

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz Fokus Deutschland

Jahresbericht zum
31. März 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: 1. Januar 2023) sowie des „Basisinformationsblatts“ (vormals „Wesentliche Anlegerinformationen“) vom 1. Januar 2023, 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 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 Verwaltungs- sowie der erfolgsabhängigen Vergütung.

Anteilklassen im Überblick (Stand: 31. März 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 |
| Rücknahmeaufschlag | Kein Rücknahmeaufschlag | Kein Rücknahmeaufschlag |
| Rückgabe von Anteilen | Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten. | Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten. |
| Verwaltungsvergütung | Bis zu 1,0% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen 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 |
| Erfolgsabhängige Vergütung | Bis zu 2,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,0%, aber max. 0,2% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. ² | Bis zu 5,0% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 6,0%, aber max. 0,4% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens 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.

Vorübergehende Einstellung der Ausgabe neuer Anteile

Im Einklang mit der Fondsstrategie hat das Fondsmanagement im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Liquiditätssteuerung entschieden, ab dem 17. Februar 2022 zunächst keine weiteren Anteile der beiden Anteilklassen auszugeben und somit bis auf Weiteres keine neuen Mittel einzuwerben. Bereits bestehende Sparpläne werden weiterhin ausgeführt.

Die Ausgabe neuer Anteile erfolgt in Abhängigkeit von den Investitionsmöglichkeiten der Anlegergelder und unter Beachtung der für einen Offenen Immobilien-Publikumsfonds 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 31. März 2023
- 18 / Übersicht: Renditen, Bewertung
- 22 / Vermögensübersicht zum 31. März 2023
- 24 / Erläuterungen zur Vermögensübersicht
- 26 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2023
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 32 / Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien
zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2023
- 33 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2023
Teil II: Liquiditätsübersicht
- 34 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2023
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und
Rückstellungen
- 36 / Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum
vom 1. April 2022 bis 31. März 2023
- 40 / Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 42 / Entwicklungsrechnung im Zeitraum
vom 1. April 2022 bis 31. März 2023
- 43 / Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung
- 44 / Verwendungsrechnung zum 31. März 2023
- 44 / Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
- 46 / Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 68 / Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 70 / Steuerliche Hinweise für den Anleger
- 77 / Ausweis der Immobilienquoten
- 81 / Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer,
Verwahrstelle und Gremien
- 82 / Externe Bewerter

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz Fokus Deutschland auf einen Blick (Stand zum 31. März 2023)

| | Gesamtfondsvermögen | Anteilklasse RC | Anteilklasse IC |
|--|---------------------|-----------------|-----------------|
| Kennzahlen zum Stichtag | | | |
| Fondsvermögen | 1.045,0 Mio. EUR | 878,8 Mio. EUR | 166,2 Mio. EUR |
| Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte) | 945,0 Mio. EUR | 794,7 Mio. EUR | 150,3 Mio. EUR |
| - direkt gehalten | 708,3 Mio. EUR | 595,7 Mio. EUR | 112,6 Mio. EUR |
| - über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 236,7 Mio. EUR | 199,1 Mio. EUR | 37,6 Mio. EUR |
| Anzahl der Fondsimmobilen | 34 | | |
| - direkt gehalten | 27 | | |
| - über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 7 | | |
| Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags) | | | |
| - zum Stichtag | 96,4% | | |
| - durchschnittlich im Berichtszeitraum | 96,5% | | |
| Fremdkapitalquote zum Stichtag | 17,4% | | |
| Veränderungen im Berichtszeitraum | | | |
| Veränderungen im Immobilienportfolio | | | |
| Ankäufe von Immobilien | 2 | | |
| - direkt gehalten | 0 | | |
| - über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 2 | | |
| Bestandsübergänge | 0 | | |
| - direkt gehalten | 0 | | |
| - über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 0 | | |
| Verkäufe von Immobilien | 0 | | |
| - direkt gehalten | 0 | | |
| - über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 0 | | |
| Bestandsabgänge | 0 | | |
| - direkt gehalten | 0 | | |
| - über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 0 | | |
| Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2022 bis 31.3.2023) | -10,99 Mio. EUR | -5,70 Mio. EUR | -5,29 Mio. EUR |
| Wertentwicklung (1.4.2022 bis 31.3.2023, BVI-Methode) | | 1,6% | 2,1% |
| Endausschüttung je Anteil (am 19.7.2023) | | 0,70 EUR | 0,90 EUR |
| Anteilwert per 31.3.2023 | | 54,19 EUR | 54,70 EUR |
| Rücknahmepreis per 31.3.2023 | | 54,19 EUR | 54,70 EUR |
| Ausgabepreis per 31.3.2023 | | 56,90 EUR | 57,44 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 2022 bis 31. März 2023.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

Während die globalen Immobilienmärkte einen guten Start in das Kalenderjahr 2022 verzeichneten, hat sich das wirtschaftliche Umfeld seither allerdings deutlich eingetrübt und die Märkte sind in eine Gemengelage aus hoher Inflation und steigenden Zinsen einerseits sowie einer wirtschaftlichen Abkühlung andererseits geraten. Der Ukraine-Krieg hat zu erheblichen Preissteigerungen geführt und die Inflation auf das höchste Niveau seit Anfang der 1970er Jahre gehoben.

Unmittelbare Auswirkungen auf das Immobilienportfolio konnten im Geschäftsjahr nicht festgestellt werden. Vielmehr lagen die Bewertungsergebnisse der Fondsimmobilien in allen Nutzungsarten insgesamt im positiven Bereich.

Der Anstieg der Renditen im Euroraum hat zu Bewertungsanpassungen im Anleiheportfolio von grundbesitz Fokus Deutschland geführt, welches sich im Berichtszeitraum negativ entwickelt hat. Eine Anpassung der Zusammensetzung des Anleiheportfolios und dessen Laufzeiten zugunsten noch geringerer Volatilität konnte das negative Ergebnis lediglich abmildern.

grundbesitz Fokus Deutschland verzeichnete im Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023 eine Wertentwicklung von 1,6% je Anteil in der Anteilklasse RC und 2,1% 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 1.045,0 Mio. EUR leicht gesunken (31. März 2022: 1.050,7 Mio. EUR) – insbesondere aufgrund der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022 von rund 12,3 Mio. EUR.

Die von zwei unabhängigen Sachverständigen ermittelten stichtagsbezogenen Verkehrswerte aller Bestandsimmobilien haben sich im Berichtszeitraum leicht erhöht.

Die Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 164,4 Mio. EUR zum Berichtsstichtag haben sich im Vergleich zum Geschäfts-

jahresbeginn nicht verändert. Rechnerisch hat sich dennoch aufgrund des gestiegenen Immobilienvermögens die Fremdfinanzierungsquote auf 17,4% reduziert (31. März 2022: 18,6%), der Wert liegt weiterhin unter dem gesetzlichen Höchstwert von 30,0%. Um den Handlungsspielraum des Sondervermögens zu erweitern, konnte zudem die bestehende Kreditlinie über 30 Mio. EUR auf 50 Mio. EUR erhöht werden. Während des Berichtszeitraums wurde diese jedoch nicht in Anspruch genommen.

Die liquiden Mittel des Fonds wurden im selben Zeitraum auf 131,3 Mio. EUR reduziert (31. März 2022: 268,5 Mio. EUR), die Liquiditätsquote reduzierte sich dementsprechend auf 12,6% (31. März 2022: 25,6%). Mit den Mitteln aus Sparplänen sowie der Wiederanlage nach Ausschüttung sind dem Fonds im Berichtszeitraum insgesamt 0,5 Mio. EUR zugeflossen.

Die Anteilrückgaben im Geschäftsjahr beliefen sich auf rund 12,5 Mio. EUR, woraus sich ein Nettomittelabfluss von insgesamt rund 11,0 Mio. EUR ergab.

Im Berichtszeitraum standen unverändert der weitere Aufbau des nach Nutzungsarten und Standorten diversifizierten Immobilienportfolios und die intensive Ankaufsprüfung weiterer Investitionsmöglichkeiten im Fokus des Fondsmanagements. Die vorhandene Liquidität wurde neben der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022 insbesondere für die anteiligen Kaufpreiszahlungen der beiden Projektentwicklungen im Großraum Paris, Frankreich (Wohnen), für die Kaufpreisanzahlungen der beiden Projektentwicklungen in Berlin, Deutschland (Wohnen), sowie für die Kaufpreisanzahlung einer weiteren Immobilie in Berlin, Deutschland (Hotel) eingesetzt. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für die Hotelimmobilie in Berlin wird mit Baufertigstellung vsl. bis Ende 2023 erfolgen, für die Wohnimmobilien mit Fertigstellungen in den Jahren 2025 bis 2026.

Das Immobilienvermögen des Fonds beträgt per Berichtsstichtag nach Verkehrswerten 945,0 Mio. EUR (31. März 2022: 885,3 Mio. EUR), der Gesamtbestand hat sich durch den Bestandszugang der vorgenannten Projektentwicklungen im Großraum Paris, Frankreich (Wohnen), auf insgesamt 34 direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien erhöht.

Die Vermietungsquote im Gesamtportfolio auf Basis der Mieterträge beträgt zum Stichtag 31. März 2023 96,4% und liegt auf dem Niveau zum Ende des vorigen Geschäftsjahres von 96,6% (Stand: 31. März 2022). Die Mieterträge der überwiegend langfristig vermieteten Immobilien sowie aus den Woh-

nungsmietverträgen wirkten sich während des Geschäftsjahres weiterhin positiv auf das Vermietungsergebnis aus.

Die DWS Grundbesitz GmbH fördert bei der Auswahl der zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien sowie bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestands von Grundbesitz Fokus Deutschland unter anderem auch ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Offenlegungsverordnung. Seit dem 2. August 2022 werden auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 Offenlegungsverordnung berücksichtigt.

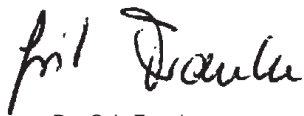
Informationen über die ökologischen Merkmale im Berichtsjahr finden Sie im Abschnitt „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Abs. 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/ 852 genannten Finanzprodukten“ im Anhang § 7 Nr. 9 KARBV.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 28. Juni 2023

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich zum Jahresende 2022 deutlich abgeschwächt und verzeichnete im vierten Quartal einen Rückgang von 0,2% gegenüber dem Vorquartal.¹ Dennoch konnte das BIP auf Gesamtjahressicht um 1,9% zulegen und die Konsenserwartungen übertreffen. Mit Blick auf das Gesamtjahr 2023 dürfte die deutsche Wirtschaft aber etwas schwächer abschneiden. Zwar belasten die Verwerfungen an den Finanzmärkten im ersten Quartal 2023, dennoch wird auf Gesamtjahressicht keine Rezession, sondern eine „schwarze Null“ erwartet, bevor sich im Jahr 2024 ein klarer Aufwärtstrend einstellt.² Eine ähnliche Entwicklung wird auch für die übrigen Fondsstandorte in Irland, Frankreich und Spanien erwartet. Während Irland mit einem Abschwung des Wirtschaftswachstums von 12,2% im Jahr 2022 auf 2,3% im Jahr 2023 stark an Dynamik verliert, bleibt der Jahresausblick dennoch besser als in Frankreich (0,5%) und Spanien (1,6%).³

Die Lage an den Energiemärkten entspannte sich im Jahresverlauf aufgrund sinkender Gas- und Rohstoffpreise deutlich. Zudem war die Produktion im Verarbeitenden Gewerbe aufgrund der nachlassenden Lieferengpässe insgesamt robust und die hohen Auftragsbestände konnten den sinkenden Auftragseingang abfedern.⁴ Während einige Dienstleistungsbereiche von der Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen profitierten und signifikante Nachholeffekte verzeichneten, schwächte sich die Baukonjunktur weiter ab. Die sinkende Nachfrage nach Bauleistungen war auf die hohen Baukosten in Verbindung mit den stark gestiegenen Finanzierungskosten und dem anhaltenden Fachkräftemangel zurückzuführen und resultierte in einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung im Bau (-2,3%).⁵ Preistreiber auf den Baustellen waren Baustoffe wie Stabstahl, der einen Anstieg von 40,4% im Jahresdurchschnitt verzeichnete. Auch die deutlich schlechteren Finanzierungsbedingungen bedingt durch die restriktive Geldpolitik der EZB sowie das unsichere makroökonomische Umfeld trugen zu der Abschwächung der (Wohnungs-)Kreditvergabe bei. Dagegen gingen die reale Kaufkraft der privaten Haushalte und die realen Einzelhandelsumsätze aufgrund der hohen Inflationsrate erheblich zurück. Vor allem die Teuerungsrate bei Energieprodukten (34,7%) und Nahrungsmittel (13,4%) belastete die Verbraucher. Die Inflation lag im Jahr 2022 im Durchschnitt bei 7,9%, dem höchsten Stand seit rund 70 Jahren. Die monatliche Entwicklung zeigt jedoch, dass die Inflation von einem Höchststand von 11,6% im Oktober 2022 auf 7,8% im März 2023 gesunken ist, was unter anderem auf die staatlichen Einmalzahlungen für Gas und Heizung zurückzuführen ist. In den übrigen Fondsstandorten lagen die jährlichen Teuerungsraten zuletzt sogar noch niedriger als in Deutschland. Während Irland mit rund 7,0%

ein ähnlich hohes Niveau erreichte, lagen Frankreich (6,6%) und Spanien (3,1%) im März 2023 deutlich niedriger.⁶

Kurzfristig dürfte die Kerninflation aber noch deutlich über dem Zielwert verharren, womit der geldpolitische Handlungsdruck zunächst aufrechterhalten bleibt. Zum Jahresende 2022 hat sich der wirtschaftliche Ausblick deutlich aufgehellt und wichtige Wirtschaftsindikatoren wie der ifo-Geschäftsklimaindex und der ZEW-Konjunkturerwartungsindex konnten sich deutlich von ihren jüngsten Tiefstständen erholen. So stand der ifo-Index im März 2023 bereits bei 93,3 Punkten (Oktober 2022: 84,7).⁷ Auch die Konjunkturpakete der Regierung im Wert von 200 Mrd. EUR bzw. 5% des BIP stützten die Einkommen und den privaten Konsum. Entsprechend erholte sich auch der GfK-Index auf -29,5 Punkte, was immer noch einem sehr niedrigen Niveau gleichkommt, gleichzeitig aber eine Belebung von den Tiefständen bei -42,8 Punkten im Oktober 2022 darstellt.⁸

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten stiegen im Berichtszeitraum deutlich an. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 1. April 2022 bei 55 Basispunkten (BP) und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei 229 BP p.a.

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 1. April 2022 bei -0,43% p.a. und per 31. März 2023 bei 3,01% p.a.

Der wichtige Leitzins der Europäischen Zentralbank für die Hauptfinanzierungsgeschäfte wurde sechsmal erhöht und notiert am Ende des Berichtszeitraumes bei 3,50%, die Einlagenfazilität liegt seit 22. März 2023 bei 3,00%.

(Datenquelle: Bloomberg)

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Am deutschen Immobilienmarkt waren die gestiegenen Finanzierungskosten und die wirtschaftliche Eintrübung zuletzt deutlich zu spüren. Das Gesamtinvestitionsvolumen ging im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr zurück, zudem verzeichneten Spitzenrenditen in der zweiten Jahreshälfte einen dynamischen Anstieg. Dieser Trend scheint sich zu Jahresbeginn 2023 fortzusetzen. Das Investitionsvolumen für Gewerbeimmobilien ist in der zweiten Jahreshälfte 2022 eingebrochen, während die Spitzenrenditen aufgrund der stark gestiegenen Finanzierungskosten und der begrenzten Marktliquidität auf breiter Front angestiegen sind. So ist die Stim-

1 Destatis, Januar 2023

2 DWS, CIO View, Juni 2023

3 Oxford Economics, April 2023

4 Bundesbank, Monatsbericht Februar 2023

5 Destatis, Januar 2023

6 Eurostat, HVPI, April 2023

7 Ifo Institut, März 2023

8 GfK, April 2023

mung in der Immobilienfinanzierung im vierten Quartal 2022 auf ein Allzeittief gefallen, wobei sich sowohl die aktuelle Lage als auch die Aussichten deutlich verschlechtert haben.⁹ Die Vermietungsmärkte befinden sich jedoch sektorübergreifend in einer robusten Ausgangslage und die Spitzenmieten konnten im vergangenen Jahr vielerorts Rekordlevel erreichen und somit die Gesamtrenditen stützen. Die Immobilienstimmung litt ebenfalls unter den dynamischen Zinserhöhungen mit einem deutlichen Rückgang des Deutsche Hypo REECOX Index im Dezember 2022 um -33,6% gegenüber zum Vorjahresmonat.¹⁰

Am Wohnimmobilienmarkt ging die Mietpreisentwicklung im Jahr 2022 aufgrund der sich zuspitzenden Angebotslage weiter dynamisch nach oben. Die Gemengelage aus gestiegenen Baukosten, höheren Finanzierungsraten und teuren Baugrundstücken führte zu einer Stornierungswelle im Wohnbau bei gleichzeitig starker Zuwanderung aus dem Ausland.¹¹ Angesichts der gesunkenen Baugenehmigungen in den letzten Monaten dürfte die Zahl der Fertigstellungen auch im vergangenen Jahr das Ziel von 400.000 Wohneinheiten deutlich verfehlt haben, wobei eine Trendfortsetzung wahrscheinlich ist. Somit ist mit anhaltendem Druck auf die Mietpreise zu rechnen, zumal die Nettozuwanderung von rund 1,4 Millionen Menschen den höchsten Wert seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950 darstellt und das Wohnungsdefizit tendenziell verschlimmert hat. Auch die Zahl der Baugenehmigungen von neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden ist von Januar bis November 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,7% auf rund 322.000 gesunken. Auch hier zeigt sich europaweit eine ähnliche Entwicklung aus sinkendem Angebot und anhaltender Nachfrage, welche die Mietentwicklung langfristig belebt. In Frankreich und Irland dürfte die Mietentwicklung im Jahr 2023 in etwa auf dem europäischen Durchschnitt bleiben, während die spanischen Märkte stärker abschneiden. Insbesondere Dublin und Madrid dürften zu den Outperformern in Europa zählen.¹²

Im Bürosektor sind die Spitzenrenditen für erstklassige Büroimmobilien im Jahr 2022 um mehr als 100 Basispunkte angestiegen.¹³ Bedingt durch die höheren Finanzierungskosten, der konjunkturellen Abschwächung und der anhaltenden Unsicherheit war eine zunehmende Preisschere zwischen Käufer- und Verkäuferseite zu beobachten. Zudem verschärfte sich die Polarisierung auch mieterseitig zwischen erstklassigen Büroimmobilien und sekundären Objekten in peripheren Lagen, da sich die Nutzeranforderungen durch die neue Arbeitswelt, eine zunehmende ESG-Regulatorik, steigende Betriebskosten und den Kampf um Talente zuletzt stark verändert hat. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach

zentral gelegenen, qualitativ hochwertigen Flächen konnte die Spitzenmiete in sämtlichen Top Standorten teils sehr dynamische Zuwächse verzeichnen. Trotz eines rückläufigen Flächenumsatzes zum Jahresende stiegen die Spitzenmieten im Jahr 2022 so kräftig wie seit 1992 nicht mehr an und verbuchten einen Anstieg zwischen 5% und 33%.¹⁴ Die dynamische Mietpreisentwicklung konnte somit den Renditeanstieg abschwächen und die Gesamtrenditen stützen.

Auch am deutschen Logistikmarkt kam es in der zweiten Jahreshälfte 2022 zu einer deutlichen Korrektur der Spitzenrenditen und Verkehrswerte. Eine gesunde Nutzernachfrage und ein begrenztes Angebot führten jedoch dazu, dass die Mieten so stark wie seit über 20 Jahren nicht mehr gestiegen sind, wobei die Leerstandsquote im bundesweiten Schnitt bei rund 2,5% verharrt.¹⁵ Kurzfristig erwarten wir eine nachlassende Dynamik des Mietwachstums von den aktuell hohen Niveaus, allerdings bleibt der Trend dank zunehmender Angebotsverknappung klar positiv. Nearshoring, das Wachstum im Kurier-, Express- und Paketsegment sowie EU-Transformationsprozesse bleiben weitere Treiber.

Der Einzelhandelsmarkt hat in den letzten Jahren bereits eine deutliche Korrektur erfahren und leidet nun zusätzlich unter der hohen Inflation und dem Kaufkraftverlust der privaten Haushalte. Die Reallöhne sind im Jahr 2022 stark gesunken, was zu einem anhaltenden Druck auf die Besucherzahlen und den Einzelhandelsumsatz geführt hat. Das Verbrauchervertrauen in Deutschland erreichte im September 2022 ein Rekordtief, hat sich seither aber leicht erholt und dürfte 2023 weiter steigen, da sich die wirtschaftlichen Aussichten verbessern.

Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Die europäischen Investmentmärkte konnten sich den negativen Folgen des dynamischen Zinsanstiegs mit deutlich verschärften Finanzierungskonditionen und einer erhöhten Preisunsicherheit der Investoren bei gleichzeitig stark anziehender Anleiherenditen nicht entziehen. So summierte sich das Gesamtinvestitionsvolumen in Deutschland im Jahr 2022 über alle Sektoren hinweg auf rund 51 Mrd. EUR und lag damit knapp 55% unter dem Vorjahresergebnis. Dabei hat sich das Investitionsvolumen im Bereich der Logistikimmobilien (-10%) und Einzelhandelsimmobilien (-24%) am besten geschlagen. Die Transaktionsdynamik wurde, relativ zu den Vorjahren gesehen, im vierten Quartal 2022 am stärksten ausgebremst. Hier fiel der Rückgang zum Vorjahresquartal mit einem Abschlag von rund 85% am größten aus. Auf sektoraler Ebene war bei allen Assetklassen einen Rückgang zu beobachten.¹⁶

9 ZEW, JLL (DIFI), Januar 2023

10 Deutsche Hypo, Immobilienklima Dezember 2022

11 Ifo, Oktober 2022

12 DWS, Real Estate Strategic Outlook Europe, Januar 2023

13 CBRE, Market Outlook 2023

14 JLL, Büromarkt Deutschland

15 JLL, März 2023

16 CA, Trends und Trades

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 Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ im Verkaufsprospekt enthalten.

Informationen über die ökologischen Merkmale im Berichtsjahr finden Sie im Anhang „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 Finanzprodukte.

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023 verbuchte der Fonds einen Nettomittelabfluss in Höhe von -11,0 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich zum 31. März 2023 auf 1.045,0 Mio. EUR (Stand 31. März 2022: 1.050,7 Mio. EUR).

Das Liquiditätsvermögen betrug 131,3 Mio. EUR zum 31. März 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 abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Fonds eine Wertentwicklung von 1,6% je Anteil in der Anteilklasse RC und 2,1% je Anteil in der Anteilklasse IC erzielt.

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode

(Stand: 31. März 2023)

| | Anteilklasse RC | Ø p.a. | Anteilklasse IC | Ø p.a. |
|-----------------------------|-----------------|--------|-----------------|--------|
| 1 Jahr | 1,6% | | 2,1% | |
| 2 Jahre | 3,6% | 1,8% | 4,7% | 2,3% |
| 3 Jahre | 7,0% | 2,3% | 8,7% | 2,8% |
| 5 Jahre | 13,1% | 2,5% | 15,9% | 3,0% |
| Seit Auflegung ¹ | 21,5% | 2,3% | 25,5% | 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.

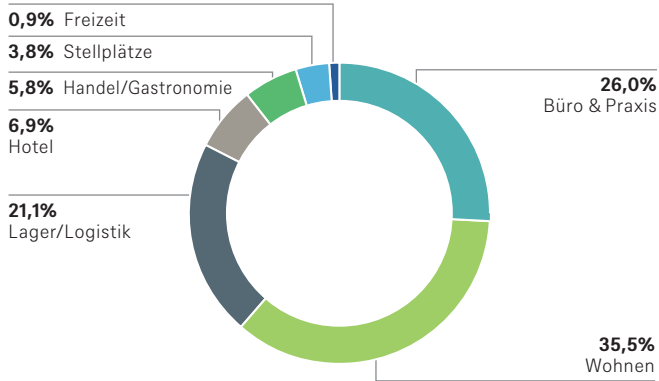
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Immobilienbestand des grundbesitz Fokus Deutschland

Zum Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland gehören zum Berichtsstichtag 34 Immobilien, davon 27 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 708,3 Mio. EUR und sieben Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 236,7 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 im Bau.

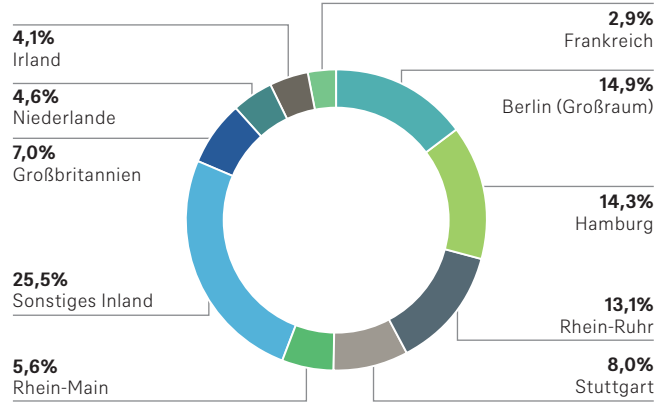
Portfoliostruktur der Immobilien

Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag

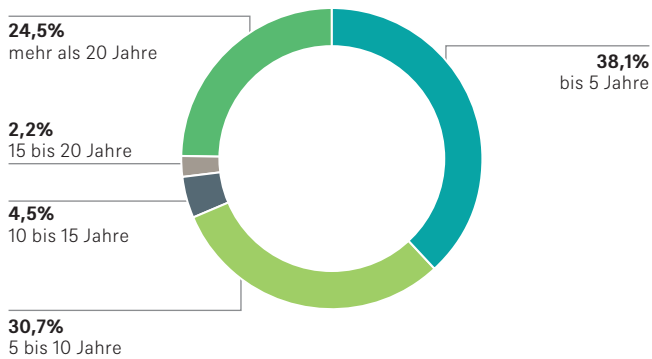


Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

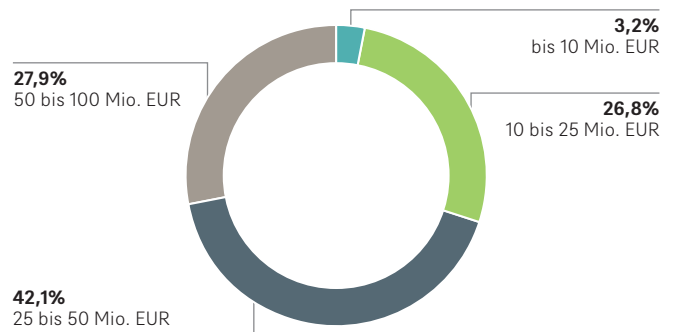
(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



Größenklassen der Fondsimmobilien



Immobilien nach Größenklassen

| Größenklasse | Verkehrswert (Mio. EUR) | Anteil (%) | Anzahl Objekte |
|---------------------|-------------------------|---------------|-------------------|
| bis 10 Mio. EUR | 30,1 | 3,2% | 4 Objekte |
| 10 bis 25 Mio. EUR | 253,1 | 26,8% | 15 Objekte |
| 25 bis 50 Mio. EUR | 398,2 | 42,1% | 11 Objekte |
| 50 bis 100 Mio. EUR | 263,7 | 27,9% | 4 Objekte |
| Gesamt | 945,0 | 100,0% | 34 Objekte |

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

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 bzw. Projektentwicklung wurde im Berichtszeitraum erworben und ist in den Bestand übergegangen:

Großraum Paris (FR) – Wohnimmobilie „Le Blanc Mesnil“

Der Kaufvertrag für die im Vorort Le Blanc Mesnil, nordöstlich von Paris gelegene und noch zu errichtende Wohnimmobilie konnte im Juli 2022 unterzeichnet werden.

Das geplante Projekt umfasst 112 Wohneinheiten mit rund 6.100 m² Wohnfläche und wird nach Fertigstellung erschwinglichen Wohnraum zur Verfügung stellen. Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 25,0 Mio. EUR. Der Bestandsübergang der im Bau befindlichen Immobilie fand im Juli 2022 statt. Baufertigstellung bzw. schlüsselfertige Übergabe wird für Anfang des Jahres 2025 erwartet. Die Kaufpreiszahlungen für die Immobilie erfolgen bis zur geplanten Fertigstellung nach Baufortschritt, die Bau- und Ausführungsqualität werden dabei fortlaufend durch mandatierte Berater der Gesellschaft überwacht. Für den Neubau wird die französische Nachhaltigkeitszertifizierung „RT 2012“ angestrebt.

Ein Objekt bzw. Projektentwicklung wurde vor dem Berichtszeitraum erworben und ist in den Bestand übergegangen:

Großraum Paris (FR) – Wohnimmobilie

Der Kaufvertrag für die in einem Vorort von Paris rund zehn Kilometer nordwestlich der Innenstadt gelegene und noch zu errichtende Wohnimmobilie konnte am 6. Dezember 2021 unterzeichnet werden.

Das geplante Projekt umfasst 122 Wohneinheiten mit ca. 7.408 m² Wohnfläche sowie ca. 596 m² Einzelhandelsfläche. Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 60,6 Mio. EUR. Der Bestandsübergang der im Bau befindlichen Immobilie erfolgt im Juli 2022. Baufertigstellung bzw. schlüsselfertige Übergabe wird für das vierte Quartal 2024 erwartet. Die Kaufpreiszahlungen für die Immobilie erfolgen bis zur geplanten Fertigstellung nach Baufortschritt, die Bau- und Ausführungsqualität werden dabei fortlaufend durch mandatierte Berater der Gesellschaft überwacht. Für den Neubau wird die

französische Nachhaltigkeitszertifizierung „NF Habitat – HQE“ angestrebt.

Ein Bestandsobjekt wurde im Berichtszeitraum erweitert:

Hamburg (DE) – Logistikimmobilie

Der bereits bei Ankauf im Juni 2020 geplante Erweiterungsbau der Logistikimmobilie in Hamburg wurde am 28. Oktober 2022 fertiggestellt. Grundbesitz Fokus Deutschland ist an der Erweiterung über die Immobilien-Gesellschaft wiederum zu 45% beteiligt.

Die moderne Logistikimmobilie „Spectrum“ hatte bei Ankauf eine Nutzfläche von rund 77.100 m² und wurde im laufenden Geschäftsjahr um eine Logistikhalle mit rund 18.800 m² erweitert. Der Komplex ist langfristig an eines der größten europäischen Logistikunternehmen vermietet. Auf dem rund 160.000 m² großen Grundstück gibt es 249 Pkw- und 20 Lkw-Parkplätze.

Das Objekt liegt im Südosten Hamburgs in unmittelbarer Nähe zum Autobahnkreuz der wichtigen Nord-Süd-Verbindung A 1 und der ostwärts verlaufenden A 25. Der Hamburger Hafen ist rund zwölf Kilometer von der neuen Fondsimmobilie entfernt. Die Objektlage ist angesichts der guten Fernverkehrsanbindung und der Nähe zum Stadtzentrum sowie dem Hafen einer der attraktivsten und am stärksten nachgefragten Logistikstandorte im Großraum Hamburg sowie Deutschlands und weist nahezu keinen Leerstand aus.

Der anteilige Kaufpreis betrug 15,9 Mio. EUR.

Drei Objekte bzw. eine Projektentwicklung wurden vor dem Berichtszeitraum erworben und werden nach Fertigstellung in den Bestand übergehen:

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 vereinbarte vorläufige Kaufpreis beträgt rund 42,4 Mio. EUR, hierauf wurde bereits eine Anzahlung von rund 12,7 Mio. EUR geleistet.

Der Erwerb erfolgt über eine Beteiligungsgesellschaft. Der Bestandsübergang erfolgt nach Baufertigstellung bzw. schlüsselfertiger Übergabe voraussichtlich im ersten Halbjahr 2023. Der Baufortschritt sowie die Bau- und Ausführungsqualität werden durch mandatierte Berater der Gesellschaft fortlaufend überwacht. Aufgrund der Bau- und Standortqualitäten wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung von „BREEAM Good“ oder höher angestrebt.

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.

Ein Objekt wurde im Berichtszeitraum erworben und wird nach dem Berichtszeitraum in den Bestand übergehen:

Berlin (DE) – Hotelimmobilie

Am 24. März 2023 wurde ein Kaufvertrag für eine im Bau befindliche Wohnimmobilie/Boarding House im Berliner Bezirk Lichtenberg unterzeichnet. Der Kaufpreis beträgt rund 42,9 Mio. EUR. 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. Die Fertigstellung der Immobilie wird im Laufe des Jahres 2023 erwartet. Der Baufortschritt sowie die Bau- und Ausführungsqualität werden durch mandatierte Berater der Gesellschaft fortlaufend überwacht.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

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

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 31. März 2023 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland (direkt und indirekt gehaltene Immobilien) unverändert gegenüber Vorjahr Kreditverbindlichkeiten im Umfang von insgesamt 164,4 Mio. EUR (Stand 31. März 2022: 164,4 Mio. EUR). Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 17,4%, bezogen auf das Immobilienvermögen.

Übersicht Kredite zum 31. März 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 | 118,1 | 12,5 | 46,3 | 4,9 | 3,0 | 0,0 | 23,8 | 73,1 | 1,0 |
| Gesamt | 118,1 | 12,5 | 46,3 | 4,9 | 3,0 | 0,0 | 23,8 | 73,1 | |

Übersicht Währungsrisiken zum 31. März 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 | 59.344,2 | 0,87887 | 3.805,1 | 0,4 |
| SEK ¹ | 437,2 | 11,32197 | 38,6 | 0,0 |
| Gesamt | 59.781,4 | | 3.766,5 | 0,4 |

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

Vermietungsinformationen zum 31. März 2023

| | Deutschland | Großbritannien | Irland | Niederlande | Gesamt ⁵ |
|--|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------------|
| Mietobjekte (Anzahl) | 29 | 1 | 1 | 1 | 32 |
| Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR) | 769,3 | 66,2 | 38,4 | 43,9 | 917,8 |
| Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹ | | | | | |
| Büro & Praxis | 31,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 26,0% |
| Handel/Gastronomie | 7,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 5,8% |
| Hotel | 8,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 6,9% |
| Lager/Logistik | 25,5% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 21,1% |
| Wohnen | 22,3% | 100,0% | 100,0% | 96,9% | 35,4% |
| Freizeit | 1,1% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,9% |
| Stellplätze | 4,5% | 0,0% | 0,0% | 2,2% | 3,9% |
| Andere | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,9% | 0,0% |
| Gesamt | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| Leerstand (stichtagsbezogen)² | | | | | |
| Büro & Praxis | 1,5% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 1,3% |
| Handel/Gastronomie | 0,5% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,4% |
| Hotel | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Lager/Logistik | 0,5% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,4% |
| Wohnen | 0,4% | 0,0% | 0,0% | 6,6% | 0,6% |
| Freizeit | 0,5% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,4% |
| Stellplätze | 0,5% | 0,0% | 0,0% | 1,3% | 0,5% |
| Andere | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Vermietungsquote | 96,1% | 100,0% | 100,0% | 92,1% | 96,4% |
| Auslaufende Mietverträge³ | | | | | |
| bis 31.12.2023 | 2,8% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 2,3% |
| 2024 | 6,2% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 5,1% |
| 2025 | 8,3% | 0,0% | 0,0% | 0,2% | 6,9% |
| 2026 | 6,2% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 5,2% |
| 2027 | 2,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 1,9% |
| 2028 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 2029 | 3,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 2,7% |
| 2030 | 15,3% | 0,0% | 0,0% | 0,8% | 12,7% |
| 2031 | 17,7% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 14,6% |
| 2032 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| ab 2033 ⁴ | 37,9% | 100,0% | 100,0% | 99,0% | 48,6% |
| 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.

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

⁵ Ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen/Objekten im Bau.

Vermietungssituation

Zum Stichtag 31. März 2023 betrug der Vermietungsstand der Fondsobjekte 96,4% und lag im Durchschnitt des Berichtszeitraums bei 96,5%.

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

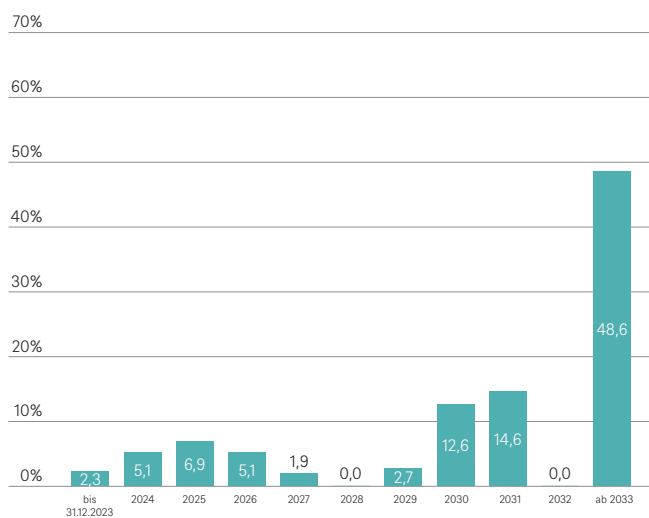
Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

| | |
|---|---------------|
| Wohnen | 28,4% |
| Versorger und Telekommunikation | 13,5% |
| Unternehmens-/ Rechts- und Steuerberatung | 13,0% |
| Bildung und Weiterbildung | 10,8% |
| Hotel/Gastronomie | 7,8% |
| Automobil und Transport | 7,6% |
| Konsumgüter und Einzelhandel | 4,4% |
| Chemie/Pharmazeutische Industrie | 3,9% |
| Technologie und Software | 2,2% |
| Medizin und Gesundheit | 2,0% |
| Öffentliche Institutionen | 1,3% |
| Bau | 0,9% |
| Versicherungsgewerbe | 0,5% |
| Bank und Finanzdienstleistung | 0,2% |
| Sonstige Branchen | 3,4% |
| Summe | 100,0% |

Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

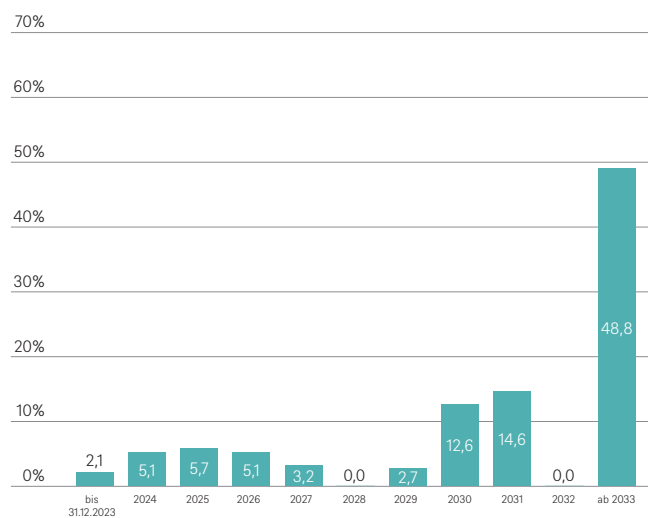
gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Übersicht: Renditen, Bewertung

Renditekennzahlen 2022/2023 in %

| | |
|---|-------------------|
| I. Immobilien | |
| Bruttoertrag | 4,5 ¹ |
| Bewirtschaftungsaufwand | -0,8 ¹ |
| Nettoertrag | 3,7 ¹ |
| Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis) | 2,1 ¹ |
| Immobilienresultat vor Steuern und Abschreibung | 5,8 ¹ |
| Rückstellungen für latente Steuern | -0,5 ¹ |
| Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten | -0,9 ¹ |
| Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern | 4,3 ¹ |
| Darlehensaufwand | -0,2 ² |
| Ertragsteuern | -0,1 ² |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibung | 5,0 ² |
| Währungsänderung | -0,2 ² |
| Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments | 4,8 ² |
| II. Liquidität | -3,5 ³ |
| III. Sonstige Kosten | -0,1 ⁴ |
| IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten | 2,6 ⁴ |
| V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode) | 1,6 |
| Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode) | 2,1 |
| Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR) | |
| bezogen auf: | |
| 1 Immobilienvermögen | 917,1 |
| Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen) | 164,4 |
| 2 Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen | 752,7 |
| 3 Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität) | 236,1 |
| 4 Fondsvermögen | 1.043,9 |

Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz Fokus Deutschland

Die Mieteinnahmen erbringen einen Bruttoertrag von 4,5%. Nach Abzug der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Nettoertrag von 3,7%.

Das „Immobilienresultat vor Steuern und Abschreibungen“ wird durch die Wertänderungen (Änderung der gutachterlich festgestellten Verkehrswerte) um 2,1%-Punkte erhöht und beträgt dementsprechend 5,8%.

„Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten“ vermindern das Ergebnis um 0,9%-Punkte. Für latente Steuern wurden Rückstellungen in Höhe von 0,5% gebildet. Daraus ergibt sich ein „Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern“ von 4,3%.

Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten beträgt das „Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibungen“ 5,0% (bezogen auf das durchschnittlich in Immobilienvermögen investierte Eigenkapital von 752,7 Mio. EUR).

Da der Fonds derzeit überwiegend in Euro investiert ist, wirken sich Währungsschwankungen nur in einem sehr geringen Maß auf den Fonds aus. Das „Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments“ beträgt damit 4,8%.

Die als Bankguthaben und in Wertpapieren gehaltene Liquidität rentierte im Berichtszeitraum mit -3,5%. Ein geänderter Ausblick der EZB auf die zukünftige Notenbankpolitik und dem voraussichtlichem Ende des Anleiheaufkaufprogrammes PEPP Mitte 2022 führte, beginnend im vierten Quartal 2021, zu einer Marktzensanpassung am Kapitalmarkt. Steigende Zinsen über die gesamte Renditestrukturkurve führten zu Kursabschlägen im gehaltenen Anleihenbestand.

Der Fonds erreichte im Berichtszeitraum ein „Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten“ von 2,6%. Im Ergebnis sind sonstige Kosten mit -0,1% bereits berücksichtigt. Diese Kosten sind keinen Objekten direkt zuzuordnen. Hierzu zählen z.B. die Kosten für die Erstellung des Jahresberichtes.

Nach Abzug der Fondskosten erzielt die Anteilklasse RC ein Gesamtergebnis von 1,6% und die Anteilklasse IC ein Gesamtergebnis von 2,1% (jeweils gemäß BVI-Methode).

Übersicht: Renditen/Länderbeitrag in 2022/2023

| Länderbeitrag Renditekennzahlen in % | Deutschland | Großbritannien | Irland | Niederlande | Gesamt |
|--|-------------|----------------|--------|-------------|--------|
| I. Immobilien | | | | | |
| Bruttoertrag | 4,5 | 5,6 | 5,2 | 4,1 | 4,5 |
| Bewirtschaftungsaufwand | -0,7 | -1,9 | -0,7 | -1,7 | -0,8 |
| Nettoertrag | 3,8 | 3,7 | 4,6 | 2,4 | 3,7 |
| Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis) | 2,1 | 3,0 | 2,9 | 0,0 | 2,1 |
| Immobilienergebnis vor Steuern und Abschreibung | 5,9 | 6,8 | 7,5 | 2,4 | 5,8 |
| Rückstellungen für latente Steuern | -0,6 | -0,3 | -1,0 | -0,4 | -0,5 |
| Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten | -0,9 | -0,9 | -1,0 | -0,8 | -0,9 |
| Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern | 4,4 | 5,6 | 5,5 | 1,2 | 4,3 |
| Darlehensaufwand | -0,2 | 0,0 | 0,0 | -1,0 | -0,2 |
| Ertragsteuern | 0,0 | 0,0 | -1,3 | 0,0 | -0,1 |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibung | 5,3 | 5,6 | 4,3 | 1,0 | 5,0 |

Übersicht: Wertänderungen in 2022/2023

| Land Information zu Wertänderungen ¹ (stichtagsbezogen in Mio. EUR) | Deutschland | Großbritannien | Irland | Niederlande | Gesamt |
|--|-------------|----------------|--------|-------------|--------|
| Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (Mittelwert) | 769,3 | 66,2 | 38,4 | 43,9 | 917,8 |
| Gutachterliche Bewertungsmieten/Rohrertrag Portfolio (Mittelwert) | 36,3 | 3,6 | 2,0 | 1,9 | 43,8 |
| Positive Wertänderungen lt. Gutachten | 18,3 | 1,9 | 1,1 | 0,0 | 21,3 |
| Sonstige positive Wertänderungen | 15,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 15,6 |
| Negative Wertänderungen lt. Gutachten | -2,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -2,1 |
| Sonstige negative Wertänderungen | -11,4 | -0,8 | -0,7 | -0,7 | -13,6 |
| Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt | 16,2 | 1,9 | 1,1 | 0,0 | 19,3 |
| Sonstige Wertänderungen insgesamt | 4,3 | -0,8 | -0,7 | -0,7 | 2,0 |

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.

Entwicklung des Fonds grundbesitz Fokus Deutschland

| In Mio. EUR | 31.3.2019 | 31.3.2020 | 31.3.2021 | 31.3.2022 | 31.3.2023 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Immobilien | 359,1 | 405,2 | 586,3 | 690,3 | 708,3 |
| Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 10,8 | 13,8 | 93,1 | 156,0 | 192,0 |
| Wertpapiere | 47,2 | 132,5 | 231,5 | 151,6 | 84,5 |
| Bankguthaben | 43,1 | 124,6 | 58,7 | 116,9 | 46,8 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 56,0 | 52,2 | 59,3 | 80,1 | 158,1 |
| Verbindlichkeiten und Rückstellungen | -85,5 | -88,5 | -116,4 | -144,2 | -144,8 |
| Fondsvermögen Gesamt | 430,8 | 641,3 | 912,4 | 1.050,7 | 1.045,0 |
| Anteilklasse RC | | | | | |
| Fondsvermögen RC | 346,8 | 526,5 | 762,5 | 880,2 | 878,8 |
| Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC | 6,6 | 10,0 | 14,3 | 16,3 | 16,2 |
| Anteilwert (EUR) RC | 52,69 | 52,54 | 53,42 | 53,93 | 54,19 |
| Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹ RC | 1,20 | 0,80 | 0,55 | 0,60 | 0,70 |
| Anteilklasse IC | | | | | |
| Fondsvermögen IC | 84,0 | 114,8 | 149,9 | 170,5 | 166,2 |
| Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC | 1,6 | 2,2 | 2,8 | 3,1 | 3,0 |
| Anteilwert (EUR) IC | 52,90 | 52,83 | 53,81 | 54,36 | 54,70 |
| Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹ IC | 1,40 | 1,00 | 0,80 | 0,80 | 0,90 |
| Tag der Ausschüttung | 17.7.2019 | 15.7.2020 | 14.7.2021 | 20.7.2022 | 19.7.2023 |

¹ Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresvergleich)

| Renditekennzahlen in % | Geschäftsjahr 2018/2019 | Geschäftsjahr 2019/2020 | Geschäftsjahr 2020/2021 | Geschäftsjahr 2021/2022 | Geschäftsjahr 2022/2023 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| I. Immobilien | | | | | |
| Bruttoertrag ¹ | 5,8 | 5,3 | 4,4 | 4,2 | 4,5 |
| Bewirtschaftungsaufwand ¹ | -1,2 | -1,3 | -1,5 | -0,2 | -0,8 |
| Nettoertrag ¹ | 4,6 | 4,1 | 2,9 | 4,0 | 3,7 |
| Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis) ¹ | 2,9 | 3,4 | 2,8 | 2,1 | 2,1 |
| Immobilienresultat vor Steuern und Abschreibung ¹ | 7,5 | 7,5 | 5,7 | 6,1 | 5,8 |
| Rückstellungen für latente Steuern ¹ | -0,4 | -0,6 | -0,5 | -0,5 | -0,5 |
| Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten ¹ | -0,9 | -0,8 | -0,8 | -0,9 | -0,9 |
| Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern ¹ | 6,1 | 6,0 | 4,4 | 4,7 | 4,3 |
| Darlehensaufwand ² | -0,3 | -0,3 | -0,3 | -0,2 | -0,2 |
| Ertragsteuern ² | -0,3 | -0,4 | -0,3 | 0,1 | -0,1 |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibung ² | 6,7 | 6,6 | 4,7 | 5,7 | 5,0 |
| Währungsänderung ² | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,1 | -0,2 |
| Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments ² | 6,7 | 6,6 | 4,7 | 5,6 | 4,8 |
| II. Liquidität ³ | 1,0 | -6,5 | 4,1 | -3,0 | -3,5 |
| III. Sonstige Kosten ⁴ | -0,1 | -0,1 | -0,2 | -0,2 | -0,1 |
| IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁴ | 4,4 | 2,6 | 4,1 | 3,0 | 2,6 |
| V. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) | | | | | |
| Anteilklasse RC | 3,7 | 2,0 | 3,2 | 2,0 | 1,6 |
| Anteilklasse IC | 4,0 | 2,5 | 3,8 | 2,5 | 2,1 |

bezogen auf:

¹ Immobilienvermögen

² Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen

³ Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)

⁴ Fondsvermögen



Dresden, Roßmählerstraße / Rietzstraße

Vermögensübersicht zum 31. März 2023

| Gesamtes Fondsvermögen | | | | |
|---|---------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| | EUR | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
| A. Vermögensgegenstände | | | | |
| I. Immobilien | | | | |
| 1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung | 0,00 | 708.300.000,00 | 708.300.000,00 | 67,8 |
| II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | | |
| 1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung | 39.515.027,13 | 131.010.301,62 | | |
| 2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung | 0,00 | 60.987.595,27 | 191.997.896,89 | 18,4 |
| III. Liquiditätsanlagen | | | | |
| 1. Bankguthaben davon in Fremdwährung | 37.328,21 | 46.846.964,29 | | |
| 2. Wertpapiere davon in Fremdwährung | 0,00 | 84.464.406,15 | 131.311.370,44 | 12,6 |
| IV. Sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung | 0,00 | 5.348.534,17 | | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung | 29.185.203,73 | 92.780.057,90 | | |
| 3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung | 273.356,57 | 1.970.063,71 | | |
| 4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung | 0,00 | 18.439.935,78 408.410,05 | | |
| 5. Andere davon in Fremdwährung | 0,00 | 41.202.728,45 | 160.149.730,06 | 15,3 |
| Insgesamt in Fremdwährung | 29.458.560,30 | | | |
| Summe der Vermögensgegenstände | | | 1.191.758.997,39 | 114,0 |
| B. Schulden | | | | |
| I. Verbindlichkeiten aus | | | | |
| 1. Krediten davon in Fremdwährung | 0,00 | 118.097.250,00 | | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung | 0,00 | 0,00 | | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung | 0,00 | 10.105.377,36 | | |
| 4. anderen Gründen davon in Fremdwährung | 0,00 | 648.985,13 | 128.851.612,49 | 12,3 |
| II. Rückstellungen | | | | |
| Rückstellungen davon in Fremdwährung | 348.458,81 | 17.875.644,29 | 17.875.644,29 | 1,7 |
| Summe der Schulden | | | 146.727.256,78 | 14,0 |
| C. Fondsvermögen | | | 1.045.031.740,61 | 100,0 |

| Anteilklasse RC | | Anteilklasse IC | |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| EUR | EUR | EUR | EUR |
| 595.657.233,67 | 595.657.233,67 | 112.642.766,33 | 112.642.766,33 |
| 110.175.397,21 | | 20.834.904,41 | |
| 51.288.581,51 | 161.463.978,72 | 9.699.013,76 | 30.533.918,17 |
| 39.396.771,36 | | 7.450.192,93 | |
| 71.031.814,92 | 110.428.586,28 | 13.432.591,23 | 20.882.784,16 |
| 4.497.943,06 | | 850.591,11 | |
| 78.025.007,24 | | 14.755.050,66 | |
| 1.656.759,42 | | 313.304,29 | |
| 15.507.385,48 343.459,55 | | 2.932.550,30 64.950,50 | |
| 34.650.152,82 | 134.680.707,57 | 6.552.575,63 | 25.469.022,49 |
| | 1.002.230.506,24 | | 189.528.491,15 |
| 99.315.941,32 | | 18.781.308,68 | |
| 0,00 | | 0,00 | |
| 8.498.293,27 | | 1.607.084,09 | |
| 545.775,36 | 108.360.009,95 | 103.209,77 | 20.491.602,54 |
| 15.032.834,71 | 15.032.834,71 | 2.842.809,58 | 2.842.809,58 |
| | 123.392.844,66 | | 23.334.412,12 |
| | 878.837.661,58 | | 166.194.079,03 |

Devisenkurse per 31. März 2023

1 EUR = 0,87887 GBP

| | Anteilklasse RC | Anteilklasse IC |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| Anteilwert | 54,19 EUR | 54,70 EUR |
| Umlaufende Anteile | 16.215.306 | 3.037.767 |

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 2022 bis 31. März 2023 ermäßigte sich das Fondsvermögen um 5,7 Mio. EUR auf 1.045,0 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von rund 11,0 Mio. EUR. Per Saldo wurden für die Anteilklasse RC 105.823 Anteile und für die Anteilklasse IC 97.950 Anteile zurückgenommen, somit reduzierte sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 16.215.306 für die Anteilklasse RC und auf 3.037.767 für die Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 31. März 2023 der Wert pro Anteil (=Rücknahmepreis) mit 54,19 EUR für die Anteilklasse RC und 54,70 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 708,3 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beträgt zum Berichtsstichtag rund 192,0 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 137,2 Mio. EUR auf 131,3 Mio. EUR.

Die in Tages-, Termingeld und Bankguthaben angelegten Mittel veränderten sich von 116,9 Mio. EUR auf 46,8 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Stichtag auf 84,5 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung Teil II“ zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 52,3 Mio. EUR gehalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 160,1 Mio. EUR. Hiervon entfallen im Wesentlichen 18,8 Mio. EUR auf zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten sowie 5,3 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen werden mit 92,0 Mio. EUR ausgewiesen.

Die Zinsansprüche von insgesamt 2,0 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen aus festverzinslichen Wertpapieren.

Wesentlicher Bestandteil der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 39,4 Mio. EUR sind Zahlungen im Zusammenhang mit Grundstückskäufen und Bauvorhaben sowie 1,8 Mio. EUR aus Hinterlegungen im Rahmen von Collaterals.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den Sonstigen Vermögensgegenständen von 237,8 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Großbritannien 69,3 Mio. EUR, Frankreich 85,4 Mio. EUR, Irland 38,6 Mio. EUR, Niederlande 28,6 Mio. EUR, Spanien 15,8 Mio. EUR und Schweden 0,04 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 128,9 Mio. EUR. Größter Einzelposten sind mit 118,1 Mio. EUR Kredite, die zur teilweisen Finanzierung von Immobilien aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 10,1 Mio. EUR ausgewiesen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 0,6 Mio. EUR beinhalten Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäften in Höhe von 0,6 Mio. EUR.

Rückstellungen bestehen in Höhe von 17,9 Mio. EUR. Hiervon entfallen 1,7 Mio. EUR auf Instandhaltungen und 0,04 Mio. EUR auf sonstige. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 16,1 Mio. EUR für latente Steuern.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 5,2 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Großbritannien 1,8 Mio. EUR, Frankreich 0,2 Mio. EUR, Niederlande 1,1 Mio. EUR, Spanien 0,3 Mio. EUR und Irland 1,8 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährung ergeben können, werden durch Devisentermingeschäfte abgesichert. Es bestehen zum 31. März 2023 Devisentermingeschäfte von insgesamt 56 Mio. GBP. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Bremen, Konsul-Schmidt-Straße

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

Teil I: Immobilienverzeichnis

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstücks | Art des Grundstücks ¹ | Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Art der Nutzung ² | Erwerbsdatum | Baujahr | Grundstücksgröße in m ² | Miteigentum/ Erbbaurecht | Nutzfläche Gewerbe in m ² | Nutzfläche Wohnungen in m ² | Anzahl der Kfz-Stellplätze | Ausstattung ³ | Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR | Kaufpreis/ Verkehrswert ⁴ in TEUR |
|---|---|----------------------------------|---|------------------------------|--------------|---------|------------------------------------|---|--------------------------------------|--|----------------------------|--------------------------|---|--|
| I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 70191 Stuttgart Heilbronner Str. 190 „Bülow Tower“ DE | FG | | B (85%) | 05/15 | 1991 | 7.120 | inkl. 11,7/100 Miteigentumsanteil an 3.755 m ² Verkehrsfläche | 13.851 | | 248 | K, PA, LA | 45.700 44.900 | 45.300 |
| 2 | 20359 Hamburg Pinnaberg 47 „Dock 47“ DE | FG | | B (82%) | 05/15 | 2004 | 1.584 | | 4.060 | | 50 | K, PA, LA | 20.450 19.500 | 19.975 |
| 3 | 90443 Nürnberg Zeltnerstr. 19/ Sandstr. 20a, 24a „City Park Center“ DE | FG | | B (45%) L (37%) | 06/15 | 2009 | 6.840 | | 19.637 | 180 | 504 | K, PA, LA | 41.650 41.100 | 41.375 |
| 4 | 01307 Dresden Pfothenhauer Str. 41 DE | FG | | W (78%) | 10/15 | 2015 | 1.872 | | 749 | 3.432 | 27 | PA | 15.500 14.700 | 15.100 |
| 5 | 70656 Stuttgart Breitwiesenstr. 19 „B19“ DE | FG | | B (87%) | 12/15 | 2001 | 3.883 | | 10.837 | | 184 | PA | 30.900 30.200 | 30.550 |
| 6 | 14532 Kleinmachnow Hermann-von-Helmholzstr. 3-7 DE | FG | | LG (90%) | 03/16 | 2016 | 27.759 | | 8.139 | | 97 | | 17.400 17.500 | 17.450 |
| 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 | | 14.100 13.700 | 13.900 |
| 9 | 45279 Essen Kleine Ruhrau 16 DE | FG | | LG (89%) | 06/16 | 2016 | 23.126 | | 6.569 | | 110 | | 13.850 14.000 | 13.925 |
| 10 | 45307 Essen Am Zehnthof 77 / Schönscheidstr. 50 DE | FG | | LG (76%) | 07/16 | 2015 | 35.001 | | 17.549 | | 140 | K, PA | 24.550 23.300 | 23.925 |
| 11 | 51149 Köln Josef-Linden-Weg 8 DE | FG | | LG (92%) | 08/16 | 2016 | 26.874 | | 6.815 | | 162 | | 18.650 19.100 | 18.875 |
| 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 | | 10.600 10.800 | 10.700 |
| 14 | 40476 Düsseldorf Münsterstr. 96, 100, 102/Glockenstr. 31, 35 „Münster Center“ DE | FG | | B (43%) L (41%) | 11/16 | 1978 | 6.165 | Grundstücksgröße entspricht 254,91 + 46,67 + 46,67/1.000 Miteigentumsanteil an 1.237m 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 | 31.100 29.300 | 30.200 |
| 15 | 14469 Potsdam Jägerallee 20 DE | FG | | H (94%) | 12/16 | 1998 | 16.621 | | 17.208 | | 200 | K, PA, LA | 36.100 36.400 | 36.250 |
| 16 | 22047 Hamburg Fehmarnstr. 8-10, 14-26 DE | FG | | W (95%) | 11/18 | 2018 | 5.119 | | | 6.141 | 62 | PA | 32.250 31.600 | 31.925 |

| Anteil am Immobilienvermögen in % | Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten | | | Anschaffungskosten gesamt ^{5,6} in TEUR | davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR | davon sonstige Kosten ^{5,6} in TEUR | Anschaffungskosten gesamt in % des Kaufpreises | Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungskosten ⁴ in TEUR | Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungskosten ⁴ in TEUR | Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | Kredite ⁴ in TEUR | Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete | Restlaufzeiten Mietverträge ⁷ in Jahren | Mieteinnahmen 1.4.2022-31.3.2023 in TEUR ^{9,10,11} |
|-----------------------------------|---|---|-------|--|---|--|--|---|---|---|------------------------------|---|--|--|---|
| | Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR | Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 in Jahren | | | | | | | | | | | | | |
| 4,8 | 2.544 2.555 | 47 47 | 2.409 | 1.927 | 482 | 6,5 | | | | komplett abgeschrieben | 10.900 | 24,1 | 9,2 | 3,1 | 2.303 |
| 2,1 | 987 987 | 51 51 | 1.044 | 793 | 251 | 6,4 | | | | komplett abgeschrieben | 3.000 | 15,0 | 0,4 | 1,9 | 998 |
| 4,4 | 2.568 2.656 | 56 56 | 2.147 | 1.293 | 854 | 5,8 | 214 | 481 | 2,1 | 5.000 | 12,1 | 7,9 | 5,3 | 2.470 | |
| 1,6 | 638 638 | 72 72 | 974 | 365 | 609 | 8,8 | 97 | 247 | 2,5 | | | 0,0 | 0,7 | 625 | |
| 3,2 | 1.785 1.786 | 48 48 | 1.266 | 976 | 290 | 6,5 | 126 | 346 | 2,6 | | | 9,8 | 3,0 | 1.676 | |
| 1,8 | 868 868 | 43 43 | 1.109 | 872 | 237 | 7,5 | 122 | 362 | 2,9 | 3.704 | 21,2 | 0,0 | 8,0 | k.A. | |
| 1,3 | 599 599 | 43 43 | 543 | 543 | 188 | 4,9 | 54 | 160 | 3,1 | 2.550 | 21,0 | 0,0 | 8,2 | k.A. | |
| 1,5 | 682 682 | 43 43 | 766 | 564 | 202 | 6,3 | 77 | 237 | 3,1 | 2.876 | 20,7 | 0,0 | 8,2 | k.A. | |
| 1,5 | 690 690 | 43 43 | 942 | 731 | 211 | 7,8 | 94 | 292 | 3,1 | 2.877 | 20,7 | 0,0 | 8,2 | k.A. | |
| 2,5 | 1.307 1.636 | 42 42 | 2.083 | 1.452 | 631 | 10,1 | 208 | 682 | 3,2 | 5.175 | 21,5 | 0,0 | 7,8 | k.A. | |
| 2,0 | 902 902 | 43 43 | 1.200 | 987 | 213 | 7,9 | 121 | 409 | 3,2 | 3.793 | 20,1 | 0,0 | 8,4 | k.A. | |
| 1,0 | 452 452 | 43 43 | 371 | 264 | 107 | 4,9 | 41 | 141 | 3,4 | 1.901 | 20,8 | 0,0 | 8,4 | k.A. | |
| 1,1 | 536 536 | 43 43 | 506 | 331 | 175 | 4,9 | 51 | 173 | 3,6 | 2.372 | 22,2 | 0,0 | 8,7 | k.A. | |
| 3,2 | 1.983 1.950 | 34 34 | 2.733 | 2.041 | 692 | 9,1 | 273 | 989 | 3,6 | | | 15,8 | 5,1 | 1.750 | |
| 3,8 | 2.388 2.388 | 35 35 | 2.402 | 1.909 | 493 | 7,5 | 240 | 896 | 3,7 | | | 0,0 | 17,8 | k.A. | |
| 3,4 | 1.213 1.213 | 75 75 | 1.866 | 1.164 | 701 | 7,1 | 186 | 973 | 6,0 | 6.600 | 20,7 | 0,0 | 0,2 | 1.202 | |

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstücks | Art des Grundstücks ¹ | Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Art der Nutzung ² | Erwerbsdatum | Baujahr | Grundstücksgröße in m ² | Miteigentum/ Erbbaurecht | Nutzfläche Gewerbe in m ² | Nutzfläche Wohnungen in m ² | Anzahl der 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 Uhlstrandstr. 2 DE | FG | | B (92%) | 03/19 | 2002 | 2.069 | zzgl. 4.70m ² (30/10.000 von 1.565m ² Gebäude- und Freifläche) +2,15m ² (20/ 10.000 von 1.077m ² Gebäude- und Freifläche) Miteigentums- anteil | 6.756 | | 57 | K, PA | 39.900 38.000 | 38.950 |
| 18 | 04317 Leipzig Täubchenweg 53 DE | FG | | W (98%) | 09/19 | 2019 | 506 | | | 1.020 | 5 | PA | 4.700 5.500 | 5.100 |
| 19 | 12627 Berlin Martin-Riesenburger-Str. 36, 38, 40, 42, 44 DE | FG | | W (98%) | 11/19 | 2019 | 7.009 | | | 8.992 | 30 | PA | 34.300 32.400 | 33.350 |
| 20 | 69126 Heidelberg Heinrich-Fuchs-Str. 100 DE | 92 | | W (92%) | 06/20 | 2020 | 2.948 | | 423 | 3.398 | 23 | PA | 23.750 22.700 | 23.225 |
| 21 | 12529 Schönefeld Rathausgasse 2, 4, 6, 8 „Rathaus Villen“ DE | FG | | W (93%) | 09/20 | 2020 | 11.473 | | | 11.808 | 155 | PA | 55.000 52.100 | 53.550 |
| 22 | 30165 Hannover Vahrenwalder Str. 11 DE | FG | | B (43%) L (30%) | 10/20 | 2020 | 4.596 | | 13.241 | | 191 | K, PA | 62.400 58.300 | 60.350 |
| 23 | 50823 Köln Overbeckstr. 2-4/Liebigstr. 1 DE | FG | | W (83%) | 10/21 | 2019 | 926 | | 555 | 2.620 | 26 | PA | 27.000 29.000 | 28.000 |
| 24 | 01139 Dresden Roßmäßlerstr. 4-6/Rietzstr. 38 DE | FG | | W (92%) | 10/21 | 2018 | 2.663 | | | 3.945 | 61 | PA | 15.600 15.500 | 15.550 |
| 25 | 38124 Braunschweig Zuckerbergweg 50-53 DE | FG | | W (91%) | 10/21 | 2020 | 10.516 | | | 4.246 | 71 | PA | 23.400 24.800 | 24.100 |
| 26 | 28217 Bremen Konsul-Smidt-Str. 54 DE | FG | | W (91%) | 10/21 | 2020 | 1.961 | | 144 | 3.191 | 34 | PA | 15.700 18.400 | 17.050 |
| 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 | | 38.950 37.800 | 38.375 |
| III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland | | | | | | | | | | | | | | |
| | Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Rostock UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 7.525.407 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 5.224.094 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 | | 7.350 7.200 | 7.275 |
| | Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 8.888.374 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 6.035.626 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 | | 8.550 8.600 | 8.575 |
| | Beteiligung: 45% an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 56.554.452 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 56.746.499 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR | | | | 02/21 | | | | | | | | | |
| 3 | 22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Str. 10 „Spectrum“ DE | FG | | LG (89%) | 06/21 | 2007 | 160.020 | | 95.962 | | 249 | K, PA, LA | 85.109 81.900 | 83.504 |

| 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- solllmiete | Rest- laufzeiten Miet- verträge ⁷ in Jahren | Miet- einnahmen 1.4.2022- 31.3.2023 in TEUR ^{9,10,11} |
|--|---|--|-------|--|--|---|--|---|---|---|---------------------------------|---|--|--|--|
| | Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR | Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren | | | | | | | | | | | | | |
| 4,1 | 1.559 1.522 | 49 39 | 2.916 | 2.139 | 777 | 8,2 | 583 | 542 | 1,0 | 16.000 | 41,4 | 13,6 | 5,4 | 1.374 | |
| 0,5 | 184 199 | 76 76 | 338 | 166 | 172 | 6,7 | 41 | 100 | 1,5 | | | | 1,9 | 0,3 | 190 |
| 3,5 | 1.264 1.261 | 77 77 | 2.196 | 1.647 | 549 | 7,8 | 439 | 730 | 1,5 | | | | 0,5 | 0,2 | 1.247 |
| 2,5 | 913 915 | 67 77 | 1.612 | 1.023 | 589 | 7,5 | 322 | 730 | 2,0 | | | | 5,1 | 0,4 | 879 |
| 5,7 | 1.860 1.860 | 77 77 | 4.208 | 3.350 | 858 | 8,1 | 841 | 2.069 | 2,0 | 23.600 | 44,1 | 2,0 | 0,2 | 1.818 | |
| 6,4 | 2.555 2.782 | 67 67 | 3.860 | 2.886 | 974 | 6,7 | 771 | 1.946 | 2,5 | | | | 11,4 | 2.857 | |
| 3,0 | 819 822 | 76 76 | 2.374 | 1.896 | 478 | 8,1 | 443 | 1.706 | 3,5 | 8.750 | 31,3 | 6,8 | 0,2 | 738 | |
| 1,6 | 519 551 | 75 75 | 959 | 653 | 306 | 5,3 | 168 | 689 | 3,5 | 6.100 | 39,2 | 11,0 | 0,2 | 471 | |
| 2,6 | 698 704 | 77 77 | 1.529 | 1.153 | 376 | 6,6 | 294 | 1.098 | 3,5 | 7.800 | 32,4 | 2,4 | 0,3 | 666 | |
| 1,8 | 535 535 | 66 76 | 1.147 | 863 | 284 | 6,7 | 183 | 824 | 3,5 | 5.100 | 29,9 | 1,8 | 0,2 | 497 | |
| 4,1 | 2.017 2.017 | 77 77 | 1.893 | 573 | 1.320 | 5,7 | 378 | 866 | 2,0 | | | | 0,0 | 3,0 | 2.011 |
| | | | 59 | | 59 | 1,0 | 6 | 21 | | | | | | | |
| 0,8 | 371 371 | 43 43 | 359 | 280 | 79 | 6,0 | 40 | 129 | 3,3 | | | | 8,6 | k.A. | |
| | | | 68 | | 68 | 1,0 | 7 | 25 | | | | | | | |
| 0,9 | 437 437 | 43 43 | 495 | 417 | 78 | 7,3 | 47 | 193 | 4,1 | | | | 8,8 | k.A. | |
| | | | 850 | | 850 | | 103 | 747 | 4,0 | | | | | | |
| 8,8 | 3.368 3.189 | 38 39 | 4.195 | 3.920 | 276 | 6,1 | 839 | 2.727 | 3,2 | 29.768 | 35,6 | 0,0 | 5,2 | k.A. | |

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstücks | Art des Grundstücks ¹ | Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Art der Nutzung ² | Erwerbsdatum | Baujahr | Grundstücksgröße in m ² | Miteigentum/ Erbbaurecht | Nutzfläche Gewerbe in m ² | Nutzfläche Wohnungen in m ² | Anzahl der 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: 4.519.655 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 4.519.655 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR | | | | 12/21 | | | | | | | | | |
| | 49% an Twenty One Sunflowers S.A.r.l., Luxemburg, LU Wert der Gesellschaft: 4.495.817 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 4.213.225 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: 23.045.023 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 22.948.973 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.770.000 EUR | | | | 05/20 | | | | | | | | | |
| 1 | 2287 VH Rijswijk Clavecimbellaan 193-513 NL | FG | | W (97%) | 05/20 | 1974 | 11.160 | | | 17.220 | 159 | PA | 43.200 44.600 | 43.900 |
| | Beteiligungen: 100% an GFD Spain HoldCo, S.L., Madrid, ES Wert der Gesellschaft: 15.183.098 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 15.128.745 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR | | | | 08/20 | | | | | | | | | |
| | 100% an Vallecas PropCo, S.L., Madrid, ES Wert der Gesellschaft: 15.627.694 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 15.078.509 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR | | | | | | | | | | | | | |
| | Beteiligung: 100% an gFD France SAS, Paris, FR Wert der Gesellschaft: 36.375.678 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 34.271.671 EUR Gesellschafterdarlehen: 48.014.518 EUR | | | | 06/22 | | | | | | | | | |
| 2 | 92700 Colombes, Paris 34 Boulevard Charles de Gaulle „Lignes“ FR | UB | | | 07/22 | | 3.717 | | | | | | | 17.165 |
| 3 | 93150 Le Blanc Mesnil 102 Avenue Aristide Briand FR | UB | | | 07/22 | | 15.333 | | | | | | | 10.034 |
| V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| | Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Thomas Street PBSA Limited London, GB Wert der Gesellschaft: 39.515.027 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 41.770.030 EUR Gesellschafterdarlehen: 29.185.204 EUR | | | | 09/20 | | | | | | | | | |
| 1 | Bristol BS1 6JS Redcliffe 21 St. Thomas Street GB | FG | | W (100%) | 11/20 | 2021 | 1.400 | | | 7.122 | | | 67.757 64.742 | 66.250 |
| VI. Immobilienvermögen gesamt | | | | | | | | | | | | | 945.003 | |

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
 R = Rolltreppe
⁴ Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 31. März 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.
⁸ Werte zum 31. März 2023 gebucht im Fonds bis 28. Februar 2023, ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).
⁹ Mieteinnahmen in Fremdwährung umgerechnet mit historischen Wechselkursen.
¹⁰ k. A. – 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.
¹¹ Enthält Länder mit Mietverträgen auf Euro-Basis.

| 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 ⁶ in TEUR | Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes | Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete | Rest- laufzeiten Miet- verträge ⁷ in Jahren | Miet- einnahmen 1.4.2022- 31.3.2023 in TEUR ^{8,10,11} |
|--|---|--|-------|--|--|---|--|---|---|---|---------------------------------|---|---|--|--|
| | Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR | Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren | | | | | | | | | | | | | |
| 4,6 | 1.886 1.899 | 47 47 | 1.568 | 851 | 718 | 3,7 | 340 | 680 | 2,0 | 16.500 | 37,6 | 7,9 | 3,0 | 1.790 | |
| 1,8 | | | 1.143 | 403 | 740 | 1,9 | | 1.143 | 10,0 | | | | | | |
| 1,1 | | | 763 | 177 | 585 | 3,1 | | 799 | 10,0 | | | | | | |
| | | | 366 | | 366 | | | 48 | 318 | 9,0 | | | | | |
| 7,0 | 3.698 3.745 | 69 58 | 2.795 | | 2.795 | 4,1 | 537 | 1.923 | 3,6 | | | 0,0 | 14,5 | k.A. | |
| 100,0 | | | | | | | | | | | 164.365 | 17,4 | | | |

Devisenkurse per 31. März 2023

1 EUR = 0,87887 GBP

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 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 | | | |
| - in anderen Ländern mit Euro-Währung | | | |
| - in Ländern mit anderer Währung | | | |
| II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | |
| - im Inland | | | |
| Beteiligung: 45,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG 22113 Hamburg, Amadus-Stubbe-Straße 10 | 15.874 | 28.10.2022 ¹ | 45,0 |
| - in anderen Ländern mit Euro-Währung | | | |
| 100,0% Beteiligung an SAS gFD France | | | |
| 92700 Colombes, 32-34 Boulevard Charles de Gaulle FR | 17.165 ² | 26.07.2022 | 100,0 |
| 93150 Le Blanc Mesnil, 102 Avenue Aristide Briand FR | 10.034 ² | 12.07.2022 | 100,0 |
| - in Ländern mit anderer Währung | | | |
| Summe | 43.073 | | |

¹ Übergang des Erweiterungsbaus nach Abnahme.

² Projektentwicklung im Bau, weitere Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt.

Vermögensaufstellung zum 31. März 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 31.3.2023 | Anteil am Fonds- vermögen in % |
|---|--------------|------------|------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---|
| I. Bankguthaben | | | | | | | 46.846.964,29 | 4,5 |
| 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 | 11.633.880,00 | 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 | 9.319.021,20 | 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 | 8.909.573,00 | 0,9 |
| Bundesrep.Deutschland Bundesobl.Ser.180 v.2019(24) | DE0001141802 | 18.10.2024 | 0,00 | 0,00 | 15.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| Bundesrep.Deutschland Bundesschatzanw. v.22(24) | DE0001104875 | 15.03.2024 | 0,00 | 20.000.000,00 | 20.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(29/30) | DE000DL19VS4 | 19.11.2030 | 1,75 | 0,00 | 0,00 | 4.000.000,00 | 3.101.731,96 | 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 | 10.982.010,60 | 1,1 |
| ENI S.p.A. EO-FLR Nts 2021(27/Und.) | XS2334852253 | 11.02.2027 | 2,00 | 5.000.000,00 | 5.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| Europäischer Stabilitäts.(ESM) EO-Bills Tr. 18.8.2023 | EU000A3JZRV4 | 18.08.2023 | 0,00 | 5.000.000,00 | 0,00 | 5.000.000,00 | 4.943.850,00 | 0,5 |
| Frankreich EO-Infl.Index-Lkd OAT 2019(29) | FR0013410552 | 01.03.2029 | 0,12 | 769.200,00 | 16.659.450,00 | 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 | 4.357.000,00 | 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 | 3.918.344,70 | 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 | 4.141.910,40 | 0,4 |
| UniCredit S.p.A. EO-Preferred MTN 2021(31) | XS2289133758 | 19.01.2031 | 0,85 | 0,00 | 2.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| Veolia Environnement S.A. EO-FLR Notes 2020(26/Und.) | FR00140007K5 | 20.04.2026 | 2,25 | 0,00 | 2.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| Veolia Environnement S.A. EO-FLR Notes 2020(29/Und.) | FR00140007L3 | 20.01.2029 | 2,50 | 0,00 | 5.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| Vodafone Group PLC EO-FLR Cap.Sec. 2018(23/79) | XS1888179477 | 03.10.2023 | 3,10 | 0,00 | 5.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2018(28/Und.) | XS1799939027 | 27.06.2028 | 4,63 | 5.000.000,00 | 0,00 | 5.000.000,00 | 4.545.991,65 | 0,4 |
| Volkswagen Leasing GmbH Med.Term Nts.v.21(24) | XS2343821794 | 19.07.2024 | 0,00 | 5.000.000,00 | 0,00 | 5.000.000,00 | 4.779.214,95 | 0,5 |
| Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2020(30) | XS2105095777 | 21.01.2030 | 0,63 | 0,00 | 0,00 | 2.000.000,00 | 1.620.166,66 | 0,2 |
| Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2022(32) | XS2434393968 | 20.01.2032 | 0,95 | 0,00 | 5.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| b) Aktien | | | | | | | | |
| c) Andere Wertpapiere | | | | | | | | |
| Summe der börsengehandelten Wertpapiere | | | | 40.769.200,00 | 75.659.450,00 | 80.000.000,00 | 72.252.695,12 | 6,9 |
| 2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere | | | | | | | | |
| a) Verzinsliche Wertpapiere | | | | | | | | |
| Daimler Truck Intl Finance EO-Med.-Term Notes 2022(25) | XS2466172280 | 06.04.2025 | 1,25 | 4.500.000,00 | 0,00 | 4.500.000,00 | 4.307.856,03 | 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 | 4.637.500,00 | 0,4 |
| Europäischer Stabilitäts.(ESM) EO-Bills Tr. 21.4.2022 | EU000A3JZQU8 | 21.04.2022 | 0,00 | 0,00 | 25.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| Iberdrola International B.V. EO-FLR Notes 2020(20/Und.) | XS2244941147 | 28.01.2029 | 2,25 | 0,00 | 0,00 | 4.000.000,00 | 3.266.355,00 | 0,3 |
| Kon. KPN N.V. EO-FLR Notes 2019(24/Und.) | XS2069101868 | 08.11.2024 | 2,00 | 0,00 | 5.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| b) Andere Wertpapiere | | | | | | | | |
| Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere | | | | 4.500.000,00 | 30.000.000,00 | 13.500.000,00 | 12.211.711,03 | 0,8 |
| Summe der nichtnotierten Wertpapiere | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| Wertpapiere gesamt: | | | | 45.269.200,00 | 105.659.450,00 | 93.500.000,00 | 84.464.406,15 | 8,1 |
| davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind: | | | | 10.000.000,00 | 22.000.000,00 | 18.000.000,00 | 15.551.578,61 | 1,8 |
| davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen: | | | | | | | | |
| III. Investmentanteile | | | | | | | | |
| IV. Geldmarktinstrumente | | | | | | | | |

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

| | EUR | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|---|------------|---------------|-------------------------|------------------------------------|
| I. Sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | | | 5.348.534,17 | 0,5 |
| davon Betriebskostenvorlagen | | 2.276.786,67 | | |
| davon Mietforderungen | | 3.071.747,50 | | |
| davon in Fremdwährung | 0,00 | | | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften | | | 92.780.057,90 | 8,9 |
| davon in Fremdwährung | 0,00 | | | |
| 3. Zinsansprüche | | | 1.970.063,71 | 0,2 |
| davon in Fremdwährung | 273.356,57 | | | |
| 4. Anschaffungsnebenkosten | | | 18.848.345,83 | 1,8 |
| – bei Immobilien | | 18.439.935,78 | | |
| – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | 408.410,05 | | |
| davon in Fremdwährung | 0,00 | | | |
| 5. Andere | | | 41.202.728,45 | 3,9 |
| davon Forderungen aus Anteilsumsatz | | 0,00 | | |
| davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften | | 0,00 | | |
| davon in Fremdwährung | 0,00 | | | |
| II. Verbindlichkeiten aus | | | | |
| 1. Krediten | | | 118.097.250,00 | 11,3 |
| davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) | | 0,00 | | |
| davon in Fremdwährung | 0,00 | | | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| davon in Fremdwährung | 0,00 | | | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung | | 0,00 | 10.105.377,36 | 1,0 |
| davon in Fremdwährung | 0,00 | | | |
| 4. anderen Gründen | | | 648.985,13 | 0,1 |
| davon aus Anteilsumsatz | | 0,00 | | |
| davon aus Sicherungsgeschäften | | 0,00 | | |
| III. Rückstellungen | | | | |
| Rückstellungen | | | 17.875.644,29 | 1,7 |
| davon in Fremdwährung | 0,00 | | | |
| Fondsvermögen | | | 1.045.031.740,61 | |

Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 31. März 2023

| Gliederung nach Nominalzinsen | | Gliederung nach Restlaufzeiten | |
|--------------------------------------|--------------------------|---|--------------------------|
| 0,00% bis unter 4,00% | 79.918.414,50 EUR | Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | 4.943.850,00 EUR |
| 4,00% bis unter 5,00% | 4.545.991,65 EUR | Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 2 Jahren | 30.369.616,15 EUR |
| 5,00% bis unter 6,00% | 0,00 EUR | Restlaufzeit über 2 Jahre bis zu 3 Jahren | 19.646.866,63 EUR |
| 6,00% bis unter 8,00% | 0,00 EUR | Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Jahren | 8.909.573,00 EUR |
| 8,00% bis unter 10,00% | 0,00 EUR | Restlaufzeit über 4 Jahre | 20.594.500,37 EUR |
| Summe | 84.464.406,15 EUR | Summe | 84.464.406,15 EUR |

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

| | | Gesamt-Fonds | |
|--|------------------|---------------|----------------------|
| | EUR ¹ | EUR | EUR |
| I. Erträge | | | |
| Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon: | | | 6.511.233,34 |
| 1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren | | 770.048,37 | |
| 2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland | | 47.960,19 | |
| 3. Sonstige Erträge | | 5.693.225,38 | |
| Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon | | | 38.620.487,27 |
| 4. Erträge aus Immobilien | | 32.767.823,01 | |
| 5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften | | 5.852.664,26 | |
| davon in Fremdwährung | 3.492.664,26 | | |
| Summe der Erträge | | | 45.131.721,21 |
| II. Aufwendungen | | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | | 8.521.591,75 |
| a) davon Betriebskosten | | 1.823.269,39 | |
| b) davon Instandhaltungskosten | | 4.781.592,50 | |
| c) davon Kosten der Immobilienverwaltung | | 664.222,97 | |
| d) davon sonstige Kosten | | 1.252.506,89 | |
| 2. Ausländische Steuern | | | 372.128,86 |
| 3. Zinsen aus Kreditaufnahmen | | | 1.378.837,28 |
| Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon: | | | 10.467.878,73 |
| 4. Verwaltungsvergütung ² | | 9.575.471,63 | |
| 5. Verwahrstellenvergütung | | 156.427,77 | |
| 6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | | 174.649,47 | |
| 7. Sonstige Aufwendungen | | 561.329,86 | |
| davon Kosten externe Bewerter | | 559.851,10 | |
| Summe der Aufwendungen | | | 20.740.436,62 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | | | 24.391.284,59 |
| IV. Veräußerungsgeschäfte | | | |
| 1. Realisierte Gewinne | | | |
| a) aus Immobilien ³ | | | 0,00 |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | 0,00 |
| c) aus Liquiditätsanlagen ⁴ | | | 150.719,90 |
| davon aus Finanzinstrumenten | | 0,00 | |
| d) Sonstiges ⁵ | | | 2.287.088,28 |
| Summe realisierte Gewinne | | | 2.437.808,18 |

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

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

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.

| Anteilklasse RC | | Anteilklasse IC | | | |
|-----------------|---------------|----------------------|--------------|--------------|---------------------|
| EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| | 5.466.698,12 | | | 1.044.535,82 | |
| 645.833,50 | | | 124.214,87 | | |
| 40.389,57 | | | 7.570,62 | | |
| 4.780.475,05 | | | 912.750,33 | | |
| | 32.401.076,80 | | | 6.219.410,47 | |
| 27.486.188,27 | | | 5.281.634,74 | | |
| 4.914.888,54 | | | 937.775,72 | | |
| | | 37.867.774,93 | | | 7.263.946,28 |
| | 7.142.819,98 | | | 1.378.771,77 | |
| 1.528.791,81 | | | 294.477,58 | | |
| 4.006.482,60 | | | 775.109,90 | | |
| 556.917,35 | | | 107.305,62 | | |
| 1.050.628,23 | | | 201.878,66 | | |
| | 311.622,85 | | | 60.506,01 | |
| | 1.156.457,07 | | | 222.380,21 | |
| | 9.498.284,22 | | | 969.594,51 | |
| 8.749.783,90 | | | 825.687,73 | | |
| 131.210,39 | | | 25.217,38 | | |
| 146.465,29 | | | 28.184,18 | | |
| 470.824,64 | | | 90.505,22 | | |
| 469.584,09 | | | 90.267,01 | | |
| | | 18.109.184,13 | | | 2.631.252,49 |
| | | 19.758.590,80 | | | 4.632.693,79 |
| | 0,00 | | | 0,00 | |
| | 0,00 | | | 0,00 | |
| | 126.529,07 | | | 24.190,83 | |
| | 1.921.273,78 | | | 365.814,50 | |
| | | 2.047.802,85 | | | 390.005,33 |

| | | Gesamt-Fonds | | |
|--|------------------------|---------------------|----------------|----------------------|
| | EUR¹ | EUR | EUR | EUR |
| 2. Realisierte Verluste ⁶ | | | | |
| a) aus Immobilien | | | 0,00 | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | 0,00 | |
| c) aus Liquiditätsanlagen | | | 5.887.364,30 | |
| d) Sonstiges | | | 861.034,33 | |
| Summe realisierte Verluste | | | | 6.748.398,63 |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | | | | -4.310.590,45 |
| Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich | | | | -113.350,98 |
| V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | | 19.967.343,16 |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | | | 23.853.426,66 | |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | | | -19.785.764,12 | |
| VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | | 4.067.662,54 |
| VII. Ergebnis des Geschäftsjahres | | | | 24.035.005,70 |
| Gesamtkostenquote ⁷ | | | | 1,02% |

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 |
| | 0,00 | | | 0,00 | |
| | 0,00 | | | 0,00 | |
| | 4.932.906,21 | | | 954.458,09 | |
| | 723.313,87 | | | 137.720,46 | |
| | | 5.656.220,08 | | | 1.092.178,55 |
| | | - 3.608.417,23 | | | -702.173,22 |
| | | -62.568,67 | | | -50.782,31 |
| | | 16.087.604,90 | | | 3.879.738,26 |
| | 20.046.579,69 | | | 3.806.846,97 | |
| | -16.639.183,29 | | | -3.146.580,83 | |
| | | 3.407.396,40 | | | 660.266,14 |
| | | 19.495.001,30 | | | 4.540.004,40 |
| | | 1,10% | | | 0,59% |

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Fonds grundbesitz Fokus Deutschland 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 am Gesamtfondsvermögen ergibt. Daneben werden nur den jeweiligen Anteilklassen zuzurechnende Geschäftsvorgänge wie Verwaltungsgebühren und erfolgsabhängige Vergütung, sofern sie anfallen, 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 erhöhten sich im Vergleich zum vorhergehenden Berichtszeitraum um 0,4 Mio. EUR auf 0,8 Mio. EUR.

Die sonstigen Erträge in Höhe von 5,7 Mio. EUR enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von rund 3,3 Mio. EUR, Erträge aus Ausleihungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 2,4 Mio. EUR.

Die Erträge aus Immobilien betragen im Berichtszeitraum rund 32,8 Mio. EUR. Aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften wurden im Berichtszeitraum 5,8 Mio. EUR.

II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten betragen im Geschäftsjahr 2022/2023 insgesamt rund 8,5 Mio. EUR. Darin enthalten sind Betriebskosten in Höhe von 1,8 Mio. EUR und Instandhaltungskosten von rund 4,8 Mio. EUR sowie Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von rund 0,7 Mio. EUR.

In den sonstigen Kosten von rund 1,3 Mio. EUR sind insbesondere Aufwendungen zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsimmobilien für Bankspesen einschließlich Bereitstellungsprovisionen, Vermietungskosten und Rechts- und Beratungskosten enthalten.

Die Zinsaufwendungen betragen im Berichtszeitraum rund 1,4 Mio. EUR.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens liegen mit insgesamt rund 10,5 Mio. EUR im vertraglich zulässigen Rahmen der im Verkaufsprospekt unter „Kosten“, Abs. 3 sowie in den „Besonderen Anlagebedingungen“ unter § 11, Abs. 2a) und 2b) sowie Abs. 3 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 8,7 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren. Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 0,8 Mio. EUR.

Bei den sonstigen Aufwendungen in Höhe von rund 0,7 Mio. EUR (§14 „Allgemeine Anlagebedingungen“ in Verbindung mit § 11 Abs. 4 der „Besonderen Anlagebedingungen“) handelt es sich vorrangig um Kosten für den Jahresbericht, Kosten der Sachverständigen sowie um Kosten der Abschlussprüfung, die den beiden Anteilklassen gemäß dem Aufteilungsverhältnis am Fondsvermögen zugeschlüsselt werden.

III. Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag beträgt insgesamt 24,4 Mio. EUR und verteilt sich mit 19,8 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und mit 4,6 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC.

IV. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist in der Anteilklasse RC einen Aufwand in Höhe von rund 3,6 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC einen Aufwand in Höhe von 0,7 Mio. EUR aus und betrifft das Ergebnis aus der Veräußerung von Wertpapieren.

Im Geschäftsjahr ergibt sich ein negativer Ertragsausgleich von rund 0,06 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 0,05 Mio. EUR in der Anteilklasse IC.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Der Ordentliche Nettoertrag, das Veräußerungsergebnis und der Ertragsausgleich führen insgesamt zu einem positiven realisierten Geschäftsjahresergebnis in Höhe von 16,1 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und zu einem positiven realisierten Geschäftsergebnis von 3,9 Mio. EUR in der Anteilklasse IC. Unter Einbeziehung des unrealisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres ergibt sich ein Gesamtergebnis in der Anteilklasse RC von 19,5 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC von 4,5 Mio. EUR.



Essen, Roeser Logistik

Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

| | | Gesamt Fondsvermögen | | |
|-----|--|----------------------|-----|------------------|
| | | EUR | EUR | EUR |
| I. | Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.4.2022) | | | 1.050.705.231,20 |
| 1. | Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr ¹ | | | -9.739.614,55 |
| | Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile | | | -2.549.476,45 |
| 2. | Mittelzufluss/-abfluss (netto) ² | | | -10.990.513,98 |
| | a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen | 1.520.982,46 | | |
| | b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen | -12.511.496,44 | | |
| 3. | Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich | | | 113.350,98 |
| 4. | Abschreibung Anschaffungsnebenkosten | | | -6.542.242,29 |
| | - bei Immobilien | -6.473.744,51 | | |
| | - bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | -68.497,78 | | |
| 5. | Ergebnis des Geschäftsjahres ³ | | | 24.035.005,70 |
| | - davon nicht realisierte Gewinne ⁴ | 4.292.913,44 | | |
| | - davon nicht realisierte Verluste ⁴ | -225.250,90 | | |
| II. | Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (31.3.2023) | | | 1.045.031.740,61 |

¹ Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022 (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 Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

⁴ Die Angaben der nicht realisierten Gewinne/Verluste beinhalten die Nettoveränderungen der Immobilien, Beteiligungen, Wertpapiere und sonstige 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 |
| | 880.244.204,81 | | 170.461.026,39 |
| | -7.811.337,13 | | -1.928.277,42 |
| | -1.969.559,71 | | -579.916,74 |
| | -5.695.542,58 | | -5.294.971,40 |
| 1.520.982,46 | | 0,00 | |
| -7.216.525,04 | | -5.294.971,40 | |
| | 62.568,67 | | 50.782,31 |
| | -5.487.673,79 | | -1.054.568,50 |
| -5.430.227,26 | | -1.043.517,25 | |
| -57.446,52 | | -11.051,26 | |
| | 19.495.001,30 | | 4.540.004,40 |
| 3.596.825,07 | | 696.088,37 | |
| -189.428,67 | | -35.822,23 | |
| | 878.837.661,58 | | 166.194.079,03 |

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 31. März 2023

| | Anteilklasse RC Anteile: 16.215.306 | | Anteilklasse IC Anteile: 3.037.767 | |
|---|--|------------------|---------------------------------------|------------------|
| | insgesamt EUR | je Anteil EUR | insgesamt EUR | je Anteil EUR |
| I. Zur Ausschüttung verfügbar | 29.504.367,07 | 1,82 | 6.840.444,72 | 2,25 |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr | 7.811.337,13 | 0,48 | 1.928.277,42 | 0,63 |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 16.087.604,89 | 0,99 | 3.879.738,26 | 1,28 |
| 3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag | -50.795,04 | -0,00 | -59.749,50 | -0,02 |
| 4. Zuführung aus dem Sondervermögen | 5.656.220,08 | 0,35 | 1.092.178,55 | 0,36 |
| II. Nicht für die Ausschüttung verwendet | 18.153.652,87 | 1,12 | 4.106.454,42 | 1,35 |
| 1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Der Wiederanlage zugeführt | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Vortrag auf neue Rechnung | 18.153.652,87 | 1,12 | 4.106.454,42 | 1,35 |
| III. Gesamtausschüttung ¹ | 11.350.714,20 | 0,70 | 2.733.990,30 | 0,90 |
| 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 | 11.350.714,20 | 0,70 | 2.733.990,30 | 0,90 |
| a) Barausschüttung | 11.350.714,20 | 0,70 | 2.733.990,30 | 0,90 |
| 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 31. März 2023.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Der Fonds erwirtschaftete ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres 2022/2023 von 16,2 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 4,1 Mio. EUR in der Anteilklasse IC. Die Aufgliederung des Ergebnisses des Geschäftsjahres ist in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Der Ertragsausgleich wird sowohl auf den ordentlichen Nettoertrag des laufenden Jahres als auch auf den ausschüttbaren Gewinnvortrag berechnet. Während der Ertragsausgleich des laufenden Jahres Bestandteil der Ertrags- und Aufwandsrechnung ist, wird der Ertragsausgleich des ausschüttbaren Gewinnvortrages ausschließlich in der Verwendungsrechnung berücksichtigt.

Der Gewinnvortrag ist in der Anteilklasse RC mit 18,2 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC mit 4,1 Mio. EUR deutlich höher als im Vorjahr und wird auf neue Rechnung vorgetragen. Somit stehen diese Gewinnvorträge in den

jeweiligen Anteilklassen für Ausschüttungen in den Folgejahren zur Verfügung.

In der Anteilklasse RC beträgt die Ausschüttung rund 11,4 Mio. EUR, was einem Wert von 0,70 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2022 von 1,3% entspricht.

In der Anteilklasse IC beträgt die Ausschüttung rund 2,7 Mio. EUR, was einem Wert von 0,90 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2022 von 1,7% entspricht.



Essen, DHL Logistik

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt 63.718.183,58 EUR (Anrechnungsbetrag nach der Brutto-Methode, per 31. März 2023).

Vertragspartner der Derivategeschäfte (Kontrahenten, mit denen zum Stichtag 31. März 2023 aktive Geschäfte vorhanden sind):

- Deutsche Bank AG

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:

- 0,00 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 | 54,19 EUR | 54,70 EUR |
| Umlaufende Anteile | 16.215.306 | 3.037.767 |

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 Beschaf-

fenheit 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-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 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
- Ertragsteuern
- passive latente Steuern

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

9. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und

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

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

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

Angaben 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 1,1% p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,6% in der Anteilklasse IC.

Dem Sondervermögen wurde keine erfolgsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr berechnet.

Im Berichtszeitraum wurden für den Erwerb, die Bebauung und die Veräußerung von Immobilien bzw. den An- und Verkauf von Immobilien-Gesellschaften 0,8 Mio. EUR an Entgelten gezahlt.

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 Aufwandserstattungen.

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

Dem Sondervermögen wurden Abschreibungen von Anschaffungsnebenkosten von insgesamt 6,5 Mio. EUR belastet, dies entspricht 0,63% des durchschnittlichen Gesamtvermögens.

Erläuterungen zu sonstigen Erträgen und sonstigen Aufwendungen

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

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB

Angaben zur Mitarbeitervergütung

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

Vergütungsrichtlinie und Governance-Struktur

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

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

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

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

der Auswirkung des Vergütungssystems auf das konzernweite Risiko-, Kapital- und Liquiditätsmanagement.

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

Vergütungsstruktur

Die Mitarbeitervergütung setzt sich aus fixer und variabler Vergütung zusammen.

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

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

Die DWS-Komponente wird auf Basis der Zielerreichung wesentlicher Konzernerkennzahlen ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2022 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 Mitarbeiterbindung. 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 Mitarbeitervergütung 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 VV 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 Mitarbeiterebene 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 2022

Das DWS Compensation Committee hat die Tragfähigkeit der variablen Vergütung für das Jahr 2022 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 2023 für das Geschäftsjahr 2022 gewährten variablen Vergütung wird die DWS-Komponente auf Basis der Bewertung der festgelegten Leistungskennzahlen gewährt. Die Geschäftsführung hat für 2022 eine Auszahlungsquote der DWS-Komponente von 76,25% 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 Mitarbeitern auf das Risikoprofil der Gesellschaft oder einen von ihr verwalteten Fonds und: (a) Geschäftsführung/Senior Management, (b) Portfolio-/Investmentmanager, (c) Kontrollfunktionen, (d) Mitarbeiter mit Leitungsfunktionen in Verwaltung, Marketing und Human Resources, (e) sonstige Mitarbeiter (Risikoträger) mit wesentlichem Einfluss, (f) sonstige Mitarbeiter 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 2022¹

| | |
|--|----------------|
| Jahresdurchschnitt der Mitarbeiterzahl | 61 |
| Gesamtvergütung | 10.239.102 EUR |
| – Fixe Vergütung | 7.381.375 EUR |
| – Variable Vergütung | 2.857.727 EUR |
| davon: Carried Interest | 0 EUR |
| Gesamtvergütung für Senior Management ² | 1.024.000 EUR |
| Gesamtvergütung für sonstige Risikoträger | 0 EUR |
| Gesamtvergütung für Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen | 0 EUR |

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.

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Der Verkaufsprospekt des Sondervermögens wurde im Berichtszeitraum in mehreren Schritten aktualisiert, die zum Stichtag gültige Version wurde am 1. Januar 2023 bekannt gemacht.

Die Änderungen betrafen Ergänzungen in Zusammenhang mit Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088. Neben der Förderung von ökologischen Merkmalen bei Erwerb und Verkauf von Immobilien sowie bei der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios werden künftig auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange berücksichtigt.

Die Anlagebedingungen wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2023 aufgrund der Regelungen zu Basisinformationsblättern für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte (Packaged Retail and Insurance-based Investment Products – PRIIPs) angepasst. Die Regelung findet sich in der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014.

Die Basisinformationsblätter informieren über die wichtigsten Merkmale des Fonds grundbesitz Fokus Deutschland. Sie ersetzen die bisher gesetzlich vorgeschriebenen wesentlichen Anlegerinformationen. Dementsprechend wurden in den Anlagebedingungen die Worte „wesentliche Anlegerinformationen“ durch das Wort „Basisinformationsblatt“ ersetzt.

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 Wertzuwachs stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen erfolgt nach dem Grundsatz der Diversifikation und zwar nach folgenden Kriterien: nachhaltige 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.

Das Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland ist auf unbegrenzte Zeit aufgelegt und hat keine feste Laufzeit. In Abhängigkeit von der Marktentwicklung sind jedoch ein Verkauf des gesamten Immobilienportfolios und eine sich daran anschließende Liquidation des Sondervermögens möglich. Eine Entscheidung über einen Verkauf liegt im alleinigen Ermessen der Gesellschaft. Des Weiteren ist die Gesellschaft berechtigt, die Ausgabe neuer Anteile vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Eine zeitweilige Rücknahmeaussetzung kann zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung führen, was letztendlich typischerweise zur Abwicklung des Sondervermögens führen wird.

Außergewöhnliche Umstände in diesem Sinne können z.B. sein: Wirtschaftliche oder politische Krisen, Rücknahmeverlangen in außergewöhnlichem Umfang, Naturkatastrophen, die eine Bewertung unmöglich machen, sowie die Schließung von Börsen oder Märkten, Handelsbeschränkungen oder sonstige Faktoren, die die Ermittlung des Anteilwertes beeinträchtigen. Außergewöhnliche Umstände liegen nach dem KAGB auch vor, wenn die Gesellschaft die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens erklärt hat. In diesem

Falle ist die Gesellschaft von Gesetzes wegen verpflichtet, die Rücknahme von Anteilen auszusetzen.

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 Immobilien-Sondervermögen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen einzuhalten hat. Weitere Informationen zum Umfang und der Funktionsweise der Risikomanagementprozesse sind in elektronischer oder schriftlicher Form bei der 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 im Abschnitt „Beschreibung der Anlage-

ziele 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 2,0-Fache des Nettoinventarwertes (200,0%)

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode (Stand: 31. März 2023):

- das 1,16-Fache des Nettoinventarwertes (115,8%)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

- das 1,75-Fache des Nettoinventarwertes (175,0%)

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode (Stand: 31. März 2023):

- das 1,1-Fache des Nettoinventarwertes (109,7%)

Zusätzliche Informationen

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



Hannover, Vahrenfalder Straße

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 Fokus Deutschland („Fonds“)

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900YDIT4SCCP1SY38

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.**



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

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.

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. „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?

Eine Antwort auf die Frage entfällt, da es sich bei diesem Berichtszeitraum um das erste Berichtsjahr handelt, für welches der Jahresbericht Informationen gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (auch „Offenlegungsverordnung“ genannt) zu enthalten hat.

● 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 strebt 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 erfolgten daher für dieses Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.

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.

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

Die Gesellschaft strebt 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 erfolgten daher für dieses Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.

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

Die Gesellschaft strebt 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 für dieses Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.

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

Die Gesellschaft strebt 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 erfolgten daher für dieses Berichtsjahr nicht. 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.



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. Im Berichtsjahr gab es keine Immobilien im Portfolio, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Der Anteil liegt folglich 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 mehrere Bauteile vor, erfolgte eine flächengewichtete Ermittlung eines einzigen Wertes für die relevante Immobilie.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Projektentwicklungen erworben und keine Immobilien veräußert. Für keines der beiden vorgenannten Ankäufe liegt ein „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ vor, da sich die Immobilien im Bau befinden. Nach erfolgter Fertigstellung werden voraussichtlich beide Ankäufe als energieeffiziente Gebäude klassifiziert werden können. Im Berichtszeitraum unterlagen verkehrswertgewichtet 100% aller Immobilien des Sondervermögens den Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“. Hiervon waren 27% 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 sollte analog dem ökologischen Merkmal „Reduzierung der Energieintensität“ gemessen und reduziert werden.

Hält die Gesellschaft Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Immobilien-Gesellschaften, so wird – sofern vorstehend für die Ermittlung der prozentualen Anteile (so bei der Ermittlung des Engagements in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien und des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz) der Verkehrswert der Immobilien relevant war – der Verkehrswert der Immobilien entsprechend der Höhe der Beteiligung, die die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens an der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft hielt, berücksichtigt.

b) Liquiditätsanlagen

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

(i) Aktien und Anleihen von Unternehmen:

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

(ii) Staatsanleihen

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

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



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.04.2022 – 31.03.2023.

In der nachfolgenden Tabelle sind die größten Investitionen des Fonds zum Berichtsstichtag 31.03.2023 dargestellt. Der Ansatz erfolgt zum Ausweis der Vermögenswerte in dem Jahresabschluss des Finanzprodukts im Verhältnis zu der Summe aller im Jahresabschluss des Finanzprodukts ausgewiesenen Vermögenswerte.

| Größte Investitionen | Sektor | in % der Vermögenswerte | Land |
|--|-------------------|-------------------------|------------------------|
| Hannover, Vahrenwalder Str. 11 | Immobilien | 5,10% | Deutschland |
| 45% an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG | Immobilien | 4,70% | Deutschland |
| Schönefeld, Rathausgasse 2, 4, 6, 8, 10 | Immobilien | 4,50% | Deutschland |
| Deutsche Bank AG | Liquiditätsanlage | 3,90% | Deutschland |
| Stuttgart, Heilbronner Straße 190 | Immobilien | 3,80% | Deutschland |
| Nürnberg, Zeltnerstr. 19, Sandstrasse 24 | Immobilien | 3,50% | Deutschland |
| Bristol Equity, 21 St Thomas Street | Immobilien | 3,30% | Vereinigtes Königreich |
| Frankfurt, Uhlandstraße 2 | Immobilien | 3,30% | Deutschland |
| Dublin 9, Northwood, Santry Demasne | Immobilien | 3,20% | Irland |
| Potsdam, Jägerallee 20 | Immobilien | 3,00% | Deutschland |
| Berlin, Martin-Riesenburger-Straße 38-40 | Immobilien | 2,80% | Deutschland |
| Hamburg, Fehmamstr. 8-12 | Immobilien | 2,70% | Deutschland |
| Stuttgart, Breitwiesenstrasse 19 | Immobilien | 2,60% | Deutschland |
| Düsseldorf, Münsterstrasse 95,100,102, Glockenstrasse 31, 35 | Immobilien | 2,50% | Deutschland |
| Bristol SHL, 21 St Thomas Street (Darlehen) | Immobilien | 2,40% | Vereinigtes Königreich |



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

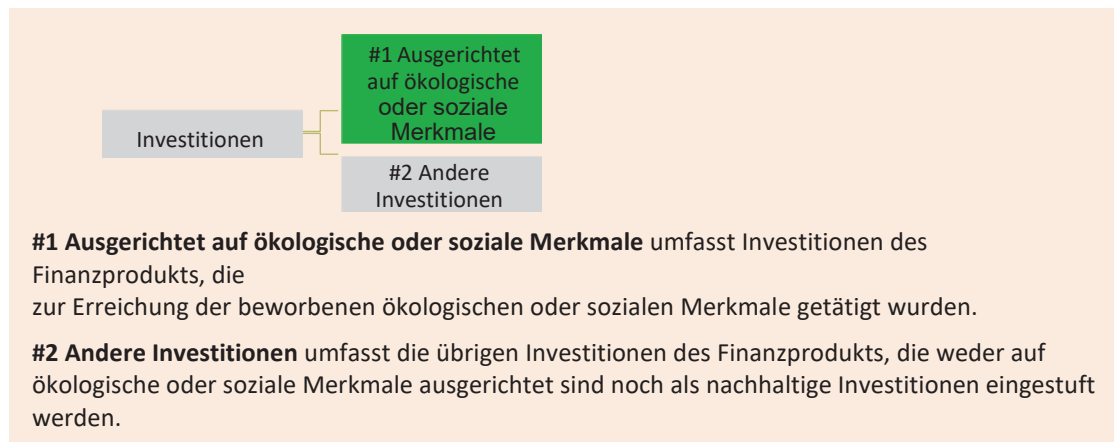
Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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 Immobilienbestand des Sondervermögens - in Gänze unter „#1 Ausgerichtet auf die geförderten ökologischen Merkmale des Finanzprodukts“ allokiert. 83 % des Fonds waren zum Berichtsstichtag 31.03.2023 in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften und Forderungen an Immobiliengesellschaften angelegt. Der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen im vorstehenden Sinne entspricht diesem Prozentsatz.

● **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

Zum Berichtsstichtag Bewertungstichtag 31.03.2023 sah die Vermögensallokation des Fonds wie folgt aus:

| | in EUR | in % der Vermögensgegenstände |
|---|-------------------------|--------------------------------------|
| Immobilien | 708.300.000,00 | 59,40% |
| Beteiligungen an Immobiliengesellschaften | 191.997.896,89 | 16,10% |
| Forderungen an Immobiliengesellschaften | 92.780.057,90 | 7,80% |
| Liquiditätsanlagen | 131.311.370,44 | 11,00% |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 67.369.672,16 | 5,70% |
| Summe der Vermögensgegenstände | 1.191.758.997,39 | 100,00% |



● **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 die 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. Der Ausweis des Anteils an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel beträgt im Berichtsjahr daher 0%, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprachen.

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

- Ja:
 - In fossiles Gas
 - In Kernenergie
- Nein

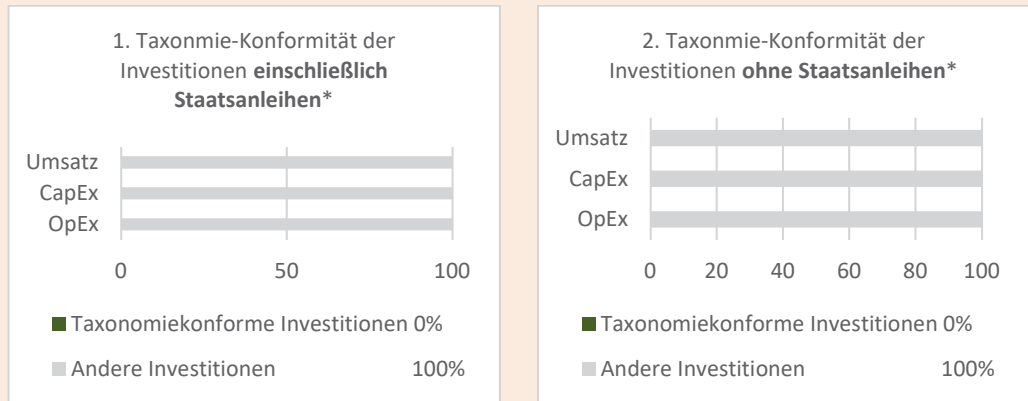
Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

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

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-taxonmiekonformen 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?**

Die Gesellschaft strebt 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 erfolgten im Berichtsjahr daher nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.

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

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 erfolgten daher im Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen**.



Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

Die Gesellschaft strebt 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 erfolgten daher im Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Die Gesellschaft strebt für das Finanzprodukt keine sozial nachhaltigen Investitionen an. Entsprechende Auswertungen erfolgten daher im Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien sozial nachhaltiger Investitionen entsprechen.



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 des Sondervermögens, die maximal 49 % des Wertes des Sondervermögens entsprechen dürfen. Sie werden 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 dienen u.a. der Finanzierung der Kosten des Sondervermögens sowie zur Bedienung von Anteilrücknahmen.

Für die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens berücksichtigte die Gesellschaft bei ihren Entscheidungen betreffend Investitionen in (i) Aktien und Anleihen von Unternehmen sowie in (ii) Staatsanleihen die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren anhand folgender Indikatoren:

(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.

Bei den anderen Sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um andere Bilanzpositionen wie zum Beispiel Fremdwährungsabsicherungsgeschäfte und Zinsansprüche, für die es keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz gab.



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

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

Die Maßnahmen setzten sich im Wesentlichen aus Veränderungen im Portfolio durch An- und Verkäufe und baulichen Maßnahmen zusammen. Bei den baulichen Maßnahmen handelte es sich teilweise um solche, die ausschließlich der Erfüllung der ökologischen Merkmale dienen (z.B. die Installation einer Solaranlage). Häufig waren sie jedoch Teil von ohnehin anstehenden Modernisierungen (z.B. Austausch von Klimatechnik) oder umfangreichen baulichen Vorhaben, so dass eine Quantifizierung der Maßnahmen, die explizit zur Erfüllung der ökologischen Maßnahmen beitragen häufig nicht möglich war. Darüber hinaus bedarf die Umsetzung der Maßnahmen mitunter einen längeren Zeitraum und ist häufig abhängig von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen. Da im Berichtsjahr nur ein Teil der Verbrauchsinformationen für die Immobilien des Fonds vorlag, lag zudem ein besonderer Fokus auf der Datenbeschaffung.

Im Berichtszeitraum wurden weder Immobilien veräußert noch erworben, die einen Einfluss auf die Energieeffizienz hätten haben können.

Für ein Objekt erfolgt derzeit die Planung für eine umfassende Renovierung nach modernsten Energieverbrauchsstandards. Die Umsetzung ist vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und wird sich über einen Zeitraum von mehreren Jahren erstrecken.

Darüber hinaus erfolgte eine Vielzahl kleinerer Maßnahmen im Portfolio. Nachfolgend werden exemplarisch relevante Maßnahmen aufgelistet:

| Immobilie | Maßnahme | Status |
|-----------------------------------|---|----------------------------|
| Stuttgart Heilbronner Str. 190 | Ergänzung der Lüftung Active Energy Management | In Planung In Umsetzung |
| Hannover Vahrenwalder Str. 11 | BREEAM Green Building Zertifizierung | Abgeschlossen |
| Hamburg Pinnaßberg 47 | Klimatisierung Betonkern Teilerneuerung der Umluftkühlgeräte im Serverraum | In Planung In Planung |
| Köln Josef-Linden-Weg 8 | BREEAM Green Building Zertifizierung | Abgeschlossen |
| Stuttgart Breitwiesenstr. 19 | Active Energy Management | Abgeschlossen |



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Es wurde kein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen Merkmale ausgerichtet ist.

Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.

● **Wie unterscheidet sich der Referenzwert von einem breiten Marktindex?**

Da kein Index als Referenzwert bestimmt wurde, entfällt eine Antwort auf die Frage.

● **Wie hat dieses Finanzprodukt in Bezug auf die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten, mit denen die Ausrichtung des Referenzwerts auf die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale bestimmt wird?**

Da kein Index als Referenzwert bestimmt wurde, entfällt eine Antwort auf die Frage.

● **Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum Referenzwert abgeschnitten?**

Da kein Index als Referenzwert bestimmt wurde, entfällt eine Antwort auf die Frage.

Frankfurt am Main, 28. Juni 2023

DWS Grundbesitz GmbH

Dr. Ulrich von Creytz

Dr. Grit Franke

Clemens Schäfer

Ulrich Steinmetz

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DWS Grundbesitz GmbH

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr 1. April 2022 bis zum 31. März 2023 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.

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 den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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 den uns nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellten Jahresbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Bestätigungsvermerks und der steuerlichen Hinweise.

Unser Prüfungsteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder 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 und den einschlägigen europäischen Verordnungen 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 des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, 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 und der einschlägigen europäischen Verordnungen 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 28. Juni 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kuppler
Wirtschaftsprüfer



Anders
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 31. März 2023 beträgt 54,19 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 53,93 EUR um 0,26 EUR gestiegen.

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 werden 0,70 EUR (= 1,3% 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 Fokus Deutschland liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,4200 EUR oder 60% steuerfrei. Die Ausschüttung in Höhe von 0,70 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,4200 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,2800 EUR zusammen.

Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 31. März 2023 beträgt 54,70 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 54,36 EUR um 0,34 EUR gestiegen.

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 werden 0,90 EUR (= 1,7% 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 Fokus Deutschland liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,5400 EUR oder 60% steuerfrei. Die Ausschüttung in Höhe von 0,90 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,5400 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,3600 EUR zusammen.

Ausschüttung / Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023 in Höhe von 0,70 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,90 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 19. Juli 2023. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,2800 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,3600 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,2800 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,3600 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) steuerpflichtig.

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

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

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 19. Juli 2023 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 | 0,7000 | 0,7000 | 0,7000 |
| Anzuwendende Teilfreistellungsquote | 60% | 60% | 60% |
| Steuerfreie Erträge je Anteil | 0,4200 | 0,4200 | 0,4200 |
| Steuerpflichtige Erträge je Anteil | 0,2800 | 0,2800 | 0,2800 |

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 19. Juli 2023 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 | 0,9000 | 0,9000 | 0,9000 |
| Anzuwendende Teilfreistellungsquote | 60% | 60% | 60% |
| Steuerfreie Erträge je Anteil | 0,5400 | 0,5400 | 0,5400 |
| Steuerpflichtige Erträge je Anteil | 0,3600 | 0,3600 | 0,3600 |

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 be-

trägt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investorserträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000,00 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000,00 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 (sogenannte Teilfreistellung).

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sogenannte Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25%. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (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 in der Regel 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 1.000,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,00 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 in der Regel 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 1.000,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,00 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 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%.

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 Amt- 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 in Höhe von 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 in der Regel 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 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 Veräußerungs-

gewinne 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 in der Regel keinem Steuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

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 unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt 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.

Rechtliches und steuerliches Risiko

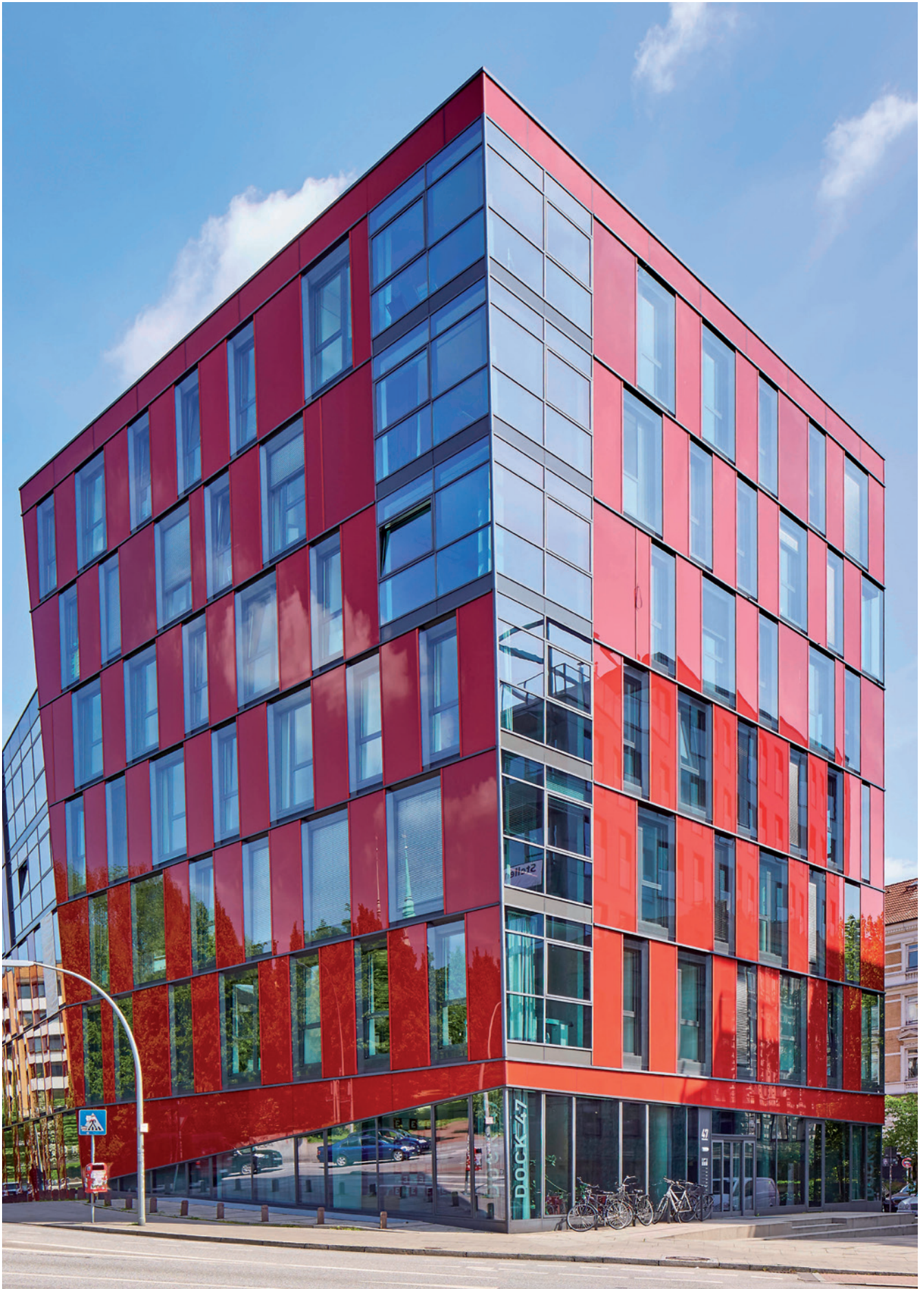
Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur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

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.



Hamburg, Dock 47

Ausweis der Immobilienquoten

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

Beim Fonds grundbesitz Fokus Deutschland liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%, da der Investmentfonds gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens in Immobilien und Immobiliengesellschaften anlegt.

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

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.

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

Immobilienquoten grundbesitz Fokus Deutschland (1. April 2022 bis 31. März 2023)

| Datum | Immobilienquote gesamt in % | Immobilienquote Ausland in % |
|------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 01.04.2022 | 74,98 | 12,14 |
| 04.04.2022 | 75,24 | 12,22 |
| 05.04.2022 | 75,23 | 12,23 |
| 06.04.2022 | 75,24 | 12,25 |
| 07.04.2022 | 75,28 | 12,27 |
| 08.04.2022 | 75,28 | 12,28 |
| 11.04.2022 | 75,28 | 12,27 |
| 12.04.2022 | 75,30 | 12,25 |
| 13.04.2022 | 75,33 | 12,27 |
| 14.04.2022 | 75,32 | 12,28 |
| 19.04.2022 | 75,30 | 12,29 |
| 20.04.2022 | 75,31 | 12,30 |
| 21.04.2022 | 75,29 | 12,29 |
| 22.04.2022 | 75,29 | 12,26 |
| 25.04.2022 | 75,28 | 12,25 |
| 26.04.2022 | 75,39 | 12,22 |
| 27.04.2022 | 75,39 | 12,24 |
| 28.04.2022 | 75,43 | 12,27 |
| 29.04.2022 | 75,46 | 12,29 |
| 02.05.2022 | 75,45 | 12,29 |
| 03.05.2022 | 75,52 | 12,32 |
| 04.05.2022 | 75,54 | 12,32 |
| 05.05.2022 | 75,54 | 12,30 |
| 06.05.2022 | 75,52 | 12,28 |
| 09.05.2022 | 75,50 | 12,22 |
| 10.05.2022 | 75,53 | 12,22 |
| 11.05.2022 | 75,51 | 12,21 |
| 12.05.2022 | 75,50 | 12,22 |
| 16.05.2022 | 75,46 | 12,23 |
| 17.05.2022 | 75,46 | 12,24 |
| 18.05.2022 | 75,49 | 12,29 |
| 19.05.2022 | 75,48 | 12,25 |
| 20.05.2022 | 75,49 | 12,26 |
| 23.05.2022 | 75,47 | 12,26 |
| 24.05.2022 | 75,77 | 12,32 |
| 25.05.2022 | 75,74 | 12,28 |
| 27.05.2022 | 75,69 | 12,28 |
| 30.05.2022 | 75,71 | 12,27 |
| 31.05.2022 | 75,71 | 12,24 |
| 01.06.2022 | 75,69 | 12,24 |
| 02.06.2022 | 75,76 | 12,25 |
| 03.06.2022 | 75,77 | 12,24 |
| 07.06.2022 | 75,74 | 12,23 |
| 08.06.2022 | 75,74 | 12,22 |
| 09.06.2022 | 75,78 | 12,25 |
| 10.06.2022 | 75,77 | 12,23 |
| 13.06.2022 | 75,84 | 12,26 |
| 14.06.2022 | 75,94 | 12,24 |

| Datum | Immobilienquote gesamt in % | Immobilienquote Ausland in % |
|------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 15.06.2022 | 76,27 | 12,27 |
| 17.06.2022 | 76,27 | 12,22 |
| 20.06.2022 | 76,32 | 12,31 |
| 21.06.2022 | 76,30 | 12,28 |
| 22.06.2022 | 76,31 | 12,29 |
| 23.06.2022 | 76,28 | 12,27 |
| 29.06.2022 | 76,28 | 12,22 |
| 30.06.2022 | 76,31 | 12,22 |
| 01.07.2022 | 76,28 | 12,22 |
| 04.07.2022 | 76,34 | 12,22 |
| 05.07.2022 | 76,34 | 12,23 |
| 06.07.2022 | 76,32 | 12,24 |
| 07.07.2022 | 76,32 | 12,25 |
| 08.07.2022 | 76,32 | 12,27 |
| 11.07.2022 | 76,33 | 12,31 |
| 12.07.2022 | 76,32 | 12,31 |
| 13.07.2022 | 77,20 | 13,21 |
| 14.07.2022 | 77,21 | 13,23 |
| 15.07.2022 | 77,23 | 13,20 |
| 18.07.2022 | 77,20 | 13,19 |
| 19.07.2022 | 77,20 | 13,18 |
| 20.07.2022 | 77,97 | 13,30 |
| 21.07.2022 | 77,95 | 13,29 |
| 22.07.2022 | 77,91 | 13,28 |
| 25.07.2022 | 77,91 | 13,30 |
| 26.07.2022 | 77,89 | 13,29 |
| 27.07.2022 | 79,44 | 12,78 |
| 28.07.2022 | 79,46 | 12,82 |
| 29.07.2022 | 79,83 | 14,35 |
| 01.08.2022 | 79,80 | 14,35 |
| 02.08.2022 | 79,84 | 14,35 |
| 03.08.2022 | 79,50 | 14,30 |
| 04.08.2022 | 79,53 | 14,32 |
| 05.08.2022 | 79,52 | 14,31 |
| 08.08.2022 | 79,47 | 14,27 |
| 09.08.2022 | 79,47 | 14,27 |
| 10.08.2022 | 79,46 | 14,25 |
| 11.08.2022 | 79,45 | 14,25 |
| 12.08.2022 | 79,44 | 14,25 |
| 15.08.2022 | 79,42 | 14,24 |
| 16.08.2022 | 79,41 | 14,24 |
| 17.08.2022 | 79,41 | 14,26 |
| 18.08.2022 | 79,45 | 14,28 |
| 19.08.2022 | 79,45 | 14,25 |
| 22.08.2022 | 79,44 | 14,27 |
| 23.08.2022 | 79,47 | 14,26 |
| 24.08.2022 | 79,51 | 14,29 |
| 25.08.2022 | 79,52 | 14,30 |

| Datum | Immobilienquote gesamt in % | Immobilienquote Ausland in % |
|------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 26.08.2022 | 79,71 | 14,25 |
| 29.08.2022 | 79,69 | 14,24 |
| 30.08.2022 | 79,70 | 14,21 |
| 31.08.2022 | 79,52 | 14,32 |
| 01.09.2022 | 79,71 | 14,16 |
| 02.09.2022 | 79,77 | 14,14 |
| 05.09.2022 | 79,74 | 14,14 |
| 06.09.2022 | 79,64 | 14,21 |
| 07.09.2022 | 79,54 | 14,29 |
| 08.09.2022 | 79,54 | 14,29 |
| 09.09.2022 | 79,50 | 14,24 |
| 12.09.2022 | 79,50 | 14,25 |
| 13.09.2022 | 79,48 | 14,23 |
| 14.09.2022 | 79,50 | 14,27 |
| 15.09.2022 | 79,51 | 14,26 |
| 16.09.2022 | 79,51 | 14,27 |
| 19.09.2022 | 79,46 | 14,21 |
| 20.09.2022 | 79,55 | 14,22 |
| 21.09.2022 | 79,57 | 14,22 |
| 22.09.2022 | 79,57 | 14,23 |
| 23.09.2022 | 79,69 | 14,25 |
| 26.09.2022 | 79,68 | 14,25 |
| 27.09.2022 | 79,59 | 14,06 |
| 28.09.2022 | 79,64 | 14,13 |
| 29.09.2022 | 79,68 | 14,11 |
| 30.09.2022 | 79,66 | 14,11 |
| 04.10.2022 | 79,69 | 14,19 |
| 05.10.2022 | 79,73 | 14,27 |
| 06.10.2022 | 79,72 | 14,26 |
| 07.10.2022 | 79,71 | 14,22 |
| 10.10.2022 | 79,71 | 14,21 |
| 11.10.2022 | 79,72 | 14,22 |
| 12.10.2022 | 79,74 | 14,20 |
| 13.10.2022 | 79,72 | 14,18 |
| 14.10.2022 | 79,76 | 14,23 |
| 17.10.2022 | 79,78 | 14,30 |
| 18.10.2022 | 79,78 | 14,28 |
| 19.10.2022 | 79,77 | 14,27 |
| 20.10.2022 | 79,83 | 14,26 |
| 21.10.2022 | 79,84 | 14,26 |
| 24.10.2022 | 79,81 | 14,24 |
| 25.10.2022 | 79,82 | 14,27 |
| 26.10.2022 | 79,79 | 14,24 |
| 27.10.2022 | 79,82 | 14,27 |
| 28.10.2022 | 79,81 | 14,28 |
| 31.10.2022 | 79,46 | 14,24 |
| 01.11.2022 | 79,79 | 14,32 |
| 02.11.2022 | 79,50 | 14,26 |
| 03.11.2022 | 79,51 | 14,27 |

| Datum | Immobilienquote gesamt in % | Immobilienquote Ausland in % |
|------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 04.11.2022 | 79,50 | 14,23 |
| 07.11.2022 | 79,23 | 14,16 |
| 08.11.2022 | 79,22 | 14,14 |
| 09.11.2022 | 79,23 | 14,16 |
| 10.11.2022 | 79,28 | 14,17 |
| 11.11.2022 | 79,25 | 14,14 |
| 14.11.2022 | 79,21 | 14,15 |
| 15.11.2022 | 79,23 | 14,15 |
| 16.11.2022 | 79,19 | 14,11 |
| 17.11.2022 | 79,20 | 14,13 |
| 18.11.2022 | 79,20 | 14,16 |
| 21.11.2022 | 79,20 | 14,16 |
| 22.11.2022 | 79,20 | 14,17 |
| 23.11.2022 | 79,19 | 14,17 |
| 24.11.2022 | 79,18 | 14,17 |
| 25.11.2022 | 79,17 | 14,20 |
| 28.11.2022 | 79,11 | 14,20 |
| 29.11.2022 | 79,38 | 13,99 |
| 30.11.2022 | 79,03 | 14,09 |
| 01.12.2022 | 79,40 | 14,08 |
| 02.12.2022 | 79,45 | 14,11 |
| 05.12.2022 | 79,43 | 14,13 |
| 06.12.2022 | 79,42 | 14,12 |
| 07.12.2022 | 79,41 | 14,11 |
| 08.12.2022 | 79,39 | 14,10 |
| 09.12.2022 | 79,38 | 14,08 |
| 12.12.2022 | 79,37 | 14,09 |
| 13.12.2022 | 79,39 | 14,10 |
| 14.12.2022 | 79,39 | 14,11 |
| 15.12.2022 | 79,37 | 14,10 |
| 16.12.2022 | 79,35 | 14,09 |
| 19.12.2022 | 79,33 | 14,02 |
| 20.12.2022 | 79,34 | 14,04 |
| 21.12.2022 | 79,35 | 14,04 |
| 22.12.2022 | 79,34 | 14,02 |
| 23.12.2022 | 79,32 | 14,01 |
| 27.12.2022 | 79,28 | 14,01 |
| 28.12.2022 | 78,97 | 13,97 |
| 29.12.2022 | 78,97 | 13,95 |
| 30.12.2022 | 78,97 | 13,95 |
| 02.01.2023 | 78,95 | 13,94 |
| 03.01.2023 | 78,95 | 13,94 |
| 04.01.2023 | 78,95 | 13,94 |
| 05.01.2023 | 78,96 | 13,96 |
| 06.01.2023 | 78,94 | 13,95 |
| 09.01.2023 | 78,92 | 13,94 |
| 10.01.2023 | 78,92 | 13,97 |
| 11.01.2023 | 78,92 | 13,95 |
| 12.01.2023 | 78,91 | 13,95 |

| Datum | Immobilienquote gesamt in % | Immobilienquote Ausland in % |
|------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 13.01.2023 | 78,89 | 13,93 |
| 16.01.2023 | 78,84 | 13,91 |
| 17.01.2023 | 78,85 | 13,92 |
| 18.01.2023 | 78,85 | 13,92 |
| 19.01.2023 | 78,87 | 13,96 |
| 20.01.2023 | 78,87 | 13,97 |
| 23.01.2023 | 78,87 | 13,97 |
| 24.01.2023 | 78,88 | 13,97 |
| 25.01.2023 | 78,88 | 13,97 |
| 26.01.2023 | 78,85 | 13,94 |
| 27.01.2023 | 78,92 | 13,96 |
| 30.01.2023 | 78,95 | 13,97 |
| 31.01.2023 | 78,94 | 13,97 |
| 01.02.2023 | 78,95 | 13,98 |
| 02.02.2023 | 78,92 | 13,94 |
| 03.02.2023 | 78,89 | 13,91 |
| 06.02.2023 | 78,84 | 13,88 |
| 07.02.2023 | 78,85 | 13,88 |
| 08.02.2023 | 78,87 | 13,90 |
| 09.02.2023 | 78,88 | 13,91 |
| 10.02.2023 | 78,89 | 13,92 |
| 13.02.2023 | 78,87 | 13,93 |
| 14.02.2023 | 78,87 | 13,93 |
| 15.02.2023 | 78,89 | 13,94 |
| 16.02.2023 | 78,88 | 13,93 |
| 17.02.2023 | 78,86 | 13,91 |
| 20.02.2023 | 78,90 | 13,90 |
| 21.02.2023 | 78,89 | 13,92 |
| 22.02.2023 | 78,90 | 13,92 |
| 23.02.2023 | 79,07 | 13,99 |
| 24.02.2023 | 79,11 | 14,00 |
| 27.02.2023 | 79,06 | 13,93 |
| 28.02.2023 | 78,85 | 14,03 |
| 01.03.2023 | 78,87 | 14,06 |
| 02.03.2023 | 78,92 | 14,05 |
| 03.03.2023 | 78,91 | 14,05 |
| 06.03.2023 | 78,89 | 14,02 |
| 07.03.2023 | 78,89 | 14,03 |
| 08.03.2023 | 78,97 | 14,04 |
| 09.03.2023 | 78,96 | 14,02 |
| 10.03.2023 | 79,24 | 14,07 |
| 13.03.2023 | 79,24 | 14,10 |
| 14.03.2023 | 79,21 | 14,10 |
| 15.03.2023 | 79,24 | 14,13 |
| 16.03.2023 | 79,23 | 14,12 |
| 17.03.2023 | 79,23 | 14,14 |
| 20.03.2023 | 79,23 | 14,15 |
| 21.03.2023 | 79,27 | 14,17 |
| 22.03.2023 | 79,23 | 14,15 |

| Datum | Immobilienquote gesamt in % | Immobilienquote Ausland in % |
|------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 23.03.2023 | 79,21 | 14,14 |
| 24.03.2023 | 79,18 | 14,10 |
| 27.03.2023 | 79,15 | 14,12 |
| 28.03.2023 | 78,89 | 14,08 |
| 29.03.2023 | 78,90 | 14,07 |
| 30.03.2023 | 78,89 | 14,05 |
| 31.03.2023 | 78,98 | 14,35 |

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

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 (ab 1. Juli 2022)
Member of the Executive Board CEO
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main
Vorsitzender des Aufsichtsrats (ab 23. September 2022)

Dr. Asoka Wöhrmann (bis 9. Juni 2022)
Member of the Executive Board CEO
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Daniel F. Just
Vorsitzender des Vorstands
Bayerische Versorgungskammer, München
1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dirk Görgen (bis 31. Dezember 2022)
Member of the Executive Board
Head of Client Coverage Division
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Angeliki Maragkopoulou (ab 13. März 2023)
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

Stefan Knoll
Sprecher der regionalen Geschäftsleitung Nord
Leiter Privatkunden Nord, Hamburg
Deutsche Bank AG

Externe Bewerter

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

Regelbewerter

Dipl.-Sachverständiger Carsten Fritsch

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

Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri

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

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Tobias Gilich

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

Dipl.-Sachverständiger Heiko Glatz

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

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll

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

Dipl.-Ing. (FH) Markus Obermeier

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

Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Post

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

Dipl.-Kauffrau Anke Stoll

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Hamburg

Dipl.-Ing. Martin von Rönne

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten, Hamburg

Dipl.-Ing. Stefan Wicht

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

Ankaufsbewerter

Dipl.-Bauing. Florian Dietrich

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

Dipl.-Ing. Karsten Hering

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

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger (bis 31. Mai 2022)

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Frankfurt am Main

Dipl.-Ing. Andreas Weinberger

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

CBRE GmbH, Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin

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

Jones Lang LaSalle SE

Bockenheimer Landstraße 55, 60325 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:

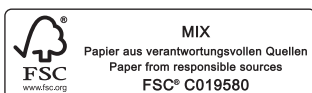
DWS Grundbesitz GmbH

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.