

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz Fokus Deutschland

Halbjahresbericht zum
30. September 2023



Investors for a new now

Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

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

Hinweise zu den Anteilklassen

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

Anteilklassen im Überblick (Stand: 30. September 2023)

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. ¹
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 5,0% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen.	Ausgabeaufschlag 5,0% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen. ¹
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Rückgabe von Anteilen	Anteiltrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteiltrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1,0% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. ²	Bis zu 0,55% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert des anteiligen Immobilienvermögens, bis zu 0,05% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert der anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode. ²
ISIN	DE0009807081	DE0009807099
WKN	980708	980709

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

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

Ausgabe neuer Anteile

Aufgrund der erfolgten Investitionsfortschritte sowie dem vorhandenen Potential im aktuellen Immobilienmarktumfeld hat die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH beschlossen, dass ab dem 24. August 2023 wieder neue Anteile in den beiden Anteilklassen RC und IC ausgegeben

werden. Die Ausgabe neuer Anteile am Offenen Immobilien-Publikumsfonds grundbesitz Fokus Deutschland erfolgt nun auf unbestimmte Zeit und nicht im Rahmen einer volumemäßig begrenzten Tranche unter Beachtung der maximal geltenden Liquiditätsquote von 49% des Fondsvermögens.

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

Inhalt

- 2 / Hinweise für den Anleger
- 4 / Kennzahlen im Überblick
- 6 / Tätigkeitsbericht
- 16 / Vermietungsinformationen zum 30. September 2023
- 18 / Vermögensübersicht zum 30. September 2023
- 20 / Erläuterungen zur Vermögensübersicht
- 22 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2023
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 28 / Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien
zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2023
- 30 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2023
Teil II: Liquiditätsübersicht
- 30 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2023
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und
Rückstellungen
- 32 / Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 36 / Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer,
Verwahrstelle und Gremien
- 37 / Externe Bewerter

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz Fokus Deutschland auf einen Blick (Stand zum 30. September 2023)

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	1.030,7 Mio. EUR	867,4 Mio. EUR	163,3 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	1.041,4 Mio. EUR	876,4 Mio. EUR	165,0 Mio. EUR
– direkt gehalten	753,6 Mio. EUR	634,2 Mio. EUR	119,4 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	287,8 Mio. EUR	242,2 Mio. EUR	45,6 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	36		
– direkt gehalten	28		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	8		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	97,1%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	96,6%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	22,5%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsübergänge	2		
– direkt gehalten	1		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Verkäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsabgänge	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2023 bis 30.9.2023)	-7,87 Mio. EUR	-6,16 Mio. EUR	-1,71 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2023 bis 30.9.2023, BVI-Methode)		0,7%	0,9%
Wertentwicklung (1.10.2022 bis 30.9.2023, BVI-Methode)		2,2%	2,7%
Endausschüttung je Anteil (am 19.7.2023)		0,70 EUR	0,90 EUR
Anteilwert per 30.9.2023		53,87 EUR	54,31 EUR
Rücknahmepreis per 30.9.2023		53,87 EUR	54,31 EUR
Ausgabepreis per 30.9.2023		56,56 EUR	57,03 EUR
ISIN		DE0009807081	DE0009807099
WKN		980708	980709



Köln, Overbeckstraße 1

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

Die globalen Immobilienmärkte sind mittlerweile erheblich von den deutlichen Zinssteigerungen seit 2022 betroffen. So ist der Zins der Einlagenfazilität der Europäischen Zentralbank von 0% auf mittlerweile 4% gestiegen. Die in kurzer Zeit gestiegenen Zinsen haben erhebliche Auswirkungen auf die Immobilientransaktionsmärkte. Hier ist ein deutlicher Rückgang an Immobilientransaktionen insbesondere bei Objekten ab einer Größenordnung von 100 Mio. EUR zu verzeichnen. Die gestiegenen Zinsen führen zudem zu Anpassungen der Immobilienpreise. Die Auswirkungen auf die Immobilienwerte können aufgrund des eingeschränkten Transaktionsmarkts, der noch nicht ausreichend Evidenz für die Bewertungen bietet, derzeit noch nicht abschließend eingeschätzt werden. Positiv hervorzuheben sind die Immobilienfundamentaldata, also die Vermietungsmärkte, insbesondere in den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und moderne Büroimmobilien in sehr guten Lagen. Die häufig bereits bestehende Angebotsknappheit in Kombination mit einer nachlassenden Bautätigkeit lässt steigende Mieten und Wertzuwächse erwarten.

Die Auswirkungen der Wertanpassungen des Immobilienportfolios auf grundbesitz Fokus Deutschland ergaben dabei ein gemischtes Bild. Ein Teil des Portfolios hat Wertreduzierungen, die im Wesentlichen aus dem Anstieg der Bewertungsrenditen im Zusammenhang mit dem gestiegenen Zinsumfeld resultieren, verzeichnen müssen. Gleichzeitig haben andere Immobilien des Portfolios deutliche Wertsteigerungen, die insbesondere auf signifikante Mietsteigerungen zurückzuführen sind, erzielen können. Das Ergebnis der Bewertungen durch die unabhängigen Sachverständigen

für das gesamte Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland war deutlich positiv. Die Mittelbewegungen waren im ersten Halbjahr per Saldo negativ. Vor diesem Hintergrund hat das Fondsmanagement Immobilienverkäufe vorbereitet, um die Liquiditätsposition des Fonds weiter zu stärken. Das Fondsmanagement sieht das Portfolio von grundbesitz Fokus Deutschland aufgrund seiner breiten Diversifizierung insbesondere mit seinem vergleichsweise geringen Anteil an Büro- und hohen Anteil an Wohn- und Logistikkimmobilien gut aufgestellt, um von den positiven Fundamentaldaten profitieren zu können.

grundbesitz Fokus Deutschland verzeichnete im Geschäftshalbjahr vom 1. April 2023 bis zum 30. September 2023 eine Wertentwicklung von 0,7% je Anteil in der Anteilklasse RC und 0,9% je Anteil in der Anteilklasse IC (jeweils nach der BVI-Methode). Die erwirtschafteten Immobilienerträge sowie das insgesamt positive Bewertungsergebnis des Immobilienbestandes waren hierbei die wesentlichen Einflussfaktoren.

Das Fondsvermögen ist im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn auf 1,03 Mrd. EUR leicht gesunken (31. März 2023: 1,05 Mrd. EUR) – insbesondere aufgrund der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023 von rund 14,0 Mio. EUR.

Die Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 234,4 Mio. EUR zum Berichtsstichtag haben sich im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn (31. März 2023: 164,4 Mio. EUR) durch die vorübergehende und teilweise Inanspruchnahme der Kreditlinie sowie dem Einsatz von Fremdkapital beim Ankauf der Immobilie in Berlin, Deutschland (Hotel) erhöht. Die Fremdfinanzierungsquote ist entsprechend auf 22,5% gestiegen (31. März 2023: 17,4%), der Wert liegt weiterhin unter dem gesetzlichen Höchstwert von 30,0%. Um den Handlungsspielraum des Sondervermögens zu erweitern, konnte zudem eine weitere Kreditlinie vereinbart werden, so dass nun insgesamt ein Kreditrahmen von 140 Mio. EUR besteht.

Die liquiden Mittel des Fonds wurden im selben Zeitraum auf 115,6 Mio. EUR reduziert (31. März 2023: 131,3 Mio. EUR), die Liquiditätsquote reduzierte sich dementsprechend auf 11,2% (31. März 2023: 12,6%). Mit dem ab dem 24. August 2023 eingeworbenen neuen Kapital, den Mitteln aus Sparplänen sowie der Wiederanlage nach Ausschüttung sind dem Fonds im Berichtszeitraum insgesamt 0,8 Mio. EUR zugeflossen.

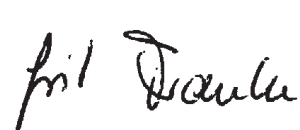

Die Anteilrückgaben im Geschäftshalbjahr beliefen sich auf rund 8,7 Mio. EUR, woraus sich ein Nettomittelabfluss von insgesamt rund 7,9 Mio. EUR ergab. Die vorhandene Liquidität wurde neben der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023 insbesondere für die Kaufpreiszahlung einer Immobilie in Berlin, Deutschland (Hotel) eingesetzt, deren Bestandsübergang im Juli 2023 stattfand. Des Weiteren wurde die restliche Kaufpreiszahlung für die Projektentwicklung in Vallecas, Spanien (Wohnen) geleistet. Der Bestandsübergang fand nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe im April 2023 statt.

Das Immobilienvermögen des Fonds beträgt per Berichtstichtag nach Verkehrswerten 1,04 Mrd. EUR (31. März 2022: 945,0 Mio. EUR), der Gesamtbestand hat sich durch beide vorgenannte Bestandszugänge auf insgesamt 36 direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien erhöht.

Die Vermietungsquote im Gesamtportfolio auf Basis der Mieterträge beträgt zum Stichtag 30. September 2023 97,1% und liegt auf dem Niveau zum Ende des vorigen Geschäftsjahres von 96,4% (Stand: 31. März 2023). Die Mieterträge der überwiegend langfristig vermieteten Immobilien sowie aus den Wohnungsmietverträgen wirkten sich während des Geschäftsjahres weiterhin positiv auf das Vermietungsergebnis aus.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH

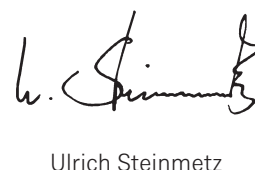


Dr. Ulrich von Creytz

Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz



Christian Bäcker

Frankfurt am Main, 6. November 2023

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nachdem sich die deutsche Wirtschaft bis zum Jahresende 2022 deutlich abgekühlt hat, stagnierte sie im zweiten Quartal 2023 auf dem Niveau des Vorquartals. Im Vorjahresvergleich war das BIP im zweiten Quartal 2023 preisbereinigt um 0,6% niedriger als im zweiten Quartal 2022.¹ Aufgrund der starken Produktionskürzungen in der Industrie ist im dritten Quartal mit einem weiteren Rückgang zu rechnen. Auch die kurzfristigen Aussichten für die Industrie bleiben schwach, obwohl sinkende Energiepreise und Lieferrückstände die Auswirkungen der Nachfrageschwäche abmildern. Die Aussichten für das Gesamtjahr bleiben daher getrübt, nach 1,9% Wirtschaftswachstum im Jahr 2022 wird daher für 2023 mit negativen Wachstumsraten von -0,5% und einer leichten Expansion von 0,4% im Jahr 2024 gerechnet. Schwache Aussichten für Auslandsnachfrage und Investitionen sowie strukturelle Herausforderungen in wichtigen Sektoren sind weitere Gründe für die schwache Entwicklung Deutschlands in diesem und im nächsten Jahr. Der Rückgang der Industrieproduktion um 0,8% gegenüber dem Vormonat ist der dritte in Folge und bedeutet, dass sie nach dem Rückgang um 1,3% im zweiten Quartal wahrscheinlich erneut geschrumpft ist. Der Abwärtstrend bei den Auftragseingängen, die nachlassende Unterstützung durch Auftragsbestände, schwache Umfragen und ein ungünstiger Lagerzyklus deuten darauf hin, dass die Produktion im vierten Quartal nochmals sinken könnte, wenn auch langsamer.

Auch der ZEW-Indikator der Konjunkturerwartungen sinkt in der aktuellen Umfrage vom September um 8,1 Punkte auf minus 79,4 Punkte und erreicht damit den schlechtesten Wert seit drei Jahren. Die Konjunkturerwartungen legen dagegen wie schon im August leicht zu. Mit minus 11,4 Punkten liegen sie um 0,9 Punkte über dem Wert des Vormonats.² Die Stimmung der Verbraucher hat sich ebenfalls weiter verschlechtert. Zwar ist der GfK-Konsumklimaindex noch weit von seinem Tiefststand im Oktober 2022 entfernt, doch sinkt er prognostiziert im Oktober 2023 im Vergleich zum Vormonat erneut um 0,9 Zähler auf minus 26,5 Punkte, was vor allem auf die gestiegene Sparneigung und die gesunkene Anschaffungsneigung zurückzuführen ist.³

Damit scheint die deutsche Wirtschaft auf der Stelle zu treten. So ist der ifo-Geschäftsklimaindex von 85,8 Punkten im August auf 85,7 Punkte im September erneut leicht gesunken. Während das Verarbeitende Gewerbe und der Handel leicht zulegen konnten, sank der Index für den Dienstleistungssektor zum sechsten Mal in Folge, zudem fiel der Index für das Bauhauptgewerbe auf den niedrigsten Stand seit 2009.⁴ Der Einkaufsmanagerindex für das Baugewerbe

in Deutschland fiel im September 2023 deutlich auf 39,3 (August: 41,5) und damit so stark wie seit April 2020 nicht mehr, was vor allem auf den anhaltenden Rückgang im Wohnungsbau zurückzuführen ist. Auch der gewerbliche Hochbau schrumpfte deutlich und so stark wie seit September 2022 nicht mehr, während der Tiefbau nach einer kurzen Erholung im August ebenfalls erneut schrumpfte. Darüber hinaus sanken die Auftragseingänge mit der viertschnellsten Rate seit Beginn der Aufzeichnungen, was die schwierigen Nachfragebedingungen widerspiegelt, mit denen die Bauunternehmen angesichts höherer Kreditzinsen und der Unsicherheit der Kunden konfrontiert sind. Infolgedessen schrumpfte die Beschäftigung so stark wie seit mehr als drei Jahren nicht mehr. Was die Preisentwicklung betrifft, so sanken die durchschnittlichen Vorleistungskosten so schnell wie noch nie in der Geschichte der Umfrage, was vor allem auf die niedrigeren Preise für Stahl und Dämmstoffe zurückzuführen ist. Die Geschäftserwartungen sind ebenfalls auf einen historischen Tiefstand gesunken.

Für die übrigen Fondsstandorte wird hingegen ein positives, wenn auch uneinheitliches Wachstum im Jahr 2023 erwartet. Neben Spanien mit einem erwarteten Wachstum von 2,2% werden die Wirtschaftsaussichten für Frankreich mit 0,8%, für die Niederlande mit 0,5% und für Irland mit 0,4% eingeschätzt.

Die Inflation ist von ihrem Höchststand von 8,8% im Oktober 2022 auf 6,1% im August zurückgegangen. Politische Maßnahmen, sinkende Rohstoffpreise und die Lockerung der Versorgungsengpässe dürften in diesem Jahr zu einem Abwärtstrend führen, auch wenn der jüngste Ölpreisanstieg den Rückgang begrenzen wird. Der Arbeitsmarkt agiert weiterhin robust, sodass dieser die Kerninflation in diesem und im nächsten Jahr treiben dürfte. Insgesamt verstärken sich allerdings die disinflationären Anzeichen, insbesondere bei Konsumgütern. Damit sollte sich die Inflation im Jahr 2023 auf 5,8% und 2024 auf unter 2% verlangsamen.⁵

In den übrigen Fondsstandorten lagen die jährlichen Inflationsraten zuletzt auf gleichem bzw. niedrigerem Niveau als in Deutschland. Während Irland mit rund 6,4% ein ähnlich hohes Niveau erreichte, fielen die Preisanstiege in Frankreich (4,9%) und Spanien (3,5%) im September 2023 deutlich niedriger aus.⁶

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten stiegen im Berichtszeitraum deutlich an. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 31. März 2023 bei 229 Basispunkten (BP) und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei 284 BP p.a.

¹ Destatis, August 2023

² ZEW, Finanzmarktreport, September 2023

³ GfK, September 2023

⁴ Ifo Institut, Geschäftsklima Deutschland, September 2023

⁵ Oxford Economics, Country Economic Forecast, September 2023

⁶ Eurostat, HVPI, Oktober 2023

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen handelten zuletzt am 27. Mai 2022 im negativen Bereich. Seitdem sind auch hier die Renditen teils deutlich angestiegen. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 31. März 2023 bei 3,00% p.a. und per 30. September 2023 bei 3,69% p.a. Der wichtige Leitzins der Europäischen Zentralbank für die Hauptfinanzierungsgeschäfte wurde viermal um jeweils 25 BP erhöht und notiert seit 20 September 2023 bei 4,50%, die Einlagenfazilität liegt bei 4,00%.

(Datenquelle: Bloomberg)

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Die **deutschen Immobilienmärkte** befanden sich im Jahresverlauf 2023 in einer Phase anhaltender Preiskorrekturen, die vor allem durch die Inflation und das hohe Zinsniveau beeinflusst wurden. Allerdings hat sich das Tempo der Preiskorrekturen zur Jahresmitte deutlich verlangsamt, so dass in einigen Sektoren und Regionen bereits Stabilisierungstendenzen zu beobachten sind. Die Fundamentaldaten des Vermietungsmarktes erwiesen sich als robust, das sektorübergreifende Mietwachstum wirkte entsprechend dämpfend auf die Verkehrswertentwicklung und dürfte diese auch perspektivisch positiv beeinflussen. Demgegenüber hat sich das Immobilienklima eingetrübt. So verzeichnete der Deutsche Hypo REECO Index im Oktober 2023 einen Rückgang um -4,9% gegenüber dem Vorjahresmonat. Vor allem der Büroimmobilienmarkt hat sich hier im Oktober 2023 erneut um -8,5% verschlechtert.⁷

Die **Büromärkte** werden derzeit vor allem durch den konjunkturellen Gegenwind gebremst. Dies zeigt sich in der Zurückhaltung der Unternehmen bei Investitions- und Anmietungsentscheidungen und dem daraus resultierenden verhaltenen Flächenumsatz. Auch die Leerstandsquote zieht weiter an, wenngleich sich die Geschwindigkeit verlangsamt hat.⁸

Auch wenn der Flächenumsatz im **Logistikbereich** im ersten Halbjahr 2023 um mehr als 50% unter dem Vorjahreswert liegt, befindet sich der Logistikmarkt auf einem historisch niedrigen Leerstandsniveau von unter 1% in den Top-Lagen. Dies ist vor allem auf die allgemeinen Nachwirkungen der Überkonjunktur im E-Commerce während der Pandemie zurückzuführen, die nun langsam auslaufen. All dies hat zu einem durchschnittlichen Anstieg der Spitzenmiete in den Top-5-Märkten um 14% auf ca. 8,19 €/m² geführt. Aufgrund der allgemein eingetrübten Situation bei der Projektentwicklung wird daher auf kurze Sicht nicht mit einer Entspannung am Mietmarkt gerechnet.⁹

Trotz der weiterhin angespannten Lage wie z.B. der verhaltenen Verbraucherstimmung sowie inflationsbedingten Kaufkraftverlusten erweist sich der **Einzelhandelssektor** als vergleichsweise robust. So bewegten sich die Vermietungsumsätze in den letzten sechs Monaten annähernd auf demselben Niveau. Die Leerstandsquote hingegen ist innerhalb des ersten Halbjahres, ausgelöst durch Standortschließungen von Galeria-Kaufhof, weiter angestiegen, sodass die Flächenverfügbarkeit in den Big9 Städten nun bei insgesamt 19,7% liegt.¹⁰

Die Situation auf dem **Wohnimmobiliensektor** hat sich weiter verschärft. Der Wohnungsmarkt – einschließlich Mikro-Living, Studenten- und Seniorenwohnungen – weist eine historische Knappheit auf und dürfte in Zukunft ein überdurchschnittliches Mietwachstum verzeichnen. Allein von Januar bis August 2023 wurden 32% weniger Baugenehmigungen erteilt als im Vorjahr. Die einzige Gebäudeart, die dabei einen Anstieg zu verzeichnen hatte, war die der Wohnheime (+13,5%).¹¹ Diese Situation wird zusätzlich durch die aktuell problematische Lage der Projektentwickler, die mit hohen Bau- und Finanzierungskosten zu kämpfen haben, verschärft, sodass kurzfristig keine Erholung hinsichtlich des Neuangebots zu erkennen ist. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass das Mietwachstum weiterhin über der Inflation liegen wird.

An den anderen Standorten des Fonds sind die Fundamentaldaten des Marktes nach wie vor stark. In Irland sind die Vermietungsquoten solide und insbesondere Dublin leidet nach wie vor unter einem erheblichen Unterangebot an Wohnraum. Die Bautätigkeit konnte mit der Nachfrage nicht Schritt halten und auch perspektivisch wird mit einer anhaltenden Unterversorgung gerechnet. Dies dürfte weiterhin zu einem gesunden Wachstum der Spitzenmieten führen. Auch in Spanien ist eine Verlangsamung des Angebots zu beobachten, entsprechend wird mit anhaltendem Mietwachstum gerechnet. In Frankreich wiederum besteht aufgrund des geringen Angebots an Studentenwohnungen die Möglichkeit weiteren Mietwachstums. In den Niederlanden setzt sich die Urbanisierung fort, und die gestiegenen Finanzierungskosten fördern die Nachfrage nach Mietwohnungen. Im Zusammenspiel mit niedrigen Leerstandsraten führt die Angebotsknappheit zu weiter steigendem Mietwachstum.¹²

⁷ Deutsche Hypo, Immobilienklima Oktober 2023

⁸ BNP, Q3 2023

⁹ CBRE, Q2 2023

¹⁰ JLL, Juli 2023

¹¹ Destatis, Oktober 2023

¹² DWS, Real Estate Strategic Outlook Europe, Q2 2023

Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Der deutsche Markt hat sich mit einem Rückgang des gesamten Transaktionsvolumens von über 50% im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre stärker abgeschwächt als jeder andere wichtige Investitionsstandort in Europa. Sowohl das Transaktionsvolumen als auch die Anzahl der gehandelten Objekte waren in Q1 2023 und Q2 2023 so niedrig wie seit 2010 nicht mehr. Das Gesamtinvestitionsvolumen in Deutschland sank in den ersten drei Quartalen 2023 auf rund 18 Mrd. EUR und lag damit knapp 55% unter dem Vorjahresvergleich. Dabei hat sich das Investitionsvolumen im Bereich der Hotelimmobilien (-26%) und zu entwickelndem Bauland (-28%) am besten geschlagen. Am stärksten ging die Zahl der Großdeals zurück, was auf Schwierigkeiten bei der Einschätzung der Immobilienpreise sowie der Verfügbarkeit und der Kosten von Fremdkapital zurückzuführen ist. Nur fünf Transaktionen mit einem Preis von 200 Mio. EUR oder mehr wurden im ersten Halbjahr 2023 abgeschlossen, verglichen mit 23 im ersten Halbjahr 2022.¹³

Da sich kein Investmentmarkt den negativen Folgen des dynamischen Zinsanstiegs mit deutlich verschärften Finanzierungsbedingungen und erhöhter Preisunsicherheit der Investoren bei gleichzeitig stark steigenden Anleiherenditen entziehen konnte, waren die Transaktionsvolumina auch an den übrigen Fondsstandorten rückläufig. Während die Niederlande und Irland jeweils sektorübergreifende Rückgänge von 30 – 40% gegenüber dem Vorjahr verzeichneten, gingen die Volumina in Frankreich und Spanien nur um rund 10% zurück.

Für den Zeitraum von Ende 2021 bis Ende 2023 werden Preiskorrekturen von insgesamt 15% bis 20% für europäische Immobilien erwartet. Es ist davon auszugehen, dass die Immobilienpreise in der zweiten Hälfte dieses Jahres ihren Tiefpunkt erreichen und im Laufe des Jahres 2024 langsam wieder ansteigen werden. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass sich die Lage auf den Investmentmärkten verbessert. Insbesondere müsste sich die Stimmung der Investoren aufhellen und die Mieten müssten weiter kräftig steigen.¹⁴

Letztlich hängen die Entwicklung der Investmentmärkte und die Aussichten für die künftige Investmentnachfrage auch von den Maßnahmen der Notenbanken ab. Hier hat sich die Inflation als hartnäckig erwiesen, entsprechend bleibt das weitere geldpolitische Vorgehen abzuwarten. Klarere langfristige Perspektiven dürften jedoch zu einer Belebung des Investmentmarktes führen.¹⁵

Anlagestrategie des grundbesitz Fokus Deutschland

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

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

Eine gute Mikrolage, eine flexible und auf längere Sicht anhaltend gute Gebäudestruktur sowie -substanz der Immobilien sollen dabei grundsätzlich eine gute Vermietung ermöglichen. Die Anlagestrategie des Sondervermögens stellt die Akquisition, den laufenden Ertrag und den Verkauf von Immobilien in den Mittelpunkt, verbunden mit dem Ziel, während der Laufzeit des Sondervermögens sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Immobilienwert stabil zu halten bzw. zu steigern.

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

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

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

¹³ RCA, Trend Tracker, Oktober 2023

¹⁴ DWS, Real Estate Strategic Outlook Europe, Q2 2023

¹⁵ RCA, Capital Trends Europe, Q2 2023

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2023 bis 30. September 2023 verbuchte der Fonds einen Nettomittelabfluss in Höhe von -7,9 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich zum 30. September 2023 auf 1.030,7 Mio. EUR (Stand 31. März 2023: 1.045,0 Mio. EUR).

Das Liquiditätsvermögen betrug 115,6 Mio. EUR zum 30. September 2023. Die liquiden Mittel werden gemäß einem fest installierten Investmentprozess gemanagt. Zins- und Kursprognosen unterliegen einer technischen und fundamentalen Analyse. Im Berichtszeitraum wurde die vorhandene Liquidität überwiegend in Tages- und Termingeld sowie festverzinsliche Wertpapiere und Staats- bzw. Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert.

Ergebnisse des Fonds

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2023/2024 hat der Fonds eine Wertentwicklung von 0,7% je Anteil in der Anteilklasse RC und 0,9% je Anteil in der Anteilklasse IC erzielt.

Bezogen auf einen Zeitraum von zwölf Monaten beläuft sich die Wertentwicklung in der Anteilklasse RC auf 2,2% je Anteil und in der Anteilklasse IC auf 2,7% je Anteil.

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode

(Stand: 30. September 2023)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
6 Monate	0,7%		0,9%	
1 Jahr	2,2%		2,7%	
2 Jahre	3,5%	1,7%	4,5%	2,2%
3 Jahre	5,7%	1,9%	7,3%	2,4%
5 Jahre	12,0%	2,3%	14,9%	2,8%
Seit Auflegung ¹	22,4%	2,3%	26,6%	2,7%

¹ Auflegung des Fonds mit beiden Anteilklassen am 3.11.2014.

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

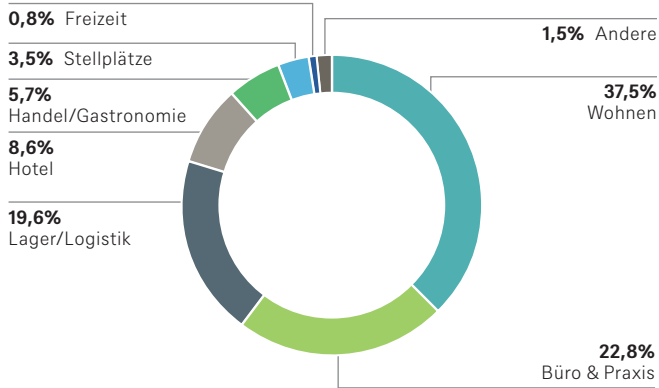
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Immobilienbestand des grundbesitz Fokus Deutschland

Zum Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland gehörten zum Berichtsstichtag 36 Immobilien, davon 28 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 753,6 Mio. EUR und acht Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 287,8 Mio. EUR, die jeweils über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten werden. An einer dieser Immobilien-Gesellschaften ist grundbesitz Fokus Deutschland über ein Joint Venture mit einem weiteren, ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Sondervermögen beteiligt. Zwei Immobilien in Frankreich befinden sich derzeit noch im Bau.

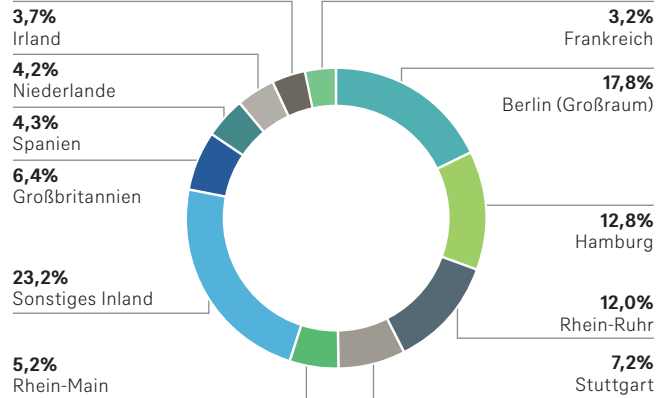
Portfoliostruktur der Immobilien

Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag



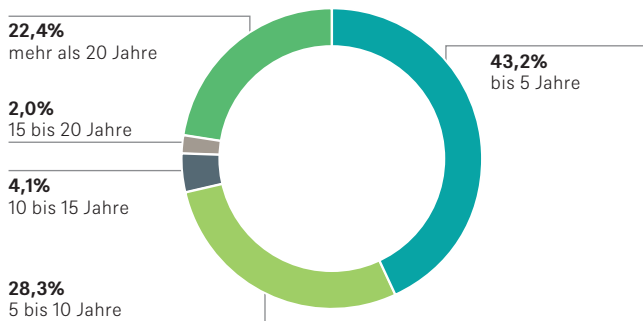
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



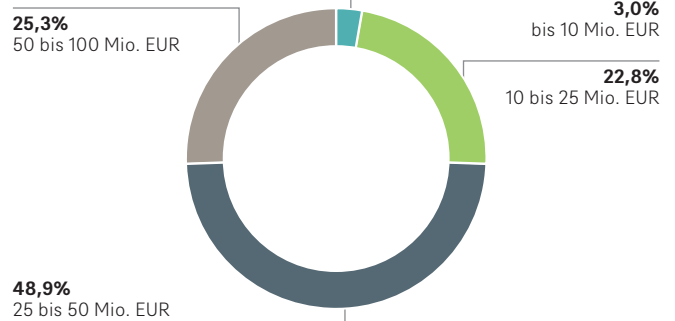
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten, ohne im Bau befindliche Projektentwicklungen)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Immobilien nach Größenklassen

Größenklasse	Verkehrswert (Mio. EUR)	Anteil (%)	Anzahl Objekte
bis 10 Mio. EUR	31,2	3,0%	4 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	237,4	22,8%	14 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	509,7	48,9%	14 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	263,1	25,3%	4 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	0,0	0,0%	-
150 bis 200 Mio. EUR	0,0	0,0%	-
Gesamt	1.041,4	100,0%	36 Objekte

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

Die Kaufpreise werden in Euro ausgewiesen; bei Fremdwährungen wird der Kurs zum Zeitpunkt des Besitzübergangs zugrunde gelegt.

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

Zwei Objekte bzw. Projektentwicklungen wurden vor dem Berichtszeitraum erworben und sind in den Bestand übergegangen:

Madrid (ES) – Wohnimmobilie

Am 5. August 2020 wurde ein Kaufvertrag über eine noch zu errichtende Wohnimmobilie in Vallecas, nahe der spanischen Hauptstadt Madrid, unterzeichnet. Der Erwerb erfolgte über eine Beteiligungsgesellschaft. Der Bestandsübergang nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe fand am 26. April 2023 statt. Der Gesamtkaufpreis betrug 42,1 Mio. EUR.

Berlin (DE) – Hotelimmobilie

Der Kaufvertrag für die im Bau befindliche Wohnimmobilie/Boarding House „Spreeliebe“ im Berliner Bezirk Lichtenberg wurde am 24. März 2023 unterzeichnet. Das Objekt umfasst 144 Serviced Apartments, 92 Co-Living-Einheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Mit einem Betreiber wurde für beide Wohnkonzepte sowie die Gewerbeeinheiten ein langfristiger Globalmietvertrag über 20 Jahre geschlossen. Der Bestandsübergang nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe erfolgte am 18. Juli 2023. Der Kaufpreis betrug rund 42,9 Mio. EUR. Aufgrund des Beherrschungscharakters sowie des Betreibervertrags wird die Immobilie als Hotelimmobilie geführt.

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

Berlin (DE) – Wohnimmobilien

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

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

Die direkt gehaltene Immobilie wird voraussichtlich 132 Wohneinheiten umfassen und der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 78,8 Mio. EUR. Der Bestandsübergang erfolgt nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe. Die über eine Beteiligungsgesellschaft gehaltene Immobilie wird voraussichtlich 132 Wohneinheiten umfassen, wobei der vorläufige anteilige Kaufpreis rund 38,5 Mio. EUR beträgt. Der Bestandsübergang erfolgt nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe.

Der Ankauf erfolgt über eine Beteiligungsgesellschaft im Rahmen eines Joint Ventures mit einem von der DWS gemanagten Immobilienfonds für institutionelle Anleger. An dem Joint Venture ist grundbesitz Fokus Deutschland mit einem Anteil von 49% beteiligt.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Im Berichtszeitraum wurde keine Immobilie verkauft oder ist aus dem Bestand des Fonds herausgegangen.

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 30. September 2023 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland (direkt und indirekt gehaltene Immobilien) unverändert gegenüber Vorjahr Kreditverbindlichkeiten im Umfang von insgesamt 234,4 Mio. EUR (Stand 31. März 2023: 164,4 Mio. EUR). Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 22,5%, bezogen auf das Immobilienvermögen.

Übersicht Kredite zum 30. September 2023

grundbesitz Fokus Deutschland	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zinssatz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
EUR	188,1	18,1	46,3	4,4	23,5	4,7	12,1	59,8	2,3
Gesamt	188,1	18,1	46,3	4,4	23,5	4,7	12,1	59,8	

Übersicht Währungsrisiken zum 30. September 2023

grundbesitz Fokus Deutschland	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
GBP	5.010,4	0,86468	5.794,5	0,6
SEK ¹	434,5	11,60448	37,4	0,0
Gesamt	5.444,9		5.831,9	0,6

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



Nürnberg, City Park Center

Vermietungsinformationen zum 30. September 2023

	Deutschland	Großbritannien	Irland	Niederlande	Spanien	Gesamt ⁵
Mietobjekte (Anzahl)	30	1	1	1	1	34
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	813,5	67,1	38,3	43,8	44,9	1.007,6
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹						
Büro & Praxis	28,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	22,8%
Handel/Gastronomie	6,6%	0,0%	0,0%	0,0%	8,8%	5,7%
Hotel	10,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,6%
Lager/Logistik	24,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	19,6%
Wohnen	22,2%	100,0%	100,0%	89,2%	91,2%	37,4%
Freizeit	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
Stellplätze	4,4%	0,0%	0,0%	1,3%	0,0%	3,6%
Andere	1,4%	0,0%	0,0%	9,5%	0,0%	1,5%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)²						
Büro & Praxis	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
Handel/Gastronomie	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Wohnen	0,5%	0,0%	0,0%	2,1%	0,0%	0,5%
Freizeit	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Stellplätze	0,7%	0,0%	0,0%	0,7%	0,0%	0,5%
Andere	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	96,4%	100,0%	100,0%	97,2%	100,0%	97,1%
Auslaufende Mietverträge³						
bis 31.12.2023	3,0%	0,0%	0,0%	1,3%	0,0%	2,4%
2024	6,6%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	10,6%
2025	6,7%	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%	5,3%
2026	6,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,9%
2027	2,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%
2028	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
2029	3,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,5%
2030	14,9%	0,0%	0,0%	9,4%	0,0%	12,1%
2031	16,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,0%
2032	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ab 2033 ⁴	39,8%	100,0%	100,0%	88,9%	0,0%	46,7%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

¹ Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

² Leerstandsquote gemessen am Sollmietertrag.

³ Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

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

⁵ Ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen/Objekten im Bau.

Vermietungssituation

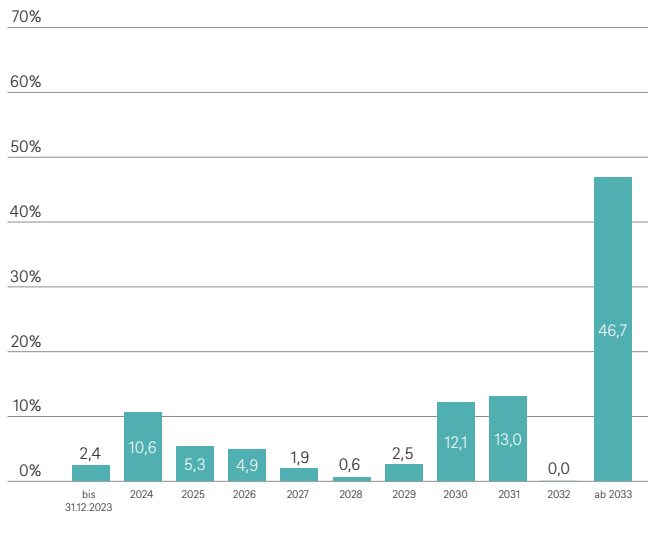
Zum Stichtag 30. September 2023 betrug der Vermietungsstand der Fondsobjekte 97,1% und lag im Durchschnitt des Berichtszeitraums bei 96,6%.

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.

Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



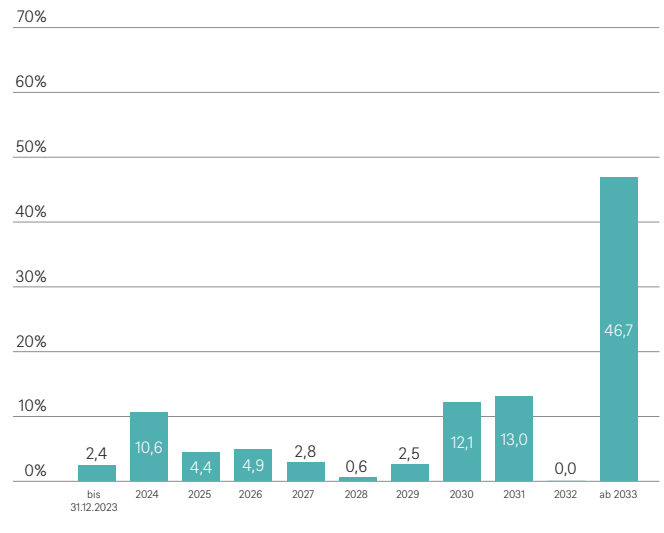
Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Wohnen	25,2%
Logistik	18,7%
öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- und Kultureinrichtungen, Kirchen	11,4%
Hotel/Gastronomie	10,8%
Einzelhandel	4,2%
Gesundheitswesen	4,1%
Technologie und Software	4,1%
Chemie und Pharma	3,6%
CoWorking/Business Center	3,4%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	3,1%
Parken	0,9%
Versorger und Telekommunikation	0,5%
Banken und Finanzdienstleistung	0,2%
Maschinenbau, Rohstoffindustrie	0,1%
Sonstige Branchen	9,8%
Summe	100,0%

Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Vermögensübersicht zum 30. September 2023

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	0,00	753.585.787,00	753.585.787,00	73,1
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	40.551.381,96	134.340.594,32		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	0,00	58.101.599,92	192.442.194,24	18,7
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	37.340,26	30.293.497,36		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	85.330.271,19	115.623.768,55	11,2
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	430,87	12.799.791,03		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	29.664.153,21	125.212.007,38		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	282.962,62	3.139.039,09		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	346.842,05	18.819.278,08 1.353.460,46		
5. Andere davon in Fremdwährung	1.127.752,03	32.312.330,99	193.635.907,03	18,8
Insgesamt in Fremdwährung	31.422.140,78			
Summe der Vermögensgegenstände			1.255.287.656,82	121,8
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	0,00	188.097.250,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	0,00	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	0,00	12.670.098,58		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	2.658,90	3.353.363,14	204.120.711,72	19,8
II. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	289.124,30	20.478.947,30	20.478.947,30	2,0
Summe der Schulden			224.599.659,02	21,8
C. Fondsvermögen			1.030.687.997,80	100,0

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
634.195.111,90	634.195.111,90	119.390.675,10	119.390.675,10
113.056.999,90		21.283.594,42	
48.896.557,36	161.953.557,26	9.205.042,56	30.488.636,98
25.494.095,40		4.799.401,96	
71.811.387,39	97.305.482,79	13.518.883,80	18.318.285,76
10.771.918,80		2.027.872,23	
105.374.655,95		19.837.351,43	
2.641.720,80		497.318,29	
15.837.737,88 1.139.031,58		2.981.540,20 214.428,88	
27.193.084,99	162.958.150,00	5.119.246,00	30.677.757,03
	1.056.412.301,95		198.875.354,87
158.296.983,00		29.800.267,00	
0,00		0,00	
10.662.773,54		2.007.325,04	
2.822.089,47	171.781.846,01	531.273,67	32.338.865,71
17.234.465,54	17.234.465,54	3.244.481,76	3.244.481,76
	189.016.311,55		35.583.347,47
	867.395.990,40		163.292.007,40

Devisenkurse per 30. September 2023

1 EUR = 0,86468 GBP

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	53,87 EUR	54,31 EUR
Umlaufende Anteile	16.101.299	3.006.567

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. April 2023 bis 30. September 2023 verminderte sich das Fondsvermögen um 14,3 Mio. EUR auf 1.030,7 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 7,9 Mio. EUR. Per Saldo wurden für die Anteilklasse RC 114.007 Anteile zurückgegeben und für die Anteilklasse IC 31.200 Anteile zurückgegeben; somit vermindert sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 16.101.299 für die Anteilklasse RC und auf 3.006.567 für die Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 30. September 2023 der Wert pro Anteil (=Rücknahmepreis) mit 53,87 EUR für die Anteilklasse RC und 54,31 EUR für die Anteilklasse IC. Das direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 753,6 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beträgt zum Berichtsstichtag 192,4 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 15,7 Mio. EUR auf 115,6 Mio. EUR.

Die in Tages-, Termingeld und Bankguthaben angelegten Mittel veränderten sich von 46,8 Mio. EUR auf 30,3 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Stichtag auf 85,3 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung Teil II“ zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 51,5 Mio. EUR gehalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 193,6 Mio. EUR. Hiervon entfallen im Wesentlichen 18,8 Mio. EUR auf zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten sowie 12,8 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen werden mit 125,2 Mio. EUR ausgewiesen.

Die Zinsansprüche von insgesamt 3,1 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen aus festverzinslichen Wertpapieren.

Wesentlicher Bestandteil der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 31,6 Mio. EUR sind die Hinterlegungen im Rahmen von Collaterals.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den sonstigen Vermögensgegenständen von 274,2 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Schweden 0,1 Mio. EUR, Großbritannien 70,8 Mio. EUR, Frankreich 86,5 Mio. EUR, Niederlande 28,9 Mio. EUR, Spanien 49,9 Mio. EUR und Irland 38,0 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 204,1 Mio. EUR. Größter Einzelposten sind mit 188,1 Mio. EUR Kredite bei den Direktimmobilien, die zur teilweisen Finanzierung von Immobilien aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 12,7 Mio. EUR ausgewiesen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 5,3 Mio. EUR beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäften mit 1,9 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer mit 3,4 Mio. EUR.

Rückstellungen bestehen in Höhe von 20,5 Mio. EUR. Hiervon entfallen 0,8 Mio. EUR auf Instandhaltungen und 1,2 Mio. EUR auf sonstige. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 0,5 Mio. EUR für Ertragsteuern und 18,0 Mio. EUR für latente Steuern.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 54,8 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Schweden 0,001 Mio. EUR, Großbritannien 0,3 Mio. EUR, Frankreich 0,6 Mio. EUR, Niederlande 2,1 Mio. EUR, Spanien 20,4 Mio. EUR und Irland 31,4 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährung ergeben können, werden durch Devisentermingeschäfte abgesichert: 56,0 Mio. GBP. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Bremen, Konsul-Schmidt-Straße

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
1	70191 Stuttgart Heilbronner Str. 190 „Bülow Tower“ DE	FG		B (85%)	05/15	2000	7.120	inkl. 11,7/100 Miteigentumsanteil an 3.755 m ² Verkehrsfläche	13.852		248	K, PA, LA	44.900 44.700	44.800
2	20359 Hamburg Pinnaberg 47 „Dock 47“ DE	FG		B (82%)	05/15	2004	1.584		4.060		50	K, PA, LA	20.500 19.800	20.150
3	90443 Nürnberg Zeltnerstr. 19/ Sandstr. 20a, 24a „City Park Center“ DE	FG		B (45%) L (36%)	06/15	2009	6.840		19.653	180	517	K, PA, LA	41.400 40.900	41.150
4	01307 Dresden Pfothenhauer Str. 41 DE	FG		W (78%)	10/15	2015	1.872		749	3.432	27	PA	14.900 15.300	15.100
5	70656 Stuttgart Breitwiesenstr. 19 „B19“ DE	FG		B (87%)	12/15	2001	3.883		10.837		184	PA	30.200 29.900	30.050
6	14532 Kleinmachnow Hermann-von-Helmholzstr. 3-7 DE	FG		LG (90%)	03/16	2016	27.759		8.139		97		18.300 18.400	18.350
7	86156 Neusäß Regensburger Straße DE	FG		LG (88%)	05/16	2016	18.836		5.562		121		12.350 11.900	12.125
8	55129 Mainz Barcelona Allee 15 DE	FG		LG (88%)	06/16	2016	20.376		5.937		102		14.900 14.500	14.700
9	45279 Essen Kleine Ruhrau 16 DE	FG		LG (89%)	06/16	2016	23.126		6.569		110		14.600 14.500	14.550
10	45307 Essen Am Zehnthof 77 / Schönscheidstr. 50 DE	FG		LG (76%)	07/16	2015	35.001		17.549		140	K, PA	25.900 25.300	25.600
11	51149 Köln Josef-Linden-Weg 8 DE	FG		LG (92%)	08/16	2016	26.874		6.815		162		18.650 18.800	18.725
12	90471 Nürnberg Poststr. 6 DE	FG		LG (84%)	09/16	2016	16.265		4.625		78		9.250 9.000	9.125
13	01139 Dresden Marie-Curie-Str. 14 DE	FG		LG (87%)	11/16	2016	25.607		5.103		110		11.700 11.500	11.600
14	40476 Düsseldorf Münsterstr. 96, 100, 102/Glockenstr. 31, 35 „Münster Center“ DE	FG		B (42%) L (40%)	11/16	1987	6.165	Grundstücksgröße entspricht 254,91 + 46,67 + 46,67/1.000 Miteigentumsanteil an 1.237 m ² Hof- und Gebäudefläche sowie 148,63 + 163,28/ 1.000 Miteigentumsanteil an 2.815 m ² Gebäude- und Freifläche	11.053	796	362	K, PA	30.600 29.600	30.100
15	14469 Potsdam Jägerallee 20 DE	FG		H (94%)	12/16	1998	16.621		17.208		200	K, PA, LA	37.500 37.000	37.250
16	22047 Hamburg Fehmarnstr. 8-10, 14-26 DE	FG		W (95%)	11/18	2018	5.119			6.141	62	PA	31.600 31.600	31.600

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR	davon sonstige Kosten ^{5,6} in TEUR	Anschaffungs-ne- benkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge ⁷ in Jahren
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
4,3	2.546 2.549	47 47	2.409	1.927	482	6,5				komplett abgeschrieben	10.900	24,3	4,1	2,9
1,9	1.029 1.029	51 51	1.044	793	251	6,4				komplett abgeschrieben	3.000	14,9	0,4	1,4
4,0	2.581 2.727	56 56	2.147	1.293	854	5,8	107	374	1,6	5.000	12,2	6,6	4,5	
1,4	639 638	72 72	974	365	609	8,8	49	199	2,0			0,2	0,6	
2,9	1.785 1.785	48 48	1.266	976	290	6,5	64	282	2,1			9,7	2,4	
1,8	926 926	43 43	1.109	872	237	7,5	62	300	2,4	3.704	20,2	0,0	7,5	
1,2	599 599	43 43	543	543	188	4,9	27	132	2,6	2.550	21,0	0,0	7,7	
1,4	720 720	43 43	766	564	202	6,3	38	199	2,6	2.876	19,6	0,0	7,7	
1,4	728 728	43 43	942	731	211	7,8	47	245	2,6	2.877	19,8	0,0	7,7	
2,5	1.412 1.454	42 42	2.083	1.452	631	10,1	104	578	2,7	5.175	20,2	0,0	7,3	
1,8	902 902	43 43	1.200	987	213	7,9	61	348	2,7	3.793	20,3	0,0	7,9	
0,9	452 452	43 43	371	264	107	4,9	21	121	2,9	1.901	20,8	0,0	7,9	
1,1	584 584	43 43	506	331	175	4,9	25	148	3,1	2.372	20,4	0,0	8,2	
2,9	1.992 1.958	34 33	2.733	2.041	692	9,1	137	852	3,1			17,6	5,2	
3,6	2.542 2.542	35 35	2.402	1.909	493	7,5	120	776	3,2			0,0	17,3	
3,0	1.225 1.226	75 75	1.866	1.164	701	7,1	93	880	5,5	6.600	20,9	1,1	0,2	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
17	60314 Frankfurt Umlandstr. 2 DE	FG		B (93%)	03/19	2002	2.069	zzgl. 4,70 m ² (30/10.000 von 1.565m ² Gebäude- und Freifläche) +2,15 m ² (20/ 10.000 von 1.077 m ² Gebäude- und Freifläche) Miteigentums- anteil	6.756		57	K, PA	40.700 38.300	39.500
18	04317 Leipzig Täubchenweg 53 DE	FG		W (98%)	09/19	2019	506			1.002	5	PA	5.500 4.600	5.050
19	12627 Berlin Martin-Riesenburger-Str. 36, 38, 40, 42, 44 DE	FG		W (98%)	11/19	2020	7.009			8.992	30	PA	32.300 33.900	33.100
20	69126 Heidelberg Heinrich-Fuchs-Str. 100 DE	92		W (92%)	06/20	2020	2.686		444	3.398	22	PA	23.300 22.700	23.000
21	12529 Schönefeld Rathausgasse 2, 4, 6, 8 „Rathaus Villen“ DE	FG		W (94%)	09/20	2020	11.473			11.808	154	PA	52.200 55.600	53.900
22	30165 Hannover Vahrenwalder Str. 11 DE	FG		B (44%) L (29%)	10/20	2020	4.596		13.252		191	K, PA	62.800 59.000	60.900
23	50823 Köln Overbeckstr. 2-4/Liebigstr. 1 DE	FG		W (84%)	10/21	2019	926		555	2.620	26	PA	25.400 28.000	26.700
24	01139 Dresden Roßmäßlerstr. 4-6/Rietzstr. 38 DE	FG		W (92%)	10/21	2018	2.663			3.945	61	PA	15.300 15.300	15.300
25	38124 Braunschweig Zuckerbergweg 50-53 DE	FG		W (91%)	10/21	2020	10.516			4.246	71	PA	22.000 24.300	23.150
26	28217 Bremen Konsul-Smidt-Str. 54 DE	FG		W (91%)	10/21	2019	1.961		144	3.191	34	PA	15.700 18.000	16.850
27	10317 Berlin-Lichtenberg Hauptstraße 2, 3 „Spreeleibe“ DE	FG		H (67%) W (33%)	07/23	2023	1.926		5.417	3.261	2	PA		42.861
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung														
1	Dublin 9 Northwood Santry Demesne „Cedarview“ IE	FG		W (100%)	04/20	2020				10.113	126		39.000 37.600	38.300
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Rostock UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 8.278.896 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 5.349.463 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/15									
1	18059 Rostock Erich-Schlesinger-Str. 65 DE	FG		LG (73%) B (27%)	10/16	2016	17.479		2.774		63		7.900 7.720	7.810
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 9.454.907 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 6.142.678 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/15									
2	58640 Iserlohn Auf der Kisse 1 DE	FG		LG (85%)	12/16	2016	16.707		4.601		76		9.200 9.200	9.200
	Beteiligung: 45% an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 53.737.029 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 55.578.602 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/21									
3	22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Str. 10 „Spectrum“ DE	FG		LG (90%)	06/21	2012	160.020		95.962		197	K, PA, LA	80.550 81.918	81.234

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR	davon sonstige Kosten ^{5,6} in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge ⁷ in Jahren
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
3,8	1.661 1.566	39 39	2.916	2.139	777	8,2	292	250	0,5	16.000	40,5	13,2	5,0	
0,5	196 184	76 76	338	166	172	6,7	34	66	1,0			0,4	0,2	
3,2	1.276 1.278	77 77	2.196	1.647	549	7,8	220	511	1,0			1,4	0,2	
2,2	938 929	67 77	1.612	1.023	589	7,5	161	570	1,5			5,0	0,3	
5,2	1.933 1.932	77 77	4.208	3.350	858	8,1	422	1.648	1,5	23.600	43,8	3,1	0,2	
5,8	2.560 2.654	67 67	3.860	2.886	974	6,7	387	1.560	2,0				10,8	
2,6	825 824	76 76	2.374	1.896	478	8,1	238	1.468	3,0	8.750	32,8	6,8	0,2	
1,5	550 562	75 75	959	653	306	5,3	96	593	3,0	6.100	39,9	11,0	0,2	
2,2	703 704	77 77	1.529	1.153	376	6,6	153	945	3,0	7.800	33,7	2,4	0,3	
1,6	538 538	66 76	1.147	863	284	6,7	115	709	3,0	5.100	30,3	1,8	0,2	
4,1			3.372	249	3.123	7,9	69	3.303	9,8	20.000	46,7	0,0	19,7	
3,7	2.020 2.020	77 77	1.893	573	1.320	5,7	190	676	1,5	30.000	78,3	0,0	3,0	
			59		59	1,0	3	18						
0,7	406 406	43 43	359	280	79	6,0	15	114	3,7				8,1	
			68		68	1,0	3	22						
0,9	471 471	43 43	495	417	78	7,3	25	168	3,4				8,3	
			850		850		85	662	3,5					
7,8	3.189 3.574	39 38	4.195	3.920	276	2,7	420	2.307	2,7	29.768	36,6	0,0	4,7	

Lfd. Nr.	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland													
	Beteiligungen: 49% an Twenty One Tulips S.A.r.l., Luxemburg, LU Wert der Gesellschaft: 4.489.170 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 4.489.170 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR			12/21									
	49% an Twenty One Sunflowers S.A.r.l., Luxemburg, LU Wert der Gesellschaft: 4.457.731 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 4.175.138 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.810.336 EUR												
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung													
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Maestro Residential Coöperatief U.A. Amsterdam, NL Wert der Gesellschaft: 23.149.896 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 22.981.214 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.770.000 EUR			05/20									
1	2287 VH Rijswijk Clavecimbellaan 193-513 NL	FG	W (94%)	05/20	1990	11.160		17.220	159	PA	44.800 42.800	43.800	
	Beteiligungen: 100% an GFD Spain HoldCo, S.L., Madrid, ES Wert der Gesellschaft: 15.181.363 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 15.127.010 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR			08/20									
	100% an Vallecas PropCo, S.L., Madrid, ES Wert der Gesellschaft: 16.960.019 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 14.302.169 EUR Gesellschafterdarlehen: 31.953.000 EUR												
2	28051 Madrid Avenida de la Gran Vía del Sureste 53, Calle Eduardo Chillida ES	FG	W (91%)	04/23	2023	3.848		1.175	14.245	202	44.700 45.100	44.900	
	Beteiligung: 100% an gFD France SAS, Paris, FR Wert der Gesellschaft: 35.764.131 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 33.595.287 EUR Gesellschafterdarlehen: 48.014.518 EUR			06/22									
3	92700 Colombes, Paris 34 Boulevard Charles de Gaulle „Lignes“ FR	UB		07/22		3.717						20.011	
4	93150 Le Blanc Mesnil 102 Avenue Aristide Briand FR	UB		07/22		15.333						13.774	
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung													
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Thomas Street PBSA Limited London, GB Wert der Gesellschaft: 40.551.382 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 42.064.283 EUR Gesellschafterdarlehen: 29.664.153 EUR			09/20									
1	Bristol BS1 6JS Redcliffe 21 St. Thomas Street GB	FG	W (100%)	11/20	2021	1.400		7.122			68.580 65.573	67.077	
VI. Immobilienvermögen gesamt												1.041.392	

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
W = Wohnen
Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.

- ³ K = Klimaanlage
LA = Lastenaufzug
PA = Personenaufzug
⁴ Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 30. September 2023. Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.
⁵ Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten können Anschaffungsnebenkosten sowohl auf Fonds- als auch auf Gesellschaftsebene anfallen, unter anderem abhängig davon, ob es sich um die Neugründung oder den Erwerb einer bereits bestehenden Gesellschaft handelt.
⁶ Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.
⁷ Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass die vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR	davon sonstige Kosten ^{5,6} in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge ⁷ in Jahren
	Rohertag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
4,2	1.895 1.903	47 47	1.568	851	718	3,7	157	523	1,7	16.500	37,7	2,8	0,7	
			444	421	23		18	425	9,5					
4,3	2.436 2.496	80 80	1.586	318	1.268	3,7	53	1.533	9,7	20.000	44,5	0,0	0,3	
			730	606	124		27	967	9,8					
1,9			1.143	403	740	1,9		1.143	10,0			100,0		
1,3			799	177	621	3,2		799	10,0			100,0		
			366		366		18	300	8,5					
6,4	3.807 3.807	68 58	2.795		2.795	4,1	214	1.246	2,9			0,0	13,0	
100,0										234.365	22,5			

⁸ Werte zum 30. September 2023 gebucht im Fonds bis 31. August 2023, ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).

Devisenkurse per 30. September 2023

1 EUR = 0,86468 GBP

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

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien			
– im Inland			
10317 Berlin-Lichtenberg Hauptstraße 2, 3 „Spreeliebe“	42.861	18.07.2023	
– in anderen Ländern mit Euro-Währung			
– in Ländern mit anderer Währung			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
– im Inland			
– in anderen Ländern mit Euro-Währung			
Beteiligungen:			
Gesellschaftsanteile an GFD Spain HoldCo, S.L.			100,0
Gesellschaftsanteile an Vallecás PoCo, S.L., Spanien			100,0
28051 Madrid Avenida de la Gran Vía del Sureste, Calle Eduardo Chillida ES	42.056	26.04.2023	
– in Ländern mit anderer Währung			
Summe	84.917		



Hamburg, Dock 47

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

Teil II: Liquiditätsübersicht

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2023	Anteil am Fonds- vermögen in %
							30.293.497,36	2,9
I. Bankguthaben								
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Banco Santander S.A. EO-FLR Preferred MTN 22(24/25)	XS2436160779	26.01.2025	0,10	0,00	0,00	12.000.000,00	11.840.040,00	1,1
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred MTN 2021(25)	FR0014006XE5	07.03.2025	0,01	0,00	0,00	10.000.000,00	9.427.469,10	0,9
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred MTN 2021(26)	FR0014002S57	11.05.2026	0,01	0,00	0,00	10.000.000,00	8.984.603,50	0,9
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(29/30)	DE000DL19VS4	19.11.2030	1,75	0,00	0,00	4.000.000,00	3.159.054,16	0,3
E.ON SE Medium Term Notes v.22(25/26)	XS2433244089	18.01.2026	0,13	0,00	0,00	12.000.000,00	11.003.308,92	1,1
Europäischer Stabilitäts.(ESM) EO-Bills Tr. 18.8.2023	EU000A3JZR4	18.08.2023	0,00	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2021(2026) S.2729	DE000HCB0AZ3	09.03.2026	0,38	0,00	0,00	5.000.000,00	4.489.000,00	0,4
LEG Immobilien SE Medium Term Notes v.22(22/29)	DE000A3MQNP4	17.01.2029	0,88	0,00	0,00	5.000.000,00	4.072.604,35	0,4
UniCredit S.p.A. EO-FLR Preferred MTN 21(28/29)	XS2360310044	05.07.2029	0,80	0,00	0,00	5.000.000,00	4.157.868,75	0,4
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2018(28/Und.)	XS1799939027	27.06.2028	4,63	0,00	0,00	5.000.000,00	4.472.774,95	0,4
Volkswagen Leasing GmbH Med.Term Nts.v.21(24)	XS2343821794	19.07.2024	0,00	0,00	0,00	5.000.000,00	4.843.400,00	0,5
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2020(30)	XS2105095777	21.01.2030	0,63	0,00	0,00	2.000.000,00	1.652.167,50	0,2
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				0,00	5.000.000,00	75.000.000,00	68.102.291,23	6,6
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.22/10 f.18.10.23	DE0001030898	18.10.2023	0,00	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.991.950,00	0,5
Daimler Truck Intl Finance EO-Med.-Term Notes 2022(25)	XS2466172280	06.04.2025	1,25	0,00	0,00	4.500.000,00	4.308.530,85	0,4
Deutsche Bahn Finance GmbH Sub.-FLR-Nts.v.19(25/Unb.)	XS2010039035	22.01.2025	0,95	0,00	0,00	5.000.000,00	4.636.979,15	0,4
Iberdrola International B.V. EO-FLR Notes 2020(20/Und.)	XS2244941147	28.01.2029	2,25	0,00	0,00	4.000.000,00	3.290.519,96	0,3
b) Andere Wertpapiere								
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				5.000.000,00	0,00	18.500.000,00	17.227.979,96	1,2
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Wertpapiere gesamt:				5.000.000,00	5.000.000,00	93.500.000,00	85.330.271,19	8,3
davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	0,00	18.000.000,00	15.559.328,22	1,5
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
III. Investmentanteile								
IV. Geldmarktinstrumente								

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

Gliederung nach Nominalzinssen	
0,00% bis unter 4,00%	80.857.496,24 EUR
4,00% bis unter 5,00%	4.472.774,95 EUR
5,00% bis unter 6,00%	0,00 EUR
6,00% bis unter 8,00%	0,00 EUR
8,00% bis unter 10,00%	0,00 EUR
Summe	85.330.271,19 EUR

Gliederung nach Restlaufzeiten	
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	9.835.350,00 EUR
Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 2 Jahren	30.213.019,10 EUR
Restlaufzeit über 2 Jahre bis zu 3 Jahren	24.476.912,42 EUR
Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Jahren	0,00 EUR
Restlaufzeit über 4 Jahre	20.804.989,67 EUR
Summe	85.330.271,19 EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			12.799.791,03	1,2
davon Betriebskostenvorlagen		9.401.009,56		
davon Mietforderungen		3.398.781,47		
davon in Fremdwährung	430,87			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			125.212.007,38	12,1
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Zinsansprüche			3.139.039,09	0,3
davon in Fremdwährung	282.962,62			
4. Anschaffungsnebenkosten			20.172.738,54	2,0
– bei Immobilien		18.819.278,08		
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.353.460,46		
davon in Fremdwährung	346.842,05			
5. Andere			32.312.330,99	3,1
davon Forderungen aus Anteilsumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
Insgesamt in Fremdwährung	630.235,54			
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			188.097.250,00	18,2
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00	0,00	0,0
3. Grundstücksbewirtschaftung		0,00	12.670.098,58	1,2
davon in Fremdwährung	0,00			
4. anderen Gründen			3.353.363,14	0,3
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
davon in Fremdwährung	2.658,90			
III. Rückstellungen				
Rückstellungen			20.478.947,30	2,0
davon in Fremdwährung	289.124,30			
Fondsvermögen			1.030.687.997,80	

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert (30.9.2023)	53,87 EUR	54,31 EUR
Umlaufende Anteile	16.101.299	3.006.567

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

I. Immobilien

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

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

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

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

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

Betracht. Hierbei werden künftig erwartete Einzahlungsüberschüsse der Immobilie über mehrere festgelegte Perioden (z.B. Zehn-Jahresperioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objektspezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Der Restwert der Immobilie am Ende der festgelegten Perioden wird prognostiziert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Einzahlungsüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den Kapitalwert des Objektes, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

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

2. Ankaufs- und Regelbewertung: Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchgeführt, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Beim Erwerb werden die Immobilien mit dem Kaufpreis angesetzt, wobei dieser Ansatz für längstens drei Monate beibehalten wird.

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

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen. Der Wert des Vermögensgegenstandes ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel aus den beiden Verkehrswerten der von den zwei voneinander unabhängigen Bewertern erstellten Gutachten.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

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

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

geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend nicht anders angegeben.

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

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

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

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

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

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

abzuschreiben. Sie mindern ebenfalls das Fondskapital über das Bewertungsergebnis und werden nicht im realisierten Ergebnis berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraus-

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

9. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten:

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

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Gesellschafter

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

Geschäftsführung

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

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

Ulrich Steinmetz
Regional Head of Portfolio Management
Real Estate Retail

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

Dr. Grit Franke
Head of Fund Finance
zugleich Geschäftsführerin der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH
Brienner Straße 59
80333 München
Amtsgericht: München HRB 42 872
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,4 Mio. EUR
Eigenmittel (nach § 10 KWG i.V.m. Artikel 25ff. CRR):
2.928,6 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2022

Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

Nicole Behrens
Head of DWS Control Office
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Prof. Dr. Kerstin Hennig
Leiterin des EBS Real Estate Management Institutes
EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Wiesbaden

Externe Bewerter

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

Regelbewerter

Dipl.-Ing. Jörg Ackermann

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

Dipl.-Kaufmann Marcus Braun

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

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel

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

Ankaufsbewerter

Detlev Brauweiler

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

Dipl.-Ing. Matthias Heide

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

EINIAI Experts GmbH & Co. KG, Mainz

Dipl. Ing. Stefan Döring, MRICS

CBRE GmbH, Berlin

Meike Opfermann, RICS Registered Valuer, CIS HypZert (F)
Lee C. Holiday, MAI
Stephen Thomas, AAPI

Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main

Andreas B. Röhr, FRICS
Doreen Süssmilch, MRICS
Joseph Miller, MRICS

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

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Franklinstraße 50
60486 Frankfurt am Main

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

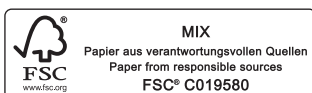
DWS Grundbesitz GmbH

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

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

DWS Investment GmbH*

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



* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.