/19									
1	Glasgow G11 6BZ 82 Beith Street „West End“ GB	FG		W (97%)	08/19	2017	9.263		2.840	10.035		PA	84.608 87.209	85.908
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 23.181.592 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 22.478.454 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.093.406 EUR				08/19									
2	Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	FG		W (99%)	08/19	2018	2.752		758	5.425		PA	52.172 49.954	51.063
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place PropCo Limited, London Wert der Gesellschaft: 20.573.971 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 16.620.579 EUR Gesellschafterdarlehen: 8.550.756 EUR				08/19									
3	Newcastle upon Tyne NE1 4PQ Strawberry Place „Strawberry Place“ GB	FG		W (100%)	08/19	2017	2.853		830	6.715		PA	43.069 42.992	43.031
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 9.574.335 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 12.309.104 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.357.186 EUR				08/19									
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	38.479 39.244	38.862
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10&11 Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 75.195.158 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 65.102.478 EUR Gesellschafterdarlehen: 40.300.169 EUR				08/19									
5	Manchester M1 7FA 2 Nobel Way „10 / 11 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2017	5.026		2.304	16.128		PA	146.419 150.397	148.408
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an St Albans Place Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 27.731.999 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 22.583.991 EUR Gesellschafterdarlehen: 2.060.499 EUR				08/19									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
0,4	1.769 1.762	65 65	881	0	881	2,6	88	103	0,6	16.040	46,4	0,6	0,1
			338	0	338	1,1	38	41	0,5				
0,4	1.614 1.609	65 65	823	0	823	2,6	82	96	0,6	14.960	47,6	0,8	0,1
			1.497	85	1.412	2,9	135	0	komplett abgeschrieben				
1,1	6.865 6.419	52 52								24.808	28,9	0,0	0,6
			1.497	85	1.412	3,6	135	0	komplett abgeschrieben				
0,6	4.211 4.064	53 53								19.019	37,2	0,8	0,4
			1.497	85	1.412	5,3	135	0	komplett abgeschrieben				
0,5	3.649 3.654	52 52								14.020	32,6	0,6	0,4
			1.497	85	1.412	5,1	135	0	komplett abgeschrieben				
0,5	3.456 3.335	49 49								14.136	36,4	1,1	0,4
			1.497	85	1.412	1,4	135	0	komplett abgeschrieben				
1,8	10.662 10.532	52 52								50.658	34,1	0,3	0,5
			1.497	85	1.412	3,9	135	0	komplett abgeschrieben				

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
6	Leeds LS2 8JP Cross Belgrave Street „St Albans Place“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.396		1.257	7.962		PA	52.325 53.243	52.784
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 45.428.466 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 42.959.664 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.242.130 EUR				08/19									
7	Manchester M17 7FA 2 Nobel Way „9 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.445		1.193	6.320		PA	70.303 72.445	71.374
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 26.260.209 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 25.366.708 EUR Gesellschafterdarlehen: 3.304.529 EUR				08/19									
8	Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill“ GB	FG		W (100%)	08/19	2019	8.944			8.066		PA	54.850 51.025	52.937
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Peckham Place Limited, London Wert der Gesellschaft: 37.489.880 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 36.832.503 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	63.289 60.887	62.088
VII. Immobilienvermögen gesamt													8.031.932	

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

¹ FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt

UB = Grundstück im Zustand der Bebauung
U = unbebautes Grundstück

² ER = Erbbaurecht
B = Büro & Praxis

F = Freizeit

H = Hotel

L = Läden

LG = Lager/Logistik

S = Sonstiges

W = Wohnen

³ Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.

LA = Lastenaufzug

PA = Personenaufzug

R = Rolltreppe

⁴ Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 31. März 2025.

Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.

⁵ 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.

⁶ Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.

⁷ Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass vertraglich vereinbarte Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.

⁸ Enthält Länder mit Mietverträgen auf Euro-Basis.

⁹ Werte zum 31. März 2025 gebucht im Fonds bis 28. Februar 2025, ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).

¹⁰ Entspricht deutschem Erbbaurecht.

¹¹ Entspricht deutschem Erbnießbrauchrecht.

¹² Zur Refinanzierung von Gesellschafterdarlehen wurden zusätzliche Finanzierungen aufgenommen, die in dieser Darstellung nicht berücksichtigt ist.

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungen- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren	Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
0,7	4.108 4.114	54 54								18.514	35,1	0,3	0,5
			1.497	85	1.412	3,3	135	0	komplett abgeschrieben				
0,9	5.214 5.162	54 54								21.607	30,3	0,0	0,5
			1.497	85	1.412	3,9	135	0	komplett abgeschrieben				
0,7	4.367 3.928	54 54								17.775	33,6	0,0	0,4
0,8	3.650 3.462	75 75	3.789	0	3.789	5,9	392	784	1,0	29.723	47,9	3,8	0,2
100,0										1.861.849 ¹²	23,2		

Devisenkurse per 31. März 2025

1 EUR	=	0,83269	GBP
1 EUR	=	402,52489	HUF
1 EUR	=	4,18048	PLN
1 EUR	=	10,82700	SEK

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2025)

Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien			
– im Inland			
– in Ländern mit Euro-Währung			
– in Ländern mit anderer Währung			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
– im Inland			
– in Ländern mit Euro-Währung			
Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe A. S.L., Madrid			
Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe B. S.L., Madrid			
28904 Getafe Paseo de la Estacion 19 ES	21.963	19.12.2024	40,0
– in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme Beteiligungen	21.963		
Summe	21.963		

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2025)

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Verkaufspreis in TEUR	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien				
– im Inland				
– in Ländern mit Euro-Währung				
3067 GG Rotterdam Watermanweg „Eurogate III“ NL	01.01.2001	30.10.2024	14.720	100,0
2316WZ Leiden Dellaertweg 1 NL	18.10.2010	30.10.2024	79.162	100,0
75009 Paris 12 rue d'Athènes „Euro-Athènes“ FR	01.08.2002	30.10.2024	98.713	100,0
– in Ländern mit anderer Währung				
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien			192.595	
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
– im Inland				
– in Ländern mit Euro-Währung				
Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Europa ICAV, Dublin				
Dublin 1 Mayor Street Upper „The Point Campus Tolka“ IE	23.12.2019	19.12.2024	87.975	100,0
Dublin 1 Mayor Street Upper „The Point Campus Liffey“ IE	23.12.2019	19.12.2024	59.500	100,0
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 Center“ FR	23.03.2021	09.12.2024	10.200	40,0
– in Ländern mit anderer Währung				
Zwischensumme Beteiligungen			180.885	
Summe			373.480	

Vermögensaufstellung zum 31. März 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 31.3.2025	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben							313.029.535,61	4,7
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
AXA S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 03(08/Und.)	XS0181369454	02.03.2026	2,575	0,00	0,00	5.600.000,00	5.416.740,00	0,1
AXA S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 04(09/Und.)	XS0203470157	29.12.2049	2,458	0,00	0,00	5.000.000,00	4.866.725,00	0,1
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. 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	0,00	61.000.000,00	60.416.230,00	0,9
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
Frankreich EO-Infl.Index-Lkd OAT 2020(31)	FR0014001N38	25.07.2031	0,120	23.525,00	20.150,00	3.004.750,00	2.870.587,91	0,0
Frankreich EO-OAT 2021(25)	FR0014007TY9	25.02.2025	0,000	0,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Frankreich EO-Treasury Bills 2024(25)	FR0128690635	05.02.2025	0,000	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	0,000	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Spanien EO-Bonos Ind. Inflación 18(33)	ES0000012C12	30.11.2033	0,865	9.357,50	8.027,50	1.174.731,88	1.126.737,50	0,0
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				481.032.882,50	720.028.177,50	75.779.481,88	74.697.020,41	1,1
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	0,00	105.000.000,00	104.910.750,00	1,6
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	0,00	33.000.000,00	32.864.865,00	0,5
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	0,000	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	0,000	0,00	75.000.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Andere Wertpapiere								
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				188.000.000,00	390.000.000,00	138.000.000,00	137.775.615,00	2,1
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Wertpapiere gesamt:				669.032.882,50	1.110.028.177,50	213.779.481,88	212.472.635,41	3,2
davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	17.600.000,00	10.600.000,00	10.283.465,00	0,2
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
III. Investmentanteile								
IV. Geldmarktinstrumente								

Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 31. März 2025

Gliederung nach Nominalzinßen	Gliederung nach Restlaufzeiten
0,00 bis unter 4,00212.472.635,41 EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr203.608.585,00 EUR
4,00 bis unter 5,000,00 EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 4 Jahren0,00 EUR
5,00 bis unter 6,000,00 EUR	Restlaufzeit über 4 Jahre8.864.050,41 EUR
6,00 bis unter 8,000,00 EUR	Summe212.472.635,41 EUR
8,00 bis unter 10,000,00 EUR	
Summe212.472.635,41 EUR	

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen davon in Fremdwährung	57.782.142,96	151.383.830,74 34.076.682,53	185.460.513,27	2,8
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	110.044.780,97		978.656.366,97	14,6
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	10.430.040,60		40.241.890,33	0,6
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	0,00	24.091.034,78 4.558.814,12	28.649.848,90	0,4
5. Andere davon Forderungen aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	9.376.153,37	0,00	209.683.746,16	3,1
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 274.677.868,94 187.710.353,70 86.967.515,24				
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) davon in Fremdwährung	464.110.293,16	0,00	1.186.910.705,23	17,7
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	5.843.990,47		13.157.975,54	0,2
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	15.790.939,07		77.103.576,47	1,1
4. anderen Gründen davon aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	72.470.255,98	0,00	261.783.850,73	3,9
davon aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 786.016.668,74 862.012.369,94 75.995.701,20				
III. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	65.517.771,70		263.701.317,87	3,9
Fondsvermögen			6.720.007.277,80	

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
528.623.665,64	535.931.123,30

Devisenkurse per 31. März 2025

1 EUR	=	0,83269	GBP
1 EUR	=	402,52489	HUF
1 EUR	=	4,18048	PLN
1 EUR	=	10,82700	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.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert (31.3.2025)	36,68 EUR	36,66 EUR
Umlaufende Anteile	170.381.180	12.792.644

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

I. Immobilien

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

Vermögensgegenstände gemäß § 231 Abs. 1 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. Besonders, 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. Zehn-Jahresperioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objektspezifischen Diskontierungzinssätzen 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 KAGB genannten Vermögensgegenständen wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchgeführt, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Beim Erwerb werden die Immobilien mit dem Kaufpreis angesetzt, wobei dieser Ansatz für längstens drei Monate beibehalten wird.

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

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

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Ver-

kehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend nicht anders angegeben.

Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z.B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Zinsen und zinsähnliche Erträge werden taggleich abgegrenzt und in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt.

4. Devisentermingeschäfte: Zur Absicherung des Währungsrisikos werden Devisentermingeschäfte abgeschlossen. Devisentermingeschäfte werden mit den Verkehrswerten (Marktwerten) angesetzt.

Für die Bewertung von Devisentermingeschäften werden die für vergleichbare Devisentermingeschäfte vereinbarten Preise mit entsprechender Laufzeit herangezogen.

5. Forderungen: Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen. Hierzu werden Forderungen > 90 Tage individuell betrachtet und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vorgänge wertberichtigt. Uneinbringliche Forderungen werden in voller Höhe mit Berichtigung der Umsatzsteuer abgeschrieben.

6. Anschaffungsnebenkosten: Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Hausintern wird in der Regel eine voraussichtliche Haltedauer von fünf Jahren angewendet. In begründeten Ausnahmefällen kann hiervon abgewichen werden. Sie mindern das Fondskapital über das Bewertungsergebnis und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der vorgenannten Abschreibungsfrist von fünf Jahren wieder

veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Sie mindern ebenfalls das Fondskapital über das Bewertungsergebnis und werden nicht im realisierten Ergebnis berücksichtigt.

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

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

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

8. Ansatz und Bewertungen von Rückstellungen: Rückstellungen werden gebildet für

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

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem

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

9. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten:

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

Angaben 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

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

Dr. Ulrich von Creytz

Chief Investment Officer Real Estate Europe
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Ulrich Steinmetz

Head of European Transactions – Real Estate
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH

Christian Bäcker

Head of European Real Estate Portfolio Management
Retail Clients

Florian Stanienda

Global Head of Corporate Strategy and
Mergers & Acquisitions
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Georg Schuh (ab 1. April 2025)

Head of Investment Strategy Multi Asset & Solutions
zugleich Geschäftsführer der
DWS Alternatives GmbH
DWS Real Estate 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):
3.841,5 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2023

Aufsichtsrat

Dirk Görgen (ab 17. März 2025)

Member of the Executive Board
Head of Client Coverage Division
DWS Management GmbH
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dr. Stefan Hoops (bis 16. März 2025)

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

Axel Uttenreuther

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

Martin Ball

Head of PB, DWS, Germany, Europe,
Physical Disruption & HR RTCs
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Birgit Grünewald

Global Head of Financial Planning & Analysis
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Prof. Dr. Kerstin Hennig

Leitung FS Real Estate Management Institute
Frankfurt School of Finance & Management, Frankfurt am Main

Holger Naumann

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

Externe Bewerter

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

Regelbewerter

Dipl.-Kfm. Christoph Engel

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

Dipl.-Ing. Florian Lehn

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

Prof. Thore Simon

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

Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter

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

Ankaufsbewerter

Detlev Brauweiler

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

Dipl.-Ing. Matthias Heide

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

Dipl.-Ing. Stefan Döring

MRICS

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

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

DWS Investment GmbH*

60612 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69-910-12389

Telefax: +49 (0) 69-910-19090

Internet: www.dws.de

E-Mail: info@dws.com



* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.