

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz europa

Jahresbericht 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 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 Anleger¹
- 4 / Kennzahlen im Überblick
- 6 / Tätigkeitsbericht
- 18 / Vermietungsinformationen zum 30. September 2024
- 21 / Übersicht: Renditen, Bewertung
- 26 / Vermögensübersicht zum 30. September 2024
- 28 / Erläuterungen zur Vermögensübersicht
- 30 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2024
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 50 / Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien
zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2024
- 53 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2024
Teil II: Liquiditätsübersicht
- 55 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2024
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und
Rückstellungen
- 56 / Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum
vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024
- 60 / Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 62 / Entwicklungsrechnung im Zeitraum
vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024
- 63 / Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung
- 64 / Verwendungsrechnung zum 30. September 2024
- 64 / Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
- 65 / Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 73 / Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung¹
- 84 / Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 87 / Steuerliche Hinweise für den Anleger¹
- 94 / Ausweis der Immobilienquoten¹
- 98 / Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer,
Verwahrstelle und Gremien¹
- 99 / Externe Bewerter¹

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

Kennzahlen im Überblick

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

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	7.585,8 Mio. EUR	7.039,7 Mio. EUR	546,1 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	8.410,8 Mio. EUR	7.805,4 Mio. EUR	605,5 Mio. EUR
– direkt gehalten	3.990,6 Mio. EUR	3.703,3 Mio. EUR	287,3 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	4.420,3 Mio. EUR	4.102,1 Mio. EUR	318,2 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	88		
– direkt gehalten	37		
– über Immobilien-Gesellschaften in Mehrheitsbeteiligungen gehalten	43		
– über Immobilien-Gesellschaften in Minderheitsbeteiligungen gehalten	8		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	90,6%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	91,5%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	20,6%		
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	10		
– direkt gehalten	5		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	5		
Bestandsabgänge	10		
– direkt gehalten	5		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	5		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.10.2023 bis 30.9.2024)	-1.179,7 Mio. EUR	-1.046,5 Mio. EUR	-133,1 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.10.2023 bis 30.9.2024, BVI-Methode)			
		-4,9%	-4,5%
Endausschüttung je Anteil (am 18.12.2024)		0,60 EUR	0,80 EUR
Anteilwert per 30.9.2024		37,08 EUR	37,19 EUR
Rücknahmepreis per 30.9.2024		37,08 EUR	37,19 EUR
Ausgabepreis per 30.9.2024		38,93 EUR	39,05 EUR
ISIN		DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN		980700	A0NDW8



Düsseldorf, Capricorn

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Jahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz europa im Zeitraum vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz europa stand im abgelaufenen Geschäftshalbjahr unverändert unter dem Einfluss der Zinssteigerungen, die im Jahr 2022 ihren Anfang nahmen. Diese führten zu einem deutlichen Druck auf die Immobilienpreise auf nahezu allen Märkten, in denen grundbesitz europa investiert ist.

In der Folge war grundbesitz europa im Geschäftsjahr 2023/2024 weiterhin insbesondere durch Wertreduzierungen 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.

grundbesitz europa hat im Zeitraum von 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 den Verkauf von insgesamt zehn Immobilien abgeschlossen und konnte damit die Liquiditätsposition 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 909,6 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. Auch großvolumige Objekte mit Verkaufspreisen von teilweise deutlich über 100 Mio. EUR wurden erfolgreich veräußert.

Durch die Verkäufe und Verkehrswertanpassungen seit Anfang 2023 sollte grundbesitz europa nunmehr die sich aus dem veränderten Zinsumfeld erforderlichen Anpassungen weitgehend abgeschlossen haben. Das Immobilienportfolio ist breit diversifiziert und trägt der aktuellen Marktentwicklung Rechnung.

Das Fondsvermögen hat sich im Berichtszeitraum von 9.322,9 Mio. EUR (30. September 2023) auf 7.585,8 Mio. EUR reduziert. In dieser Veränderung sind neben der Ausschüttung für das vergangene Geschäftsjahr in Höhe von 144,9 Mio. EUR und Nettomittelabflüssen in Höhe von 1.179,7 Mio. EUR auch die Wertanpassungen im Portfolio berücksichtigt.

Die Liquiditätsquote lag zum 30. September 2024 bei 11,4% 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 2023 bis zum 30. September 2024 belief sich auf -4,9% je Anteil in der Anteilklasse RC und -4,5% je Anteil in der Anteilklasse IC (alle Angaben nach BVI-Methode).

In das Bestandsimmobilienportfolio wurde eine von gesamt drei Wohnprojektentwicklungen in Spanien nach Fertigstellung übernommen. Der Kaufvertrag für diese Projektentwicklungen wurde im Dezember 2020 unterzeichnet. Die verbleibenden Wohnimmobilien werden erst nach dem Berichtsstichtag in den Bestand übergehen.

Nach Abschluss der vorgenannten Transaktionen umfasst das Immobilienportfolio 88 Objekte, das Gesamtvolumen nach Verkehrswerten beträgt 8.410,8 Mio. EUR (September 2023: 97 Objekte; 9.704,4 Mio. EUR).

Die direkt und indirekt gehaltenen Objekte verteilen sich auf insgesamt elf europäische Länder, worunter Deutschland mit 30,9% und Großbritannien mit 20,2% gemessen am Verkehrswert weiterhin die Schwerpunkte bilden.

Zum Stichtag 30. September 2024 waren 90,6% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag), bezogen auf den Berichtszeitraum lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 91,5%.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 1.734,0 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 30. September 2024 bei 20,6% des Immobilienvermögens und damit unter dem gesetzlichen Grenzwert von 30% (30. September 2023: 1.815,5 Mio. EUR bzw. 18,7%). Zusätzlich bestehen Kreditlinien, die eine kurzfristige Fremdkapitalaufnahme ermöglichen.

Zum 1. Oktober 2023 ist Herr Christian Bäcker als zusätzliches Mitglied in die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH eingetreten. 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 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, 28. November 2024

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das reale Wirtschaftswachstum in der Eurozone betrug im zweiten Quartal 2024 im Jahresvergleich 0,6% nach einem Anstieg von 0,5% im Vorquartal. Damit wurde das stärkste Wachstum seit über einem Jahr verzeichnet, was hauptsächlich auf die Nettoexporte und die öffentlichen Ausgaben zurückzuführen war. Die Staatsausgaben verzeichneten den größten Anstieg (2,1%), während der private Konsum um 0,5% stieg und die Investitionen um 3% zurückgingen. Die private Binnennachfrage fiel, da die Haushalte weniger konsumierten, die Unternehmensinvestitionen abnahmen und die Wohnungsbauinvestitionen sanken. Während die Dienstleistungen das Wachstum unterstützten, wirkten sich die Industrie und das Baugewerbe negativ aus. Umfrageergebnisse deuten für das dritte Quartal 2024 auf ein anhaltendes, wenn auch verhaltenes Wachstum hin, da die Wirtschaft weiterhin mit Herausforderungen konfrontiert ist. Die Erholung wird überwiegend vom Dienstleistungssektor getragen, der im dritten Quartal durch die Olympischen Spiele in Paris einen starken Schub erhielt.¹

Die jährliche Inflationsrate in der Eurozone fiel im September 2024 auf 1,7%, den niedrigsten Wert seit April 2021 und damit unter das Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2%. Die Preise für Energie fielen erneut stärker und die Inflation bei Dienstleistungen verlangsamte sich. Gleichzeitig sank die Kerninflationsrate von 2,8% auf 2,7%. Unter den größten Volkswirtschaften verlangsamte sich die Inflation in Deutschland auf 1,8%, in Frankreich auf 1,4% und in Italien auf 0,7%. Der Arbeitsmarkt blieb weitgehend robust und die Arbeitslosenquote blieb im August unverändert bei 6,4%. Gleichzeitig verlangsamte sich das Beschäftigungswachstum von 0,3% im ersten auf 0,2% im zweiten Quartal. Jüngste Umfrageindikatoren deuteten auf eine weitere Abschwächung der Nachfrage nach Arbeitskräften hin. Die Löhne und Gehälter in der Eurozone stiegen im zweiten Quartal 2024 im Jahresvergleich um 4,5%, nach einem nach unten korrigiertem Anstieg von 5,2% in den ersten drei Monaten des Jahres, was der größte Anstieg seit dem vierten Quartal 2022 war.²

Die Konjunkturindikatoren haben sich im Berichtszeitraum weiter eingetrübt. Der Einkaufsmanagerindex im Dienstleistungssektor für die Eurozone (Services PMI) fiel im September 2024 auf 51,4 nach 52,9 im August und markierte die schwächste Expansion seit sieben Monaten. Die Aufträge fielen zum vierzehnten Mal in 15 Monaten und verzeichneten den schnellsten Rückgang seit Februar. Die Beschäftigung im Dienstleistungssektor stieg etwas schneller als im August, lag aber immer noch unter den historischen Durchschnittswerten. Der Gesamtindex (Composite PMI) fiel mit 49,6 unter die wichtige Wachstumsschwelle von 50 Punkten und

signalisierte im privaten Sektor der Eurozone zum ersten Mal seit Februar einen Rückgang der Gesamtgeschäftstätigkeit. Die Kontraktion im verarbeitenden Gewerbe vertiefte sich und der Index fiel im September 2024 auf 45 Punkte, da die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen der Eurozone im schnellsten Tempo seit acht Monaten fiel, was zu einem Abbau der Auftragsbestände und einer schnelleren Reduzierung der Arbeitsplätze führte. Darüber hinaus verzeichneten die drei größten Volkswirtschaften der Eurozone – Deutschland, Frankreich und Italien – erstmals im Jahr 2024 zeitgleich Kontraktionen.³

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.⁴ Dies war die höchste Wachstumsrate seit dem dritten Quartal 2022. Auch die Wirtschaftsindikatoren deuteten auf weiteres Wachstum. Der S&P Global UK Composite PMI fiel zwar im September 2024 auf 52,6 Punkte, blieb aber deutlich über der Wachstumsschwelle von 50 Punkten.⁵

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. 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 wie auch im privaten Sektor. Im September ist die jährliche Inflation in Großbritannien stärker als erwartet gesunken, von 2,2% im Vormonat auf 1,7%. Damit fiel die Preissteigerung erstmals seit über drei Jahren unter die Marke von 2%. Auch die Kernrate ging deutlich zurück, von 3,6% auf 3,2%. Die viel beachtete Dienstleistungsinflation, die hauptsächlich auf Arbeitskosten basiert und daher als guter Indikator für Lohn- und Gehaltssteigerungen gilt, sank von 5,6% auf 4,9%. Der Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin stabil. In den drei Monaten bis August 2024 wurden 373.000 neue Stellen geschaffen – so viele wie noch nie seit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 1971. Die Arbeitslosenquote sank von 4,1% im Vormonat auf 4,0%.

1 EZB, Wirtschaftsbericht 06/2024.

2 Eurostat, Oktober 2024.

3 HCOB, Eurozone Compositive PMI, September 2024.

4 House of commons, September 2024.

5 S&P Global UK Services PMI, October 2024.

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen für Bundesanleihen sanken zu Beginn des Berichtszeitraums zuerst deutlich von über 3% im Hoch bis auf unter 2% zum Jahresende 2023. 1,90% bis 2,60% bildete dann die Trading Range für den zweiten Teil des Berichtszeitraumes. Zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 30. September 2024 bei 2,12%.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen sanken kontinuierlich im Berichtszeitraum. Beginnend bei 3,68% Anfang Oktober 2023 setzte sich der Zinssenkungstrend bis Ende September 2024 auf 2,47% fort.

Im Laufe des Jahres 2024 begannen die Diskussionen, wann die Europäische Zentralbank (EZB) 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 bekannt gegeben. 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

Die europäischen Immobilienmärkte haben ihre Bodenbildung in den ersten drei Monaten des Jahres 2024 weitestgehend abgeschlossen und der Anstieg der Immobilienrenditen ist zum Erliegen gekommen. Obwohl die Liquidität angesichts der attraktiven festverzinslichen Anlagen verhalten blieb, hat sich die Stimmung unter den Investoren erholt. Laut einer Umfrage des Immobiliendienstleisters PMA hat sich die Einschätzung der Investitionstätigkeit in Europa von einem sehr niedrigen Niveau aus deutlich über den langfristigen Durchschnitt verbessert. Die Stimmung hat sich in allen Sektoren aufgehellt, wobei die Logistik- und Wohnsektoren weiterhin die Beliebtheitsskala anführen.⁶

Der Pan-European Quarterly Property Fund Index (PEPFI) von MSCI wies auch im zweiten Quartal 2024 eine positive Gesamtrendite auf Asset-Ebene auf. Mit 1,2% verbesserte sich der europäische Immobilienmarkt erneut gegenüber dem Vorquartal und verzeichnete die stärkste Quartalsrendite seit zwei Jahren. Darüber hinaus erreichten die Gesamtrenditen auf Fondsebene im zweiten Quartal mit 0,7% erstmals seit der zweiten Jahreshälfte 2022 wieder positive Werte. Die Leistungsverbesserung deutet auf einen Wendepunkt für den europäischen Immobilienmarkt hin.⁷

Der Index für gewerbliche Immobilienpreise von Greenstreet, der die Preise eines breiten Spektrums von paneuropäischen Gewerbeimmobilien misst, verzeichnete im dritten Quartal 2024 einen Anstieg von +0,6%.⁸ Damit war der Index zum dritten Mal in Folge positiv und verzeichnete seit Jahresbeginn einen Anstieg von +1,4%, was einen stetigen Aufwärtstrend im Jahresverlauf markierte. Der Anstieg im Wohnsektor (+1,8%) wurde durch den Druck auf die Mieten und die zunehmende Liquidität gestützt. Der Logistiksektor (+1,4%) profitierte ebenfalls von Mietwachstum, obwohl das Momentum in letzter Zeit nachgelassen hatte. Die Preise für die Sektoren Hotel, Einzelhandel sowie Rechenzentren blieben stabil, während die Büropreise weiter sanken, da die Stimmung unter Käufern und Kreditgebern für durchschnittliche Qualitätsbestände verhalten blieb.

Die Dynamik an den Büromärkten blieb weiterhin verhalten, wobei die Spitzenmiete an den wichtigsten Standorten im Jahresverlauf bis Mitte 2024 um ganze 5,9% gestiegen ist. Es ist schwierig, aus den quartalsweisen Schwankungen viele Schlussfolgerungen zu ziehen, aber mit Mieten, die in 85% der Märkte im Jahresverlauf gestiegen sind, bleibt dies ein positives Signal. Angesichts der insgesamt schwachen Nachfrage und der steigenden Leerstände zeigt sich die zunehmende Marktsplaltung zwischen erstklassigen, ESG-konformen Objekten und älteren Durchschnittsbeständen.⁹

Die Nachfrage nach Logistikflächen in Europa blieb in der ersten Hälfte des Jahres 2024 hoch, obwohl der Flächenumsatz aufgrund der wirtschaftlichen Lage zurückging. Der Mangel an geeigneten Flächen und Objekten blieb weiterhin eine der größten Herausforderungen für den Logistiksektor. Wie in den vorherigen Quartalen überstieg die Nachfrage in vielen Märkten deutlich das Angebot, was auf begrenzte Entwicklungen zurückzuführen ist. Aus Sicht der Logistikbranche selbst sind die größten Herausforderungen die gestiegenen Energie- und Lohnkosten, der Arbeitskräftemangel und der Mangel an verfügbarem Bauland.¹⁰

Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Die Liquidität ist an die europäischen Investmentmärkte auch zum Jahresauftakt 2024 noch nicht zurückgekehrt, da die Folgen der Zinsanhebungen, ein schwaches Wirtschaftswachstum und strukturelle Veränderungen auf dem Immobilienmarkt die Transaktionsaktivität weiterhin gebremst haben. Folglich konnte sich die Preisschere zwischen Angebot und Nachfrage bis zum Herbst 2024 noch nicht in allen Assetklassen schließen, die Verunsicherung vieler Investoren blieb entsprechend hoch.

⁶ PMA, European Office Investor Sentiment Survey, Q3 2024.

⁷ DWS, Europe Property Performance Monitor, September 2024.

⁸ Greenstreet, Pan European Commercial Property Price Index, October 2024.

⁹ PMA, European Office Quarterly Data Commentary, September 2024.

¹⁰ BNP, European Property Market, H2 2024.

Das Investmenttransaktionsvolumen in Europa hat sich stabilisiert. Vorläufige Daten zeigen, dass die Märkte in den ersten neun Monaten des Jahres 2024 über alle Sektoren hinweg ein Plus von 1,5% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verzeichneten. Auch im dritten Quartal gab es im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg von etwa 1,8%. Ohne den weiterhin schwachen Bürosektor wäre das Ergebnis noch besser ausgefallen, da dieser im dritten Quartal erneut ein Minus von etwa 23% im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete. Im Gegensatz dazu zeigten die anderen Hauptsektoren eine positive Dynamik. Angeführt vom Logistiksektor (+24%) und dem Einzelhandelssektor (+17%) war die Entwicklung auch im Wohn- und Hotelsegment positiv. Besonders hervorzuheben ist der Hotelsektor, der seit Jahresbeginn einen Anstieg des Investmenttransaktionsvolumens von knapp 59% verzeichnete.¹¹

Auf Länderebene blieb die Investitionstätigkeit in Großbritannien im dritten Quartal nahezu unverändert (-1%), zeigte jedoch seit Jahresbeginn einen Anstieg von knapp 8%. In Deutschland war das Bild umgekehrt: Das Investitionsvolumen stieg im Quartalsvergleich um 9%, verzeichnete jedoch seit Jahresbeginn einen Rückgang von 6% im Vergleich zum Vorjahr. In den Niederlanden war die Entwicklung seit Jahresbeginn sehr positiv mit einem Anstieg von über 32%, während das Transaktionsvolumen in Frankreich um knapp 40% zurückging. In Polen konnte sich das sektorenübergreifende Volumen im dritten Quartal mehr als verdreifachen und seit Jahresbeginn mehr als verdoppeln.

Anlagestrategie des Grundbesitz Europa

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

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

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

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

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

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

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

¹¹ RCA, Trend Tracker Oktober 2024.

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 verzeichnete der Fonds einen Nettomittelrückgang in Höhe von 1.179,7 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung und der Nettomittelabflüsse sank das Gesamtfondsvermögen von 9.322,9 Mio. EUR (Stand: 30. September 2023) auf 7.585,8 Mio. EUR zum 30. September 2024.

Das investierte Kapital in der Anteilklasse IC hat sich weiter auf 546,1 Mio. EUR reduziert (30. September 2023: 722,2 Mio. EUR). Zum Berichtsstichtag entsprach dies einem Anteil von 7,2% des Gesamtfondsvermögens.

Die liquiden Mittel reduzierten sich von 1.240,1 Mio. EUR (Stand: 30. September 2023) auf 866,2 Mio. EUR. Das Liquiditätsportfolio wird gemäß einem fest installierten Investmentprozess gemanagt. Zins- und Kursprognosen unterliegen einer technischen und fundamentalen Analyse. Im Berichtszeitraum wurde die vorhandene Liquidität überwiegend in Tages- und Termingeld sowie festverzinsliche Wertpapiere wie Staats- und Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert.

Ergebnisse des Fonds

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von -4,9% je Anteil, in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von -4,5% je Anteil erzielt (jeweils nach BVI-Methode).

Die Ausschüttung zum 18. Dezember 2024 beträgt in der Anteilklasse RC 0,60 EUR. Anleger der Anteilklasse IC erhalten eine Ausschüttung in Höhe von 0,80 EUR.

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

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode

(Stand: 30. September 2024)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
1 Jahr	-4,9%		-4,5%	
2 Jahre	-4,6%	-2,3%	-3,8%	-1,9%
3 Jahre	-2,0%	-0,7%	-0,7%	-0,2%
5 Jahre	2,1%	0,4%	4,5%	0,9%
10 Jahre	16,9%	1,6%	22,6%	2,1%
15 Jahre	35,7%	2,1%	45,7%	2,5%
20 Jahre	82,3%	3,0%		
25 Jahre	121,0%	3,2%		
30 Jahre	177,5%	3,5%		
35 Jahre	309,1%	4,1%		
40 Jahre	442,2%	4,3%		
45 Jahre	704,0%	4,7%		
50 Jahre	966,3%	4,8%		
Seit Auflegung ¹	1.351,2%	5,1%	55,1%	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.

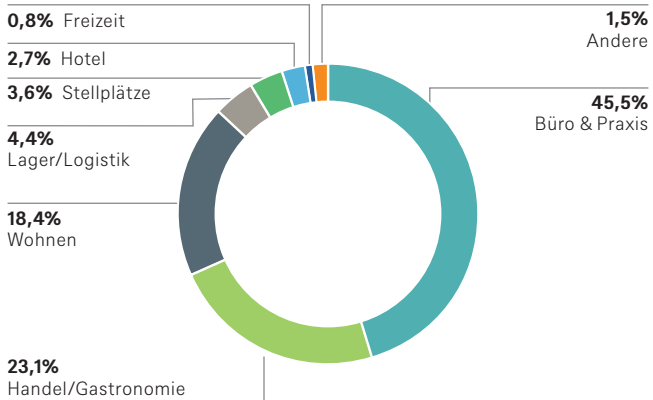
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Immobilienbestand des grundbesitz europa

Zum Portfolio von grundbesitz europa gehörten zum Berichtsstichtag 88 Immobilien, davon sind 37 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 3.990,6 Mio. EUR.

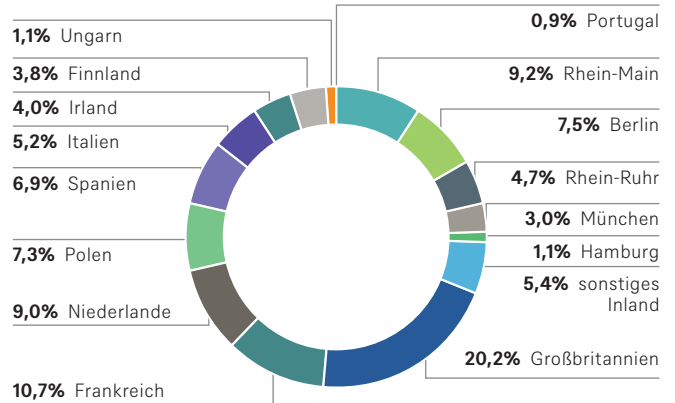
Über Immobilien-Gesellschaften werden 51 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 4.420,3 Mio. EUR gehalten, davon 43 Objekte in Mehrheitsbeteiligungen. Acht Objekte werden über Minderheitsbeteiligungen gehalten.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag



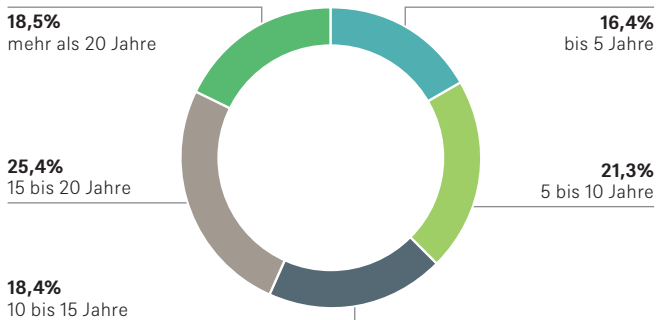
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



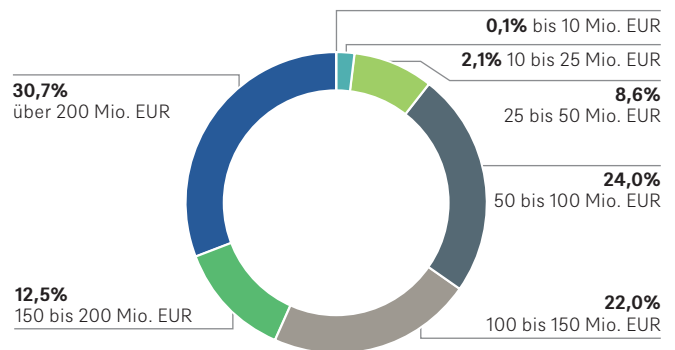
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Immobilien nach Größenklassen

bis 10 Mio. EUR	5,2 Mio. EUR	0,1%	1 Objekt
10 bis 25 Mio. EUR	172,2 Mio. EUR	2,1%	11 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	723,8 Mio. EUR	8,6%	18 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	2.020,3 Mio. EUR	24,0%	28 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	1.853,2 Mio. EUR	22,0%	15 Objekte
150 bis 200 Mio. EUR	1.052,5 Mio. EUR	12,5%	6 Objekte
über 200 Mio. EUR	2.583,6 Mio. EUR	30,7%	9 Objekte
Gesamt	8.410,8 Mio. EUR	100,0%	88 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, der anteilige Kaufpreis betrug 23,0 Mio. EUR.

Die verbleibenden zwei Projekte werden voraussichtlich Ende 2024 bzw. im ersten Quartal 2025 übergehen. Die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt, das verbleibende Investitionsvolumen beläuft sich auf anteilig rund 61,2 Mio. EUR.

Drei Projektentwicklungen wurden im Berichtszeitraum fertiggestellt:

London (GB) – Büroimmobilie „The Northcliffe“

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

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

Paris (FR) – Büroimmobilie „Euro-Athènes“

Das Objekt „Euro-Athènes“ wurde umfassend renoviert. Nach Abschluss der Maßnahmen im Dezember 2023 wurde die Immobilie mit einer Zertifizierung „BREEAM Excellent“ ausgezeichnet. Das Gesamtbudget belief sich auf rund 13,0 Mio. EUR.

Die vorausgegangenen Entwicklungsmaßnahmen bildeten die Grundlage für erfolgreiche Verkaufsverhandlungen, in deren Folge das Objekt nach Ende des Berichtszeitraums aus dem Bestand herausgegangen ist.

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

Die im Oktober 2022 erworbene Büroimmobilie im Pariser Stadtteil Le Marais konnte im Juni 2024 fertiggestellt werden.

Zusammen mit einem Projektsteuerer wurde das Gebäude unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten umfassend saniert, ein Nachhaltigkeitszertifikat von mindestens „BREEAM Excellent“ wird angestrebt. Das Gesamtbudget betrug rund 20,6 Mio. EUR.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird in Euro vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen.

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

Manchester (GB) – Büroimmobilie „One Angel Square“

Im Oktober 2023 wurde die Büroimmobilie „One Angel Square“ veräußert. Im Jahr 2013 wurde die damals neu errichtete Büroimmobilie „One Angel Square“ im Rahmen einer 51%igen Beteiligung für den Fonds grundbesitz europa erworben. Das über die gesamte Haltedauer vollvermietete Objekt hat sich seitdem positiv entwickelt.

Im Einklang mit der Fondsstrategie konnte mit dem Verkauf das Immobilienportfolio nachadjustiert werden. So wurden die Allokation der Nutzungsart Büro sowie der regionale Anteil der Fondsimmobilien in Großbritannien reduziert.

Der Bestandsübergang erfolgte am 17. Oktober 2023, der Verkaufspreis betrug umgerechnet rund 80,9 Mio. EUR.

Hamburg (DE) – Büroimmobilie „New Work Harbour“

Im Jahr 2009 wurde die damals neu errichtete Büroimmobilie in der Hamburger HafenCity für den Fonds grundbesitz europa erworben. Nach dem Auszug des früheren und langjährigen Hauptmieters Unilever wurde das Objekt von der DWS als „Next Generation Office“ weiterentwickelt und modernisiert sowie seit 2020 neu vermietet.

Über die Haltedauer von rund 14 Jahren konnte das Objekt durch den hohen Vermietungsstand sowie den im Vergleich zum Ankaufspreis deutlich gestiegenen Verkaufspreis ein insgesamt attraktives Gesamtergebnis für grundbesitz europa erzielen.

Der Bestandsübergang erfolgte am 2. Januar 2024, der Verkaufspreis betrug rund 157,3 Mio. EUR.

Castellon (ES) – Shopping Center „Salera“

grundbesitz europa hat im Februar 2024 das im Jahr 2006 fertiggestellte Einkaufszentrum „Salera“ in der spanischen Region Valencia für einen Preis von rund 171 Mio. EUR veräußert. Über die Haltedauer von rund 17 Jahren konnte das Objekt durch den hohen Vermietungsstand und den im Vergleich zum Ankaufspreis sowie dem letzten gutachterlichen Verkehrswert deutlich höheren Verkaufspreis ein insgesamt attraktives Gesamtergebnis für den Fonds erzielen.

Auf Ebene des Fonds reduziert sich durch den Verkauf der Anteil der Nutzungsart Handel im Immobilienportfolio entsprechend der Fondsstrategie um rund 1,5 Prozentpunkte (bezogen auf den Jahressollmietertrag).

Der Bestandsübergang erfolgte am 31. Januar 2024, der Verkaufspreis betrug rund 171,0 Mio. EUR.

Ozarow (PL) – Logistikimmobilien „Westpark“

Das Fondsmanagement hat im März 2024 zwei Logistikimmobilien im polnischen Ozarow, rund 20 Minuten westlich der Warschauer Innenstadt gelegen, veräußert. Der Verkaufspreis betrug insgesamt rund 54,7 Mio. EUR. Über die Haltedauer von rund zwölf Jahren haben die beiden Immobilien einen positiven Beitrag zur Fondsperformance geliefert.

Durch den Verkauf der beiden polnischen Logistikobjekte reduzieren sich auf Ebene des Fonds die Risiken. So könnten bei den vergleichsweise älteren Immobilien Investitionskosten bevorstehen und ein weiterer Anstieg des Leerstands ist möglich.

Der Bestandsübergang erfolgte am 18. März 2024.

Portes de Chambord (FR) – Logistikimmobilie „Mer“

Im März 2024 hat das Fondsmanagement die vor rund sechs Jahren als Projektentwicklung erworbene Logistikimmobilie im zentralfranzösischen Mer, nahe Orléans, für einen Preis von rund 53,5 Mio. EUR veräußert.

Über die Haltedauer von rund sechs Jahren konnte die Immobilie durch den anhaltend hohen Vermietungsstand und den im Vergleich zum Ankaufspreis höheren Verkaufspreis ein insgesamt attraktives Gesamtergebnis für grundbesitz europa erzielen.

Der Bestandsübergang erfolgte am 20. März 2024.

Boulogne Billancourt (FR) – Büroimmobilie „In Situ“

Im April wurde die Ende 2013 im Rahmen einer Projektentwicklung erworbene und 2015 fertiggestellte Büroimmobilie „In Situ“ für einen Preis von rund 84,0 Mio. EUR veräußert. Die Immobilie konnte zu einem Preis nahe des zuletzt ermittelten gutachterlichen Verkehrswertes veräußert werden.

Mit dem Verkauf werden zukünftige Risiken für den Fonds vermieden, da im Teilmarkt westlich von Paris viele Büroimmobilien neu errichtet und auf den Markt kommen werden und es dort bereits jetzt einen erhöhten Leerstand gibt.

Der Bestandsübergang erfolgte am 12. April 2024.

Wembley (GB) – Studentisches Wohnen „Pavilion Court“

Ebenfalls im April 2024 konnte die im Jahr 2019 als Projektentwicklung erworbene und im Sommer 2021 übergegangene Wohnanlage für Studierende nach erfolgreicher Umsetzung der Strategie einer Immobilienwertsteigerung durch optimale Marktpositionierung und einen hohen Vermietungsstand zu einem attraktiven Preis veräußert werden.

Die Immobilie wurde unter hohen Nachhaltigkeitsstandards errichtet und mit „BREEAM New Construction Very Good“ zertifiziert.

Die verfügbare Liquidität des Fonds steigt durch den Verkauf um rund einen Prozentpunkt. Dies sowohl vor dem Hintergrund der derzeit unsicheren Märkte als auch mit dem Aspekt, dass die Liquiditätsanlagen wieder deutlich positive Erträge für die Anleger generieren.

Der Bestandsübergang erfolgte am 17. April 2024, der Verkaufspreis betrug umgerechnet rund 144,5 Mio. EUR.

Jönköping (SE) – Logistikimmobilie „Stellar“

Im Juni 2024 wurde die rund 27 Jahre alte Logistikimmobilie „Stellar“ im mittelschwedischen Jönköping veräußert. Der Verkaufspreis lag mit umgerechnet etwa 99,5 Mio. EUR nahe dem zuletzt ermittelten Verkehrswerts.

Durch den Verkauf reduzieren sich auf Ebene des Fonds die Risiken. So wird das Einzelmieterrisiko weiter reduziert und das durchschnittliche Alter der Fondsimmobilien sinkt.

Der Bestandsübergang erfolgte am 12. Juni 2024.

Cestas (FR) – Logistikimmobilie

Im September 2024 wurde die rund 17 Jahre alte Logistikimmobilie im französischen Cestas veräußert. Der Verkaufspreis lag mit rund 64,2 Mio. EUR oberhalb des zuletzt gutachterlich ermittelten Verkehrswerts.

Das Objekt hat über die Haltedauer durch den anhaltend hohen Vermietungsstand einen positiven Beitrag zur Performance von Grundbesitz Europa geliefert. Zudem wird durch den Verkauf das Einzelmieterrisiko und der Anteil von in naher Zukunft auslaufenden Mietverträgen weiter reduziert. Ebenso sinkt das durchschnittliche Alter der Fondsimmobilien.

Der Bestandsübergang erfolgte am 9. September 2024.



Manchester, First Street

Kredite und Währungsrisiken

Der Fonds grundbesitz europa hatte zum Stichtag 30. September 2024 Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 1.734,0 Mio. EUR (30. September 2023: 1.815,5 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 20,6% 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 1.059,7 Mio. EUR (30. September 2023: 1.059,7 Mio. EUR).

Übersicht Kredite zum 30. September 2024

grundbesitz europa	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zinssatz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
Euro-Kredite (Inland)	395,0	4,7	206,2	2,5	14,5	1,5	10,2	8,4	2,73
Euro-Kredite (Ausland)	327,8	3,9	130,7	1,6	8,8	5,8	10,1	1,8	3,13
GBP	464,1	5,5	210,2	2,5	9,5	1,7	27,7	0,0	3,59
Gesamt	1.186,9	14,1	547,1	6,5	32,8	9,0	48,0	10,2	

Übersicht Währungsrisiken zum 30. September 2024

grundbesitz europa	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
GBP	21.563	0,83277	25.893	0,3
PLN	-100.962	4,27326	-23.626	-0,3
SEK	-2.666	11,30199	-236	0,0
NOK	212	11,75397	18	0,0
USD	43	1,11325	38	0,0
Gesamt			2.087	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 30. September 2024

	Deutschland	Großbritannien	Frankreich	Polen	Niederlande
Mietobjekte (Anzahl)	25	16	13	6	13
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	2.600,1	1.701,4	896,6	616,8	759,6
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹					
Büro & Praxis	49,5%	51,5%	74,7%	58,5%	49,7%
Handel/Gastronomie	24,7%	7,1%	11,2%	30,3%	2,8%
Hotel	10,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	4,9%	0,0%	11,6%	1,0%	0,4%
Wohnen	1,1%	41,0%	0,0%	0,0%	40,8%
Freizeit	0,6%	0,0%	0,0%	2,2%	0,0%
Stellplätze	5,9%	0,4%	1,2%	6,1%	6,1%
Andere	3,1%	0,0%	1,3%	1,9%	0,2%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)²					
Büro & Praxis	3,4%	7,6%	2,1%	7,8%	6,0%
Handel/Gastronomie	4,4%	0,7%	1,5%	2,0%	0,5%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,3%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%
Wohnen	0,1%	0,4%	0,0%	0,0%	2,7%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,0%
Stellplätze	0,2%	0,2%	0,0%	2,0%	0,5%
Andere	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	91,2%	91,1%	96,4%	87,5%	90,3%
Auslaufende Mietverträge³					
bis 31.12.2024	2,1%	0,0%	38,7%	3,8%	1,3%
2025	13,1%	48,5%	0,4%	20,9%	5,3%
2026	9,9%	4,1%	8,2%	13,9%	1,5%
2027	8,9%	4,7%	1,6%	16,2%	1,6%
2028	6,6%	8,9%	1,7%	9,7%	1,6%
2029	11,5%	2,8%	2,2%	11,4%	1,1%
2030	7,4%	1,7%	0,0%	14,9%	21,8%
2031	18,0%	0,8%	16,1%	3,4%	0,0%
2032	6,5%	1,5%	0,0%	2,0%	1,7%
2033	0,5%	1,3%	29,1%	1,0%	22,9%
ab 2034	15,5%	25,7%	2,0%	2,8%	41,2%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

¹ Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

² Leerstandsquote gemessen am Sollmietertrag.

³ Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

Italien	Finnland	Irland	Spanien	sonstiges Europa	Gesamt
3	4	3	3	2	88
434,6	322,2	335,7	593,0	162,1	8.421,9
6,1%	73,8%	0,0%	15,7%	0,0%	45,5%
60,8%	8,1%	1,7%	67,6%	90,7%	23,1%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%
33,1%	2,9%	0,0%	2,0%	1,5%	4,4%
0,0%	0,0%	98,3%	3,7%	0,0%	18,4%
0,0%	1,6%	0,0%	4,0%	4,5%	0,8%
0,0%	11,9%	0,0%	3,8%	0,8%	3,6%
0,0%	1,7%	0,0%	3,2%	2,5%	1,5%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
0,0%	10,9%	0,0%	12,3%	0,0%	5,4%
6,1%	0,5%	0,4%	3,5%	5,4%	2,5%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,5%	0,0%	0,3%	0,4%	0,2%
0,0%	0,0%	0,9%	0,7%	0,0%	0,4%
0,0%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
0,0%	2,5%	0,0%	2,8%	0,3%	0,6%
0,0%	0,0%	0,0%	1,1%	0,1%	0,2%
93,9%	84,4%	98,7%	79,3%	93,8%	90,6%
8,3%	3,6%	15,2%	8,5%	11,3%	6,2%
16,6%	10,9%	31,5%	25,5%	31,6%	22,9%
16,7%	6,3%	0,1%	21,2%	13,9%	8,5%
8,8%	12,1%	0,0%	15,5%	9,1%	7,4%
4,1%	13,2%	0,9%	16,9%	9,4%	7,1%
2,7%	23,1%	0,0%	2,7%	10,8%	6,6%
0,4%	2,3%	51,9%	1,4%	6,9%	8,6%
3,1%	5,9%	0,0%	3,5%	4,3%	7,3%
0,0%	18,3%	0,0%	2,8%	0,1%	3,3%
0,4%	3,8%	0,4%	0,0%	0,6%	5,1%
38,9%	0,5%	0,0%	2,0%	2,0%	17,0%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Vermietungssituation

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

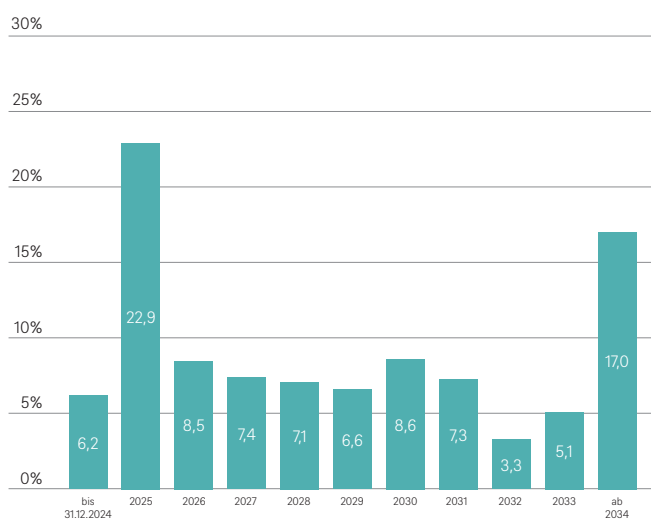
Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Einzelhandel	25,3%
Wohnen	19,8%
Banken und Finanzdienstleistung	12,6%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	9,2%
Technologie und Software	5,5%
Hotel/Gastronomie	4,6%
Versorger und Telekommunikation	4,6%
Logistik	3,6%
Versicherungen	2,8%
öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- und Kultureinrichtungen, Kirchen	2,4%
Automobil und Transport	1,3%
Gesundheitswesen	1,1%
Baugewerbe	0,8%
Großhandel (Im-/Export)	0,8%
Chemie und Pharma	0,5%
Parken	0,5%
Medien und Unterhaltung	0,3%
Maschinenbau, Rohstoffindustrie	0,3%
CoWorking/Business Center	0,1%
Sonstige Branchen	4,0%
Summe	100,0%

Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

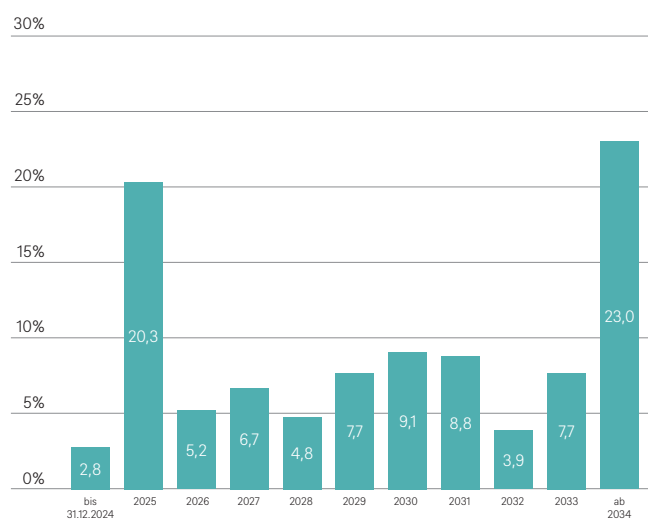
gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Übersicht: Renditen, Bewertung

Renditekennzahlen 2023/2024 in %

I. Immobilien	
Bruttoertrag	5,3 ¹
Bewirtschaftungsaufwand	-1,7 ¹
Nettoertrag	3,7 ¹
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	-6,9 ¹
Immobilienresultat vor Steuern und Abschreibungen	-3,2 ¹
Rückstellungen für latente Steuern	0,4 ¹
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	-0,3 ¹
Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	-3,1 ¹
Darlehensaufwand	-0,8 ²
Ertragsteuern	-0,2 ²
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibungen	-4,9 ²
Währungsänderung	-0,1 ²
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments	-5,0 ²
II. Liquidität	2,8 ³
III. Sonstige Kosten	-0,1 ⁴
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	-3,9 ⁴
V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	-4,9
Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	-4,5
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
bezogen auf:	
1 Immobilienvermögen	9.052,9
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	-1.784,4
2 Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	7.268,5
3 Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	1.457,5
4 Fondsvermögen	8.542,9

Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz europa

Der Bruttoertrag von insgesamt 5,3% resultiert aus der Ist-Miete der direkt und über Beteiligungen gehaltenen Fondsimmobilien. Nach Verrechnung mit den sonstigen immobilienbezogenen Erträgen und Aufwendungen sowie der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Gesamt-Nettoertrag von 3,7%.

Das Immobilienresultat vor Darlehensaufwand beträgt unter Berücksichtigung der Wertänderungen, der latenten Steuern sowie der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten -3,1%. Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten sowie der Ertragsteuern und bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen ergibt sich ein Gesamtergebnis nach Darlehensaufwand von -4,9%.

Aufgrund von Währungskursschwankungen haben sich unter Berücksichtigung der aufgenommenen Kredite sowie der Devisentermingeschäfte Währungsänderungen von -0,1% ergeben.

Die Liquiditätsrendite von 2,8% reflektiert das Zinsniveau sowie die Wertpapierbewegungen während des Geschäftsjahres. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Fondsvermögen lag durchschnittlich bei rund 17,1%.

Das Gesamtergebnis des Fonds erreicht im Geschäftsjahr vor Abzug der Fondskosten -3,9%. Nach Abzug der Fondskosten ergibt sich für die Anteilklasse RC ein Gesamtergebnis von -4,9% je Anteil und für die Anteilklasse IC ein Gesamtergebnis von -4,5% je Anteil (jeweils nach BVI-Methode).

Übersicht: Renditen/Länderbeitrag in 2023/2024

Länderbeitrag Renditekennzahlen in %	Deutschland	Großbritannien	Frankreich	Niederlande	Polen	Italien
I. Immobilien						
Bruttoertrag	4,7%	6,0%	3,1%	5,4%	7,2%	7,7%
Bewirtschaftungsaufwand	-0,9%	-1,3%	-2,8%	-2,3%	-3,3%	-4,1%
Nettoertrag	3,8%	4,7%	0,3%	3,0%	4,0%	3,6%
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	-7,4%	-4,6%	-12,1%	-10,1%	-4,9%	0,4%
Immobilienresultat vor Steuern und Abschreibungen	-3,6%	0,1%	-11,8%	-7,1%	-1,0%	4,0%
Rückstellungen für latente Steuern	0,4%	-0,4%	0,7%	1,8%	1,8%	-0,6%
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	-0,3%	-0,2%	-0,2%	-0,4%	0,0%	-0,1%
Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	-3,6%	-0,5%	-11,3%	-5,7%	0,8%	3,3%
Darlehensaufwand	-0,8%	-2,3%	-0,8%	-0,3%	-0,7%	0,0%
Ertragsteuern	0,2%	-0,9%	0,4%	-0,2%	-0,5%	-0,7%
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibungen	-5,1%	-4,1%	-14,3%	-7,1%	-0,1%	2,6%

Übersicht: Wertänderungen in 2023/2024

Land Information zu Wertänderungen ¹ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	Deutschland	Großbritannien	Frankreich	Niederlande	Polen	Italien
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	2.600,1	1.701,4	896,6	759,6	616,8	434,6
Gutachterliche Bewertungsmieten/ Rohertrag Portfolio	136,7	119,5	51,0	46,1	47,0	31,5
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	787,7	113,9	36,5	0,3	0,0	5,6
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	8,0	14,5	12,0	-2,8
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-1.094,7	-96,5	-104,7	-81,7	-28,1	-3,7
Sonstige negative Wertänderungen	-2,4	-10,0	-2,5	-9,0	-0,3	-0,4
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-307,0	17,4	-68,1	-81,4	-28,1	1,9
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-2,4	-10,0	5,4	5,5	11,8	-3,2

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

Finnland	Irland	Spanien	Sonstiges Europa	Gesamt
4,8%	6,3%	5,1%	8,2%	5,3%
-1,3%	-1,8%	0,2%	-2,7%	-1,7%
3,5%	4,4%	5,3%	5,5%	3,7%
-12,0%	-6,7%	-0,1%	-12,8%	-6,9%
-8,5%	-2,2%	5,2%	-7,3%	-3,2%
0,0%	0,0%	-1,0%	1,4%	0,4%
-0,6%	-0,6%	-0,1%	-0,1%	-0,3%
-9,1%	-2,8%	4,1%	-6,0%	-3,1%
0,0%	0,0%	-0,1%	-0,4%	-0,8%
0,0%	0,0%	-0,5%	-0,7%	-0,2%
-9,1%	-2,9%	3,7%	-8,2%	-4,9%

Finnland	Irland	Spanien	Sonstiges Europa	Gesamt
322,2	335,7	581,9	162,1	8.410,8
19,5	21,6	32,7	16,2	521,8
0,0	0,0	21,6	2,1	967,6
0,0	0,0	0,0	0,0	31,7
-42,7	-23,2	-24,3	-4,7	-1.504,0
-2,7	-2,1	-9,8	1,2	-38,1
-42,7	-23,2	-2,6	-2,6	-536,4
-2,7	-2,1	-9,8	1,2	-6,3

Entwicklung des Fonds grundbesitz europa

In Mio. EUR	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2024
Immobilien	4.503,4	4.441,5	4.648,4	4.538,5	3.990,6
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.697,4	3.757,0	3.811,7	3.653,9	3.039,7
Wertpapiere	1.426,3	965,6	885,0	810,5	651,0
Bankguthaben	749,8	412,0	608,1	429,7	215,2
Sonstige Vermögensgegenstände	1.661,6	1.810,8	1.675,2	1.702,3	1.535,5
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-1.394,3	-1.484,7	-1.762,8	-1.811,9	-1.846,2
Fondsvermögen Gesamt	9.644,2	9.902,3	9.865,6	9.322,9	7.585,8
Anteilklasse RC					
Fondsvermögen RC	8.818,8	9.082,9	9.101,8	8.600,8	7.039,7
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	219,7	225,5	224,9	217,2	189,8
Anteilwert (EUR) RC	40,13	40,27	40,47	39,59	37,08
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹ RC	0,75	0,90	1,00	0,60	0,60
Anteilklasse IC					
Fondsvermögen IC	825,4	819,4	763,9	722,1	546,1
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	20,5	20,2	18,8	18,2	14,7
Anteilwert (EUR) IC	40,33	40,46	40,65	39,74	37,19
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹ IC	0,95	1,10	1,20	0,80	0,80
Tag der Ausschüttung	16.12.2020	15.12.2021	21.12.2022	20.12.2023	18.12.2024

¹ Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.

Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2019/2020	Geschäftsjahr 2020/2021	Geschäftsjahr 2021/2022	Geschäftsjahr 2022/2023	Geschäftsjahr 2023/2024
I. Immobilien					
Bruttoertrag ¹	4,8%	4,4%	4,9%	4,9%	5,3%
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-0,6%	-1,6%	-1,0%	-0,9%	-1,7%
Nettoertrag ¹	4,2%	2,8%	3,9%	4,0%	3,7%
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis) ¹	1,2%	2,0%	3,0%	-2,0%	-6,9%
Immobilienergebnis vor Steuern und Abschreibungen ¹	5,4%	4,8%	6,9%	2,0%	-3,2%
Rückstellungen für latente Steuern ¹	-0,5%	-0,6%	-0,8%	0,1%	0,4%
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten ¹	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern ¹	4,6%	3,8%	5,8%	1,8%	-3,1%
Darlehensaufwand ²	-0,5%	-0,3%	-0,4%	-0,5%	-0,8%
Ertragsteuern ²	-0,4%	-0,4%	-0,3%	-0,4%	-0,2%
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibungen ²	4,6%	3,9%	6,3%	1,3%	-4,9%
Währungsänderung ²	-0,6%	0,0%	0,3%	-0,2%	-0,1%
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments ²	4,0%	3,9%	6,6%	1,1%	-5,0%
II. Liquidität ³	0,4%	1,6%	-8,9%	3,2%	2,8%
III. Sonstige Kosten ⁴	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁴	2,8%	3,2%	3,7%	1,3%	-3,9%
V. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					
Anteilklasse RC	1,8%	2,3%	2,8%	0,3%	-4,9%
Anteilklasse IC	2,4%	2,7%	3,3%	0,7%	-4,5%

bezogen auf:

¹ Immobilienvermögen

² Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen

³ Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)

⁴ Fondsvermögen



Glasgow, Connect110NS

Vermögensübersicht zum 30. September 2024

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	1.096.521.248,73	3.990.566.248,80		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung davon in Fremdwährung	0,00	0,00	3.990.566.248,80	52,6
Insgesamt in Fremdwährung	1.096.521.248,73			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	343.776.096,27	2.813.021.672,99		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	0,00	226.654.038,09	3.039.675.711,08	40,1
Insgesamt in Fremdwährung	343.776.096,27			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	34.778.470,61	215.169.889,38		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	651.006.095,68	866.175.985,06	11,4
Insgesamt in Fremdwährung	34.778.470,61			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	59.670.332,89	183.410.689,60		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	110.034.209,54	1.074.001.831,54		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	8.863.053,67	39.601.812,27		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	0,00	27.464.566,54 6.033.444,40		
5. Andere davon in Fremdwährung	27.482.384,24	205.026.912,30	1.535.539.256,65	20,2
Insgesamt in Fremdwährung	206.049.980,34			
Summe der Vermögensgegenstände			9.431.957.201,59	124,3
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	464.065.708,42	1.186.866.120,49		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	8.187.489,50	15.109.111,69		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	12.786.248,75	71.848.023,58		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	78.256.916,42	285.108.737,47	1.558.931.993,23	20,6
Insgesamt in Fremdwährung	563.296.363,09			
II. Rückstellungen davon in Fremdwährung	59.006.391,24	287.242.223,36	287.242.223,36	3,8
Summe der Schulden			1.846.174.216,59	24,3
C. Fondsvermögen			7.585.782.985,00	100,0

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
3.703.306.045,91		287.260.202,89	
0,00	3.703.306.045,91	0,00	287.260.202,89
2.610.526.807,31		202.494.865,68	
210.338.387,40	2.820.865.194,71	16.315.650,69	218.810.516,37
199.680.923,10		15.488.966,28	
604.143.537,47	803.824.460,57	46.862.558,21	62.351.524,49
170.207.903,67		13.202.785,93	
996.690.000,39		77.311.831,15	
36.751.082,85		2.850.729,42	
25.487.534,59 5.599.127,98		1.977.031,95 434.316,42	
190.268.086,42	1.425.003.735,90	14.758.825,88	110.535.520,75
	8.752.999.437,09		678.957.764,50
1.101.429.773,53		85.436.346,96	
14.021.484,97		1.087.626,72	
66.676.056,36		5.171.967,22	
264.585.235,64	1.446.712.550,50	20.523.501,83	112.219.442,73
266.565.142,91	266.565.142,91	20.677.080,45	20.677.080,45
	1.713.277.693,41		132.896.523,18
	7.039.721.743,68		546.061.241,32

Devisenkurse per 30. September 2024

1 EUR	=	0,83277	GBP
1 EUR	=	4,27326	PLN
1 EUR	=	11,30199	SEK

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	37,08 EUR	37,19 EUR
Umlaufende Anteile	189.823.513	14.682.262

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024 verringerte sich das Fondsvermögen um 1.737,2 Mio. EUR auf 7.585,8 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 1.179,7 Mio. EUR. Per Saldo wurden 30.892.078 Anteile zurückgenommen; die Zahl der umlaufenden Anteile verringerte sich auf 189.823.513 in der Anteilklasse RC und auf 14.682.262 in der Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag 30. September 2024 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 37,08 EUR für die Anteilklasse RC und 37,19 EUR für die Anteilklasse IC.

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt fünf direkt gehaltene Immobilien in Frankreich, Polen und Spanien verkauft. Auf Beteiligungsebene wurden ebenfalls fünf Immobilien in Frankreich, Deutschland, Großbritannien und Schweden veräußert.

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Objekte verminderte sich im Berichtszeitraum um 548,0 Mio. EUR auf 3.990,6 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften reduzierte sich im Berichtszeitraum um 614,2 Mio. EUR auf 3.039,7 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 374,0 Mio. EUR auf 866,2 Mio. EUR. Die Tagesgeldanlagen erhöhten sich um 0,2 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR und die in Termingeld angelegten Bankguthaben nahmen um 15,0 Mio. EUR auf 68,0 Mio. EUR ab.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Stichtag auf 651,0 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich um 166,8 Mio. EUR auf insgesamt 1.535,5 Mio. EUR. Die unter der Position „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ ausgewiesenen Beträge umfassen unter anderem verauslagte umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 78,1 Mio. EUR

und Mietforderungen über 34,2 Mio. EUR. Die Position „Forderungen 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 13,6 Mio. EUR auf 33,5 Mio. EUR, nach Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20% p.a.

In den „Anderen Vermögensgegenständen“ sind im Wesentlichen Forderungen aus Devisentermingeschäften (73,8 Mio. EUR), Collaterals (42,1 Mio. EUR), Forderungen aus der Vorsteuer (48,9 Mio. EUR) sowie sonstige Forderungen (40,3 Mio. EUR) enthalten.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, den sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Liquiditätsanlagen von 5.961,2 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Großbritannien 1.640,1 Mio. EUR, Frankreich 911,9 Mio. EUR, Niederlande 764,1 Mio. EUR, Spanien 683,7 Mio. EUR, Polen 623,4 Mio. EUR, Italien 457,7 Mio. EUR, Finnland 363,4 Mio. EUR, Irland 339,7 Mio. EUR, Ungarn 93,3 Mio. EUR, Portugal 81,4 Mio. EUR, Schweden 2,4 Mio. EUR und USA 0,08 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich von 1.509,7 Mio. EUR auf insgesamt 1.558,9 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 15,1 Mio. EUR ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich aus von Mietern geleisteten Mietkautionen (16,6 Mio. EUR) sowie Vorauszahlungen auf Betriebskosten (55,2 Mio. EUR) zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ erhöhten sich um 11,9 Mio. EUR auf 285,1 Mio. EUR. Darin enthalten sind unter anderem Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (24,9 Mio. EUR), Devisentermingeschäften (71,3 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zinsen für die aufgenommenen Darlehen (58,1 Mio. EUR), Collaterals (21,6 Mio. EUR) sowie passive periodengerechte Abgrenzung auf Mietforderungen (20,1 Mio. EUR) und sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten (89,1 Mio. EUR).

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 287,2 Mio. EUR. Sie betreffen im Wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 24,8 Mio. EUR und

sonstige Rückstellungen 40,0 Mio. EUR. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 30,7 Mio. EUR für Ertragsteuern und 191,8 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 1.232,7 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Großbritannien 557,5 Mio. EUR, Frankreich 261,0 Mio. EUR, Niederlande 122,0 Mio. EUR, Spanien 20,9 Mio. EUR, Polen 190,9 Mio. EUR, Italien 62,5 Mio. EUR, Irland 0,2 Mio. EUR Portugal 2,6 Mio. EUR, Finnland 12,4 Mio. EUR und Schweden 2,7 Mio. EUR.

Zur Absicherung von Währungsrisiken aus dem Engagement in Großbritannien werden, neben der Darlehensaufnahme, auch Devisentermingeschäfte über 880 Mio. GBP in den Büchern geführt. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Amsterdam, Huys Azië



Dublin, Cheavers & Haliday

Vermögensaufstellung zum 30. September 2024

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
1	60594 Frankfurt am Main Hedderichstr. 47-49 DE	FG		B (33%) W (29%) L (28%)	09/09	2009	4.127		6.243	3.637	109	K, PA	43.300 45.800	44.550
2	60322 Frankfurt am Main Bockenheimer Anlage 44 „Park Tower“ DE	FG		B (97%)	03/10	2007	868		18.958			K, PA, LA	152.000 147.600	149.800
3	60313 Frankfurt am Main Rathenauplatz 1 DE	FG		B (49%) L (44%)	02/12	2001	1.171		7.887			K, PA, LA	93.000 89.070	91.035
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	96.000 100.200	98.100
5	80636 München Erika-Mann-Str. 53-69 „Metris“ DE	FG		B (87%)	04/13	2011	12.392		35.802		271	K, PA, LA	261.000 240.700	250.850
6	42853 Remscheid, Theodor-Heuss-Platz 7 „Allee-Center Remscheid“ DE	FG		L (79%)	02/14	1989	26.667		32.295		910	K, PA, LA	102.000 116.100	109.050
7	30855 Langenhagen Münchner Str. 39 DE	FG		LG (51%) S (37%)	11/15	2010	79.047		58.269			K	38.600 41.070	39.835
8	40221 Düsseldorf Holzstr. 6 „Capricorn“ DE	FG		B (77%)	03/20	2006	4.404		22.558		508	K, PA, LA	162.000 151.700	156.850
9	40210 Düsseldorf Harkortstr. 8-10 „Adina Hotel“ DE	FG		H (95%)	02/22	2021	2.680		10.796			K, PA	51.000 52.420	51.710
10	40210 Düsseldorf Harkortstr. 12 „Hampton by Hilton“ DE	FG		H (100%)	02/22	2021	2.750		7.632			K, PA	31.500 31.990	31.745
11	40210 Düsseldorf Harkortstr. 14 „Premier Inn“ DE	FG		H (81%)	02/22	2021	4.280		9.076		238	K, PA	54.000 54.980	54.490
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 97.200	100.600
13	10969 Berlin Prinzenstr. 34 „The Grid“ DE	FG		B (93%)	02/20	2021	4.404		13.726		80	K, PA	118.000 115.370	116.685
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁹														
1	92400 Courbevoie, La Defense 22 place des Vosges „Le Monge“ FR	FG		B (91%)	06/99	1984	2.757	+ Volumeneigentum an 34 Stellplätzen	10.903		177	K, PA	49.100 49.500	49.300
2	75008 Paris 125 avenue des Champs Elysees FR	FG		B (56%) L (43%)	09/98	1987	754		4.013			K, PA	113.400 118.800	116.100
3	75013 Paris 74-80 avenue de France „Insight“ FR	FG		L (100%)	05/05	2005	3.888		22.628		234	K, PA, LA	164.200 169.600	166.900
4	75009 Paris 12 rue d'Athènes „Euro-Athènes“ FR	FG		B (91%)	08/02	2014	1.500		5.123		89	K, PA, LA	88.400 91.900	90.150
5	75002 Paris 23-27 rue Notre-Dame des Victoires FR	FG		B (96%)	06/12	2005	1.012		5.044		4	K, PA, LA	66.100 71.300	68.700

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2023- 30.9.2024 in TEUR ^{13,14}
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
0,5	2.384 2.396	55 55	1.804	1.102	702	5,9	0	0	0	komplett abgeschrieben	12.717	28,5	2,1	3,3	2.219
1,8	7.873 7.685	43 43	5.869	4.408	1.461	4,6	0	0	0	komplett abgeschrieben			7,0	0,8	k.A.
1,1	4.385 4.470	47 47	3.135	2.381	754	4,7	0	0	0	komplett abgeschrieben	30.000	33,0	25,5	5,0	4.210
1,2	5.701 5.647	51 51	4.030	3.035	995	4,6	0	0	0	komplett abgeschrieben			0,4	4,9	6.237
3,0	10.913 10.719	57 57	7.116	5.388	1.728	4,7	0	0	0	komplett abgeschrieben	80.000	31,9	8,2	2,6	9.871
1,3	8.871 9.163	35 35	8.806	7.134	1.672	6,2	0	0	0	komplett abgeschrieben			12,2	4,6	7.336
0,5	2.224 2.224	36 36	1.963	1.591	372	6,6	0	0	0	komplett abgeschrieben	13.410	33,7	0,0	6,0	k.A.
1,9	6.357 7.120	52 52	14.179	11.597	2.582	7,4	1.372	1.255	4,0				0,0	4,4	k.A.
0,6	2.664 2.664	67 57	3.853	3.746	107	1,5	812	812	1,5		24.013	46,4	0,0	12,2	k.A.
0,4	1.669 1.669	67 57	2.515	2.389	126	1,5	766	773	1,5		11.711	36,9	0,0	22,3	k.A.
0,6	2.843 2.843	67 57	4.682	4.115	567	1,3	1.330	1.332	1,5		34.869	64,0	0,0	20,4	k.A.
1,2	5.120 5.118	67 56	1.113	0	1.113	1,1	163	130	1,5		96.062	95,5	4,4	17,7	k.A.
1,4	5.394 5.396	67 67	10.111	7.741	2.370	7,7	2.026	4.979	1,5		39.172	33,6	0,6	7,0	5.240
0,6	4.226 3.875	30 30										0,0	0,0	4,4	27
1,4	5.012 4.763	39 47									18.294	15,8	30,3	0,3	2.305
2,0	10.322 10.753	51 51									94.500	56,6	0,0	1,3	967
1,1	4.387 4.387	59 60										0,0	0,0	8,5	2.194
0,8	3.543 3.543	51 51	998	265	733	3,2	0	0	0	komplett abgeschrieben	17.000	24,7	0,0	8,8	k.A.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/ 2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁹														
6	20121 Mailand Via San Prospero 2 IT	FG		B (67%) L (29%)	01/99	1988	690		3.338			K, PA	41.400 42.900	42.150
7	00038 Valmontone Via della Pace, Loc. Pascolaro „FOC Valmontone“ IT	FG/ER		L (100%)	03/04	2007	241.003	inkl. Erbbaurecht an 71.451 m ²	46.168		3.791	K, PA, LA	211.000 194.000	202.500
8	2211 AA Den Haag Bezuidenhoutseweg 10-12 „Malie Toren“ NL	FG/ER		B (91%)	10/94	1996	1.498	Erfpacht-/ Opstalrecht ¹¹	15.483		174	K, PA	54.500 55.420	54.960
9	3067 GG Rotterdam Watermanweg „Eurogate III“ NL	FG/ER		B (88%)	01/01	2000	3.225	+ Unterebbaurecht an 114 Stellplätzen	8.003		201	K, PA	15.300 15.860	15.580
10	2316WZ Leiden Dellaertweg 1 NL	FG		B (83%)	10/10	2010	2.335		31.072		340	K, PA, LA	81.800 81.720	81.760
11	1019 GW Amsterdam Jollemanhof 5-20 „Huys Azie“ NL	FG/ER		B (88%)	05/15	2006	2.482	Erfpacht-/ Opstalrecht ¹¹ Teileigentum	8.542		120	K, PA	47.400 49.270	48.335
12	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-/ Opstalrecht ¹¹ an 3.449 m ²	28.748	351	330	K, PA, LA	192.800 185.420	189.110
13	02-675 Warschau Domaniewska 39B „Topaz“ PL	FG/ER		B (80%)	10/10	2006	5.397	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹²	11.787		209	K, PA, LA	16.900 19.000	17.950
14	02-675 Warschau Domaniewska 39 „Nefryt“ PL	FG/ER		B (84%)	10/10	2008	7.516	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹²	17.063		282	K, PA, LA	32.300 33.900	33.100
15	00-609 Warschau Aleja Armii Ludowej 26 „Focus“ PL	FG/ER		B (86%)	09/11	2000	6.872	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹²	35.020		459	K, PA, LA, R	101.000 108.800	104.900
16	61-888 Posen Polwiejska 42 „Stary Browar“ PL	FG/ER		L (88%)	11/15	2005	73.695	inkl. 9.860 m ² Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹²	58.355		1.000	K, PA, LA, R	228.000 231.000	229.500
17	80-309 Danzig Grunwaldzka Avenue 413 „Neon“ PL	FG		B (89%)	02/21	2019	6.242		35.595		330	K, PA	89.000 86.500	87.750
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
1	London EC 4 Tudor Street „The Northcliffe“ GB	FG		B (97%)	09/03	2013	3.786	Leasehold ¹¹	18.848			K, PA, LA	206.299 200.536	203.418
2	London 16-18 Finsbury Circus „Park House“ GB	FG/ER		B (93%)	03/12	2008	3.750	Leasehold ¹¹	17.767		8	K, PA, LA	230.796 226.113	228.454
3	Glasgow G1 3DA 110 Queen Street „Connect110NS“ GB	FG		B (88%)	09/14	2015	2.150		15.258		53	K, PA, LA	79.614 84.177	81.895
4	Manchester M2 5PD 2 St. Peter's Square GB	FG		B (94%)	08/15	2017	1.996		15.364		72	K, PA, LA	98.346 102.309	100.328
5	London-Stratford Plot S5 „S5 International Quarter“ GB	FG/ER		B (99%)	01/16	2018	4.253	Leasehold ¹¹	47.487		4	K, PA, LA	388.222 415.481	401.852
6	Enfield EN2 6BP Hatton Walk „Palace Exchange“ GB	FG/ER		L (94%)	11/16	2006	15.783	Leasehold ¹¹	18.559		513	K, PA, LA, R	44.910 46.712	45.811
7	Enfield EN2 6BP Church Street „Palace Gardens“ GB	FG/ER		L (98%)	01/18	1998	23.719	Leasehold ¹¹	20.794	56	24	K, PA, LA, R	36.024 33.503	34.764

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2023- 30.9.2024 in TEUR ^{13,14}	
	Rohertag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren														
0,5	2.347 2.615	34 34												0,0	3,7	1.564
2,4	19.434 18.762	33 33	1.537	1.110	427	0,5	0	0	0	komplett abgeschrieben				10,3	2,0	15.821
0,7	3.650 3.519	42 42												0,0	9,2	k.A.
0,2	1.545 1.542	46 46												4,8	5,0	1.471
1,0	6.918 5.721	56 56	2.543	5	2.538	2,2	0	0	0	komplett abgeschrieben				0,0	6,0	k.A.
0,6	3.072 2.813	52 52	2.506	1.740	766	8,7	0	0	0	komplett abgeschrieben	14.000	29,0		0,2	1,6	2.566
2,2	11.724 11.317	60 60	3.413	780	2.633	1,0	0	0	0	komplett abgeschrieben	70.000	37,0		30,3	8,4	7.907
0,2	1.967 1.799	52 52	474	79	395	1,5	0	0	0	komplett abgeschrieben	15.075	84,0		47,3	4,2	1.052
0,4	2.818 2.557	54 54	711	121	590	1,5	0	0	0	komplett abgeschrieben	21.600	65,3		4,5	4,0	3.246
1,2	8.506 8.703	46 46	1.731	0	1.731	1,5	0	0	0	komplett abgeschrieben				31,5	2,8	6.619
2,7	16.344 17.152	41 41	3.791	0	3.791	1,3	0	0	0	komplett abgeschrieben	41.480	18,1		11,0	3,5	14.640
1,0	6.770 6.760	65 65	1.240	0	1.240	1,4	0	0	0	komplett abgeschrieben	25.900	29,5		0,1	2,0	7.134
2,4	15.564 15.004	59 59									84.057	41,3		60,4	11,3	4.835
2,7	14.536 14.040	54 54	10.298	7.220	3.079	5,8	0	0	0	komplett abgeschrieben	57.159	25,0		3,9	4,1	12.794
1,0	5.911 5.877	61 61	3.236	1.190	2.046	12,3	0	0	0	komplett abgeschrieben	33.623	41,1		0,0	3,8	5.759
1,2	7.044 6.988	63 63	5.357	959	4.398	1,3	0	0	0	komplett abgeschrieben	44.262	44,1		2,8	4,3	6.581
4,8	24.817 24.817	64 64									198.134	49,3		0,0	12,1	23.241
0,5	3.493 3.474	32 32	5.130	4.025	1.105	6,5	0	0	0	komplett abgeschrieben	26.418	57,7		0,8	2,0	3.115
0,4	3.324 3.227	24 24	4.587	2.997	1.590	9,0	0	0	0	komplett abgeschrieben	20.414	58,7		5,6	15,2	2.826

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Eschborn Wert der Gesellschaft: 1.748.379 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 7.453.334 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/09									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG, Hamburg Wert der Gesellschaft: 99.064.760 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 97.880.038 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/10									
1	56068 Koblenz Zentralplatz 2 „Forum Mittelrhein“ DE	FG		L (74%)	11/10	2012	12.086		23.950		750	K, PA, LA, R	92.000 100.500	96.250
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an KG PANTA 89 Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co., Hamburg Wert der Gesellschaft: 119.473.058 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 112.248.542 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/13									
2	67655 Kaiserslautern Fackelrondell 53-69 „K in Lautern“ DE	FG		L (83%)	07/13	2015	14.372		29.261		490	K, PA, LA, R	117.000 114.400	115.700
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an WestendDuo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 290.047.064 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 174.561.991 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	297.000 276.300	286.650
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an OSA Campus 1 GmbH, Eschborn Wert der Gesellschaft: 33.538.391 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 2.211.221 EUR Gesellschafterdarlehen: 17.082.000 EUR				03/15									
4	10585 Berlin Otto-Suhr-Allee 6 DE	FG		B (90%)	01/15	1989	7.795		13.480		21	PA, LA	48.399 44.366	46.382
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an OSA Campus 2 GmbH Wert der Gesellschaft: 93.767.843 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 3.975.300 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	138.554 138.117	138.336
	Beteiligung: 43,8% Gesellschaftsanteile an LOOP5 Shopping Centre GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 24.150.342 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 47.075.736 EUR Gesellschafterdarlehen: 52.998.000 EUR				01/16									
6	64331 Weiterstadt Gutenbergstr. 5 „Loop 5“ DE	FG		L (91%)	01/16	2009	65.000		60.320		3.049	K, PA, LA	52.998 52.516	52.757
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Erste GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 41.512.585 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 23.474.316 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.368.000 EUR				10/18									
7	60311 Frankfurt am Main Berliner Str. 55 DE	FG		H (86%)	10/18	2019	2.611		11.674		122	K, PA	69.277 71.080	70.179

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2023- 30.9.2024 in TEUR ^{3,14}	
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren														
				1.190	1	1.189	1,2	0	0	komplett abgeschrieben						
				2.372	393	1.979	1,2	0	0	komplett abgeschrieben						
1,1	6.658 7.503	58 58												21,8	2,6	5.873
				2.119	0	2.119	1,3	0	0	komplett abgeschrieben						
1,4	8.543 9.724	61 61												10,7	1,8	8.268
				14.195	11.809	2.386	4,1	0	0	komplett abgeschrieben						
3,4	12.675 13.792	52 52	181	0	181	0,1	0	0	0	komplett abgeschrieben				5,2	6,0	13.999
				638	75	563	1,6	0	0	komplett abgeschrieben						
0,6	2.295 2.295	35 35												0,0	2,2	k.A.
				1.550	0	1.550	1,6	0	0	komplett abgeschrieben						
1,6	6.207 7.258	62 62									59.787	43,2	0,0	5,2	k.A.	
				2.186	49	2.137	4,4	0	0	komplett abgeschrieben						
0,6	5.629 5.657	45 45												38,6	3,8	3.290
				752	0	752	2,1	0	0	komplett abgeschrieben						
0,8	3.094 3.564	65 65												0,1	18,7	k.A.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Zweite GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 32.694.707 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 17.971.304 EUR Gesellschafterdarlehen: 20.118.800 EUR				10/18									
8	60311 Frankfurt am Main Berliner Str. 51 und Bethmannstr. 8 DE	FG		B (92%)	10/18	2019	1.442		7.553		10	K, PA	50.297 50.202	50.250
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Dritte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 8.729.810 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 4.585.343 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.175.600 EUR				10/18									
9	60311 Frankfurt am Main Kornmarkt 1a DE	FG		B (93%)	10/18	2019	443		2.041		2	K, PA	12.147 11.976	12.062
	Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Vierte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 10.407.013 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 6.952.945 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.934.800 EUR				10/18									
10	60311 Frankfurt am Main Kornmarkt 1 und Bethmannstr. 6 DE	FG		W (78%)	10/18	2019	799		291	1.883	22	PA	14.520 14.596	14.558
	Beteiligung: 55,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 57.166.349 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 66.130.361 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 92.235	92.318
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Berlin Ostbahnhof Immobilien GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 227.419.359 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 69.498.210 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/21									
12	10243 Berlin Koppenstr. 8 „Up!“ DE	FG		B (84%)	05/21	2021	8.254		48.164		96	K, PA, LA	331.000 327.700	329.350
13	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: 366.859 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 366.859 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/00									
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁹														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kinteistö Oy Safiri, Helsinki Wert der Gesellschaft: 31.743.818 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 43.026.256 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/12									
1	Espoo Puolikkotie 8 „Safiri“ FI	FG		B (83%)	05/12	2012	4.278		13.729		226	K, PA, LA	29.800 32.660	31.230
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kinteistö Oy Sola Business Valley, Helsinki Wert der Gesellschaft: 49.026.773 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 51.681.307 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 1.658m ²	16.943		501	K, PA, LA	49.100 47.630	48.365

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2023- 30.9.2024 in TEUR ^{13,14}
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
			493	0	493	2,3	0	0	0	komplett abgeschrieben					
0,6	2.720 2.578	65 65											76,1	3,0	630
			117	0	117	1,4	0	0	0	komplett abgeschrieben					
0,1	570 570	65 65											0,0	3,8	k.A.
			137	0	137	1,6	0	0	0	komplett abgeschrieben					
0,2	565 597	65 65											9,9	1,2	559
1,1	4.059 4.632	38 37	5.128	4.791	337	6,1	1.026	1.795	1,7	36.383	39,4	0,0	3,7	k.A.	
3,9	14.317 14.366	67 67									110.000	33,4	4,6	6,6	13.573
			1.063	0	1.063	9,1	0	0	0	komplett abgeschrieben					
0,4	2.573 2.660	58 58											21,7	2,3	2.436
			2.619	0	2.619	3,8	0	0	0	komplett abgeschrieben					
0,6	4.017 4.047	58 58											43,4	4,0	2.652

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁹														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Keilaniemen Torni (Skyfall Tower), Helsinki Wert der Gesellschaft: 162.722.467 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 118.466.543 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	162.000 163.630	162.815
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Koy Keilalampi, Helsinki Wert der Gesellschaft: 40.070.104 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 36.329.962 EUR Gesellschafterdarlehen: 38.025.000 EUR				03/21									
4	21502 Espoo Keilaniementie 1 „Keilalampi“ FI	FG		B (76%)	03/21	2011	6.673		13.598		244	K, PA, LA	79.000 80.490	79.745
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Europa ICAV, Dublin Wert der Gesellschaft: 341.099.495 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 359.034.780 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				03/20									
5	Dublin 1 Mayor Street Upper „The Point Campus Tolka“ IE	FG/ER		W (100%)	12/19	2019	4.860	Leasehold ¹¹	979	16.966	0	K, PA	91.500 84.000	87.750
6	Dublin 1 Mayor Street Upper „The Point Campus Liffey“ IE	FG/ER		W (93%)	12/19	2018	3.240	Leasehold ¹¹	1.518	11.090	0	K, PA	58.500 63.500	61.000
7	Dublin Upper Glenageary Road, Cualanor „Cheevers & Haliday“ IE	FG		W (100%)	08/21	2021	12.873			31.987	418	PA	183.900 190.000	186.950
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Tailor Logistic S.R.L., Mailand Wert der Gesellschaft: 106.669.421 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 95.171.090 EUR Gesellschafterdarlehen: 95.000.000 EUR				06/18									
8	28069 Trecate Strada Provinciale 11 IT	FG		LG (93%)	07/20	2020	367.729		162.235		1.414	K, PA, LA	187.600 192.200	189.900
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Rondo 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 78.854.333 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 42.394.830 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/14									
9	00-124 Warschau „Rondo One“ PL	FG/ER		B (83%)	03/14	2006	5.832	Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹²	66.212		493	K, PA, LA, R	146.510 140.630	143.570
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an CC01 Coimbra S.A., Lissabon Wert der Gesellschaft: 42.343.648 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 35.313.756 EUR Gesellschafterdarlehen: 35.950.000 EUR				11/15									
10	3030-327 Coimbra Rua General Humberto Delgado 207-211 PT	FG/ER		L (94%)	11/15	2005		66,50% Teil-erbbaurecht an 43.344 m ²	27.439		1.144	K, PA, LA, R	72.000 71.600	71.800
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Diagonal Mar Holdco S.L., Madrid, und darüber Wert der Gesellschaft: 461.149.990 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 368.571.742 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2023- 30.9.2024 in TEUR ^{13,14}	
	Rohertag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren														
			2.361	0	2.361	1,0	0	0	0,0							
1,9	8.728 8.632	56 56	5.146	3.509	1.637	2,9	1.029	565	0,5				7,3	4,3	8.070	
			25	0	25	0,0	2	0	komplett abgeschrieben							
0,9	4.211 4.217	57 56	3.109	1.598	1.510	3,9	622	933	1,5				0,0	7,3	4.192	
			3.912	0	3.912	1,1	643	0	komplett abgeschrieben							
1,0	6.884 6.380	55 55											0,3	6,3	6.124	
0,7	4.365 4.602	54 54											1,4	6,2	4.545	
2,2	10.514 10.414	77 77	4.638	3.426	1.212	2,3	924	1.660	1,8				1,9	0,4	10.368	
			1.935	0	1.935	1,4	179	0	komplett abgeschrieben							
2,3	10.215 9.621	46 46											0,0	10,7	10.183	
1,7	9.787 10.851	52 52	1.652	0	1.652	1,1	0	0	komplett abgeschrieben	66.787	46,5	3,6	4,1	10.571		
			1.445	0	1.445	1,0	0	0	komplett abgeschrieben							
0,9	7.930 7.618	41 41											5,9	2,5	7.622	
			6.127	0	6.127	0,8	0	0	komplett abgeschrieben							

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁹														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM1 S.L. Wert der Gesellschaft: 255.429.935 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 59.819.164 EUR Gesellschafterdarlehen: 202.112.500 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM2 S.L. Wert der Gesellschaft: 1.562.549 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 1.916.511 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an NW Diagonal DM3 S.L. Wert der Gesellschaft: 1.194.000 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 1.454.459 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
11	8019 Barcelona Avenida Diagonal 3 „Diagonal Mar“ ES	FG		L (89%)	08/16	2001		88,37% Miteigentumsanteil an 39.610 m ²	61.684		4.988	K, PA, LA, R	447.000 455.000	451.000
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe A. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 42.351.806 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 42.185.893 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe B. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 23.408.713 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 23.419.048 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Vallecas, S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 28.847.378 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 30.025.358 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
12	28051 Madrid Calle de Adolfo Marsillach 98 „Vallecas Mapfre“ ES	FG		W (99%)	03/24	2024	4.933		1.708	12.541	302	PA	22.080 21.160	21.620
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Office Parc Central S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 55.741.219 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 62.671.720 EUR Gesellschafterdarlehen: 60.466.449 EUR				09/20									
13	08018 Barcelona Carrer del Marroc 33-51 ES	FG		B (95%)	12/22	2022	3.161		22.307		333	K, PA	110.000 108.500	109.250
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Mer-Europa SAS, Bagnolet Wert der Gesellschaft: 49.139.890 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 112.377.607 EUR Gesellschafterdarlehen: 171.598.500 EUR				03/18									
14	92400 Courbevoie 34 Place des Corolles „Tour Blanche“ FR	FG		B (91%)	11/18	2004	1.008		25.783		124	K, PA, LA	137.400 145.400	141.400
15	75017 Paris Rue Héliopolis 3/5 „TOKO“ FR	FG		B (95%)	09/20	2011	1.857		7.631		79	K, PA	120.400 131.800	126.100
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Europa Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 63.301.066 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 63.875.638 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/21									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2023- 30.9.2024 in TEUR ^{13,14}
	Rohertag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
5,4	24.894 27.496	37 37										9,2	2,3	24.818
0,3	1.217 1.241	80 80	613	0	613	1,1	61	552	4,5			20,1	6,9	305
1,3	5.052 5.485	68 68	3.502	1.858	1.644	3,0	700	2.276	3,3			77,7	4,0	k.A.
			1.620	0	1.620	0,6	305	0	komplett abgeschrieben					
1,7	10.716 9.905	50 50	5.689	0	5.689	2,6	190	0	komplett abgeschrieben	32.900	23,3	0,0	0,1	k.A.
1,5	5.736 5.736	56 58	4.838	80	4.758	0,0	968	2.500	2,6			0,0	6,6	k.A.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁹														
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Carvin Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 9.827.063 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 12.005.894 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.674.486 EUR				02/21									
16	62220 Carvin 17 Rue Louis Joseph Gay Lussac „Carvin Logistics Center“ FR	FG		LG (86%)	03/21	2016	75.000		21.559		174		13.360 13.480	13.420
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega Wert der Gesellschaft: 8.063.693 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 9.277.551 EUR Gesellschafterdarlehen: 3.319.433 EUR				02/21									
17	59553 Lauwin-Planque 3 Rue Amazon „Lauwin-Planque I Logistics Center“ FR	FG		LG (97%)	03/21	2014	74.250		30.161		348		10.200 10.080	10.140
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque II Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 7.929.221 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 8.004.584 EUR Gesellschafterdarlehen: 3.021.562 EUR				02/21									
18	59553 Lauwin-Planque Rue de la Plaine „Lauwin-Planque II Logistics Center“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2016	72.627		30.517		116		10.000 10.200	10.100
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque III Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 12.718.239 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 15.752.970 EUR Gesellschafterdarlehen: 6.298.722 EUR				02/21									
19	59553 Lauwin-Planque Rue Amazon „Lauwin-Planque III Logistics Center“ FR	FG		LG (97%)	03/21	2017	122.041		55.412		183		17.200 17.520	17.360
	Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega, Paris Wert der Gesellschaft: 16.937.463 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 20.018.794 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.758.523 EUR				02/21									
20	30800 Saint-Gilles Rue du Falcon „Nimes Logistics Center“ FR	FG		LG (95%)	03/21	2016	210.903		68.352		421		22.600 22.960	22.780
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Europa France Wert der Gesellschaft: 11.696 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 11.696 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/22									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an SAS Pastorelle France Wert der Gesellschaft: 36.012.283 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 31.221.609 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/21									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an SCI Rue Pastorelle Wert der Gesellschaft: 11.548.952 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 29.348.840 EUR Gesellschafterdarlehen: 54.172.860 EUR				05/22									
21	75003 Paris 29-35 Rue Pastorelle FR	FG		B (100%)	10/22	2024	803		3.408				59.800 68.500	64.150
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GE FOC I Ingotlanhasznosító Kft, Budapest Wert der Gesellschaft: 53.890.153 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 32.795.107 EUR Gesellschafterdarlehen: 37.600.000 EUR				03/18									
22	2051 Biatorbágy Budaörsi út 4 „Premier Outlet Budapest“ HU	FG		L (98%)	04/18	2006	180.224		23.837		1.599	K,PA,LA,R	86.000 94.500	90.250

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2023- 30.9.2024 in TEUR ^{13,14}
	Rohertag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
0,2	804 776	42 42	514	271	243	2,8	103	155	1,5			0,0	5,3	476
0,1	630 630	40 40	1.079	900	179	8,0	219	328	1,5			0,0	4,1	607
0,1	602 602	42 42	321	173	147	2,9	70	105	1,5			0,0	3,0	602
0,2	1.094 1.094	43 43	635	330	305	2,8	126	190	1,5			0,0	1,7	1.055
0,3	1.386 1.386	42 42	845	429	416	2,8	170	255	1,5			0,0	1,6	1.338
0,8	3.006 3.006	70 70	3.058	67	2.992	3,7	0	3.058	5,0	10.000	15,6	0,0	8,8	k.A.
1,1	8.286 8.626	32 32	1.334	683	651	1,8	0	0	komplett abgeschrieben			6,4	3,1	7.075

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)⁹														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential I Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 58.727.444 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 66.847.669 EUR Gesellschafterdarlehen: 31.000.000 EUR				04/20									
23	Carmel Cluster III - Zentrum: Den Haag, Centrum, Valkenboskwartier NL	FG		W (91%)	06/20	1994			1.407	15.893	1		57.400 57.620	57.510
24	Carmel Cluster VI - Schilderswijk: Den Haag, Schilderswijk NL	FG		W (88%)	06/20	1994			1.992	9.897			32.600 30.130	31.365
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential II Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 54.577.494 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 54.821.736 EUR Gesellschafterdarlehen: 28.000.000 EUR				04/20									
25	Carmel Cluster II - Moerwijk: 2533 JA Den Haag, Sara Burgerhartweg 4-70 NL	FG		W (88%)	06/20	2013	705		583	1.311		PA	4.900 5.460	5.180
26	Carmel Cluster V - Rustenburg: Den Haag, Rustenburg, Moerwijk NL	FG		W (97%)	06/20	1994			1.268	20.253	15		60.600 59.570	60.085
27	Carmel Cluster VII - Scheveningen: Den Haag, Scheveningen, Loosduinen NL	FG		W (85%)	06/20	1994			929	4.973			17.100 16.120	16.610
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential III Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 77.415.722 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 75.791.128 EUR Gesellschafterdarlehen: 55.000.000 EUR				04/20									
28	Carmel Cluster IV - Laakkwartier: Den Haag, Laakkwartier, Leyenburg NL	FG 0		W (98%)	06/20	1994			759	43.869			132.500 135.020	133.760
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential IV Coöperatief U.A., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 34.097.729 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 39.481.941 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				04/20									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an The Hague Investment VII C.V., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 20.649.382 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 8.450.726 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/20									
29	Carmel Cluster I - Laakhaven B 2521 AZ Den Haag 1e Lulofsduwarsstraat 32-42 NL	FG		W (97%)	10/20	2020	1.794		143	6.496	48		32.800 35.650	34.225
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an The Hague Investment VIII C.V., Amsterdam Wert der Gesellschaft: 17.057.344 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 8.292.007 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				10/20									
30	Carmel Cluster VIII - Laakhaven A 2521 AA Den Haag 1e Lulofsduwarsstraat 20-32 NL	FG		W (95%)	10/20	2020	1.691		145	5.920	44		29.700 32.550	31.125
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: 164.675.861 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 113.111.303 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Swift PropCo Holdings Limited, London Wert der Gesellschaft: 184.318.266 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 126.374.027 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2023- 30.9.2024 in TEUR ^{13,14}
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren													
			733	0	733	1,7	0	0		komplett abgeschrieben					
0,7	3.203 3.213	40 39	2.020	1.446	574	3,0	474	511	1,7				13,8	0,3	2.702
0,4	1.766 1.768	40 39	1.534	1.131	403	4,0	320	420	1,7				8,1	0,5	1.599
			612	0	612	1,8	106	0		komplett abgeschrieben					
0,1	280 280	59 59	177	117	60	0,0	35	32	1,3				0,0	0,2	278
0,7	3.388 3.433	40 39	2.709	1.952	757	4,0	554	748	1,4				6,2	0,1	3.177
0,2	972 1.008	40 39	572	398	174	4,0	114	111	1,0				19,9	0,3	801
			739	0	739	1,7	187	0		komplett abgeschrieben					
1,6	7.329 7.347	40 39	6.826	5.010	1.816	4,0	1.449	2.032	1,7				6,3	0,1	6.853
			362	0	362	1,1	108	109	1,0						
0,4	1.693 1.685	66 66	881	0	881	2,4	176	191	1,1	16.040	46,9	0,6	0,1	1.658	
			338	0	338	1,1	75	79	1,0						
0,4	1.545 1.541	66 66	823	0	823	2,5	165	178	1,1	14.960	48,1	0,1	0,1	1.531	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Beith Street Propco Limited, Edinburgh Wert der Gesellschaft: 36.469.669 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 33.045.478 EUR Gesellschafterdarlehen: 21.864.398 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	83.758 83.070	83.414
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 22.375.750 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 21.809.233 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.091.956 EUR				08/19									
2	Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	FG		W (99%)	08/19	2018	2.752		758	5.425		PA	51.173 50.638	50.905
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place PropCo Limited, London Wert der Gesellschaft: 20.712.000 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 17.620.970 EUR Gesellschafterdarlehen: 8.549.934 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	45.130 44.136	44.633
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 8.991.986 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 11.839.164 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.355.710 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	39.393 38.169	38.781
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10&11 Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 72.393.250 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 62.272.410 EUR Gesellschafterdarlehen: 40.296.298 EUR				08/19									
5	Manchester M17FA 2 Nobel Way „10 /11 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2017	5.026		2.304	16.128		PA	147.017 148.164	147.591
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an St Albans Place Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 31.371.636 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 26.253.819 EUR Gesellschafterdarlehen: 2.060.301 EUR				08/19									
6	Leeds LS2 8JP Cross Belgrave Street „St Albans Place“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.396		1.257	7.962		PA	57.445 57.139	57.292
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 47.789.556 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 42.388.553 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.242.011 EUR				08/19									
7	Manchester M17FA 2 Nobel Way „9 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.445		1.193	6.320		PA	71.826 72.285	72.055
	Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill Propco Limited, London Wert der Gesellschaft: 22.969.091 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 19.685.862 EUR Gesellschafterdarlehen: 3.304.212 EUR				08/19									
8	Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill“ GB	FG		W (100%)	08/19	2019	8.944			8.066		PA	48.343 47.960	48.152

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2023- 30.9.2024 in TEUR ^{13,14}
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
			1.497	85	1.412	2,9	135	0	komplett abgeschrieben					
1,0	6.742 6.119	53 53								24.806	29,7	0,9	1,1	6.416
			1.497	85	1.412	3,6	135	0	komplett abgeschrieben					
0,6	4.172 4.083	54 54								19.017	37,4	3,2	0,9	3.564
			1.497	85	1.412	5,3	135	0	komplett abgeschrieben					
0,5	3.921 3.654	53 53								14.019	31,4	3,5	0,9	3.836
			1.497	85	1.412	5,1	135	0	komplett abgeschrieben					
0,5	3.593 3.262	50 50								14.135	36,4	0,7	0,9	3.516
			1.497	85	1.412	1,4	135	0	komplett abgeschrieben					
1,8	10.986 10.247	53 53								50.654	34,3	0,0	1,0	10.823
			1.497	85	1.412	3,9	135	0	komplett abgeschrieben					
0,7	4.680 4.258	55 55								18.512	32,3	0,0	1,0	4.575
			1.497	85	1.412	3,3	135	0	komplett abgeschrieben					
0,9	5.394 5.015	55 55								21.605	30,0	0,0	0,9	5.317
			1.497	85	1.412	3,9	135	0	komplett abgeschrieben					
0,6	3.919 3.720	55 55								17.773	36,9	0,0	0,9	3.931

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr ³	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ⁴	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁵	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁵
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Peckham Place Limited, London Wert der Gesellschaft: 36.869.741 EUR ¹⁰ Gesellschaftskapital: 36.831.386 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	61.842 62.322	62.082
VII. Immobilienvermögen gesamt													8.410.819	

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

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

- ⁴ K = Klimaanlage
 LA = Lastenaufzug
 PA = Personenaufzug
 R = Rolltreppe
⁵ Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 30. September 2024. Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.
⁶ Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten können Anschaffungsnebenkosten sowohl auf Fonds- als auch auf Gesellschaftsebene anfallen, unter anderem abhängig davon, ob es sich um die Neugründung oder den Erwerb einer bereits bestehenden Gesellschaft handelt.
⁷ Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.
⁸ Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass vertraglich vereinbarte Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.
⁹ Enthält Länder mit Mietverträgen auf Eurobasis.

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{6,7}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁷	davon sonstige Kosten in TEUR ⁷	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁵	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁵	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁸	Miet- einnahmen 1.10.2023- 30.9.2024 in TEUR ^{13,14}
	Rohhertrag – Gutachter 1 / 2 in TEUR ⁵	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
0,7	3.570 3.462	76 76	3.789	0	3.789	5,9	784	1.176	1,5	29.720	47,9	3,8	0,7	3.240
100,0										1.680.967¹⁵	20,0			

¹⁰ Werte zum 30. September 2024 gebucht im Fonds bis 31. August 2024, ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).

¹¹ Entspricht deutschem Erbbaurecht.

¹² Entspricht deutschem Erbnießbrauchrecht.

¹³ Mieteinnahmen in Fremdwährung umgerechnet mit historischen Wechselkursen.

¹⁴ Zum Schutz der Mieterinteressen erfolgt keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75% oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

¹⁵ Zur Refinanzierung von Gesellschafterdarlehen wurden zusätzliche Finanzierungen in Höhe von rund 53,0 Mio. EUR aufgenommen, die in dieser Darstellung nicht berücksichtigt sind.

Devisenkurse per 30. September 2024

1 EUR	=	0,83277	GBP
1 EUR	=	11,30199	SEK
1 EUR	=	4,27326	PLN

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2024

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 30. September 2024)

Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien			
- im Inland			
- in Ländern mit Euro-Währung			
- in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
- im Inland			
- in Ländern mit Euro-Währung			
Beteiligung: 40,0% Gesellschaftsanteile an PRS Vallecas, S.L., Madrid			
Objekt: 28051 Madrid Calle de Adolfo Marsillach 98 „Vallecas Mapfre“ ES	22.963	22.03.2024	40,0
- in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme Beteiligungen	22.963		
Summe	22.963		

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 30. September 2024)

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Verkaufspreis in TEUR ¹	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien				
– im Inland				
– in Ländern mit Euro-Währung				
12006 Castellón de la Plana Ctra. Nacional 340, Km 64,3 „Salera“ ES	01.12.2006	31.01.2024	171.000	100,0
05-850 Ozarow Ceramiczna 7 PL	18.10.2012	18.03.2024	46.357	100,0
05-850 Ozarow Poznanska 249 PL	18.10.2012	18.03.2024	8.318	100,0
92100 Boulogne Billancourt rue Yves Kermen „In Situ“ FR	19.12.2013	12.04.2024	84.000	100,0
33610 Cestas (Bordeaux) 4-6 rue Chemin Saint Raymond FR	26.07.2011	09.09.2024	64.150	100,0
– in Ländern mit anderer Währung				
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien			373.825	
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
– im Inland				
Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Waterfront GmbH & Co. KG, Eschborn (Gesellschaft noch im Bestand)				
20457 Hamburg Strandkai 1 „New Work Harbour“ DE	21.12.2009	02.01.2024	157.300	100,0
– in Ländern mit Euro-Währung				
Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Mer-Europa SAS, Bagnolet (Gesellschaft verbleibt, hält weitere Objekte)				
41500 Mer Rue Saint-Exupéry FR	12.04.2018	20.03.2024	53.500	100,0
– in Ländern mit anderer Währung				
Beteiligung: 51% Gesellschaftsanteile an One Angel Square L.P., London 51% Gesellschaftsanteile an One Angel Square GP Limited, London				
Manchester M60 0AG „One Angel Square“ GB	08.02.2013	17.10.2023	80.927	51,0
Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kelaty House (PBSA), Wembley, London				
Wembley „Pavilion Court“ GB	18.03.2019	17.04.2024	144.500	100,0
Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Stellar Logistics AB, Stockholm				

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 30. September 2024)

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Verkaufspreis in TEUR ¹	Beteiligungsquote in %
55652 Jönköping Möbelvägen 51 SE	10.12.2020	12.06.2024	99.500	100,0
Zwischensumme Beteiligungen			535.727	
Summe			909.552	

¹ Maßgeblich für die Währungsumrechnung ist der Wechselkurs des Besitzübergangs.

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 Fondsvermögen in %
							215.169.889,38	2,8
I. Bankguthaben								
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
AXA S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 03(08/Und.)	XS0181369454	02.03.2025	2,68	0,00	0,00	5.600.000,00	5.220.712,00	0,1
AXA S.A. EO-FLR Med.-T. Nts 04(09/Und.)	XS0203470157	29.12.2049	2,92	0,00	0,00	5.000.000,00	4.660.160,00	0,1
Banco Santander S.A. EO-FLR Preferred MTN 22(24/25)	XS2436160779	26.01.2025	1,00	0,00	12.600.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Bundesobl.Ser.180 v.2019(24)	DE0001141802	18.10.2024	0,00	0,00	0,00	115.000.000,00	114.829.800,00	1,5
Deutsche Lufthansa AG MTN v.2021(2023/2023)	XS2408458227	16.11.2023	1,63	0,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europ.Fin.Stab.Facility (EFSF) EO-Medium-Term Notes 2019(24)	EU000A1G0EC4	19.04.2024	0,00	80.000.000,00	80.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 10.11.2023	EU000A3K4D66	10.11.2023	0,00	0,00	30.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 10.5.2024	EU000A3K4EM7	10.05.2024	0,00	180.000.000,00	180.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 12.1.2024	EU000A3K4EA2	12.01.2024	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 5.4.2024	EU000A3K4EK1	05.04.2024	0,00	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 5.7.2024	EU000A3K4EQ8	05.07.2024	0,00	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 6.10.2023	EU000A3K4D58	06.10.2023	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 6.9.2024	EU000A3K4ET2	06.09.2024	0,00	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 8.11.2024	EU000A3K4EX4	08.11.2024	0,00	60.000.000,00	0,00	60.000.000,00	59.788.800,00	0,8
Europäische Union EO-Bills Tr. 8.12.2023	EU000A3K4D90	08.12.2023	0,00	0,00	77.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 9.2.2024	EU000A3K4EBO	09.02.2024	0,00	90.000.000,00	112.696.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 9.8.2024	EU000A3K4ER6	09.08.2024	0,00	125.000.000,00	125.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäischer Stabilitäts.(ESM) EO-Bills Tr. 4.4.2024	EU000A3JZSF5	04.04.2024	0,00	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäischer Stabilitäts.(ESM) EO-Bills Tr. 9.11.2023	EU000A3JZR68	09.11.2023	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäischer Stabilitäts.(ESM) EO-Bills Tr. 9.5.2024	EU000A3JZSH1	09.05.2024	0,00	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Finnland, Republik EO-Treasury Bills 2023(24)	FI4000561279	13.03.2024	0,00	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Frankreich EO-Inf.Index-Lkd OAT 2020(31)	FR0014001N38	25.07.2031	0,12	101.875,00	29.825,00	3.001.375,00	2.881.289,99	0,0
Frankreich EO-OAT 2021(25)	FR0014007TY9	25.02.2025	0,00	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	98.785.000,00	1,3
Kreditanst.f.Wiederaufbau Med.Term Nts. v.21(24)	DE000A3E5XK7	15.11.2024	0,00	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	24.897.250,00	0,3
Spanien EO-Bonos Ind. Inflación 18(33)	ES0000012C12	30.11.2033	0,85	39.843,00	11.675,50	1.173.401,88	1.147.293,69	0,0
TenneT Holding B.V. EO-FLR Securit. 2017(24/Und.)	XS1591694481	31.05.2024	3,00	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
VOLKSW. FINANCIAL SERVICES AG Med.Term Notes v.18(23)	XS1899363130	16.10.2023	1,38	0,00	3.192.000,00	0,00	0,00	0,0
Volkswagen Leasing GmbH Med.Term Nts.v.14(24)	XS1014610254	15.01.2024	2,63	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				960.141.718,00	1.092.529.500,50	314.774.776,88	312.210.295,68	4,1
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
ABB Finance B.V. EO-Medium-Term Nts 2022(22/24)	XS2463974571	31.03.2024	0,63	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A. 22/11 f.22.11.23	DE0001030906	22.11.2023	0,00	0,00	75.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A. 23/02 f.13.12.23	DE000BU0E006	13.12.2023	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A. 23/03 f.21.02.24	DE000BU0E022	21.02.2024	0,00	0,00	170.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A. 23/04 f.20.03.24	DE000BU0E030	20.03.2024	0,00	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A. 23/08 f.17.07.24	DE000BU0E071	17.07.2024	0,00	75.000.000,00	75.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A. 23/11 f.16.10.24	DE000BU0E105	16.10.2024	0,00	100.000.000,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A. 23/12 f.20.11.24	DE000BU0E113	20.11.2024	0,00	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	99.590.000,00	1,3
Europäische Union EO-Bills Tr. 4.10.2024	EU000A3K4EV8	04.10.2024	0,00	75.000.000,00	0,00	75.000.000,00	74.978.250,00	1,0
Europäischer Stabilitäts.(ESM) EO-Bills Tr. 7.12.2023	EU000A3JZR84	07.12.2023	0,00	0,00	44.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Frankreich EO-Treasury Bills 2024(24)	FR0128379445	16.10.2024	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.930.000,00	0,7
Frankreich EO-Treasury Bills 2024(24)	FR0128379395	17.07.2024	0,00	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Niederlande EO-Treasury Bills 2024(25)	NL00150028D0	27.02.2025	0,00	40.000.000,00	0,00	40.000.000,00	39.506.800,00	0,5
Österreich, Republik EO-Treasury Bills 2024(24)	AT0000A38NM3	31.10.2024	0,00	75.000.000,00	0,00	75.000.000,00	74.790.750,00	1,0
Siemens Energy Finance B.V. EO-Notes 2023(23/29)	XS2601459162	05.04.2029	4,25	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Andere Wertpapiere								
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				565.000.000,00	601.000.000,00	340.000.000,00	338.795.800,00	4,5
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Wertpapiere gesamt:				1.525.141.718,00	1.693.529.500,50	654.774.776,88	651.006.095,68	8,6
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	9.880.862,00	0,1
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
III. Investmentanteile								
IV. Geldmarktinstrumente								

Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 30. September 2024

Gliederung nach Nominalzinsen		Gliederung nach Restlaufzeiten	
0,00 bis unter 4,00	651.006.095,68 EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	642.317.362,00 EUR
4,00 bis unter 5,00	0,00 EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 4 Jahren	0,00 EUR
5,00 bis unter 6,00	0,00 EUR	Restlaufzeit über 4 Jahre	8.688.733,68 EUR
6,00 bis unter 8,00	0,00 EUR	Summe	651.006.095,68 EUR
8,00 bis unter 10,00	0,00 EUR		
Summe	651.006.095,68 EUR		

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	59.670.332,89	149.174.464,27 34.236.225,33	183.410.689,60	2,4
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	110.034.209,54		1.074.001.831,54	14,2
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	8.863.053,67		39.601.812,27	0,5
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	0,00	27.464.566,54 6.033.444,40	33.498.010,94	0,4
5. Andere davon Forderungen aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	27.482.384,24	0,00	205.026.912,30	2,7
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 93.860.201,02 20.058.416,05 73.801.784,97				
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) davon in Fremdwährung	464.065.708,42	0,00	1.186.866.120,49	15,6
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	0,00		15.109.111,69	0,2
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	12.786.248,75		71.848.023,58	0,9
4. anderen Gründen davon aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	78.256.916,42	0,00	285.108.737,47	3,8
davon aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 946.161.664,12 1.017.427.556,02 71.265.891,90				
III. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	59.006.391,24		287.242.223,36	3,8
Fondsvermögen			7.585.782.985,00	

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
60.101.066.013,84	951.986.285,10

Devisenkurse per 30. September 2024

1 EUR	=	0,83277	GBP
1 EUR	=	4,27326	PLN
1 EUR	=	11,30199	SEK

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

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024

	EUR ¹	EUR	Gesamt-Fonds	
			EUR	EUR
I. Erträge				
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:			9.202.653,74	
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren		578.799,24		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		8.623.854,50		
3. Sonstige Erträge			63.530.051,73	
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon			355.130.642,74	
4. Erträge aus Immobilien		234.071.223,33		
davon in Fremdwährung	51.461.549,83			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		121.059.419,41		
davon in Fremdwährung	52.077.267,08			
Summe der Erträge				427.863.348,21
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			108.212.830,22	
a) davon Betriebskosten		32.750.034,30		
davon in Fremdwährung	16.790.163,48			
b) davon Instandhaltungskosten		41.520.344,56		
davon in Fremdwährung	6.929.157,45			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		7.756.691,19		
davon in Fremdwährung	1.035.911,16			
d) davon sonstige Kosten		26.185.760,17		
davon in Fremdwährung	798.276,64			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			761.170,47	
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Steuern			1.974.888,67	
davon in Fremdwährung	0,00			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			42.369.901,63	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:			88.132.379,83	
5. Verwaltungsvergütung ²		83.087.256,02		
6. Verwahrstellenvergütung		1.299.999,10		
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		275.344,74		
8. Sonstige Aufwendungen		3.469.779,97		
davon Kosten externe Bewerter		2.933.355,64		
Summe der Aufwendungen				241.451.170,82
III. Ordentlicher Nettoertrag				186.412.177,39

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

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

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	8.513.013,78		689.639,96	
534.910,91		43.888,33		
7.978.102,87		645.751,63		
	58.799.088,80		4.730.962,93	
	328.416.385,37		26.714.257,37	
216.490.165,78		17.581.057,55		
111.926.219,59		9.133.199,82		
		395.728.487,96		32.134.860,25
	100.170.803,93		8.042.026,29	
30.325.259,31		2.424.774,99		
38.407.074,54		3.113.270,02		
7.184.616,08		572.075,11		
24.253.854,00		1.931.906,17		
	704.354,76		56.815,71	
	1.774.940,01		199.948,66	
	39.195.185,63		3.174.716,00	
	83.957.310,73		4.175.069,10	
79.292.029,99		3.795.226,03		
1.202.428,91		97.570,19		
254.657,29		20.687,45		
3.208.194,54		261.585,43		
2.712.444,76		220.910,88		
		225.802.595,05		15.648.575,77
		169.925.892,90		16.486.284,49

	Gesamt-Fonds			
	EUR ¹	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien ³			10.635.365,37	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			162.876.725,72	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁴			21.438.390,41	
davon in Fremdwährung	0,00			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges ⁵			31.012.706,31	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Gewinne				225.963.187,81
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien ⁶			11.936.395,74	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ⁶			122.417.761,90	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁶			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
d) Sonstiges ⁶			31.390.887,08	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Verluste				165.745.044,72
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				60.218.143,09
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-15.154.384,18
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				231.475.936,30
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			228.546.641,88	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-876.255.672,30	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-647.709.030,42
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				-416.233.094,12
Gesamtkostenquote ⁷				1,03%

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

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

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

⁶ Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

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

Anteilklasse RC			Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	9.906.237,22			729.128,15	
	150.699.734,68			12.176.991,04	
	19.825.351,79			1.613.038,62	
	28.618.216,96			2.394.489,35	
		209.049.540,66			16.913.647,15
	11.042.666,71			893.729,03	
	113.252.682,13			9.165.079,77	
	0,00			0,00	
	29.049.048,47			2.341.838,61	
		153.344.397,31			12.400.647,41
		55.705.143,35			4.512.999,74
		-12.709.059,17			-2.445.325,01
		212.921.977,08			18.553.959,22
	212.094.752,44			16.451.889,44	
	-811.310.219,70			-64.945.452,60	
		-599.215.467,26			-48.493.563,16
		-386.293.490,18			-29.939.603,94
		1,06%			0,65%

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

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

I. Erträge

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen verminderten sich im Geschäftsjahr 2023/2024 um 12,8 Mio. EUR auf 9,2 Mio. EUR.

Die sonstigen Erträge verminderten sich um 76,2 Mio. EUR auf 63,5 Mio. EUR und enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (9,4 Mio. EUR), Versicherungsentschädigungen (0,3 Mio. EUR), Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (43,5 Mio. EUR) und Auflösung von Wertberichtigungen (4,0 Mio. EUR) sowie sonstige (5,1 Mio. EUR).

Die Erträge aus Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ermäßigten sich um 35,7 Mio. EUR auf 355,1 Mio. EUR. Davon entfallen 51,5 Mio. EUR auf ausländische Immobilien und 52,1 Mio. EUR auf ausländische Beteiligungen. Die Mieterträge resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung gewerblicher Flächen.

II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten verminderten sich im Geschäftsjahr 2023/2024 um 10,5 Mio. EUR auf 108,2 Mio. EUR. Darin enthalten sind Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 41,5 Mio. EUR zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsobjekte. Die Betriebskosten belaufen sich auf 32,8 Mio. EUR. Für die Verwaltung der

Immobilien wurden Verträge mit Dienstleistern abgeschlossen. Hierbei sind Kosten von 7,8 Mio. EUR entstanden.

In den „Sonstigen Kosten“ von 26,2 Mio. EUR sind Aufwendungen in Höhe von 10,0 Mio. EUR für Vermietung, 4,2 Mio. EUR für Rechts- und Steuerberatungskosten sowie 7,4 Mio. EUR für Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen enthalten. 1,2 Mio. EUR entfallen auf Bankspesen einschließlich Darlehensbearbeitungsgebühren und auf sonstige Kosten 3,3 Mio. EUR

Die Erbbauzinsen in Höhe von 0,8 Mio. EUR entfallen auf die Objekte Finsbury Circus mit 0,6 Mio. EUR und mit 0,2 Mio. EUR auf das Objekt Polwiejska in Posen.

Die Steuern in Höhe von 2,0 Mio. EUR enthalten Ertragsteuern für die Immobilien in Großbritannien, den Niederlanden, Spanien, Frankreich, Italien, Polen, Finnland und Portugal sowie seit dem 1. Januar 2018 auch inländische Ertragsteuern. Hintergrund ist die Reform des Investmentsteuergesetzes.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich um 12,0 Mio. EUR auf 42,4 Mio. EUR.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens belaufen sich auf insgesamt 88,1 Mio. EUR, hiervon entfällt mit 83,1 Mio. EUR ein wesentlicher Teil auf die Verwaltungvergütung. Diese hat sich bedingt durch die Verminderung des Fondsvermögens gegenüber dem Vorjahreswert um 9,7 Mio. EUR vermindert.

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

Bei der Vergütung für die Fondsverwaltung ergeben sich unterschiedliche Berechnungen, die nicht auf die Anteilklassen anteilig zugerechnet, sondern diesen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet werden. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC 79,3 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren. Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 3,8 Mio. EUR.

Bei den „Sonstigen Aufwendungen“ (§ 14 „Allgemeine Anlagebedingungen“ in Verbindung mit § 11 Absatz 4 der „Besonderen Anlagebedingungen“) handelt es sich vorrangig um Kosten für den Jahresbericht, Kosten der externen Bewerter sowie um Kosten der Abschlussprüfung, die den beiden

Anteilklassen gemäß dem Aufteilungsverhältnis am Fondsvermögen zugeschlüsselt werden.

Das Ergebnis aus der normalen Geschäftstätigkeit spiegelt sich im ordentlichen Nettoertrag, der mit 186,4 Mio. EUR ausgewiesen wird und sich mit 169,9 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und mit 16,5 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC verteilt.

III. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist insgesamt einen Gewinn von 60,2 Mio. EUR aus und betrifft die Anteilklasse RC mit 55,7 Mio. EUR und die Anteilklasse IC mit 4,5 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt fünf direkt gehaltene Immobilien sowie fünf über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien veräußert.

Aus den Veräußerungsgeschäften der Immobilien resultiert insgesamt ein realisierter Verlust von 1,3 Mio. EUR. Hierauf entfällt auf die Anteilklasse RC ein realisierter Verlust von 1,1 Mio. EUR. Auf die Anteilklasse IC entfällt ein realisierter Verlust von 0,2 Mio. EUR.

Aus Veräußerungsvorgängen bei Beteiligungen wurde ein Gewinn von insgesamt 40,5 Mio. EUR erzielt, der in der Anteilklasse RC mit 37,5 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC mit 3,0 Mio. EUR ausgewiesen wird.

Die realisierten Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren belaufen sich in der Anteilklasse RC auf 19,8 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC auf 1,6 Mio. EUR.

Das sonstige realisierte negative Ergebnis in Höhe von 0,4 Mio. EUR resultiert aus dem Verkauf von Devisentermingeschäften. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC realisierte Gewinne in Höhe von 28,6 Mio. EUR und auf die Anteilklasse IC ein Gewinn in Höhe von 2,4 Mio. EUR. Dem standen realisierte Verluste in Höhe von 31,4 Mio. EUR gegenüber, die sich mit 29,1 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und 2,3 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC verteilen.

Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024

	Gesamt Fondsvermögen		
	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.10.2023)			9.322.945.919,12
1. Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr ¹			-144.872.735,60
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			2.317.386,20
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto) ²			-1.179.673.180,26
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen		20.134.170,62	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen		-1.199.807.350,88	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			15.154.384,18
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			-13.855.694,52
- bei Immobilien			-7.434.346,16
davon in Fremdwährung ³	0,00		
- bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-6.421.348,36
davon in Fremdwährung ³	0,00		
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁴			-416.233.094,12
- davon nicht realisierte Gewinne ⁵		169.399.478,07	
- davon nicht realisierte Verluste ⁵		-817.108.508,49	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (30.9.2024)			7.585.782.985,00

¹ Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023 (s. Jahresbericht des Vorjahres: Position Ausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).

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

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

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

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

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
	8.600.776.742,72		722.169.176,40
	-130.336.640,40		-14.536.095,20
	2.204.736,60		112.649,60
	-1.046.525.084,89		-133.148.095,37
14.990.570,81		5.143.599,81	
-1.061.515.655,70		-138.291.695,18	
	12.709.059,17		2.445.325,01
	-12.813.579,34		-1.042.115,18
-6.875.474,17		-558.871,99	
	-5.938.105,17		-483.243,19
	-386.293.490,18		-29.939.603,94
157.205.286,72		12.194.191,35	
-756.420.753,98		-60.687.754,51	
	7.039.721.743,68		546.061.241,32

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung

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

Verwendungsrechnung zum 30. September 2024

	Anteilklasse RC Anteile: 189.823.513		Anteilklasse IC Anteile: 14.682.262	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Zur Ausschüttung verfügbar	969.899.271,97	5,11	66.149.062,44	4,51
1. Vortrag aus dem Vorjahr	866.320.136,68	4,56	58.895.759,90	4,01
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	212.921.977,08	1,12	18.553.959,22	1,26
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	-109.342.841,79	-0,58	-11.300.656,68	-0,77
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	856.005.164,17	4,51	54.403.252,84	3,71
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	3.902.682,86	0,02	302.725,58	0,02
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	852.102.481,31	4,49	54.100.527,26	3,68
III. Gesamtausschüttung ¹	113.894.107,80	0,60	11.745.809,60	0,80
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Endausschüttung	113.894.107,80	0,60	11.745.809,60	0,80
a) Barausschüttung	113.894.107,80	0,60	11.745.809,60	0,80
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00

¹ Bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 30. September 2024.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Im Geschäftsjahr ergab sich ein realisiertes Ergebnis von 212,9 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 18,6 Mio. EUR in der Anteilklasse IC. Die Aufgliederung der Ergebnisbestandteile ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich. Der Ertragsausgleich wird sowohl auf den Ertrag des laufenden Jahres als auch auf den ausschüttbaren Gewinnvortrag berechnet. Während der Ertragsausgleich des Ertrages des laufenden Jahres Bestandteil der Ertrags- und Aufwandsrechnung ist, wird der Ertragsausgleich des ausschüttbaren Gewinnvortrages ausschließlich in der Verwendungsrechnung berücksichtigt.

Zusammen mit dem Vortrag aus Vorjahren in Höhe von 866,3 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 58,9 Mio. EUR in der Anteilklasse IC stehen insgesamt 969,9 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 66,1 Mio. EUR in der Anteilklasse IC für die Ausschüttung zur Verfügung. Von dieser verfügbaren Ausschüttungssumme werden pro Anteilklasse Beträge für künftige Instandsetzungen gemäß § 252 KAGB einbehalten.

Die Geschäftsführung hat entschieden, in der Anteilklasse RC 852,1 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 54,1 Mio. EUR auf neue Rechnung vorzutragen. Somit stehen diese Gewinnvorträge in den jeweiligen Anteilklassen für Ausschüttungen in den Folgejahren zur Verfügung.

In der Anteilklasse RC beträgt die Gesamtausschüttung 113,9 Mio. EUR, was einem Wert von 0,60 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 30. September 2023 von 1,52% entspricht.

In der Anteilklasse IC ergibt sich eine Gesamtausschüttung von 11,7 Mio. EUR, was einem Wert von 0,80 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 30. September 2023 von 2,01% entspricht.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt 2.531.311.166,35 EUR (Anrechnungsbetrag nach der Brutto-Methode, per 30. September 2024).

Vertragspartner der Derivategeschäfte (Kontrahenten, mit denen zum Stichtag 30. September 2024 aktive Geschäfte vorhanden sind):

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

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:

- 20.440.000,00 EUR (in Bankguthaben)

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz (§§ 15 bis 22 DerivateV) ermittelt.

Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	37,08 EUR	37,19 EUR
Umlaufende Anteile	189.823.513	14.682.262

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

I. Immobilien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

Die Ausführungen unter I.2. „Ankaufs- und Regelbewertung“ gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien,

die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

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

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

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

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

4. Devisentermingeschäfte: Zur Absicherung des Währungsrisikos werden Devisentermingeschäfte abgeschlossen.

Devisentermingeschäfte werden mit den Verkehrswerten (Marktwerten) angesetzt.

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

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

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

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

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

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

8. Ansatz und Bewertungen von Rückstellungen:

Rückstellungen werden gebildet für

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

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

9. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und

Verbindlichkeiten: Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu

bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen. Die Gesamtkostenquote belief sich auf 1,06% p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,65% in der Anteilklasse IC.

Dem Sondervermögen wurde keine erfolgsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr berechnet.

Für den Erwerb, die Bebauung und die Veräußerung von Immobilien bzw. den An- und Verkauf von Immobilien-Gesellschaften wurde ein Entgelt in Höhe von 12,9 Mio. EUR berechnet, dies entspricht 0,2% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Aufgrund der naturgemäß starken Schwankung des Werts über die Lebensdauer des Fonds können aus dieser Angabe keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung gezogen werden.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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

Dem Sondervermögen wurden Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände) von insgesamt 9,0 Mio. EUR belastet, dies entspricht 0,11% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens.

Erläuterungen zu sonstigen Erträgen und sonstigen Aufwendungen

Nähere Informationen zu den wesentlichen sonstigen Erträgen und sonstigen Aufwendungen sind in den „Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung“ enthalten.

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB

Angaben zur Vergütung der Mitarbeitenden

Die DWS Grundbesitz GmbH („die Gesellschaft“) ist ein Tochterunternehmen der DWS Group GmbH & Co. KGaA („DWS KGaA“) und unterliegt im Hinblick auf die Gestaltung ihres Vergütungssystems den aufsichtsrechtlichen Anforderungen der Richtlinie über die Verwaltung alternativer Investmentfonds („AIFM-Richtlinie“) sowie den Leitlinien der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde für solide Vergütungspolitik („ESMA-Leitlinien“).

Vergütungsrichtlinie & Governance

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

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

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

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

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

Vergütungsstruktur

Die Vergütung der Mitarbeitenden setzt sich aus fixer und variabler Vergütung zusammen.

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

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

Die DWS-Komponente wird auf Basis der Zielerreichung wesentlicher Konzernerkennzahlen ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2023 waren diese: Bereinigte Aufwand-Ertrag-Relation, Nettomittelaufkommen und ESG-Kennzahlen.

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

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

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

Festlegung der variablen Vergütung und angemessene Risikoadjustierung

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

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

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

Nachhaltige Vergütung

Nachhaltigkeit und Nachhaltigkeitsrisiken sind elementarer Bestandteil bei der Bestimmung der variablen Vergütung. Dementsprechend steht die DWS Vergütungsrichtlinie mit

den für den Konzern geltenden Nachhaltigkeitskriterien im Einklang. Dadurch schafft der DWS Konzern Verhaltensanreize, die sowohl die Investoreninteressen als auch den langfristigen Erfolg des Unternehmens fördern. Relevante Nachhaltigkeitsfaktoren werden regelmäßig überprüft und in die Gestaltung der Vergütungsstruktur integriert.

Vergütung für das Jahr 2023

Das DWS Compensation Committee hat die Tragfähigkeit der variablen Vergütung für das Jahr 2023 kontrolliert und festgestellt, dass die Kapital- und Liquiditätsausstattung des Konzerns über den regulatorisch vorgeschriebenen Mindestanforderungen und dem internen Schwellenwert für die Risikotoleranz liegt.

Als Teil der im März 2024 für das Geschäftsjahr 2023 gewährten variablen Vergütung wird die DWS-Komponente auf Basis der Bewertung der festgelegten Leistungskennzahlen gewährt. Die Geschäftsführung hat für 2023 eine Auszahlungsquote der DWS-Komponente von 82,5% festgelegt.

Vergütungssystem für Risikoträger

Gemäß den regulatorischen Anforderungen hat die Gesellschaft Risikoträger ermittelt. Das Identifizierungsverfahren wurde im Einklang mit den Konzerngrundsätzen durchgeführt und basiert auf der Bewertung des Einflusses folgender Kategorien von Mitarbeitenden auf das Risikoprofil der Gesellschaft oder einen von ihr verwalteten Fonds und: (a) Geschäftsführung/Senior Management, (b) Portfolio-/Investmentmanager, (c) Kontrollfunktionen, (d) Mitarbeitende mit Leitungsfunktionen in Verwaltung, Marketing und Human Resources, (e) sonstige Mitarbeitende (Risikoträger) mit wesentlichem Einfluss, (f) sonstige Mitarbeitende in der gleichen Vergütungsstufe wie sonstige Risikoträger, deren Tätigkeit einen Einfluss auf das Risikoprofil der Gesellschaft oder des Konzerns hat.

Mindestens 40% der variablen Vergütung für Risikoträger werden aufgeschoben vergeben. Des Weiteren werden für wichtige Anlageexperten mindestens 50% sowohl des direkt ausgezahlten als auch des aufgeschobenen Teils in Form von aktienbasierten oder fondsbasierten Instrumenten des DWS Konzerns gewährt. Alle aufgeschobenen Komponenten unterliegen bestimmten Leistungs- und Verfallbedingungen, um eine angemessene nachträgliche Risikoadjustierung zu gewährleisten. Bei einer variablen Vergütung von weniger als 50.000 EUR erhalten Risikoträger ihre gesamte variablen Vergütung in bar und ohne Aufschub.

Zusammenfassung der Informationen zur Vergütung für die Gesellschaft für 2023¹	
Jahresdurchschnitt der Mitarbeitenden (Kopfzahl)	68
Gesamtvergütung	11.590.432 EUR
– Fixe Vergütung	8.730.181 EUR
– Variable Vergütung	2.860.251 EUR
davon: Carried Interest	0
Gesamtvergütung für Senior Management ²	1.160.210 EUR
Gesamtvergütung für sonstige Risikoträger	0
Gesamtvergütung für Mitarbeitende mit Kontrollfunktionen	0

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Der Verkaufsprospekt des Sondervermögens wurde im Berichtszeitraum aktualisiert, die Veröffentlichung erfolgte zum 1. März 2024

Die Änderungen betrafen im Wesentlichen die konkrete Angabe von Wertermittlungstagen (statt Börsentagen) und eine klarstellende Formulierung der Kostenermittlung für ein besseres Verständnis der Anleger.

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

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

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

Angaben zum Risikoprofil und zum Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auch bei der Liquiditätsanlage in Form von Wertpapieren (wie z.B. Aktien oder Anleihen) werden Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen der Analyse der Emittenten berücksichtigt. In diesem Zusammenhang gelten auch Mindestausschlüsse, die im Verkaufsprospekt in dem Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik“ zu den Liquiditätsanlagen näher erläutert sind.

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

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

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

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:

- das 1,6-Fache des Nettoinventarwertes (157,2%)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

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

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:

- das 1,2-Fache des Nettoinventarwertes (123,9%)

Zusätzliche Informationen

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

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung

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

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

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

Name des Produkts:
grundbesitz europa („Fonds“)

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

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

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

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

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

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

Es wurden **damit ökologische/soziale Merkmale**

beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es ___ % an nachhaltigen Investitionen

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

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

mit einem sozialen Ziel

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



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

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

-Reduzierung von CO₂-Emissionen

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

-Reduzierung der Energieintensität

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

Für den Berichtszeitraum liegen nicht in ausreichendem Umfang Verbrauchsdaten je Immobilie vor, um darzulegen, inwieweit die beworbenen ökologischen Merkmale erfüllt wurden. Die Gesellschaft hat jedoch im Berichtszeitraum verschiedene Maßnahmen in ausgewählten Immobilien durchgeführt, welche zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und Energieintensität beitragen sollten. Eine Aufstellung dieser Maßnahmen, ist der Antwort zu der Frage „*Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?*“ zu entnehmen.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

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

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

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

Hierzu wurde der tatsächliche Energieverbrauch der Immobilien herangezogen. Die diesem Energieverbrauch zuzurechnenden CO₂-Emissionen wurden entweder unter Verwendung von länder- und nutzungsartenspezifischen Emissionsfaktoren, die von der International Energy Agency (IEA) veröffentlicht wurden, ermittelt (sog.

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

„location based approach“) oder anhand von konkreten Emissionsfaktoren, zum Beispiel aufgrund vorliegender Informationen aus Energieversorgungsverträgen (sog. „market based approach“) ermittelt.

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

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

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

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

● ...und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum wurden weitere Immobilien Optimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und Energieintensität unterzogen. Eine Aufstellung dieser Immobilien sowie dieser Maßnahmen ist der Antwort zu der Frage „*Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?*“ zu entnehmen.

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

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

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

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

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



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

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

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

a) Immobilieninvestitionen

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

– Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien

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

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

– Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

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

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

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

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

Im Berichtszeitraum unterlagen alle Immobilien des Sondervermögens den Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“. Zum Berichtszeitpunkt lag jedoch für sechs (6) Immobilien, welche 6,14% aller Immobilien des Sondervermögens repräsentieren, kein gültiger „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ vor. Diese wurden daher bei der Ermittlung des Engagements in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz als ineffizient berücksichtigt. Insgesamt waren 47,26% aller Immobilien des Sondervermögens Immobilien mit schlechter Energieeffizienz.

– **Treibhausgasemissionen**

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

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

– **Intensität des Energieverbrauchs**

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

b) Liquiditätsanlagen

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

(i) Aktien und Anleihen von Unternehmen:

- Verstöße des Unternehmens gegen die Grundsätze des United Nations Global Compact und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen;
- Engagement des Unternehmens in umstrittene Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen);

(ii) Staatsanleihen

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

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



Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 30.09.2024.

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

In der nachfolgenden Tabelle sind die größten Investitionen des Fonds zum Berichtsstichtag 30.09.2024 dargestellt. Unterjährige Transaktionen im Berichtszeitraum werden aufgrund der stichtagsbezogenen Betrachtung in der nachfolgenden Aufstellung nicht reflektiert. Bei den unterjährigen Transaktionen handelt es sich im Wesentlichen um die Veräußerung von zehn (10) Immobilien (Manchester, „One Angel Square“; Hamburg, „New Work Harbour“; Castellon de la Plana, „Salera“; MER, Frankreich; Ozarow „West Park Pruszkow“, Polen; Ozarow „West Park Ozarow, Panattoni Park“, Polen; Paris, „In Situ“; London, „Pavilion Court“; Jönköping, „Stellar“; Bordeaux, „Cestas“).

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
London, Plot S5 (vorläufig)	Immobilien	4,3%	Großbritannien
Seahorse Irland	Gesellschaft	3,6%	Irland
WestendDuo	Gesellschaft	3,1%	Deutschland
NW Diagonal DM1 S.L.	Gesellschaft	2,7%	Spanien
München, Erika-Mann-Straße 53-69	Immobilien	2,7%	Deutschland
Posen, Polwiejska 42	Immobilien	2,4%	Polen
London, 16-18 Finsbury Circus	Immobilien	2,4%	Großbritannien
Zalando Up! - Berlin	Gesellschaft	2,4%	Deutschland
London, 28 Tudor Street	Immobilien	2,2%	Großbritannien
Valmontone, Via della Pace, Loc. Pascolaro	Immobilien	2,1%	Italien
Amsterdam - Rivierstaete	Immobilien	2,0%	Niederlande
Paris, 74-80 avenue de France	Immobilien	1,8%	Frankreich
Koy Keilaniemen Tornii / Skyfall Tower	Gesellschaft	1,7%	Finnland
Capricorn Haus	Immobilien	1,7%	Deutschland
Frankfurt am Main, Bockenheimer Anlage 44	Immobilien	1,6%	Deutschland



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Der gesamte Immobilienbestand ist auf die zu fördernden ökologischen Merkmale ausgerichtet. Für das Finanzprodukt wurde angestrebt, die durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO₂-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird. Gleichzeitig sollte die Energieintensität der Immobilien des Sondervermögens reduziert werden. Die einzelnen Immobilien trugen in unterschiedlichem Maße zu den CO₂-Emissionen und dem Energieverbrauch des gesamten Immobilienportfolios bei. Um die mit dem Finanzprodukt beworbenen und zu fördernden ökologischen Merkmale auf Ebene des gesamten Immobilienbestandes zu erreichen, waren die dafür erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen sowie des Energieverbrauchs auf den jeweiligen gesamten Immobilienbestand des Sondervermögens ausgerichtet. Daher war der gesamte Immobilienbestand des Sondervermögens unter „#1 Ausgerichtet auf ökologische Merkmale des Finanzprodukts“ zu allozieren. Zum Immobilienbestand im vorstehenden Sinne gehören sowohl die direkt als auch indirekt (über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) gehaltenen Immobilien sowie Forderungen an Immobilien-Gesellschaften. Der Immobilienbestand des Fonds betrug zum Berichtsstichtag 30.09.2024 85,9 % der gesamten Vermögensgegenstände des Fonds. Der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen im vorstehenden Sinne entspricht diesem Prozentsatz.

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

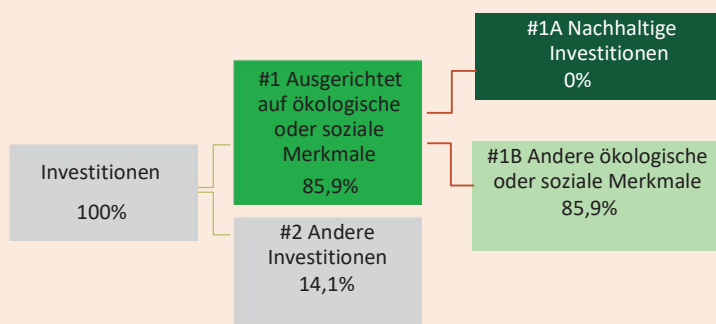
• **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

Zum Berichtsstichtag 30.09.2024 sah die Vermögensallokation des Fonds wie folgt aus:

	In EUR	In % der Vermögenswerte
Immobilien	3.990.566.249	42,3%
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	3.039.675.711	32,2%
Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	1.074.001.832	11,4%
Liquiditätsanlagen	866.175.985	9,2%
Sonstige Vermögensgegenstände	461.537.425	4,9%
Summe der Vermögensgegenstände	9.431.957.202	100%

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

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



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

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

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

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

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

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



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

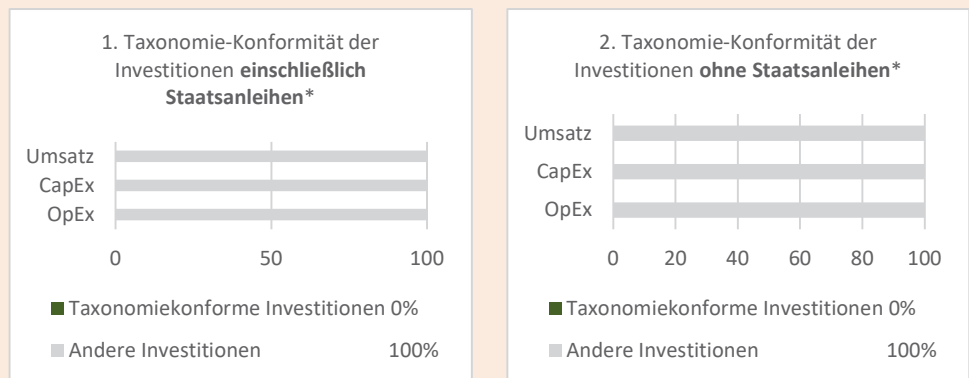
Die Gesellschaft strebte für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgen daher im Berichtsjahr nicht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprachen.

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

- Ja:
 In fossiles Gas In Kernenergie
 Nein

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

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



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

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

Da keine mit der EU-Taxonomie konforme nachhaltige Investitionen getätigt wurden, entfällt die Antwort auf diese Frage.

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

Da weder im vorangegangenen noch im aktuellen Berichtszeitraum mit der EU-Taxonomie konforme nachhaltige Investitionen getätigt wurden, entfällt die Antwort auf diese Frage.



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

Unter „#2 Andere Investitionen“ fielen im Wesentlichen die liquiden Mittel und sonstige Vermögensgegenstände des Sondervermögens, die in Summe 14,1% (EUR 1.327.713.410) Wertes des Sondervermögens entsprachen. Sie wurden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie in festverzinsliche Wertpapiere angelegt, wenngleich die „Besonderen Anlagebedingungen“ auch andere Vermögensgegenstände für Liquiditätsanlagen, so z. B. Geldmarktinstrumente und Geldmarktfonds, zulassen.

Die liquiden Mittel standen für Investitionen in Immobilien zur Verfügung und dienten u.a. der Begleichung der Kosten des Sondervermögens sowie zur Bedienung von Anteilrücknahmen.



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

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

Im Berichtszeitraum wurden acht (8) im Sinne der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2020 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ineffiziente Immobilien (Hamburg, „New Work Harbour“; Castellon de la Plana, „Salera“; MER, Frankreich; Ozarow „West Park Pruszkow“, Polen; Ozarow „West Park Ozarow, Panattoni Park“, Polen; Jönköping, „Stellar“; Bordeaux, „Cestas“) veräußert. Eine weitere in dem Zeitraum erworbene Immobilie (Madrid, Adolfo Marsillach, 32) gilt im Sinne der vorgenannten Richtlinie als effiziente Immobilie.

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

Immobilie	Maßnahme	Status
Paris, 29 rue de Pastourelle	Energetische Modernisierung	Abgeschlossen
London, The Northcliffe	Installation einer Photovoltaikanlage	Abgeschlossen
Carmel: Cluster III - Zentrum	Partielle Modernisierung der Fassadendämmung	Abgeschlossen
Carmel: Cluster IV - Laakkwartier	Partielle Modernisierung der Fassadendämmung	Abgeschlossen
Carmel: Cluster V - Rustenburg	Partielle Modernisierung der Fassadendämmung	Abgeschlossen
Carmel: Cluster VI - Schilderswijk	Partielle Modernisierung der Fassadendämmung	Abgeschlossen
Carmel: Cluster VII - Scheveningen	Partielle Modernisierung der Fassadendämmung	Abgeschlossen
Divers (17 Immobilien)	Active Energy Management (Smart Building Lösung). Durch die Erweiterung der Gebäudesteuerung um Sensoren und Einbindung eines Drittanbieters (EP&T Global) soll mittels einer Softwarelösung der Gebäudebetrieb optimiert und die Energieverbräuche reduziert werden. Mit diesem Vorhaben soll der jährliche Energieverbrauch einzelner Immobilien zwischen 5 – 15 % reduziert werden.	Abgeschlossen

Frankfurt am Main, 28. November 2024

DWS Grundbesitz GmbH



Christian Bäcker

v. Creytz

Dr. Ulrich von Creytz



Clemens Schäfer



Florian Stanienda



Ulrich Steinmetz

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DWS Grundbesitz GmbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens grundbesitz europa – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024, sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Vermerks genannten Bestandteile des Jahresberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung unseres Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht berücksichtigt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Jahresberichts.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der DWS Grundbesitz GmbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresberichts:

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

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zu den vom Prüfungsurteil umfassten Bestandteilen des Jahresberichts oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der DWS Grundbesitz GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der DWS Grundbesitz GmbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der DWS Grundbesitz GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die DWS Grundbesitz GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die DWS Grundbesitz GmbH nicht fortgeführt wird.

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

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

Frankfurt am Main, den 29. November 2024

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kuppler Pekarek
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für den Anleger

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

Ausschüttungserfolg Anteilklasse RC

Der Anteilwert der Anteilklasse RC zum 30. September 2024 beträgt 37,08 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 39,59 EUR um 2,51 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 werden 0,60 EUR (= 1,52% bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse RC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim Grundbesitz in Europa liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,36 EUR oder 60% steuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 0,60 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,36 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,24 EUR zusammen.

Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 30. September 2024 beträgt 37,19 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 39,74 EUR um 2,55 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 werden 0,80 EUR (= 2,01% bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse IC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim Grundbesitz in Europa liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,48 EUR oder 60% steuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 0,80 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,48 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,32 EUR zusammen.

Ausschüttung / Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 in Höhe von 0,60 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,80 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 18. Dezember 2024. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,24 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,32 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,24 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,32 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) steuerpflichtig.

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

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

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 18. Dezember 2024 für Anteilklasse RC

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	0,6000	0,6000	0,6000
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,3600	0,3600	0,3600
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,2400	0,2400	0,2400

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 20. Dezember 2024 für Anteilklasse IC

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	0,8000	0,8000	0,8000
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,4800	0,4800	0,4800
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,3200	0,3200	0,3200

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

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

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

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven

steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag.

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

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grund-

sätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

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

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit

für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent.

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

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

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

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

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

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

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

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

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

Steuerausländer

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

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z.B. börsennotierte Kapital-

gesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermitteln die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z.B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

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

Grunderwerbsteuer

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

3%-Steuer in Frankreich

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

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

Eine Beteiligung an grundbesitz europa von mindestens 1% entsprach am 1. Januar 2024 2.310.268,41 Anteilen.

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

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

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

Eine Beteiligung an grundbesitz europa von mindestens 5% entsprach am 1. Januar 2024 11.551.342,05 Anteilen.

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

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu

tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war.

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

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

Allgemeiner Hinweis:

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

Ausweis der Immobilienquoten

Die Erträge aus Investmentfonds, die gemäß ihren Anlagebedingungen fortlaufend überwiegend in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investieren, werden nach § 20 Abs. 3 InvStG je nach Anlageschwerpunkt zu einem bestimmten Prozentsatz steuerfrei gestellt (sog. Teilfreistellung). Die Teilfreistellung ist dabei auf alle Erträge aus dem Investmentfonds anzuwenden.

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

Die Teilfreistellung ist bereits beim Kapitalertragsteuerabzug zu berücksichtigen. Falls die Teilfreistellung beim Kapitalertragsteuerabzug nicht oder nicht zutreffend berücksichtigt worden ist, besteht für den Anleger im Rahmen der Veranlagung gemäß § 20 Abs. 4 InvStG eine individuelle Nachweismöglichkeit, dass der Investmentfonds die Anlagegrenzen während des Geschäftsjahres tatsächlich durchgehend überschritten hat.

Die nachfolgende Übersicht der Immobilienquoten soll der individuellen Nachweismöglichkeit durch den Anleger im Rahmen des Veranlagungsverfahrens gemäß § 20 Abs. 4 InvStG dienen.¹

Im Fondsgeschäftsjahr endend zum 30. September 2024 waren fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens des Investmentfonds in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt. Dies ermöglicht nach § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG grundsätzlich eine Teilfreistellungs-

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

Sofern im Fondsgeschäftsjahr endend zum 30. September 2024 von der individuellen Nachweismöglichkeit nach § 20 Abs. 4 InvStG Gebrauch gemacht und die Teilfreistellungsquote von 80% angewendet wird, wird durch den Wechsel des angewendeten Teilfreistellungssatzes gemäß § 22 Abs. 1 InvStG mit Ablauf des vorherigen Veranlagungszeitraums eine Veräußerung und am Folgetag eine Anschaffung der Investmentanteile fingiert. Sofern es in Folgejahren wieder zu einer Änderung der Teilfreistellungsquote kommt, führt dies gemäß § 22 Abs. 1 InvStG erneut zu einer fingierten Veräußerung und Anschaffung der Investmentanteile.

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

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

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

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

Immobilienquoten grundbesitz europa (1. Oktober 2023 bis 30. September 2024)

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
02.10.2023	79,25	54,85
04.10.2023	79,31	54,89
05.10.2023	78,70	54,46
06.10.2023	78,16	54,09
09.10.2023	78,18	54,12
10.10.2023	78,18	54,12
11.10.2023	78,21	54,14
12.10.2023	78,23	54,16
13.10.2023	78,21	54,15
16.10.2023	78,19	54,13
17.10.2023	78,19	54,12
18.10.2023	78,19	54,12
19.10.2023	77,99	53,72
20.10.2023	78,52	54,26
23.10.2023	78,48	54,21
24.10.2023	78,50	54,24
25.10.2023	78,58	54,30
26.10.2023	78,14	54,01
27.10.2023	78,15	54,03
30.10.2023	78,15	54,04
31.10.2023	77,92	53,88
01.11.2023	78,17	54,07
02.11.2023	78,18	54,07
03.11.2023	78,16	54,05
06.11.2023	78,16	54,04
07.11.2023	78,22	54,12
08.11.2023	78,22	54,11
09.11.2023	78,21	54,09
10.11.2023	78,22	54,10
13.11.2023	78,19	54,07
14.11.2023	78,21	54,08
15.11.2023	78,27	54,13
16.11.2023	78,27	54,13
17.11.2023	78,26	54,11
20.11.2023	78,24	54,09
21.11.2023	78,26	54,11
22.11.2023	78,25	54,11
23.11.2023	78,35	54,19
24.11.2023	78,35	54,17
27.11.2023	78,41	54,23
28.11.2023	78,41	54,24
29.11.2023	78,41	54,30
30.11.2023	78,21	54,14
01.12.2023	78,47	54,34
04.12.2023	78,52	54,38
05.12.2023	78,56	54,42
06.12.2023	78,56	54,42
07.12.2023	78,57	54,44

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
08.12.2023	78,59	54,45
11.12.2023	78,58	54,44
12.12.2023	78,63	54,47
13.12.2023	78,61	54,46
14.12.2023	78,60	54,44
15.12.2023	78,58	54,42
18.12.2023	78,55	54,41
19.12.2023	78,60	54,45
20.12.2023	79,54	55,01
21.12.2023	79,49	54,99
22.12.2023	79,42	54,87
27.12.2023	79,41	54,86
28.12.2023	79,35	54,80
29.12.2023	79,45	54,87
02.01.2024	79,41	54,84
03.01.2024	79,27	55,61
04.01.2024	79,27	55,60
05.01.2024	79,15	55,55
08.01.2024	79,17	55,57
09.01.2024	79,18	55,58
10.01.2024	79,26	55,67
11.01.2024	79,26	55,67
12.01.2024	78,25	54,96
15.01.2024	78,26	54,97
16.01.2024	78,31	55,00
17.01.2024	78,34	55,02
18.01.2024	78,39	55,06
19.01.2024	78,42	55,09
22.01.2024	78,44	55,10
23.01.2024	78,45	55,11
24.01.2024	78,49	55,15
25.01.2024	78,51	55,17
26.01.2024	78,57	55,22
29.01.2024	78,60	55,24
30.01.2024	78,59	55,20
31.01.2024	76,88	53,74
01.02.2024	77,27	54,01
02.02.2024	77,28	54,02
05.02.2024	77,31	54,03
06.02.2024	77,33	54,05
07.02.2024	77,33	54,03
08.02.2024	77,38	54,09
09.02.2024	77,39	54,09
12.02.2024	77,40	54,10
13.02.2024	77,41	54,11
14.02.2024	77,48	54,17
15.02.2024	77,48	54,16
16.02.2024	77,55	54,19

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
19.02.2024	77,54	54,18
20.02.2024	77,57	54,22
21.02.2024	77,61	54,23
22.02.2024	77,60	54,23
23.02.2024	77,71	54,32
26.02.2024	77,73	54,34
27.02.2024	77,72	54,29
28.02.2024	77,64	54,23
29.02.2024	77,34	54,01
01.03.2024	77,66	54,23
04.03.2024	77,67	54,24
05.03.2024	77,68	54,25
06.03.2024	77,75	54,29
07.03.2024	77,77	54,32
08.03.2024	77,83	54,35
11.03.2024	77,87	54,40
12.03.2024	77,90	54,42
13.03.2024	77,93	54,43
14.03.2024	78,07	54,54
15.03.2024	78,11	54,56
18.03.2024	78,14	54,58
19.03.2024	77,60	53,93
20.03.2024	77,65	53,95
21.03.2024	77,67	53,98
22.03.2024	77,70	54,01
25.03.2024	77,61	53,92
26.03.2024	77,62	53,94
27.03.2024	77,66	53,93
28.03.2024	77,66	53,90
02.04.2024	77,69	53,92
03.04.2024	77,70	53,94
04.04.2024	77,73	53,99
05.04.2024	77,80	54,03
08.04.2024	77,80	54,03
09.04.2024	77,82	54,05
10.04.2024	77,85	54,07
11.04.2024	77,88	54,10
12.04.2024	77,88	54,10
15.04.2024	77,46	53,60
16.04.2024	77,46	53,59
17.04.2024	77,51	53,63
18.04.2024	77,06	53,32
19.04.2024	77,19	53,39
22.04.2024	77,21	53,41
23.04.2024	77,27	53,42
24.04.2024	77,36	53,47
25.04.2024	77,40	53,51
26.04.2024	77,48	53,56
29.04.2024	77,56	53,61

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
30.04.2024	76,78	52,85
02.05.2024	77,46	53,32
03.05.2024	77,45	53,31
06.05.2024	77,22	53,15
07.05.2024	77,25	53,16
08.05.2024	77,29	53,18
10.05.2024	77,28	53,16
13.05.2024	77,27	53,16
14.05.2024	77,31	53,18
15.05.2024	77,39	53,24
16.05.2024	77,40	53,25
17.05.2024	77,46	53,30
21.05.2024	77,49	53,33
22.05.2024	77,52	53,36
23.05.2024	77,64	53,45
24.05.2024	77,67	53,47
27.05.2024	77,91	53,63
28.05.2024	77,95	53,71
29.05.2024	78,00	53,70
31.05.2024	77,58	53,51
03.06.2024	77,94	53,75
04.06.2024	77,98	53,78
05.06.2024	78,05	53,84
06.06.2024	78,06	53,84
07.06.2024	78,10	53,88
10.06.2024	78,11	53,88
11.06.2024	77,92	53,77
12.06.2024	77,97	53,81
13.06.2024	77,66	53,61
14.06.2024	77,48	53,20
17.06.2024	77,55	53,28
18.06.2024	77,55	53,25
19.06.2024	77,60	53,28
20.06.2024	77,62	53,31
21.06.2024	77,63	53,32
24.06.2024	77,64	53,32
25.06.2024	77,67	53,33
26.06.2024	77,74	53,37
27.06.2024	77,59	53,27
28.06.2024	77,61	53,32
01.07.2024	77,62	53,33
02.07.2024	77,68	53,35
03.07.2024	77,72	53,38
04.07.2024	77,72	53,41
05.07.2024	77,78	53,45
08.07.2024	77,85	53,50
09.07.2024	77,85	53,50
10.07.2024	78,11	53,68
11.07.2024	78,10	53,68

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
12.07.2024	78,16	53,73
15.07.2024	78,18	53,76
16.07.2024	78,32	53,86
17.07.2024	78,38	53,90
18.07.2024	78,39	53,92
19.07.2024	78,38	53,90
22.07.2024	78,41	53,91
23.07.2024	78,43	53,92
24.07.2024	78,51	53,96
25.07.2024	78,52	53,93
26.07.2024	78,57	53,96
29.07.2024	78,53	53,84
30.07.2024	78,52	53,96
31.07.2024	78,15	53,83
01.08.2024	78,61	54,14
02.08.2024	78,63	54,15
05.08.2024	78,62	54,11
06.08.2024	78,61	54,07
07.08.2024	78,67	54,10
08.08.2024	78,65	54,07
09.08.2024	78,68	54,08
12.08.2024	78,76	54,17
13.08.2024	78,82	54,21
14.08.2024	78,92	54,30
15.08.2024	78,89	54,25
16.08.2024	78,91	54,26
19.08.2024	78,92	54,28
20.08.2024	78,96	54,32
21.08.2024	79,08	54,39
22.08.2024	79,09	54,39
23.08.2024	79,14	54,45
26.08.2024	79,18	54,49
27.08.2024	79,22	54,52
28.08.2024	79,43	54,71
29.08.2024	79,45	54,82
30.08.2024	79,46	54,80
02.09.2024	79,53	54,85
03.09.2024	79,55	54,85
04.09.2024	79,63	54,91
05.09.2024	79,65	54,91
06.09.2024	79,66	54,92
09.09.2024	79,68	54,94
10.09.2024	79,35	54,55
11.09.2024	79,45	54,62
12.09.2024	79,45	54,61
13.09.2024	79,32	54,53
16.09.2024	79,37	54,56
17.09.2024	79,41	54,58
18.09.2024	79,51	54,66

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
19.09.2024	79,51	54,66
20.09.2024	79,56	54,71
23.09.2024	79,62	54,76
24.09.2024	79,68	54,87
25.09.2024	79,76	54,94
26.09.2024	79,68	54,88
27.09.2024	79,68	54,81
30.09.2024	79,15	54,48

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

Prof. Dr. Kerstin Hennig

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

Holger Naumann (ab 19. März 2024)

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

Birgit Grünwald

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

Angeliki Maragkopoulou (bis 19. März 2024)

Member of the Executive Board COO Division
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Nicole Behrens (bis 19. März 2024)

EMEA COO
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

EINIA 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:

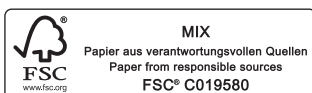
DWS Grundbesitz GmbH

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.