

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz Fokus Deutschland

Halbjahresbericht zum
30. September 2024



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 jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

Hinweise zu den Anteilklassen

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

Anteilklassen im Überblick (Stand: 30. September 2024)

	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 5,0% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen.	Ausgabeaufschlag 5,0% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen. ¹
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Rückgabe von Anteilen	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1,0% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. ²	Bis zu 0,55% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert des anteiligen Immobilienvermögens, bis zu 0,05% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert der anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode. ²
ISIN	DE0009807081	DE0009807099
WKN	980708	980709

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

² Die Abrechnungsperiode beginnt am 1. April eines Kalenderjahres und endet am 31. März des darauffolgenden Kalenderjahres.

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

Inhalt

- 2 / Hinweise für den Anleger
- 4 / Kennzahlen im Überblick
- 6 / Tätigkeitsbericht
- 16 / Vermietungsinformationen zum 30. September 2024
- 18 / Vermögensübersicht zum 30. September 2024
- 20 / Erläuterungen zur Vermögensübersicht
- 22 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2024
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 28 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2024
Teil II: Liquiditätsübersicht
- 29 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2024
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 30 / Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 34 / Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien
- 35 / Externe Bewerter

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz Fokus Deutschland auf einen Blick (Stand zum 30. September 2024)

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	831,8 Mio. EUR	713,3 Mio. EUR	118,5 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	1.017,2 Mio. EUR	872,3 Mio. EUR	144,9 Mio. EUR
- direkt gehalten	701,7 Mio. EUR	601,8 Mio. EUR	99,9 Mio. EUR
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	315,5 Mio. EUR	270,5 Mio. EUR	44,9 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	32		
- direkt gehalten	25		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
- zum Stichtag	94,8%		
- durchschnittlich im Berichtszeitraum	94,8%		
Fremdkapitalquote (§ 254 KAGB, bezogen auf das Immobilienvermögen) zum Stichtag	29,2%		
Kurzfristiges Fremdkapital (§ 199 KAGB, bezogen auf das Fondsvermögen, zurückgeführt am 22. Oktober 2024)	3,2%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	0		
- direkt gehalten	0		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsübergänge	0		
- direkt gehalten	0		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Verkäufe von Immobilien	4		
- direkt gehalten	3		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Bestandsabgänge	0		
- direkt gehalten	0		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2024 bis 30.9.2024)	-105,9 Mio. EUR	-81,5 Mio. EUR	-24,4 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2024 bis 30.9.2024, BVI-Methode)		-3,0%	-2,9%
Wertentwicklung (1.10.2023 bis 30.9.2024, BVI-Methode)		-3,4%	-3,0%
Endausschüttung je Anteil (am 17.7.2024)		0,55 EUR	0,80 EUR
Anteilwert per 30.9.2024		51,51 EUR	51,91 EUR
Rücknahmepreis per 30.9.2024		51,51 EUR	51,91 EUR
Ausgabepreis per 30.9.2024		54,09 EUR	54,51 EUR
ISIN		DE0009807081	DE0009807099
WKN		980708	980709



Dresden, Pfotenhauerstraße



Frankfurt, Uhlandstraße

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Halbjahresbericht über die Entwicklung des Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland im Zeitraum vom 1. April 2024 bis 30. September 2024.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz Fokus Deutschland war im ersten Geschäftshalbjahr 2024/2025 unverändert von den Auswirkungen der Zinssteigerungen, die im Jahr 2022 ihren Anfang nahmen, betroffen. Diese führten zu einem deutlichen Druck auf die Immobilienpreise auf nahezu allen Märkten, in denen grundbesitz Fokus Deutschland investiert ist.

In der Folge war grundbesitz Fokus Deutschland im abgelaufenen Geschäftshalbjahr weiterhin insbesondere durch Wertreduzierungen eines Großteils des Immobilienportfolios aufgrund der Ergebnisse der Bewertungen durch die unabhängigen Sachverständigen betroffen. Die Wertreduzierungen resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg der Bewertungsrenditen im Zusammenhang mit dem gestiegenen Zinsumfeld. Gleichzeitig hat ein Teil des Portfolios auch wieder leichte Wertsteigerungen, die insbesondere auf signifikante Mietsteigerungen zurückzuführen sind, erzielen können. Die aus den Auswirkungen der Zinssteigerungen resultierenden Verkehrswertkorrekturen erachtet das Fondsmanagement für grundbesitz Fokus Deutschland bei einem weiteren Halten des Bestandsportfolios als im Wesentlichen abgeschlossen.

Positiv hervorzuheben sind die Immobilienfundamentaldaten, also die Vermietungsmärkte, insbesondere in den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und moderne Büroimmobilien in sehr guten Lagen. Die häufig bereits bestehende Angebotsknappheit in Kombination mit einer nachlassenden Bautätigkeit lässt mittel- und langfristig steigende Mieten und Wertzuwächse erwarten.

Durch die Zinserhöhungen stieg zugleich die relative Attraktivität von anderen, insbesondere zinstragenden Anlagemöglichkeiten gegenüber Offenen Immobilien-Publikumsfonds. Dies führte zu einem Anstieg von Anteilkündigungen. Die Mittelbewegungen von grundbesitz Fokus Deutschland waren im abgelaufenen Geschäftshalbjahr daher per Saldo negativ. Darüber hinaus bestehen Anteilkündigungen, die innerhalb der kommenden zwölf Monate sukzessive zur Bedienung anstehen. Vor diesem Hintergrund hat das Fondsmanagement erfolgreich Immobilienverkäufe durchgeführt

und weitere vorbereitet, um die Liquiditätsposition des Fonds weiter zu stärken.

Das Fondsmanagement sieht das Portfolio von grundbesitz Fokus Deutschland aufgrund seiner breiten Diversifizierung, insbesondere mit seinem vergleichsweise geringen Anteil an Büro- und hohen Anteil an Wohnimmobilien, gut aufgestellt, um von den positiven Fundamentaldaten profitieren zu können.

grundbesitz Fokus Deutschland verzeichnete im ersten Geschäftshalbjahr vom 1. April 2024 bis zum 30. September 2024 eine Wertentwicklung von -3,0% je Anteil in der Anteilklasse RC und -2,9% je Anteil in der Anteilklasse IC (jeweils nach der BVI-Methode). Während die erwirtschafteten Immobilienerträge hierzu einen positiven Ergebnisbeitrag lieferten, war das Bewertungsergebnis des Immobilienbestands per Saldo ein negativer Einflussfaktor auf die Wertentwicklung.

Das Fondsvermögen ist im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn auf 831,8 Mio. EUR gesunken (31. März 2024: 974,1 Mio. EUR), insbesondere aufgrund des Nettomittelabflusses von insgesamt rund 105,9 Mio. EUR, der negativen Wertentwicklung sowie der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 in Höhe von rund 10,6 Mio. EUR.

Zum Stichtag 30. September 2024 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland (direkt und indirekt gehaltene Immobilien) Kreditverbindlichkeiten im Umfang von insgesamt 297,4 Mio. EUR (31. März 2024: 234,4 Mio. EUR). Die Fremdfinanzierungsquote ist entsprechend auf 29,2% gestiegen (31. März 2024: 23,3%), der Wert liegt weiterhin unter dem gesetzlichen Höchstwert von 30,0%. Zusätzlich wurde ein Kurzfristkredit nach § 199 KAGB in Höhe von 27,0 Mio. EUR aufgenommen, dieser wurde am 22. Oktober 2024 bereits zurückgeführt.

Insgesamt sind dem Fonds im Berichtszeitraum 0,4 Mio. EUR an neuen Mitteln zugeflossen, während sich die Anteiltrückgaben auf rund 106,3 Mio. EUR beliefen. Somit ergab sich ein Nettomittelabfluss von insgesamt rund 105,9 Mio. EUR.

Die vorhandene Liquidität wurde insbesondere für die Bedienung von Mittelrückgaben sowie für die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 verwendet.

Im ersten Geschäftshalbjahr konnten Kaufverträge für die Veräußerung vier Logistikimmobilien erfolgreich abgeschlossen werden. Die vereinbarten Verkaufspreise lagen in zwei Fällen über und in zwei Fällen unter den zuletzt festgestellten

gutachterlichen Verkehrswerten. Der Bestandsabgang wird jeweils zeitnah in vierten Quartal 2024 erwartet, was sich positiv auf die künftige Fondsliquidität auswirken wird.

Das Immobilienvermögen des Fonds beträgt per Berichtstichtag nach Verkehrswerten 1.017,2 Mio. EUR (31. März 2024: 1.007,6 Mio. EUR), der Gesamtbestand beträgt unverändert 32 direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien.

Die liquiden Mittel des Fonds haben sich somit im Berichtszeitraum auf 61,1 Mio. EUR reduziert (31. März 2024: 80,3 Mio. EUR), die Liquiditätsquote reduzierte sich dementsprechend auf 7,3% (31. März 2024: 8,2%).

Die Vermietungsquote im Gesamtportfolio auf Basis der Mieterträge beträgt zum Stichtag 30. September 2024 94,8% und liegt auf dem Niveau zum Ende des vorigen Geschäftsjahres (31. März 2024: 94,7%). Die Mieterträge der überwiegend langfristig vermieteten Immobilien sowie aus den Wohnungsmietverträgen wirkten sich während des Geschäftshalbjahres weiterhin positiv auf das Vermietungsergebnis aus.

Zum 15. Juli 2024 wurde Herr Florian Stanienda als Mitglied in die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH aufgenommen; Frau Grit Franke hat am 30. Juni 2024 ihre Funktion als Geschäftsführerin in der DWS Grundbesitz GmbH niedergelegt.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Christian Bäcker



Dr. Ulrich von Creytz



Clemens Schäfer



Florian Stanienda



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 12. November 2024

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Konjunktur entwickelte sich angesichts struktureller und wirtschaftspolitischer Probleme weiterhin verhalten. Nach einem schwachen Jahresausklang 2023 erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im ersten Quartal 2024 nur marginal um +0,2% zum Vorquartal und fiel im zweiten Quartal wiederum um -0,1%¹. Die Produktion in der Industrie und im Bauwesen startete schwach in das dritte Quartal 2024. Zum einen belastete die erhöhte wirtschaftspolitische Unsicherheit weiterhin die Investitionstätigkeit der Unternehmen. Zum anderen dämpften die nach wie vor hohen Finanzierungskosten die Nachfrage nach Investitionsgütern und Bauleistungen. Bei den Neuaufträgen aus dem Ausland waren zwar leichte Erholungstendenzen zu sehen, diese konnten den Auftragsmangel in der Industrie aber nicht ausgleichen.²

Auch der private Konsum kam trotz steigender Tarifröhne nicht in Schwung und die Verbraucher blieben weiterhin zurückhaltend. So erholte sich das GfK Konsumklima im Oktober 2024 dank verbesserter Einkommenserwartungen und einer erhöhten Anschaffungsneigung im Vergleich zum Vormonat um 0,7 Zähler auf -21,2 Punkte, blieb aber weiterhin deutlich im negativen Bereich. Dämpfend auf die Erholung des Konsumklimas wirkte vor allem die Sparneigung, die erneut angestiegen ist. Die Konjunkturerwartungen für Deutschland des Leibniz-Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) verschlechterten sich in der Umfrage vom September 2024 erneut deutlich auf nur noch 3,6 Punkte und lagen damit um 15,6 Punkte unter dem Vormonatswert. Der seit November 2023 verzeichnete Optimismus bei den Konjunkturerwartungen ist somit nahezu vollständig aufgebraucht. Die Einschätzung der aktuellen konjunkturellen Lage verschlechterte sich weiterhin und verzeichnete mit -84,5 Punkte den schlechtesten Wert seit Mai 2020.³

Die fehlenden konjunkturellen Impulse wirkten sich allmählich negativ auf die Entwicklung des Arbeitsmarkts und die Zukunftsaussichten aus. Obwohl die Beschäftigungszahlen in Deutschland weiterhin hoch waren, hatte sich das Wachstum zuletzt verlangsamt. Im Juli 2024 stieg die Gesamtbeschäftigung saisonbereinigt nur noch um 4.000 Personen an und im August 2024 sank die Zahl der Erwerbstätigen um 21.000 Personen. Dies war auf moderate Rückgänge in der Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe, Baugewerbe und Handel zurückzuführen, die durch zusätzliche Einstellungen in einigen Dienstleistungsbereichen gerade noch ausgeglichen wurden. Im August 2024 waren nach Ergebnissen der Arbeitskräfteerhebung 1,70 Millionen Personen erwerbslos.

Das waren 289.000 Personen oder 20,5% mehr als im August 2023. Die Erwerbslosenquote stieg auf 3,8%.⁴

Die Stimmung der deutschen Unternehmen hat sich im September 2024 ebenfalls weiter verschlechtert. Der Ifo Geschäftsklimaindex fiel auf 85,4 Punkte (August: 86,6 Punkte), was den vierten Rückgang in Folge darstellt. Besonders unzufrieden waren die Unternehmen mit den laufenden Geschäften, und auch der Ausblick auf die kommenden Monate trübte sich weiter ein. Die deutsche Wirtschaft steht zunehmend unter Druck. Auch im Dienstleistungssektor verschlechterte sich das Geschäftsklima. Die Unternehmen waren weniger zufrieden mit der aktuellen Lage, obwohl die Erwartungen etwas weniger skeptisch ausfielen. Im Tourismus und Gastgewerbe verbesserte sich die Stimmung jedoch. Im Bauhauptgewerbe stieg der Index aufgrund weniger pessimistischer Erwartungen, obwohl die Unternehmen mit den laufenden Geschäften etwas unzufriedener waren.⁵

Der HCOB Einkaufsmanagerindex (PMI) für das verarbeitende Gewerbe in Deutschland fiel im September 2024 auf 40,6, (Vormonat: 42,4). Dies ist der niedrigste Wert seit einem Jahr und liegt zwar über der vorläufigen Schätzung von 40,3, aber deutlich unter den ursprünglichen Erwartungen von 42,3. Das Ergebnis verdeutlicht die zunehmende Kontraktionsdynamik im deutschen verarbeitenden Gewerbe, was erheblich zur schwachen Entwicklung der Eurozonen-Produktion beiträgt. Die neuen Aufträge gingen im Vergleich zum Vormonat stark zurück, wobei die Befragten Marktunsicherheit, Investitionszurückhaltung, Lagerabbau bei Kunden und allgemeine Schwäche im wichtigen Automobilsektor als Gründe nannten. Infolgedessen sank die Produktion trotz des erneuten Abbaus von Arbeitsrückständen. Die geringere Nachfrage nach Kapazitäten führte zu einem weiteren Rückgang der Einkaufsaktivitäten und die Beschäftigungszahlen sanken so stark wie seit vier Jahren nicht mehr. Gleichzeitig führte die geringere Nachfrage nach Vorprodukten zu einem Rückgang der Einkaufs- und Verkaufspreise.⁶

Der HCOB Bauindex Deutschland stieg im September zum vierten Mal in fünf Monaten und signalisierte einen weniger starken Rückgang der Bautätigkeit. Mit 41,7 Punkten nach 38,9 im August erreichte er den höchsten Stand seit Mai 2023, blieb aber unter der Wachstumsgrenze von 50,0 Punkten. Rückläufige Auftragseingänge und zunehmender Pessimismus hinsichtlich der zukünftigen Auslastung bleiben die größten Probleme, während der Jobabbau sich beschleunigte. Positiv ist, dass die Kosten weiter sanken. Die Preise für Baumaterialien gingen zurück und die von Subunternehmen verlangten Preise fielen so stark wie seit fast zwölf Jahren nicht mehr. Im Wohnungs- und Gewerbebau fielen die Einbußen geringer aus, wobei der Wohnungsbau

1 Destatis, BIP, zweite Quartal 2024.

2 Bundesbank, Monatsbericht September 2024.

3 ZEW, Finanzmarktreport, September 2024.

4 Destatis, August 2024.

5 Ifo Geschäftsklima, September 2024.

6 HCOB Germany Manufacturing PMI, September 2024.

am schlechtesten abschnitt. Der Tiefbau zeigte eine schnellere Schrumpfrate, blieb aber insgesamt am schwächsten. Die Neuaufträge gingen erneut signifikant zurück, bedingt durch Marktunsicherheit, schwierige Finanzierungsbedingungen und hohe Kosten. Die Nachfrageflaute führte zu weiteren Stellenstreichungen, wobei die Abbaurate den höchsten Wert seit letztem Dezember erreichte.⁷

In Großbritannien war die wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum zunehmend positiv. Die britische Wirtschaft wuchs im zweiten Quartal 2024 um 0,7% im Vergleich zum Vorjahr. Dies ist eine Korrektur nach unten von der ursprünglichen Schätzung von 0,9%, bleibt aber dennoch die höchste Wachstumsrate seit dem dritten Quartal 2022. Auch die Wirtschaftsindikatoren deuten auf ein weiteres Wachstum. Der S&P Global UK Composite PMI fiel zwar im September 2024 auf 52,6 (August: 53,8), aber blieb deutlich über der Wachstumsschwelle von 50 Punkten. So setzte sich das robuste Momentum der Aktivität im britischen Privatsektor den elften Monat in Folge fort, was den divergierenden Trend zwischen der britischen Aktivität und dem kontraktiven Schwung in der Eurozone unterstreicht - unterstützt sowohl vom Dienstleistungssektor als auch vom verarbeitenden Gewerbe. Während die neuen Aufträge insgesamt weiter stiegen, verlangsamte sich das Expansionstempo im Vergleich zum Vormonat. Die durchschnittlichen wöchentlichen Verdienste einschließlich Boni in Großbritannien stiegen in den drei Monaten bis Juli 2024 im Jahresvergleich um 4%. Dies ist der geringste Anstieg seit November 2020. Das Lohnwachstum verlangsamte sich deutlich im öffentlichen Sektor und auch im privaten Sektor. Inflationsbereinigt stiegen die Gesamteinkommen um 1,1%, was unter den 1,6% der drei Monate bis Juni liegt. Die am Verbraucherpreisindex (VPI) gemessene Gesamt- und Kerninflation hat sich im September 2024 ebenfalls auf 2,2%, respektive 3,6% deutlich abgeschwächt.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben ihren Abwärtstrend fortgesetzt. Die Inflationsrate in Deutschland fiel im September 2024 auf +1,6% gegenüber dem Vorjahresmonat. Die Kerninflation ohne Nahrungsmittel und Energie, fiel auf +2,7%. An den übrigen Fondsstandorten haben sich die jährlichen Inflationsraten ebenso entspannt. Während Spanien mit rund 1,7% ein etwas höheres Niveau erreichte, fielen die harmonisierten Preisanstiege in Irland (0,0%) und Frankreich (1,4%) im September 2024 ebenfalls gering aus. In den Niederlanden sind die harmonisierten Verbraucherpreise um 3,3% gestiegen, was im Vergleich relativ hoch ist, obwohl sie in den letzten beiden Monaten zurückgegangen sind.⁸

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen für Bundesanleihen wiesen im Berichtszeitraum eine 70 Basispunkte breite Trading Range auf. Beginnend bei 2,40% Anfang April 2024 folgte zwischenzeitlich das Hoch Ende Mai bei 2,70%. Seit Juni kamen zunehmend Zinssenkungsfantasien am Markt zum Tragen, in deren Folge die zehnjährigen Bundesanleihen bis auf eine Rendite von 2,12% zu Ende September 2024 sanken.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen sanken kontinuierlich im Berichtszeitraum. Beginnend bei 3,35% Anfang April 2024 setzte sich der Zinssenkungstrend bis Ende September 2024 auf 2,47% fort.

Im Laufe des Jahres 2024 begannen die Diskussionen, wann die EZB (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 BP bekanntgegeben. Die Einlagenfazilität wurde am 12. September 2024 ein zweites Mal um 25 Basispunkte auf 3,50% gesenkt. Der Hauptrefinanzierungssatz wurde auf dieser Sitzung um 60 Basispunkte auf 3,65% angepasst.

(Datenquelle: Bloomberg)

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Im Jahresverlauf 2024 scheint der deutsche Immobilienmarkt eine Bodenbildungsphase weitestgehend abgeschlossen zu haben. So ist eine allmählich ansteigende Dynamik an den Transaktionsmärkten zu beobachten und einige Märkte und Sektoren weisen steigende Kapitalwerte auf. So verzeichnete der Wohnimmobilienmarkt in den ersten neun Monaten des Jahres einen Anstieg an abgeschlossenen Transaktionen im Allgemeinen und im großvolumigen Segment im Besonderen. Auch das wiedergekehrte Investoreninteresse im Value-Add-Bereich belegen das Auslaufen der Konsolidierungs- und Preisfindungsphase. Unter den großvolumigen Transaktionen konnten bereits erste marktbereitende Deals abseits der Top-Standorte sowie größere bundesweite Portfolios registriert werden. So verzeichnete der Deutsche Hypo REECOX Index im September 2024 mit einem Wert von 92,1 eine deutliche Steigerung zum Jahresanfang. Die größten Veränderungsraten verzeichnen dabei das Wohn- und Logistikklima: Nach dem Verlust im Vormonat nahm das Wohnklima wieder an Fahrt auf und stieg um 7,4% auf 147,1 Zählerpunkte. Das Logistikklima glich den Rückgang vom Vormonat ebenfalls wieder aus und steht nun bei 112,0 Punkten (+6,3%). Auch das Büroklima konnte eine positive Dynamik verbuchen: Es kletterte um 5,0% auf einen Zählerstand von 72,4 Punkten.⁹

7 S & P Global, Bauindex Deutschland, September 2024.

8 Eurostat, September 2024.

9 Deutsche Hypo, Immobilienklima September 2024.

Der deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) konnte im dritten Quartal 2024 von verbesserten Finanzierungsbedingungen und einem gesunkenen Zinsniveau profitieren und deutlich an Dynamik zulegen. Gegenüber dem Vorquartal stieg der DIFI um 27,0 Punkte nach oben und lag mit einem Endstand von 12,3 Punkten erstmals seit dem ersten Quartal 2022 wieder im positiven Bereich.¹⁰

Im zweiten Quartal 2024 sind die Preise für **Wohnimmobilien** in Deutschland im Jahresvergleich um durchschnittlich 2,6% gesunken. Im Vergleich zum Vorquartal stiegen sie jedoch um 1,3%, was den ersten Anstieg seit dem zweiten Quartal 2022 darstellt. Die Mieten hingegen stiegen auch im dritten Quartal 2024 weiter und beschleunigten ihren Anstieg mit einem Wachstum von 1,6%.¹¹ In den sieben größten Metropolen stiegen die Mieten im Vergleich zum Vorquartal sogar um 2,8%. Bei der Mietpreisentwicklung sticht Berlin heraus, dort explodierten die Mietpreise gebrauchter Wohnungen erneut und verzeichneten auf Jahressicht ein Plus von 23,9%. Mit großem Abstand folgen München (5,1%), Hamburg (4,7%), Düsseldorf (3,6%) sowie Stuttgart (3,1%).

Im ersten Halbjahr verzeichnete der deutsche **Logistikimmobilienmarkt** einen Umsatz von rund 2,3 Millionen Quadratmeter, wobei der Umsatz an den Top 5 Standorten mit +1% stabil geblieben ist. Die Spitzenmiete stieg im Jahresverlauf im Durchschnitt um 6,3% auf bis zu 8,71 EUR/m²/Monat, da es in einigen Top-Märkten auch im Jahr 2024 noch Flächenmangel in besonders begehrten Lagen gab. In den Nebenlagen lag das jährliche Mietwachstum sogar bei +9,3%. Während Logistikunternehmen (-13%) und Produktionsunternehmen (-10%) einen deutlich rückläufigen Umsatz aufwiesen, stieg der Flächenumsatz von Handelsunternehmen mit einem Plus von 16% deutlich an. Nachdem der Leerstand Ende 2022 noch bei 1,5% gelegen hatte, stieg er für moderne Big-Box-Immobilien im Jahresverlauf auf 3,2% an.¹²

Die **Büromärkte** wurden weiterhin durch den konjunkturellen und strukturellen Gegenwind in der deutschen Wirtschaft gebremst. Daher bleibt die Unsicherheit der Unternehmen bei Investitions- und Anmietungsentscheidungen, vor allem bei Großanmietungen, weiterhin hoch. Die Leerstände in den Top 7 Städten tendierten leicht nach oben und lagen im zweiten Quartal 2024 bei etwa 6,4%. Insgesamt blieb die Polarisierung hinsichtlich Lage und Qualität hoch und stützte die Nachfrage für hochwertige Flächen, so dass die gemittelte Spitzenmiete an den Top 7 Standorten auf Jahressicht um 5,5% angestiegen ist.¹³

An den übrigen Fondsstandorten blieben die Marktfundamentaldaten weitestgehend positiv. Vor allem der Wohnungssektor in Europa verzeichnete weiterhin starke Angebotsengpässe mit chronischem und zunehmendem Unterangebot. In Irland sind die Vermietungsquoten stabil, und besonders Dublin kämpft weiterhin mit einem erheblichen Wohnraum-mangel. Die Bautätigkeit konnte die Nachfrage nicht decken, und auch in Zukunft wird eine anhaltende Unterversorgung erwartet, was zu einem gesunden Wachstum der Spitzenmieten führen dürfte. In Spanien verlangsamt sich das Angebot, was ebenfalls auf ein fortgesetztes Mietwachstum hindeutet. In Frankreich bietet das geringe Angebot an Wohnungen für Studierende Potential für weiteres Mietwachstum. In den Niederlanden fördert die fortschreitende Urbanisierung zusammen mit gestiegenen Finanzierungskosten die Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Kombination aus niedrigen Leerstands-raten und Angebotsknappheit führte zu positivem Mietwachstum.

In Großbritannien hat sich die sektorenübergreifende Preiskorrektur mittlerweile stabilisiert und eine Trendwende zeichnete sich ab. Im Logistiksektor blieb der Flächenumsatz zu Jahresbeginn zunächst verhalten, aber konnte im zweiten Quartal aufholen. Die Mieter blieben insgesamt vorsichtig und die Flächennachfrage wurde von Drittanbieter-Logistikunternehmen angeführt, die ein Drittel des gesamten Flächenumsatzes ausmachten. Die Leerstandsquote ist moderat auf 5,75% gestiegen, was im Gegensatz zu den vorherigen Quartalen nicht durch neue spekulative Fertigstellungen, sondern durch ältere Bestandsobjekte getrieben wurde. Die Entwicklungspipeline blieb moderat und die Neubauflächen verzeichneten einen Rückgang von 45% im Vergleich zum Vorjahr. Die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in gut gelegenen und nachhaltigen Gebäuden blieb hoch. Der Großteil der größeren Bürovermietungen im vergangenen Jahr fand in Neubauten statt. Das Angebot an gebrauchten Büroflächen stieg ebenfalls deutlich an und erfuhr zunehmendes Interesse zum Ankauf, mit dem Ziel, die Nutzungsart zu ändern. Der Wohnimmobilienmarkt verzeichnete eine zunehmende Dynamik, wobei die Hypothekenzulassungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 30% gestiegen sind. Auch die Hauspreise erholten sich. So verzeichnete der Nationwide House Price Index ein jährliches Wachstum der Hauspreise von 1,5%.¹⁴

10 JLL, HWWI, DIFI Report Q3 2024.

11 Value Markt-daten, Q3 2024.

12 CBRE, Logistik Immobilienmarkt Q2 2024.

13 PMA, Quarterly Office Data, Q2 2024.

14 CBRE, UK Mid Year Market Outlook, September 2024.

Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Im dritten Quartal 2024 konnte der deutsche Investmentmarkt laut vorläufigen Daten zulegen. Das Investitionsvolumen über alle Sektoren hinweg stieg um etwa 8,3% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Besonders stark entwickelte sich das Transaktionsvolumen im Einzelhandel, das einen beeindruckenden Zuwachs von 147% gegenüber dem Vorjahresquartal verzeichnete. Auch in den ersten drei Quartalen 2024 blieb der Umsatz bei Einzelhandelsimmobilien auf Jahressicht positiv und stieg um über 21% zum Vorjahreszeitraum. Die Investitionen in Büroimmobilien legten ebenfalls zu und verzeichneten im dritten Quartal 2024 einen Anstieg von rund 33% im Vergleich zum Vorjahr. Während die Investitionen in Wohnimmobilien um 10% zunahmen, verzeichneten Logistikimmobilien (-35%) und Hoteltransaktionen (-15%) einen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr.¹⁵

In den Niederlanden stieg das Investitionsvolumen im dritten Quartal 2024 um rund 19% gegenüber dem Vorjahr. An den übrigen Fondsstandorten waren die Transaktionsvolumina anhand vorläufiger Daten rückläufig. In Frankreich (-33%) und Irland (-29%) ging das Investitionsvolumen im dritten Quartal deutlich zurück. In Spanien (-17%) und Großbritannien (-16%) war ebenfalls eine nachlassende Investitionsdynamik zu beobachten. Da es sich hier um vorläufige Daten handelt ist eine Revision sehr wahrscheinlich.¹⁶

Anlagestrategie des grundbesitz Fokus Deutschland

Für das Sondervermögen wird der Aufbau eines breit diversifizierten Portfolios mit Immobilien an ausgewählten Standorten und mit verschiedenen Nutzungsarten angestrebt. Schwerpunkt der Immobilieninvestitionen sind Groß- und Mittelstädte in Deutschland. Der Investitionsfokus soll dabei die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel und Wohnen umfassen. Es können jedoch auch Immobilien mit anderen Nutzungsarten wie z.B. Studentisches Wohnen und Pflegeheime erworben werden. Darüber hinaus ist selektiv der Kauf von Immobilien im europäischen Ausland, vorzugsweise mit der Nutzungsart Wohnen, möglich.

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

Eine gute Mikrolage, eine flexible und auf längere Sicht anhaltend gute Gebäudestruktur sowie -substanz der Immobilien sollen dabei grundsätzlich eine gute Vermietung ermög-

lichen. Die Anlagestrategie des Sondervermögens stellt die Akquisition, den laufenden Ertrag und den Verkauf von Immobilien in den Mittelpunkt, verbunden mit dem Ziel, während der Laufzeit des Sondervermögens sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Immobilienwert stabil zu halten bzw. zu steigern.

Durch zielgerichtete Maßnahmen bei der Anlage und bei der Verwaltung der Objekte wird eine positive Wertentwicklung der Anlageobjekte angestrebt.

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

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

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2024 bis 30. September 2024 verzeichnete der Fonds einen Nettomittelrückgang in Höhe von -105,9 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen sank von 974,1 Mio. EUR (Stand: 31. März 2024) auf 831,8 Mio. EUR zum 30. September 2024.

Die liquiden Mittel reduzierten sich von 80,3 Mio. EUR (Stand: 31. März 2024) auf 61,1 Mio. EUR zum 30. September 2024. Die liquiden Mittel werden gemäß einem fest installierten Investmentprozess gemanagt. Zins- und Kursprognosen unterliegen einer technischen und fundamentalen Analyse. Im Berichtszeitraum wurde die vorhandene Liquidität überwiegend in Tages- und Termingeld sowie festverzinsliche Wertpapiere und Staats- bzw. Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert.

¹⁵ RCA, Trend Tracker, Oktober 2024.

¹⁶ RCA, Trend Tracker, April 2024/Netherlands Juni 2024.

Ergebnisse des Fonds

Im ersten Geschäftshalbjahr 2024/2025 hat der Fonds eine Wertentwicklung von -3,0% je Anteil in der Anteilklasse RC und -2,9% je Anteil in der Anteilklasse IC erzielt.

Bezogen auf einen Zeitraum von zwölf Monaten beläuft sich die Wertentwicklung in der Anteilklasse RC auf -3,4% je Anteil und in der Anteilklasse IC auf -3,0% je Anteil (alle Angaben nach BVI-Methode).

Die Wertentwicklung des Fonds wird durch die nachfolgende Übersicht deutlich.

Wertentwicklung nach BVI-Methode

(Stand: 30. September 2024)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
6 Monate	-3,0%		-2,9%	
1 Jahr	-3,4%		-3,0%	
2 Jahre	-1,3%	-0,6%	-0,4%	-0,2%
3 Jahre	0,0%	0,0%	1,4%	0,5%
5 Jahre	4,5%	0,9%	7,1%	1,4%
Seit Auflegung ¹	18,2%	1,7%	22,9%	2,1%

¹ Auflegung des Fonds mit beiden Anteilklassen am 3.11.2014.

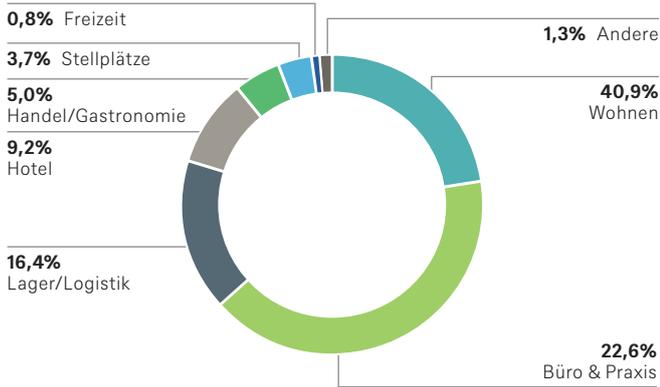
Die Berechnung der Wertentwicklung erfolgt nach der BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung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

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

Immobilienbestand des grundbesitz Fokus Deutschland

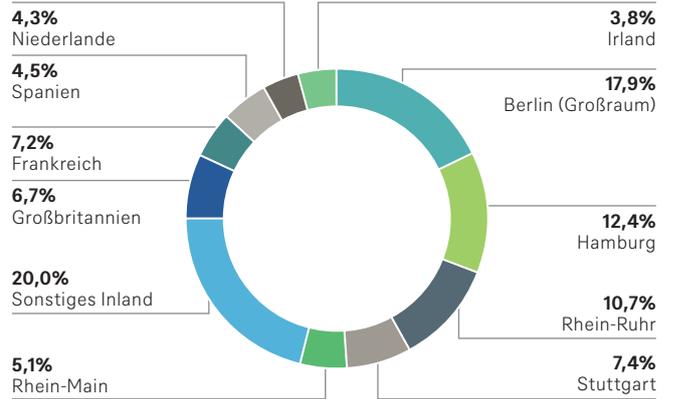
Zum Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland gehören zum Berichtsstichtag 32 Immobilien, davon 25 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 701,7 Mio. EUR und sieben Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 315,5 Mio. EUR, die jeweils über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten werden. An einer dieser Immobilien-Gesellschaften ist grundbesitz Fokus Deutschland über ein Joint Venture mit einem weiteren, ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Sondervermögen beteiligt. Zwei Immobilien in Frankreich befinden sich derzeit noch im Bau.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag



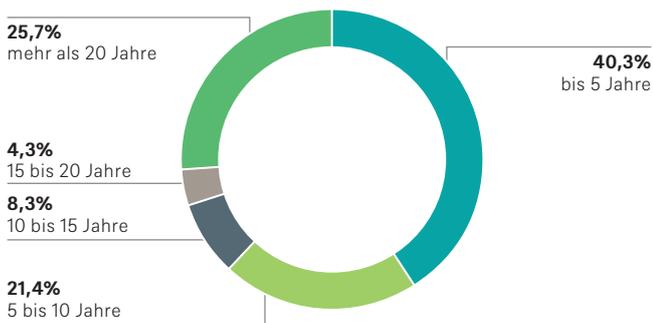
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



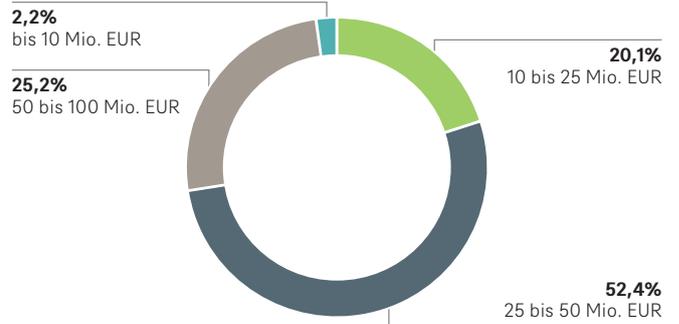
Wirtschaftliche Alterstruktur der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten, ohne im Bau befindliche Projektentwicklungen)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Immobilien nach Größenklassen

bis 10 Mio. EUR	22,7 Mio. EUR	2,2%	3 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	204,5 Mio. EUR	20,1%	11 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	533,4 Mio. EUR	52,4%	14 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	256,6 Mio. EUR	25,2%	4 Objekte
Gesamt	1.017,2 Mio. EUR	100,0%	32 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 der Kurs zum Zeitpunkt des Besitzübergangs zugrunde gelegt.

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

Zwei Objekte bzw. Projektentwicklungen wurden vor dem Berichtszeitraum erworben und werden nach Fertigstellung in den Bestand übergehen:

Berlin (DE) – Wohnimmobilien

Am 29. Dezember 2021 wurde ein Kaufvertrag für zwei noch zu errichtende und benachbarte Bauabschnitte im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg unterzeichnet. Beide Objekte werden Teil des neu entstehenden Stadtquartiers „Friedenauer Höhe“, südlich der City West am Innsbrucker Platz.

Die Kaufpreiszahlungen für die Immobilien erfolgen bis zur voraussichtlichen Fertigstellung in den Jahren 2025 bis 2026 nach Baufortschritt, die Bau- und Ausführungsqualität werden dabei fortlaufend durch mandatierte Berater der Gesellschaft überwacht. Für beide Objekte wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung von „BREEAM Good“ oder höher angestrebt.

Die direkt gehaltene Immobilie wird voraussichtlich 132 Wohneinheiten umfassen und der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 78,8 Mio. EUR. Der Bestandsübergang erfolgt nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe.

Die zweite, über eine Beteiligungsgesellschaft gehaltene Immobilie wird voraussichtlich 132 Wohneinheiten umfassen, wobei der vorläufige anteilige Kaufpreis rund 38,5 Mio. EUR beträgt. Der Ankauf erfolgt über eine Beteiligungsgesellschaft im Rahmen eines Joint Ventures mit einem von der DWS gemanagten Immobilienfonds für institutionelle Anleger. An dem Joint Venture ist grundbesitz Fokus Deutschland mit einem Anteil von 49% beteiligt.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen, bei Auslandsobjekten in Euro.

Vier Objekte wurden im Berichtszeitraum veräußert und werden nach dem Berichtszeitraum aus dem Bestand des Fonds ausscheiden:

Essen (D) – Logistikimmobilie

Im August 2024 wurde der Kaufvertrag für die in Essen gelegene und 2016 durch den Fonds erworbene Logistikimmobilie unterzeichnet. Der Bestandsabgang erfolgte im Oktober 2024. Der Verkaufspreis beträgt 27,5 Mio. EUR.

Im September 2024 konnte der Kaufvertrag für ein Portfolio, bestehend aus drei Logistikimmobilien, erfolgreich abgeschlossen werden. Die Objekte waren Teil des 2016 erworbenen Portfolios von neun deutschlandweit gelegenen Logistikimmobilien, die an DHL vermietet sind. Die Immobilien haben über die Haltedauer von knapp acht Jahren einen positiven Beitrag zur Wertentwicklung von grundbesitz Fokus Deutschland beigetragen.

Mainz (D) – Logistikimmobilie

Der Verkaufspreis beträgt 13,3 Mio. EUR, der Bestandsübergang wird für das vierte Quartal 2024 erwartet.

Nürnberg (D) – Logistikimmobilie

Der Verkaufspreis beträgt 8,8 Mio. EUR, der Bestandsübergang wird für das vierte Quartal 2024 erwartet.

Iserlohn (D) – Logistikimmobilie

Der Verkaufspreis beträgt 8,9 Mio. EUR, der Bestandsübergang wird für das vierte Quartal 2024 erwartet. Die Immobilie wird über eine Immobilien-Beteiligungsgesellschaft gehalten, an welcher der Fonds 100% der Anteile besitzt.

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 30. September 2024 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland (direkt und indirekt gehaltene Immobilien) Kreditverbindlichkeiten im Umfang von insgesamt 297,4 Mio. EUR (31. März 2024: 234,4 Mio. EUR). Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 29,2%, bezogen auf das Immobilienvermögen.

Zusätzlich wurde ein Kurzfristkredit nach § 199 KAGB in Höhe von 27,0 Mio. EUR aufgenommen, dieser wurde am 22. Oktober 2024 bereits zurückgeführt.

Übersicht Kredite zum 30. September 2024

grundbesitz Fokus Deutschland	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zinssatz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
EUR	251,1	24,7	46,3	4,5	18,1	9,5	32,8	39,6	2,11
Gesamt	251,1	24,7	46,3	4,5	18,1	9,5	32,8	39,6	

Übersicht Währungsrisiken zum 30. September 2024

grundbesitz Fokus Deutschland	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
GBP	3.053,0	0,83277	3.666,1	0,4
SEK ¹	432,9	11,30199	38,3	0,0
Gesamt			3.704,4	0,4

¹ Kosten in Verbindung mit der Ankaufsprüfung einer Immobilienprojektentwicklung in Schweden, die nicht zum Abschluss gekommen ist.

Vermietungsinformationen zum 30. September 2024

	Deutschland	Großbritannien	Irland	Niederlande	Spanien	Gesamt ⁵
Mietobjekte (Anzahl)	26	1	1	1	1	30
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	747,8	68,5	38,6	43,9	45,7	944,5
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹						
Büro & Praxis	29,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	22,6%
Handel/Gastronomie	6,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Hotel	11,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	9,2%
Lager/Logistik	21,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,5%
Wohnen	24,3%	100,0%	100,0%	97,3%	98,2%	40,9%
Freizeit	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
Stellplätze	4,7%	0,0%	0,0%	1,7%	0,0%	3,7%
Andere	1,5%	0,0%	0,0%	1,0%	1,8%	1,3%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)²						
Büro & Praxis	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%
Handel/Gastronomie	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Wohnen	1,1%	0,0%	1,6%	1,9%	1,4%	1,1%
Freizeit	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Stellplätze	0,7%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,6%
Andere	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,1%
Vermietungsquote	93,6%	100,0%	98,4%	97,8%	98,0%	94,7%
Auslaufende Mietverträge³						
bis 31.12.2024	4,5%	0,0%	11,2%	0,0%	0,0%	3,9%
2025	7,8%	0,0%	87,1%	0,2%	0,0%	9,8%
2026	6,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,3%
2027	3,1%	0,0%	1,7%	0,0%	0,6%	2,5%
2028	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
2029	5,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	4,1%
2030	16,2%	0,0%	0,0%	0,8%	65,5%	15,9%
2031	11,5%	0,0%	0,0%	0,0%	33,3%	10,6%
2032	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2033	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
ab 2034 ⁴	43,1%	100,0%	0,0%	99,0%	0,0%	46,6%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

¹ Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

² Leerstandsquote gemessen am Sollmietertrag.

³ Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

⁴ Inklusive Wohnmietverträgen (mit unbefristeter Laufzeit und ohne Sonderkündigungsrecht).

⁵ Ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen/Objekten im Bau.

Vermietungssituation

Zum Stichtag 30. September 2024 betrug der Vermietungsstand der Fondsobjekte 94,8%, was dem Durchschnitt im Berichtszeitraums entspricht.

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.

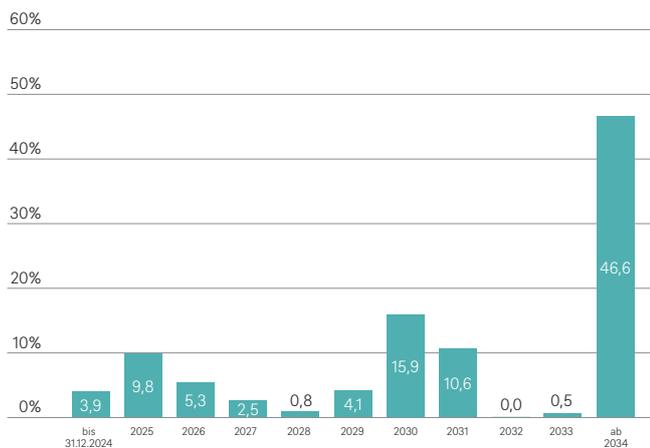
Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Wohnen	32,4%
Logistik	14,9%
öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- und Kultureinrichtungen, Kirchen	13,6%
Hotel und Gastronomie	11,7%
Technologie und Software	5,5%
Chemie und Pharma	3,9%
CoWorking/Business Center	3,5%
Einzelhandel	3,5%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	2,5%
Baugewerbe	1,6%
Parken	1,5%
Gesundheitswesen	1,2%
Versicherungen	0,5%
Banken und Finanzdienstleistung	0,2%
Maschinenbau und Rohstoffindustrie	0,1%
Versorger und Telekommunikation	0,1%
Sonstige Branchen	3,1%
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 %



Vermögensübersicht zum 30. September 2024

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	0,00	701.710.000,00	701.710.000,00	84,4
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	39.496.291,97	120.944.070,23		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	0,00	52.580.370,25	173.524.440,48	20,9
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	36.877,92	61.089.227,99		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	0,00	61.089.227,99	7,3
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	442,40	12.774.522,84		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	30.800.821,36	135.502.844,36		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	295.127,02	4.897.973,00		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	316.077,13	11.755.683,09 1.210.425,04		
5. Andere davon in Fremdwährung	0,00	56.507.113,19	222.648.561,52	26,8
Insgesamt in Fremdwährung	31.412.467,91			
Summe der Vermögensgegenstände			1.158.972.229,99	139,3
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	0,00	278.089.988,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon Fremdwährung	0,00	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	0,00	13.802.357,98		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	5.091,24	5.925.527,23	297.817.873,21	35,8
II. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	0,00	29.367.776,07	29.367.776,07	3,5
Summe der Schulden			327.185.649,28	39,3
C. Fondsvermögen			831.786.580,71	100,0

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
601.775.077,07	601.775.077,07	99.934.922,93	99.934.922,93
103.719.666,51		17.224.403,72	
45.092.069,89	148.811.736,40	7.488.300,36	24.712.704,08
52.389.127,82		8.700.100,17	
0,00	52.389.127,82	0,00	8.700.100,17
10.955.222,91		1.819.299,93	
116.205.034,29		19.297.810,07	
4.200.421,94		697.551,06	
10.081.482,52 1.038.040,82		1.674.200,57 172.384,22	
48.459.580,72	190.939.783,20	8.047.532,47	31.708.778,32
	993.915.724,49		165.056.505,50
238.485.448,35		39.604.539,65	
0,00		0,00	
11.836.677,60		1.965.680,38	
5.081.635,73	255.403.761,68	843.891,50	42.414.111,53
25.185.326,86	25.185.326,86	4.182.449,21	4.182.449,21
	280.589.088,54		46.596.560,74
	713.326.635,95		118.459.944,76

Devisenkurse per 30. September 2024

1 EUR = 0,83277 GBP

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	51,51 EUR	51,91 EUR
Umlaufende Anteile	13.845.697	2.281.817

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum 1. April 2024 bis 30. September 2024 verringerte sich das Fondsvermögen um 142,3 Mio. EUR auf 831,8 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von rund 105,9 Mio. EUR.

Per Saldo wurden für die Anteilklasse RC 1.538.144 Anteile und für die Anteilklasse IC 450.808 Anteile zurückgenommen; somit reduzierte sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 13.845.697 für die Anteilklasse RC und auf 2.281.817 für die Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 30. September 2024 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 51,51 EUR für die Anteilklasse RC und 51,91 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt rund 701,7 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beträgt zum Berichtsstichtag 173,5 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 19,2 Mio. EUR auf 61,1 Mio. EUR.

Die in Tages-, Termingeld und Bankguthaben angelegten Mittel veränderten sich von 31,2 Mio. EUR auf 61,1 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – verminderte sich im Berichtszeitraum um 49,1 Mio. EUR auf 0,0 Mio. EUR.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 41,6 Mio. EUR gehalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 222,6 Mio. EUR. Hiervon entfallen im Wesentlichen auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung 12,8 Mio. EUR sowie auf zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten 13,0 Mio. EUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen werden mit 135,5 Mio. EUR ausgewiesen.

Die Zinsansprüche von insgesamt 4,9 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen aus Gesellschafterdarlehen.

Wesentlicher Bestandteil der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 56,5 Mio. EUR sind Zahlungen im Zusammenhang mit Grundstückskäufen und Bauvorhaben sowie 3,6 Mio. EUR aus Hinterlegungen im Rahmen von Collaterals.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den sonstigen Vermögensgegenständen von 271,3 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Frankreich 86,5 Mio. EUR, Großbritannien 70,9 Mio. EUR, Irland 37,8 Mio. EUR, Niederlande 27,7 Mio. EUR, Schweden 0,04 Mio. EUR und Spanien 48,4 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 297,8 Mio. EUR. Größter Einzelposten sind mit 278,1 Mio. EUR Kredite, die zur teilweisen Finanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Kurzfristig wurde eine Kreditlinie nach § 199 KAGB in der Höhe 27,0 Mio. EUR gezogen. Der Kurzfristkredit wurde am 22. Oktober 2024 zurückgeführt.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 13,8 Mio. EUR ausgewiesen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 5,9 Mio. EUR beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäften von 3,7 Mio. EUR.

Rückstellungen bestehen in Höhe von 29,4 Mio. EUR. Hiervon entfallen 1,8 Mio. EUR auf Instandhaltungen und 0,02 Mio. EUR auf sonstige. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 18,0 Mio. EUR für latente Steuern und 1,4 Mio. EUR für Ertragsteuern.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 72,8 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Frankreich 33,9 Mio. EUR, Irland 14,7 Mio. EUR, Niederlande 0,3 Mio. EUR und Spanien 23,9 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährung ergeben können, werden durch Devisentermingeschäfte abgesichert. Es bestehen zum 30. September 2024 Devisentermingeschäfte von insgesamt 56 Mio. GBP. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Dresden, Roßmäßlerstraße / Rietzstraße

Vermögensaufstellung zum 30. September 2024

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
1	70191 Stuttgart Heilbronner Str. 190 „Bülow Tower“ DE	FG		B (85%)	05/15	2000	7.120	inkl. 11,7/100 Miteigentumsanteil an 3.755 m ² Verkehrsfläche	13.851		248	K, PA, LA	45.800 44.600	45.200
2	20359 Hamburg Pinnastr. 47 „Dock 47“ DE	FG		B (82%)	05/15	2004	1.584		4.060		50	K, PA, LA	20.300 19.500	19.900
3	90443 Nürnberg Zeltnerstr. 19/ Sandstr. 20a, 24a „City Park Center“ DE	FG		B (49%) L (32%)	06/15	2009	6.840		19.634	180	517	K, PA, LA	41.200 40.700	40.950
4	01307 Dresden Pfothenhauer Str. 41 DE	FG		W (78%)	10/15	2015	1.872		749	3.432	27	PA	14.900 15.200	15.050
5	70656 Stuttgart Breitwiesenstr. 19 „B19“ DE	FG		B (87%)	12/15	2001	3.883		10.837		184	PA	29.800 30.400	30.100
6	14532 Kleinmachnow Hermann-von-Helmholzstr. 3-7 DE	FG		LG (90%)	03/16	2016	27.759		8.139		99		18.200 18.300	18.250
7	55129 Mainz Barcelona Allee 15 DE	FG		LG (88%)	06/16	2016	20.376		5.937		102		13.400 13.300	13.350
8	45307 Essen Am Zehnthof 77 / Schönscheidstr. 50 DE	FG		LG (76%)	07/16	2015	35.001		17.549		140	K, PA	26.600 26.100	26.350
9	51149 Köln Josef-Linden-Weg 8 DE	FG		LG (92%)	08/16	2016	26.874		6.815		162		19.200 19.120	19.160
10	90471 Nürnberg Poststr. 6 DE	FG		LG (84%)	09/16	2016	16.265		4.625		78		8.800 8.800	8.800
11	40476 Düsseldorf Münsterstr. 96, 100, 102/Glockenstr. 31, 35 „Münster Center“ DE	FG		B (37%) L (36%)	11/16	1987	6.165	inkl. 254,91 + 46,67 + 46,67/1.000 Miteigentumsanteil an 1.237 m ² Hof- und Gebäudefläche sowie 148,63 + 163,28/1.000 Miteigentumsanteil an 2.815 m ² Gebäude- und Freifläche	11.053	796	362	K, PA	30.200 29.000	29.600
12	14469 Potsdam Jägerallee 20 DE	FG		H (95%)	12/16	1998	16.621		17.208		200	K, PA, LA	37.500 37.800	37.650
13	22047 Hamburg Fehmarnstr. 8-10, 14-26 DE	FG		W (95%)	11/18	2018	5.119			6.141	62	PA	30.600 30.200	30.400
14	60314 Frankfurt Uhlandstr. 2 DE	FG		B (92%)	03/19	2002	2.069	zzgl. 4,70 m ² (30/10.000 von 1.565 m ² Gebäude- und Freifläche) + 2,15 m ² (20/10.000 von 1.077 m ² Gebäude- und Freifläche) Miteigentumsanteil	6.756		57	K, PA	39.800 37.800	38.800

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR	davon sonstige Kosten ^{5,6} in TEUR	Anschaffungsne- benkosten 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 ⁷ in Jahren
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
4,4	2.662 2.666	46 46	2.409	1.927	482	6,5				komplett abgeschrieben	10.900	24,1	8,7	3,0
2,0	1.061 1.049	50 50	1.044	793	251	6,4				komplett abgeschrieben	3.000	15,1	22,5	1,8
4,0	2.665 2.815	55 55	2.147	1.293	854	5,8	107	159	0,6	5.000	12,2	20,0	5,0	
1,5	645 645	71 71	974	365	609	8,8	49	101	1,0			3,5	0,8	
3,0	1.918 1.910	47 47	1.266	976	290	6,5	64	155	1,1			14,5	1,9	
1,8	944 944	42 42	1.109	872	237	7,5	61	178	1,4	5.919	32,4	0,0	6,5	
1,3	730 730	42 42	766	564	202	6,3	39	122	1,6	4.968	37,2	0,0	6,7	
2,6	1.493 1.535	41 41	2.083	1.452	631	10,1	105	369	1,7	5.175	19,6	0,0	6,3	
1,9	952 952	42 42	1.200	987	213	7,9	60	227	1,7	6.095	31,8	0,0	6,9	
0,9	477 477	42 42	371	264	107	4,9	21	79	1,9	3.090	35,1	0,0	6,9	
2,9	2.039 2.006	33 32	2.733	2.041	692	9,1	137	578	2,1			17,7	4,3	
3,7	2.613 2.613	34 34	2.402	1.909	493	7,5	120	535	2,2			0,0	16,3	
3,0	1.274 1.274	74 74	1.866	1.164	701	7,1	125	692	4,5	6.600	21,7	0,0	0,2	
3,8	1.732 1.670	38 38	2.916	2.139	777	8,2	0	6	0,0	16.000	41,2	14,9	4,4	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
15	04317 Leipzig Täubchenweg 53 DE	FG		W (99%)	09/19	2019	506			1.002	5	PA	4.900 4.600	4.750
16	12627 Berlin Martin-Riesenburger-Str. 36, 38, 40, 42, 44 DE	FG		W (98%)	11/19	2020	7.009			8.992	30	PA	31.800 33.900	32.850
17	69126 Heidelberg Heinrich-Fuchs-Str. 100 DE	92		W (92%)	06/20	2020	2.686		444	3.398	22	PA	22.800 21.800	22.300
18	12529 Schönefeld Rathausgasse 2, 4, 6, 8 „Rathaus Villen“ DE	FG		W (94%)	09/20	2020	11.473			11.808	154	PA	49.900 50.000	49.950
19	30165 Hannover Vahrenwalder Str. 11 DE	FG		B (43%) L (29%)	10/20	2020	4.596		13.252		191	K, PA	63.000 59.300	61.150
20	50823 Köln Overbeckstr. 2-4/Liebigstr. 1 DE	FG		W (84%)	10/21	2019	926		555	2.620	26	PA	23.900 25.100	24.500
21	01139 Dresden Roßmäßlerstr. 4-6/Rietzstr. 38 DE	FG		W (93%)	10/21	2018	2.663			3.945	61	PA	14.000 13.700	13.850
22	38124 Braunschweig Zuckerbergweg 50-53 DE	FG		W (93%)	10/21	2020	10.516			4.246	71	PA	21.300 21.300	21.300
23	28217 Bremen Konsul-Smidt-Str. 54 DE	FG		W (92%)	10/21	2019	1.961		144	3.191	34	PA	15.200 16.000	15.600
24	10317 Berlin-Lichtenberg Hauptstr. 2, 3 „Spreeeliebe“ DE	FG		H (67%) W (33%)	07/23	2023	1.926		5.417	3.261	2	PA	43.600 43.000	43.300
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung														
1	Dublin 9 Northwood Santry Demesne „Cedarview“ IE	FG		W (100%)	04/20	2020				10.111	126		39.500 37.700	38.600
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Rostock UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 83.654 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 134.093 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/15									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 9.420.208 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 5.735.501 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/15									
1	58640 Iserlohn Auf der Kisse 1 DE	FG		LG (85%)	12/16	2016	16.707		4.601		76		9.200 9.120	9.160
	Beteiligung: 45% an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 46.772.468 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 54.106.659 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/21									
2	22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Str. 10 „Spectrum“ DE	FG		LG (90%)	06/21	2012	160.020		95.993		309	K, PA, LA	75.600 75.465	75.333
	Beteiligungen: 49% an Twenty One Tulips S.A.r.l., Luxemburg, LU Wert der Gesellschaft: 6.017.931 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 6.017.931 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/21									
	49% an Twenty One Sunflowers S.A.r.l., Luxemburg, LU Wert der Gesellschaft: 5.987.743 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: -835.128 EUR Gesellschafterdarlehen: 18.964.505 EUR													

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR	davon sonstige Kosten ^{5,6} 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 Brutto-solllmiete	Restlaufzeiten Mietverträge ⁷ in Jahren
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 in Jahren	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 in Jahren											
0,5	212 190	75 75	338	166	172	6,7	32	0	komplett abgeschrieben				11,6	0,2
3,2	1.285 1.286	76 76	2.196	1.647	549	7,8	333	71	0,2				0,8	0,2
2,2	976 973	66 76	1.612	1.023	589	7,5	175	248	0,5				6,5	0,2
4,9	1.940 1.940	76 76	4.208	3.350	858	8,1	422	804	0,5	23.600	47,2	6,1	0,2	
6,0	2.684 2.782	66 66	3.860	2.886	974	6,7	333	71	1,0	25.000	40,9	0,0	9,9	
2,4	871 871	75 75	2.374	1.896	478	8,1	238	992	1,3	8.750	35,7	10,7	2,2	
1,4	548 548	74 74	959	653	306	5,3	96	401	2,0	6.100	44,4	2,6	0,2	
2,1	776 775	76 76	1.529	1.153	376	6,6	153	639	2,0	7.800	36,6	9,8	0,2	
1,5	584 577	65 75	1.147	863	284	6,7	115	479	2,0	5.100	32,7	10,7	0,2	
4,3	2.000 2.000	59 49	3.372	249	3.123	7,9	169	2.964	8,8	20.000	46,2	0,0	18,7	
3,8	2.076 2.076	76 76	1.893	573	1.320	5,7	190	296	0,5	12.186	31,6	1,6	0,8	
			59		59	1,0	3	12						
			68		68	1,0	4	15						
0,9	486 486	42 42	495	417	78	7,3	26	116	2,2			0,0	7,3	
			850		850		85	492	2,5					
7,4	3.321 3.790	38 37	4.195	3.920	276	2,7	420	1.468	1,7	29.768	39,4	0,0	3,7	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Maestro Residential Coöperatief U.A. Amsterdam, NL Wert der Gesellschaft: 21.956.236 EUR ⁵ Gesellschaftskapital: 27.892.703 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.770.000 EUR				05/20									
1	2287 VH Rijswijk Clavecimbellaan 193-513 NL	FG		W (97%)	05/20	1990	11.160			17.220	159	PA	45.300 42.500	43.900
	Beteiligungen: 100% an GFD Spain HoldCo, S.L., Madrid, ES Wert der Gesellschaft: 15.482.920 EUR ⁵ Gesellschaftskapital: 12.803.584 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR 100% an Vallecas PropCo, S.L., Madrid, ES Wert der Gesellschaft: 15.262.154 EUR ⁵ Gesellschaftskapital: 13.284.832 EUR Gesellschafterdarlehen: 31.953.000 EUR				08/20									
2	28051 Madrid Avenida de la Gran Via del Sureste 53, Calle Eduardo Chillida ES	FG		W (98%)	04/23	2023	3.848		1.253	14.249	202	PA	45.400 46.000	45.700
	Beteiligung: 100% an gFD France SAS, Paris, FR Wert der Gesellschaft: 34.372.444 EUR ⁵ Gesellschaftskapital: 32.037.925 EUR Gesellschafterdarlehen: 48.014.518 EUR				06/22									
3	92700 Colombes, Paris 34 Boulevard Charles de Gaulle „Lignes“ FR	UB			07/22		3.717							51.391
4	93150 Le Blanc Mesnil 102 Avenue Aristide Briand FR	UB			07/22		15.333							21.265
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Thomas Street PBSA Limited London, GB Wert der Gesellschaft: 39.496.292 EUR ⁵ Gesellschaftskapital: 38.453.009 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.800.821 EUR				09/20									
1	Bristol BS1 6JS Redcliffe 21 St. Thomas Street GB	FG		W (100%)	11/20	2021	1.400			7.122		PA	69.167 67.846	68.506
VI. Immobilienvermögen gesamt														1.017.165

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

- 1 FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt
UB = Grundstück im Zustand der Bebauung
U = unbebautes Grundstück
ER = Erbbaurecht
- 2 B = Büro und Praxis
H = Hotel
L = Läden
LG = Lager/Logistik
W = Wohnen
Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.
- 3 K = Klimaanlage
LA = Lastenaufzug
PA = Personenaufzug
- 4 Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 30. September 2024.
Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 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 die vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.
- 8 Werte zum 30. September 2024 gebucht im Fonds bis 31. August 2024, ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).
- 9 Zzgl. 22.814 TEUR Kreditvolumen für eine Immobilie, die zum Berichtsstichtag noch nicht in den Bestand übergegangen ist. Gesamtvolumen entspricht 297.357 TEUR bzw. 29,2%.

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR	davon sonstige Kosten ^{5,6} 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 Bruttosolllmiete	Restlaufzeiten Mietverträge ⁷ in Jahren
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 in Jahren	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 in Jahren											
4,3	1.956 1.959	46 46	1.568	851	718	3,7	157	209	0,7	16.500	37,6	2,2	0,1	
			444	421	23		22	381	8,5					
4,5	2.474 2.505	79 79	1.586	318	1.268	3,7	93	1.375	8,7	20.000	43,8	2,0	6,1	
			730	606	124		50	867	8,8					
5,1			1.143	403	740	1,9		1.143	10,0	32.993	64,2	im Bau		
2,1			799	177	621	3,2		799	10,0			im Bau		
			366		366		18	263	7,5					
6,7	4.150 4.150	67 57	2.795		2.795	4,1	210	874	2,1			0,0	12,0	
100,0										274.543 ⁹	27,0 ⁹			

Devisenkurse per 30. September 2024

1 EUR = 0,83277 GBP

Vermögensaufstellung zum 30. September 2024

Teil II: Liquiditätsübersicht

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2024	Anteil am Fonds- vermögen in %
							61.089.227,99	7,3
I. Bankguthaben								
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred MTN 2021(25)	FR0014006XE5	07.03.2025	0,01	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(29/30)	DE000DL19VS4	19.11.2030	1,75	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2021(2026) S.2729	DE000HCB0AZ3	09.03.2026	0,38	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
LEG Immobilien SE Medium Term Notes v.22(22/29)	DE000A3MQNP4	17.01.2029	0,88	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
UniCredit S.p.A. EO-FLR Preferred MTN 21(28/29)	XS2360310044	05.07.2029	0,80	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2018(28/Und.)	XS1799939027	27.06.2028	4,63	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Volkswagen Leasing GmbH Med.Term Nts.v.21(24)	XS2343821794	19.07.2024	0,00	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				0,00	39.000.000,00	0,00	0,00	0,0
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Bundesrep.Deutschland Kupons per 4.7.2024	DE0001143279	04.07.2024	0,00	12.000.000,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.23/07 f.19.06.24	DE000BU0E063	19.06.2024	0,00	8.000.000,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Daimler Truck Intl Finance EO-Med.-Term Notes 2022(25)	XS2466172280	06.04.2025	1,25	0,00	4.500.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Bahn Finance GmbH Sub.-FLR-Nts.v.19(25/unb.)	XS2010039035	22.01.2025	0,95	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Iberdrola International B.V. EO-FLR Notes 2020(20/Und.)	XS2244941147	28.01.2029	2,25	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Andere Wertpapiere								
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				20.000.000,00	33.500.000,00	0,00	0,00	0,0
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Wertpapiere gesamt				20.000.000,00	72.500.000,00	0,00	0,00	0,0
davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	18.000.000,00	0,00	0,00	0,0
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
III. Investmentanteile								
IV. Geldmarktinstrumente								

Vermögensaufstellung zum 30. September 2024

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	442,40	10.229.988,06 2.544.534,78	12.774.522,84	1,5
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			135.502.844,36	16,3
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	295.127,02		4.897.973,00	0,6
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	316.077,13	11.755.683,09 1.210.425,04	12.966.108,13	1,6
5. Andere davon Forderungen aus Anteilsumsatz davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00 0,00	56.507.113,19	6,8
davon aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis				
EUR EUR EUR				
0,00 0,00 0,00				
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		27.000.000,00	278.089.988,00	33,4
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	0,0
3. Grundstücksbewirtschaftung			13.802.357,98	1,7
4. anderen Gründen davon aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	5.091,24	0,00	5.925.527,23	0,7
davon aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis				
EUR EUR EUR				
63.349.132,91 67.079.927,17 3.730.794,26				
III. Rückstellungen				
Rückstellungen			29.367.776,07	3,5
Fondsvermögen			831.786.580,71	

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
0,00	0,00

Devisenkurse per 30. September 2024

1 EUR	=	0,83277	GBP
-------	---	---------	-----

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 (30.9.2024)	51,51 EUR	51,91 EUR
Umlaufende Anteile	13.845.697	2.281.817

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

I. Immobilien

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

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

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

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

Zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes kommt insbesondere das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) in

Betracht. Hierbei werden künftig erwartete Einzahlungsüberschüsse der Immobilie über mehrere festgelegte Perioden (z.B. 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 Immobilienanlegermarkt anerkanntes Wertermittlungsverfahren oder mehrere dieser Verfahren zugrunde gelegt werden.

2. Ankaufs- und Regelbewertung: Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter 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 Nr. 1 bis 6 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen. Der Wert des Vermögensgegenstandes ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel aus den beiden Verkehrswerten der von den zwei voneinander unabhängigen Bewertern erstellten Gutachten.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

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

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der

aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend nicht anders angegeben.

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

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

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

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

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

6. Anschaffungsnebenkosten: Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Hausintern wird grundsätzlich 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 voraus-

sichtlich 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 Periodengrenzung 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): 27,361 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2023

Gesellschafter

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

Geschäftsführung

Clemens Schäfer

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

Dr. Ulrich von Creytz

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

Ulrich Steinmetz

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 (ab 15. Juli 2024)

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

Dr. Grit Franke (bis 30. Juni 2024)

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

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUARE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH
Briener 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

Dr. Stefan Hoops

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

Divisional Control Officer für Privatkundenbank Deutschland
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

Leiterin FS Real Estate Management Institute
Frankfurt School of Finance & Management GmbH,
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.-Ing. Jörg Ackermann

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

Dipl.-Kaufmann Marcus Braun

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

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel

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

EINIAI Experts GmbH & Co. KG, Mainz

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:

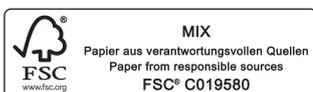
DWS Grundbesitz GmbH

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.