

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz Fokus Deutschland

Jahresbericht zum
31. März 2024



Investors for a new now

Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 1. März 2024) sowie des „Basisinformationsblatts“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

Hinweise zu den Anteilklassen

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

Anteilklassen im Überblick (Stand: 31. März 2024)

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

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

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

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

Inhalt

- 2 / Hinweise für den Anleger¹
- 4 / Kennzahlen im Überblick
- 6 / Tätigkeitsbericht
- 16 / Vermietungsinformationen zum 31. März 2024
- 19 / Übersicht: Renditen, Bewertung
- 22 / Vermögensübersicht zum 31. März 2024
- 24 / Erläuterungen zur Vermögensübersicht
- 26 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2024
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 32 / Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien
zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2024
- 34 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2024
Teil II: Liquiditätsübersicht
- 35 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2024
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und
Rückstellungen
- 36 / Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum
vom 1. April 2023 bis 31. März 2024
- 40 / Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 42 / Entwicklungsrechnung im Zeitraum
vom 1. April 2023 bis 31. März 2024
- 43 / Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung
- 44 / Verwendungsrechnung zum 31. März 2024
- 44 / Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
- 45 / Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 53 / Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung¹
- 66 / Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 68 / Steuerliche Hinweise für den Anleger¹
- 75 / Ausweis der Immobilienquoten¹
- 79 / Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer,
Verwahrstelle und Gremien¹
- 80 / Externe Bewerter¹

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

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz Fokus Deutschland auf einen Blick (Stand zum 31. März 2024)

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	974,1 Mio. EUR	825,9 Mio. EUR	148,2 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	1.007,6 Mio. EUR	854,3 Mio. EUR	153,3 Mio. EUR
- direkt gehalten	712,0 Mio. EUR	603,6 Mio. EUR	108,3 Mio. EUR
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	295,6 Mio. EUR	250,7 Mio. EUR	45,0 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	32		
- direkt gehalten	25		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
- zum Stichtag	94,7%		
- durchschnittlich im Berichtszeitraum	96,2%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	23,3%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	0		
- direkt gehalten	0		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsübergänge	2		
- direkt gehalten	1		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Verkäufe von Immobilien	4		
- direkt gehalten	3		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Bestandsabgänge	4		
- direkt gehalten	3		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2023 bis 31.3.2024)	-61,45 Mio. EUR	-44,83 Mio. EUR	-16,63 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2023 bis 31.3.2024, BVI-Methode)		0,4%	0,8%
Endausschüttung je Anteil (am 17.7.2024)		0,55 EUR	0,80 EUR
Anteilwert per 31.3.2024		53,68 EUR	54,24 EUR
Rücknahmepreis per 31.3.2024		53,68 EUR	54,24 EUR
Ausgabepreis per 31.3.2024		56,36 EUR	56,95 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 Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland im Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz Fokus Deutschland war im abgelaufenen Geschäftsjahr von den Auswirkungen der Zinssteigerungen, die im Jahr 2022 ihren Anfang nahmen, betroffen. Dies äußerte sich insbesondere durch Wertreduzierungen des Immobilienportfolios aufgrund der Ergebnisse der Bewertungen durch die unabhängigen Sachverständigen. Die Wertreduzierungen resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg der Bewertungsrenditen im Zusammenhang mit dem gestiegenen Zinsumfeld. Diese Auswirkungen auf die Immobilienwerte können aufgrund des eingeschränkten Transaktionsmarkts, der weiterhin nur begrenzte Evidenz für die Bewertungen bietet, derzeit noch nicht abschließend eingeschätzt werden. Positiv hervorzuheben sind die Immobilienfundamentaldaten, also die Vermietungsmärkte, insbesondere in den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und moderne Büroimmobilien in sehr guten Lagen. Die häufig bereits bestehende Angebotsknappheit in Kombination mit einer nachlassenden Bautätigkeit lässt mittel- und langfristig steigende Mieten und Wertzuwächse erwarten.

Die Auswirkungen der Wertanpassungen des Immobilienportfolios auf grundbesitz Fokus Deutschland ergaben dabei ein gemischtes Bild. Ein Teil des Portfolios hat Wertreduzierungen, die im Wesentlichen aus dem Anstieg der Bewertungsrenditen im Zusammenhang mit dem gestiegenen Zinsumfeld resultieren, verzeichnen müssen. Gleichzeitig haben andere Immobilien des Portfolios Wertsteigerungen, die insbesondere auf signifikante Mietsteigerungen zurückzuführen sind, erzielen können. Das Ergebnis der Bewertungen durch die unabhängigen Sachverständigen für das gesamte Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland war per Saldo negativ. Die Mittelbewegungen waren im Berichtszeitraum ebenfalls per Saldo negativ. Vor diesem Hintergrund hat das Fondsmanagement Immobilienverkäufe vorbereitet und durchgeführt, um die Liquiditätsposition des Fonds weiter zu stärken.

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

grundbesitz Fokus Deutschland verzeichnete im Geschäftsjahr vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024 eine Wertentwicklung von 0,4% je Anteil in der Anteilklasse RC und 0,8% je Anteil in der Anteilklasse IC (jeweils nach der BVI-Methode). Während die erwirtschafteten Immobilienerträge hierzu einen positiven Ergebnisbeitrag lieferten, war das Bewertungsergebnis des Immobilienbestands per Saldo ein negativer Einflussfaktor auf die Wertentwicklung.

Das Fondsvermögen ist im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn auf 974,1 Mio. EUR gesunken (31. März 2023: 1.045,0 Mio. EUR) insbesondere aufgrund eines Nettomittelabflusses von insgesamt rund 61,5 Mio. EUR und der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023 von rund 14,0 Mio. EUR.

Die Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 234,4 Mio. EUR zum Berichtsstichtag haben sich im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn (31. März 2023: 164,4 Mio. EUR) durch den Einsatz von Fremdkapital beim Ankauf einer Immobilie in Berlin, Deutschland, sowie weitere portfoliobezogene Fremdkapitalaufnahme erhöht. Die Fremdfinanzierungsquote ist entsprechend auf 23,3% gestiegen (31. März 2023: 17,4%), der Wert liegt weiterhin unter dem gesetzlichen Höchstwert von 30,0%.

Insgesamt sind dem Fonds im Berichtszeitraum 1,3 Mio. EUR an neuen Mitteln zugeflossen, während sich die Anteilrückgaben im Geschäftsjahr auf rund 62,8 Mio. EUR beliefen. Somit ergab sich ein Nettomittelabfluss von insgesamt rund 61,5 Mio. EUR.

Die vorhandene Liquidität wurde insbesondere für die Kaufpreiszahlung einer Immobilie in Berlin, Deutschland, eingesetzt. Des Weiteren wurde die restliche Kaufpreiszahlung für eine Projektentwicklung in Vallecas, Spanien geleistet sowie die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023.

Der Verkauf eines Logistikportfolios, bestehend aus vier Immobilien in Deutschland, wirkte sich positiv auf die Fondsliquidität aus.

Das Immobilienvermögen des Fonds beträgt per Berichtsstichtag nach Verkehrswerten 1.007,6 Mio. EUR (31. März 2023: 945,0 Mio. EUR), der Gesamtbestand hat sich durch beide vorgenannten Bestandszugänge sowie die vier vorgenannten Bestandsabgänge auf insgesamt 32 direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien reduziert.

Die liquiden Mittel des Fonds wurden somit im Berichtszeitraum auf 80,3 Mio. EUR reduziert (31. März 2023: 131,3 Mio. EUR), die Liquiditätsquote reduzierte sich dementsprechend auf 8,2% (31. März 2023: 12,6%).

Die Vermietungsquote im Gesamtportfolio auf Basis der Mieterträge beträgt zum Stichtag 31. März 2024 94,7% und liegt leicht unter dem Niveau zum Ende des vorigen Geschäftsjahres (31. März 2023: 96,4%). Die Mieterträge der überwiegend langfristig vermieteten Immobilien sowie aus den Wohnungsmietverträgen wirkten sich während des Geschäftsjahres weiterhin positiv auf das Vermietungsergebnis aus.

Zum 1. Oktober 2023 ist Herr Christian Bäcker als zusätzliches Mitglied in die Geschäftsführung der Grundbesitz GmbH eingetreten.

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

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Christian Bäcker



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 27. Juni 2024

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach einer Stagnation im zweiten und dritten Quartal 2023 ist das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal 2023 gegenüber dem Vorquartal um $-0,3\%$ gesunken. Obwohl sich die privaten Konsumausgaben nach dem starken Rückgang im Winterhalbjahr 2022/2023 etwas erholen konnten, bremsten die rückläufigen Investitionen die Konjunktur doch merklich ab. So nahmen die Bauinvestitionen real um $1,7\%$ ab und Investitionen in Ausrüstungen gingen zum Jahresende mit $-3,5\%$ sogar noch deutlicher zurück. Auch im ersten Quartal 2024 dürfte sich die konjunkturelle Erholung verzögert haben. Vor allem der Industriesektor kämpfte weiterhin mit einem schwierigen Wettbewerbsumfeld. Die Industrieproduktion schrumpfte im Januar gegenüber dem vierten Quartal 2023 über alle Branchen hinweg. Auftragseingänge fielen zurück und die Produktion ebenso wie der Außenhandel scheinen auf der Stelle zu treten. Einen besonders deutlichen Rückgang musste die Produktion von Kraftfahrzeugen verzeichnen. Ebenso bleiben kurzfristige Aussichten aufgrund einer sich fortsetzenden Nachfrageschwäche eher trüb.¹

Dementgegen stieg der ZEW-Indikator der Konjunkturerwartungen für Deutschland in der Umfrage vom März 2024 um 11,8 Punkte auf 31,7 Punkte und erreichte damit den höchsten Wert der vergangenen zwei Jahre. Der Lageindikator hingegen stieg nur um 1,2 Punkte auf einen Wert von $-80,5$ Punkten. Den stärksten Zuwachs verzeichnete der Bausektor mit einem Anstieg um $+17,6$ Punkte, was unter anderem auf die Entwicklung der geldpolitischen Erwartungen zurückzuführen sein dürfte. Der Anteil der Befragten, die von Zinssenkungen in den nächsten sechs Monaten ausgehen, erhöhte sich um 14,7 Punkte auf 82,8 Punkte.²

Damit scheint sich das Sentiment für die deutsche Wirtschaft langsam zu bessern, was auch die Stimmung unter den Unternehmen ankurbelt, sodass der ifo Geschäftsklimaindex im März 2024 auf 87,8 Punkte angestiegen ist (Februar 2024: 85,7). Insbesondere die Erwartungen der Unternehmen fielen deutlich weniger pessimistisch aus. Auch die Einschätzungen zur aktuellen Lage verbesserten sich. Besonders im verarbeitenden Gewerbe hat sich das Klima signifikant verbessert. Unternehmen zeigten sich merklich zufriedener mit laufenden Geschäften und der Erwartungsindikator legte zu. Ebenso ist der Geschäftsklimaindex im Dienstleistungssektor spürbar gestiegen, was auf wenige pessimistische Erwartungen zurückzuführen war. Insgesamt wird die aktuelle Lage von den Dienstleistern besser bewertet, was vor allem für Transport, Logistik und im Gastgewerbe spürbar ist. Ferner konnte der Index auch im Handel und Bauhauptgewerbe zulegen, wodurch die aktuelle Lage etwas besser beurteilt wurde und die Erwartungen nach dem historischen Tief im Vormonat etwas zulegten.³

Dennoch fiel der Einkaufsmanagerindex für das Baugewerbe in Deutschland im März 2024 deutlich auf 38,3 (Februar 2024: 39,1), was vor allem auf den anhaltenden Rückgang im Wohnungsbausektor zurückzuführen ist. Auch der gewerbliche Hochbau schrumpfte erneut, während der Tiefbau – der sich bislang am widerstandsfähigsten in diesem Jahr gezeigt hatte – ebenso bergab ging, nachdem er sich im Vormonat noch nahezu stabilisiert hatte. Die Anzahl der Neuaufträge ging im März ein weiteres Mal markant zurück, was an vielerorts knappen Budgets, den hohen Preisen sowie der Unsicherheit an den Märkten lag. Allerdings schwächte sich der Rückgang den fünften Monat in Folge ab und fiel so geringfügig aus wie seit August letzten Jahres nicht mehr. Im Gegensatz dazu beschleunigten sich die Talfahrten bei der Beschäftigung sowie bei der Einkaufsmenge gegenüber dem Vormonat. Zudem versuchten die Baufirmen den Einsatz von Subunternehmen runterzufahren, was sich in der stärksten Reduzierung seit 2009 widerspiegelte.⁴

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben ihren Abwärtstrend fortgesetzt. So ist die Veränderung zum Vorjahresmonat auf nur noch $2,2\%$ im März 2024 gesunken. Gründe hierfür sind unter anderem Basiseffekte und weitere Rückgänge der Energie- und Nahrungsmittelpreise, welche die Inflation in Deutschland auf den tiefsten Stand seit April 2021 gedrückt haben. Energie kostete durchschnittlich $2,7\%$ weniger als im März 2023 und Nahrungsmittel verbilligten sich erstmals seit Februar 2015, und zwar um $0,7\%$. Für Dienstleistungen wurden $3,7\%$ mehr verlangt als ein Jahr zuvor. Die sogenannte Kerninflation – bei der Energie- und Lebensmittelpreise herausgerechnet werden – sank leicht auf $3,3\%$.⁵

In Großbritannien war die wirtschaftliche Entwicklung zum Jahresende 2023 leicht rückläufig. Das Wachstum des realen BIP fiel im vierten Quartal mit $-0,2\%$ zum Vorquartal unerwartet schwach aus, nachdem es bereits im Vorquartal um $-0,1\%$ gesunken ist. Der Rückgang war bedingt durch schwächere Dienstleistungsexporte, wobei sich auch die Konsum- und Staatsausgaben nur mäßig entwickelt haben. Die Einzelhandelsumsätze und Konjunkturindikatoren verzeichneten aber ein positives Bild zum Jahresauftakt 2024. So stieg der EMI für die Industrie im März 2024 auf ein 20-Monatshoch bei 50,3 Punkten und lag damit ebenfalls wie der gewichtete Gesamtindex über der Wachstumsschwelle von 50 Punkten. Verbesserte Konsumaussichten und Verbrauchervertrauen dürften ebenfalls dazu beitragen, dass sich die Erholung in diesem Jahr festigt, obwohl der Gegenwind durch eine strafere Fiskalpolitik, die verzögerten Auswirkungen vergangener Zinserhöhungen und die nachlassende globale Nachfrage zu einem eher moderaten Aufschwung führen dürften. Die Arbeitsmarktlage kühlt sich zwar allmählich etwas ab, bleibt

1 Destatis, Bruttoinlandsprodukt, Q4 2023.

2 ZEW, Finanzmarktreport, März 2024.

3 Ifo Institut, Geschäftsklima Deutschland, März 2024.

4 S&P Global, Bau-Index Deutschland, März 2024.

5 Destatis, März 2024.

aber im historischen Vergleich angespannt, wobei sich der Anstieg der durchschnittlichen Löhne inklusive Bonuszahlungen in den vergangenen Monaten deutlich auf 5,6% im Januar abgeschwächt hat. Die am VPI gemessene Gesamt- und Kerninflation hat sich im Februar auf 3,4% respektive 4,5% deutlich abgeschwächt. An den übrigen Fondsstandorten haben sich die jährlichen Inflationsraten ebenso entspannt. Während Spanien mit rund 3,2% ein etwas höheres Niveau erreichte, fielen die Preisanstiege in Irland (2,9%) und Frankreich (2,3%) im März 2024 ähnlich aus.

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten bewegten sich in einer 90 Basispunkte (BP) umfassenden Trading Range und schlossen zum Ende des Berichtszeitraums nahezu unverändert ab. Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen rentierten am 3. April 2023 bei 225 BP p.a. und am Ende des Berichtszeitraums bei 230 BP p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen handelten zuletzt am 27. Mai 2022 im negativen Bereich. Nach einem deutlichen Anstieg der Sätze bis September 2023 kam es in den folgenden Monaten zu einer Konsolidierung bei den Sätzen. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 3. April 2023 bei 3,04% p.a. und per 31. März 2024 bei 3,34% p.a.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank für die Hauptfinanzierungsgeschäfte wurde zuletzt am 20. September 2023 um jeweils 25 BP erhöht und notiert seitdem bei 4,50%, die Einlagenfazilität liegt bei 4,00%.

(Datenquelle: Bloomberg)

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Obwohl sich der deutsche Immobilienmarkt auch zum Jahreswechsel 2024 in einer Phase anhaltender Preiskorrekturen befand, wiesen einige Märkte und Sektoren weiterhin robuste Fundamentaldaten wie steigende Spitzenmieten und geringe Leerstände auf. Zudem hat sich die Dynamik der Preiskorrektur im ersten Quartal 2024 spürbar abgeschwächt, zugleich sich auch der Anstieg der Immobilienrenditen abschwächte. Obwohl die Liquidität angesichts der weiterhin hohen Finanzierungskosten noch nicht an die Märkte zurückgekehrt ist, scheint sich die Stimmung unter den Investoren und Marktteilnehmern verbessert zu haben. Entsprechend waren vermehrt Stabilisierungstendenzen zu beobachten und erste Anzeichen einer Trendwende erkennbar. So verzeichnete der Deutsche Hypo REECOX Index im März 2024 einen Wert von

75,9, was eine deutliche Steigerung über den Jahreswechsel zeigt. Das Logistikklima verzeichnet mit 4,1% den deutlichsten Anstieg und notiert nun bei 108,3 Punkten, wohingegen das Wohnklima um 3,9% auf 122,6 Punkte sank und damit der seit Jahresbeginn zu verzeichnenden positiven Entwicklung ein Ende setzt.⁶

Die Situation auf dem **Wohnimmobilienmarkt** hat sich weiter verschärft. Der Wohnungsmarkt weist eine historische Knappheit auf und dürfte in Zukunft ein überdurchschnittliches Mietwachstum verzeichnen. Allein im Januar 2024 wurden 23,5% (5.200) weniger Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als im Vorjahresmonat. Im Vergleich zum Januar 2022 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen sogar deutlich um 43,4 % (12.900).⁷ Diese Situation wird zusätzlich durch die aktuell noch immer problematische Lage der Projektentwickler, die mit hohen Bau- und Finanzierungskosten zu kämpfen haben, verschärft, sodass kurzfristig keine Erholung hinsichtlich des Neuangebots zu erkennen ist.

Auch wenn der Flächenumsatz für **Logistikimmobilien** im Jahr 2023 um mehr als 35% verglichen unter den beiden Vorjahren liegt, stieg die Spitzenmiete im Jahresverlauf im Durchschnitt der Top-5-Märkte um 13% auf bis zu 8,41 EUR/m²/Monat, da es in einigen Top-Märkten auch im Jahr 2024 noch Flächenmangel in besonders begehrten Lagen gab. Nachdem der Leerstand Ende 2022 noch bei 1,5% gelegen hatte, stieg er im Jahresverlauf auf noch immer niedrige 2,5% für moderne Big-Box-Immobilien und blieb nicht zuletzt aufgrund zahlreicher Mietvertragsverlängerung überschaubar.⁸

Die **Büromärkte** werden derzeit vor allem durch den konjunkturellen Gegenwind gebremst. Dies zeigt sich in der Zurückhaltung der Unternehmen bei Investitions- und Anmietungsentscheidungen und dem daraus resultierenden verhaltenen Flächenumsatz. Die Leerstände für den gesamten Markt tendierten leicht nach oben und lagen zum Jahresende 2023 bei etwa 9% und damit lediglich rund 2% über ihrem Tiefstand von 7% im Jahr 2019.⁹ Insgesamt blieb die Polarisierung im Büromarkt aber hoch, wie der Leerstand von 4,2% in Spitzenlagen wie bspw. dem Frankfurter Bankenviertel zeigt.

An den anderen Standorten des Fonds sind die Fundamentaldaten des Marktes nach wie vor stark. In Irland sind die Vermietungsquoten solide und insbesondere Dublin leidet nach wie vor unter einem erheblichen Unterangebot an Wohnraum. Die Bautätigkeit konnte mit der Nachfrage nicht Schritt halten, auch perspektivisch wird mit einer anhaltenden Unterversorgung gerechnet. Dies dürfte weiterhin zu einem gesunden Wachstum der Spitzenmieten führen. Auch

⁶ Deutsche Hypo, Immobilienklima März 2024.

⁷ Destatis, Baugenehmigungen, März 2024.

⁸ CBRE, Deutschland Logistikmarkt, Q4 2023.

⁹ PMA, European Office Quarterly Data, Q1 2024.

in Spanien ist eine Verlangsamung des Angebots zu beobachten, entsprechend wird mit anhaltendem Mietwachstum gerechnet. In Frankreich wiederum besteht aufgrund des geringen Angebots an Wohnungen für Studierende die Möglichkeit weiteren Mietwachstums. In den Niederlanden setzt sich die Urbanisierung fort und die gestiegenen Finanzierungskosten fördern die Nachfrage nach Mietwohnungen. Im Zusammenspiel mit niedrigen Leerstandsdaten führt die Angebotsknappheit zu weiter steigendem Mietwachstum.¹⁰

In Großbritannien hat sich die sektorenübergreifende Preiskorrektur und der Renditenanstieg im ersten Quartal 2024 weitgehend stabilisiert. Im Logistiksektor hat das Angebot spürbar zugenommen, die nationale Leerstandsquote ist in den letzten 18 Monaten stark gestiegen und lag Ende 2023 bei 6,9%, nachdem sie im vierten Quartal 2022 einen Tiefstand von 2,2% erreicht hatte. Damit befindet sie sich wieder auf dem Niveau vor der Covid-Pandemie. Dies dürfte zu einer moderaten Entspannung bei der Logistikmietentwicklung führen, wobei die stärker von Angebotseinschränkungen betroffenen urbanen und Last-Hour-Märkte in den großen Städten eine bessere Performance bieten dürften. Der Wohnimmobilienmarkt bietet weiterhin robuste Fundamentaldaten, wobei die anziehende Bautätigkeit immer noch deutlich unter dem geschätzten Bedarf liegt.¹¹

Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Der deutsche Markt hat sich anhand vorläufiger Zahlen mit einem Rückgang des gesamten Transaktionsvolumens von über 30% im ersten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal 2023 erneut abgeschwächt, wobei der Rückgang deutlich weniger stark ausfiel als im dritten Quartal 2023. Dementsprechend konnte das Transaktionsvolumen im vierten Quartal 2023 gegenüber dem Vorquartal deutlich zunehmen, ebenso hat sich die Anzahl der gehandelten Objekte im vierten Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahresquartal von 403 auf 766 nahezu verdoppelt. Das Gesamtinvestitionsvolumen in Deutschland sank nach vorläufigen Zahlen im letzten Quartal 2023 und ersten Quartal 2024 auf über 11 Mrd. EUR und lag damit knapp 30% unter dem Vorjahresvergleich. Dabei hat sich das Investitionsvolumen im Bereich Logistik am besten geschlagen und verzeichnet sogar einen Zuwachs von über 8%. Die Investitionen in Wohn- und Einzelhandelsimmobilien gingen um rund 25% zurück. Das Schlusslicht bilden die Sektoren Büro und Hotel, welche einen Rückgang des Transaktionsvolumens im vierten Quartal 2023 und ersten Quartal 2024 von 55% respektive 61% verzeichneten.¹²

Da sich kein Standort den negativen Folgen des dynamischen Zinsanstiegs mit deutlich verschärften Finanzierungsbedingungen und erhöhter Unsicherheit der Investoren entziehen

konnte, waren die Transaktionsvolumina auch an den übrigen Fondsstandorten rückläufig. Während Frankreich im vierten Quartal 2023 und ersten Quartal 2024 einen sektorübergreifenden Rückgang von über 50% gegenüber dem Vorjahr verzeichnete, gingen die Volumina in den Niederlanden, Irland und Spanien ebenso wie in Deutschland um rund 20-30% zurück.¹³ Großbritannien verzeichnete im gleichen Zeitraum eine vergleichsweise robuste Investitionstätigkeit mit einem Rückgang von rund 12% gegenüber dem Vorjahr.

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

¹⁰ DWS, Real Estate Strategic Outlook Europe, Q2 2023.

¹¹ CBRE, UK Real Estate Market Outlook, 2024.

¹² RCA, Trend Tracker, April 2024.

¹³ RCA, Trend Tracker, April 2024.

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

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024 verbuchte der Fonds einen Nettomittelabfluss in Höhe von -61,45 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich zum 31. März 2024 auf 974,1 Mio. EUR (Stand 31. März 2023: 1.045,0 Mio. EUR).

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

Ergebnisse des Fonds

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023/2024 hat der Fonds eine Wertentwicklung von 0,4% je Anteil in der Anteilklasse RC und 0,8% je Anteil in der Anteilklasse IC erzielt.

Die Ausschüttung zum 17. Juli 2024 beträgt in der Anteilklasse RC 0,55 EUR. Anleger der Anteilklasse IC erhalten eine Ausschüttung in Höhe von 0,80 EUR.

Informationen zur Besteuerung enthalten die „Steuerliche Hinweis für Anleger“ im Anschluss an diesen Bericht.

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode

(Stand: 31. März 2024)

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

¹ Auflegung des Fonds mit beiden Anteilklassen am 3.11.2014.

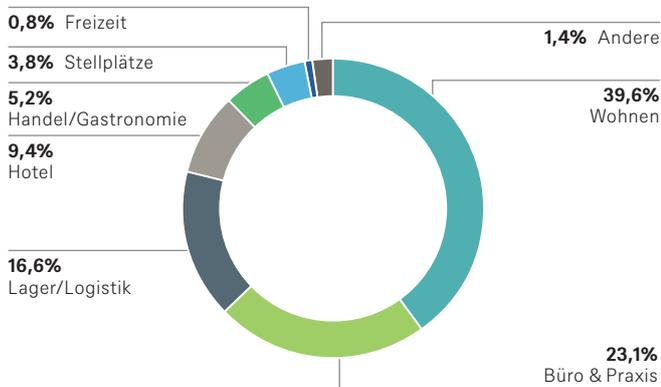
Die Berechnung der Wertentwicklung erfolgt nach der BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung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

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

Immobilienbestand des grundbesitz Fokus Deutschland

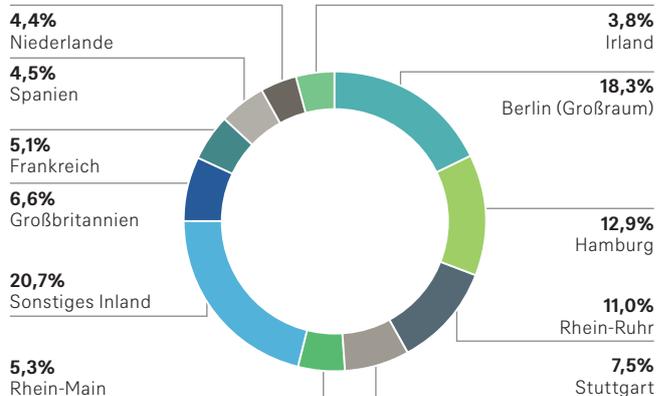
Zum Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland gehören zum Berichtsstichtag 32 Immobilien, davon 25 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 712,0 Mio. EUR und sieben Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 295,6 Mio. EUR, die jeweils über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten werden. An einer dieser Immobilien-Gesellschaften ist grundbesitz Fokus Deutschland über ein Joint Venture mit einem weiteren, ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Sondervermögen beteiligt. Zwei Immobilien in Frankreich befinden sich derzeit noch im Bau.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag



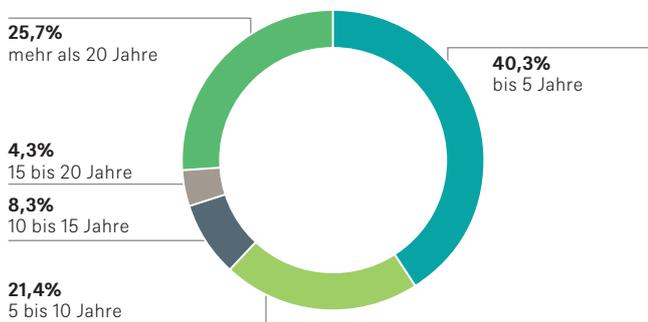
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten, ohne im Bau befindliche Projektentwicklungen)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Immobilien nach Größenklassen

Größenklasse	Verkehrswert	Anteil	Anzahl Objekte
bis 10 Mio. EUR	23,2 Mio. EUR	2,3%	3 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	177,9 Mio. EUR	17,7%	10 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	547,0 Mio. EUR	54,3%	15 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	259,5 Mio. EUR	25,8%	4 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR	0,0%	-
150 bis 200 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR	0,0%	-
Gesamt	1.007,6 Mio. EUR	100,0%	32 Objekte

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

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

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

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

Madrid (ES) – Wohnimmobilie

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

Berlin (DE) – Hotelimmobilie

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

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

Berlin (DE) – Wohnimmobilien

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

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

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

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

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

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

Vier Objekte wurden im Berichtszeitraum veräußert und sind im Berichtszeitraum aus dem Bestand des Fonds abgegangen

Im Februar 2024 konnte ein Portfolio bestehend aus vier Logistikimmobilien erfolgreich veräußert werden. Hierzu wurden die Kaufverträge bereits am 22. Dezember 2023 unterzeichnet.

Die Objekte waren Teil des 2016 erworbenen Portfolios von neun deutschlandweit gelegenen Logistikimmobilien, die langfristig an DHL vermietet sind. Die Immobilien haben über die Haltedauer von knapp acht Jahren einen positiven Beitrag zur Wertentwicklung von Grundbesitz Fokus Deutschland beigetragen. Der Veräußerungserlös wurde genutzt, um die Liquiditätsposition des Fonds zu stärken.

Augsburg-Neusäß (D) – Logistikimmobilie

Der Verkaufspreis betrug 12,0 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 1. März 2024.

Dresden (D) – Logistikimmobilie

Der Verkaufspreis betrug 11,3 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 1. März 2024.

Essen (D) – Logistikimmobilie

Der Verkaufspreis betrug 13,1 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 1. März 2024.

Rostock (D) – Logistikimmobilie

Der Verkaufspreis betrug 7,6 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 1. März 2024. Die Immobilie wurde über eine Immobilien-Beteiligungsgesellschaft, an welcher der Fonds 100% der Anteile besaß, gehalten. Die Beteiligungsgesellschaft ist zum Berichtsstichtag noch nicht aufgelöst.

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 31. März 2024 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland (direkt und indirekt gehaltene Immobilien) Kreditverbindlichkeiten im Umfang von insgesamt 234,4 Mio. EUR (31. März 2023: 164,4 Mio. EUR). Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 23,3%, bezogen auf das Immobilienvermögen.

Übersicht Kredite zum 31. März 2024

grundbesitz Fokus Deutschland	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zinssatz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
EUR	188,1	18,7	46,3	4,6	23,5	4,7	21,7	50,2	2,28
Gesamt	188,1	18,7	46,3	4,6	23,5	4,7	21,7	50,2	

Übersicht Währungsrisiken zum 31. März 2024

grundbesitz Fokus Deutschland	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
GBP	61.026,0	0,85795	5.858,1	0,6
SEK ¹	433,7	11,47948	37,8	0,0
Gesamt	61.459,7		5.895,9	

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

Vermietungsinformationen zum 31. März 2024

	Deutschland	Großbritannien	Irland	Niederlande	Spanien	Gesamt ⁵
Mietobjekte (Anzahl)	26	1	1	1	1	30
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	762,3	66,9	38,5	43,9	45,2	956,7
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹						
Büro & Praxis	29,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	23,2%
Handel/Gastronomie	6,5%	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%	5,2%
Hotel	11,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	9,4%
Lager/Logistik	21,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,6%
Wohnen	23,9%	100,0%	100,0%	97,1%	97,3%	39,6%
Freizeit	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
Stellplätze	4,7%	0,0%	0,0%	1,9%	0,8%	3,8%
Anderere	1,7%	0,0%	0,0%	1,0%	0,0%	1,4%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)²						
Büro & Praxis	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%
Handel/Gastronomie	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	1,1%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Wohnen	0,6%	0,0%	0,0%	1,4%	16,5%	1,4%
Freizeit	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Stellplätze	0,8%	0,0%	0,0%	0,7%	0,8%	0,6%
Anderere	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Vermietungsquote	94,6%	100,0%	100,0%	97,9%	81,4%	94,7%
Auslaufende Mietverträge³						
bis 31.12.2024	6,7%	0,0%	95,1%	0,0%	0,0%	9,5%
2025	7,2%	0,0%	3,2%	0,2%	0,0%	5,8%
2026	7,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,8%
2027	2,7%	0,0%	1,7%	0,0%	0,0%	2,2%
2028	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
2029	4,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,4%
2030	16,0%	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	12,7%
2031	11,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,9%
2032	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2033	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
ab 2034 ⁴	42,7%	100,0%	0,0%	98,9%	100,0%	50,3%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

¹ Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

² Leerstandsquote gemessen am Sollmietertrag.

³ Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

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

⁵ Ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen/Objekten im Bau.

Vermietungssituation

Zum Stichtag 31. März 2024 betrug der Vermietungsstand der Fondsobjekte 94,7% und lag im Durchschnitt des Berichtszeitraums bei 96,2%.

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.

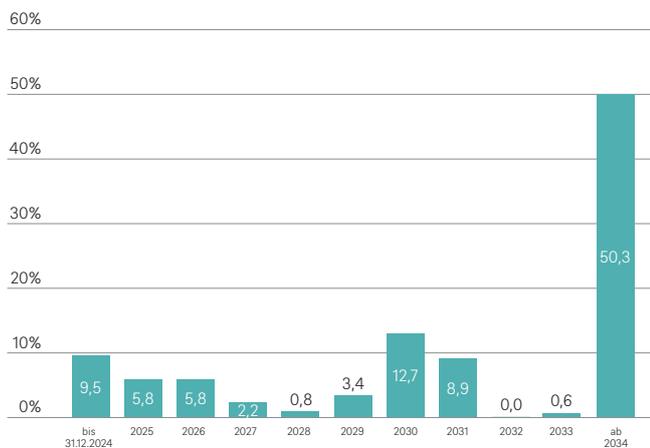
Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Wohnen	31,9%
Logistik	15,1%
öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- und Kultureinrichtungen, Kirchen	12,5%
Hotel und Gastronomie	12,0%
Technologie und Software	6,0%
Chemie und Pharma	4,0%
CoWorking/Business Center	3,6%
Einzelhandel	3,6%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	3,0%
Baugewerbe	1,6%
Parken	1,5%
Gesundheitswesen	1,2%
Versicherungen	0,5%
Banken und Finanzdienstleistung	0,2%
Maschinenbau und Rohstoffindustrie	0,1%
Versorger und Telekommunikation	0,1%
Automobil und Transport	0,0%
Sonstige Branchen	3,0%
Summe	100,0%

Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

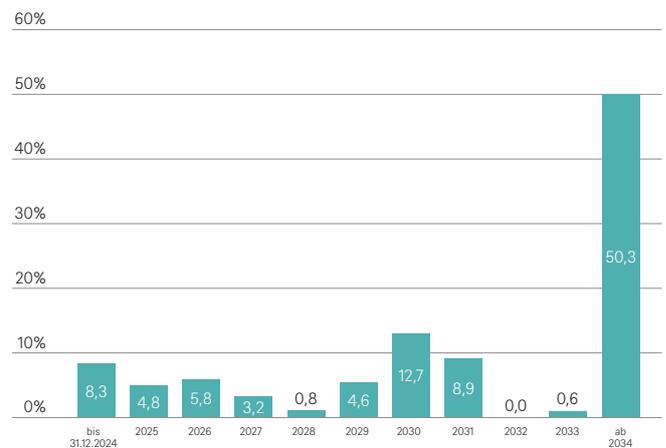
gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %





Stuttgart, Bülow Tower

Übersicht: Renditen, Bewertung

Renditekennzahlen 2023/2024 in %

I. Immobilien	
Bruttoertrag	4,6 ¹
Bewirtschaftungsaufwand	-1,3 ¹
Nettoertrag	3,3 ¹
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	-1,0 ¹
Immobilienresultat vor Steuern und Abschreibung	2,3 ¹
Rückstellungen für latente Steuern	-0,2 ¹
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	-0,9 ¹
Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	1,2 ¹
Darlehensaufwand	-0,5 ²
Ertragsteuern	-0,2 ²
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibung	0,9 ²
Währungsänderung	-0,1 ²
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments	0,8 ²
II. Liquidität	3,1 ³
III. Sonstige Kosten	-0,1 ⁴
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	1,0 ⁴
V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (nach BVI-Methode)	0,4
Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (nach BVI-Methode)	0,8
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
bezogen auf:	
1 Immobilienvermögen	1.023,8
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	217,4
2 Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	806,3
3 Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	162,9
4 Fondsvermögen	1.021,5

Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz Fokus Deutschland

Die Mieteinnahmen erbringen einen Bruttoertrag von 4,6%. Nach Abzug der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Nettoertrag von 3,3%.

Das „Immobilienresultat vor Steuern und Abschreibungen“ wird durch die Wertänderungen (Änderung der gutachterlich festgestellten Verkehrswerte) um 1,0%-Punkte verringert und beträgt dementsprechend 2,3%.

„Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten“ vermindern das Ergebnis um 0,9%-Punkte. Für latente Steuern wurden Rückstellungen in Höhe von 0,2% gebildet. Daraus ergibt sich ein „Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern“ von 1,2%.

Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten beträgt das „Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibungen“ 0,9% (bezogen auf das durchschnittlich in Immobilienvermögen investierte Eigenkapital von 806,3 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 0,8%.

Die als Bankguthaben und in Wertpapieren gehaltene Liquidität rentierte im Berichtszeitraum mit 3,1%.

Der Fonds erreichte im Berichtszeitraum ein „Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten“ von 1,0%. 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 0,4% und die Anteilklasse IC ein Gesamtergebnis von 0,8% (jeweils gemäß BVI-Methode).

Übersicht: Renditen/Länderbeitrag in 2023/2024

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

Übersicht: Wertänderungen in 2023/2024

Land Information zu Wertänderungen ¹ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	Deutschland	Groß- britannien	Irland	Niederlande	Spanien	Frankreich ²	Gesamt ²
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	762,3	66,9	38,5	43,9	45,2	0,0	956,7
Gutachterliche Bewertungsmieten/Rohrertrag Portfolio (Mittelwert)	38,1	3,7	2,1	2,2	2,5	0,0	48,4
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	7,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	7,2
Sonstige positive Wertänderungen	43,3	0,0	0,0	0,0	45,2	23,7	112,2
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-13,4	-1,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	-14,4
Sonstige negative Wertänderungen	-13,8	-0,1	-0,4	-1,0	-1,3	-0,1	-16,7
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-6,3	-1,0	0,1	-0,1	0,0	0,0	-7,2
Sonstige Wertänderungen insgesamt	29,5	-0,1	-0,4	-1,0	43,9	23,6	95,5

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.

² Inkl. zwei Projektentwicklungen in Frankreich, die zum Berichtsstichtag noch nicht fertiggestellt sind.

Entwicklung des Fonds grundbesitz Fokus Deutschland

In Mio. EUR	31.3.2020	31.3.2021	31.3.2022	31.3.2023	31.3.2024
Immobilien	405,2	586,3	690,3	708,3	712,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	13,8	93,1	156,0	192,0	180,5
Wertpapiere	132,5	231,5	151,6	84,5	49,1
Bankguthaben	124,6	58,7	116,9	46,8	31,2
Sonstige Vermögensgegenstände	52,2	59,3	80,1	158,1	223,1
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-88,5	-116,4	-144,2	-144,8	-221,8
Fondsvermögen Gesamt	641,3	912,4	1.050,7	1.045,0	974,1
Anteilklasse RC					
Fondsvermögen RC	526,5	762,5	880,2	878,8	825,9
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	10,0	14,3	16,3	16,2	15,4
Anteilwert (EUR) RC	52,54	53,42	53,93	54,19	53,68
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹ RC	0,80	0,55	0,60	0,70	0,55
Anteilklasse IC					
Fondsvermögen IC	114,8	149,9	170,5	166,2	148,2
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	2,2	2,8	3,1	3,0	2,7
Anteilwert (EUR) IC	52,83	53,81	54,36	54,70	54,24
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹ IC	1,00	0,80	0,80	0,90	0,80
Tag der Ausschüttung	15.7.2020	14.7.2021	20.7.2022	19.7.2023	17.7.2024

¹ Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresvergleich)

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

bezogen auf:

¹ Immobilienvermögen

² Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen

³ Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)

⁴ Fondsvermögen

Vermögensübersicht zum 31. März 2024

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	0,00	711.950.000,00	711.950.000,00	73,1
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	40.611.832,69	124.292.228,41		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	0,00	56.219.591,48	180.511.819,89	18,5
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	46.027,67	31.200.523,27		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	49.137.039,05	80.337.562,32	8,2
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	0,00	13.027.067,92		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	29.896.847,14	125.444.701,31		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	282.602,09	4.160.626,16		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	0,00	14.902.081,47 1.278.664,84		
5. Andere davon in Fremdwährung	0,00	64.303.997,32	223.117.139,02	22,9
Insgesamt in Fremdwährung	30.179.449,23			
Summe der Vermögensgegenstände			1.195.916.521,23	122,8
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	0,00	188.097.250,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon Fremdwährung	0,00	153.467,56		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	0,00	11.801.134,57		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	0,00	1.659.808,99	201.711.661,12	20,7
II. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	0,00	20.064.654,34	20.064.654,34	2,1
Summe der Schulden			221.776.315,46	22,8
C. Fondsvermögen			974.140.205,77	100,0

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
603.623.412,60	603.623.412,60	108.326.587,40	108.623.587,40
105.380.573,18		18.911.655,23	
47.665.512,56	153.046.085,74	8.554.078,92	27.465.734,15
26.453.214,88		4.747.308,39	
41.660.604,25	68.113.819,13	7.476.434,80	12.223.743,19
11.044.937,42		1.982.130,50	
106.357.691,83		19.087.009,48	
3.527.567,05		633.059,11	
12.634.658,71 1.084.109,89		2.267.422,76 194.554,95	
54.519.837,50	189.168.802,40	9.784.159,82	33.948.336,62
	1.013.952.119,87		181.964.401,36
159.477.356,48		28.619.893,52	
130.116,74		23.350,82	
10.005.535,67		1.795.598,90	
1.407.261,17	171.020.270,06	252.547,82	30.691.391,06
17.011.721,50	17.011.721,50	3.052.932,84	3.052.932,84
	188.031.991,56		33.744.323,90
	825.920.128,31		148.220.077,46

Devisenkurse per 31. März 2024

1 EUR = 0,85795 GBP

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	53,68 EUR	54,24 EUR
Umlaufende Anteile	15.383.841	2.732.625

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum 1. April 2023 bis 31. März 2024 verringerte sich das Fondsvermögen um 70,9 Mio. EUR auf 974,1 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von rund 61,5 Mio. EUR. Per Saldo wurden für die Anteilklasse RC 831.465 Anteile und für die Anteilklasse IC 305.142 Anteile zurückgenommen; somit reduzierte sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 15.383.841 für die Anteilklasse RC und auf 2.732.625 für die Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 31. März 2024 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 53,68 EUR für die Anteilklasse RC und 54,24 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt rund 712,0 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beträgt zum Berichtsstichtag 180,5 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 51,0 Mio. EUR auf 80,3 Mio. EUR.

Die in Tages-, Termingeld und Bankguthaben angelegten Mittel veränderten sich von 15,6 Mio. EUR auf 31,2 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Berichtsstichtag auf 49,1 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung Teil II“ zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 48,7 Mio. EUR gehalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 223,1 Mio. EUR. Hiervon entfallen im Wesentlichen 16,2 Mio. EUR auf zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten sowie 13,0 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen werden mit 125,4 Mio. EUR ausgewiesen.

Die Zinsansprüche von insgesamt 4,2 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen aus festverzinslichen Wertpapieren.

Wesentlicher Bestandteil der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 64,3 Mio. EUR sind Zahlungen im Zusammenhang mit Grundstückskäufen und Bauvorhaben sowie 2,4 Mio. EUR aus Hinterlegungen im Rahmen von Collaterals.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den sonstigen Vermögensgegenständen von 273,3 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Frankreich 86,5 Mio. EUR, Großbritannien 71,1 Mio. EUR, Irland 38,0 Mio. EUR, Niederlande 29,4 Mio. EUR, Schweden 0,04 Mio. EUR und Spanien 48,2 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 201,7 Mio. EUR. Größter Einzelposten sind mit 188,1 Mio. EUR Kredite, die zur teilweisen Finanzierung von Immobilien aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 11,8 Mio. EUR ausgewiesen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,7 Mio. EUR beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäften von 1,3 Mio. EUR.

Rückstellungen bestehen in Höhe von 20,1 Mio. EUR. Hiervon entfallen 1,9 Mio. EUR auf Instandhaltungen und 0,02 Mio. EUR auf sonstige. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 17,6 Mio. EUR für latente Steuern.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 31,1 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Frankreich 0,6 Mio. EUR, Irland 9,2 Mio. EUR, Niederlande 0,2 Mio. EUR und Spanien 21,1 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährung ergeben können, werden durch Devisentermingeschäfte abgesichert. Es bestehen zum 31. März 2024 Devisentermingeschäfte von insgesamt 56 Mio. GBP. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Bremen, Konsul-Schmidt-Straße

Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
1	70191 Stuttgart Heilbronner Str. 190 „Bülow Tower“ DE	FG		B (85%)	05/15	2000	7.120	inkl. 11,7/100 Miteigentumsanteil an 3.755 m ² Verkehrsfläche	13.852		248	K, PA, LA	45.800 44.500	45.150
2	20359 Hamburg Pinnastr. 47 „Dock 47“ DE	FG		B (82%)	05/15	2004	1.584		4.060		50	K, PA, LA	20.500 19.800	20.150
3	90443 Nürnberg Zeltnerstr. 19/ Sandstr. 20a, 24a „City Park Center“ DE	FG		B (46%) L (35%)	06/15	2009	6.840		19.653	180	517	K, PA, LA	41.400 40.900	41.150
4	01307 Dresden Pfothenhauer Str. 41 DE	FG		W (78%)	10/15	2015	1.872		749	3.432	27	PA	14.900 15.100	15.000
5	70656 Stuttgart Breitwiesenstr. 19 „B19“ DE	FG		B (87%)	12/15	2001	3.883		10.837		184	PA	30.400 30.900	30.650
6	14532 Kleinmachnow Hermann-von-Helmholzstr. 3-7 DE	FG		LG (90%)	03/16	2016	27.759		8.139		97		18.200 18.300	18.250
7	55129 Mainz Barcelona Allee 15 DE	FG		LG (88%)	06/16	2016	20.376		5.937		102		14.800 14.400	14.600
8	45307 Essen Am Zehnthof 77 / Schönscheidstr. 50 DE	FG		LG (76%)	07/16	2015	35.001		17.549		140	K, PA	26.500 25.500	26.000
9	51149 Köln Josef-Linden-Weg 8 DE	FG		LG (92%)	08/16	2016	26.874		6.815		162		19.200 19.300	19.250
10	90471 Nürnberg Poststr. 6 DE	FG		LG (84%)	09/16	2016	16.265		4.625		78		9.400 9.200	9.300
11	40476 Düsseldorf Münsterstr. 96, 100, 102/Glockenstr. 31, 35 „Münster Center“ DE	FG		B (39%) L (38%)	11/16	1987	6.165	inkl. 254,91 + 46,67 + 46,67/1.000 Miteigentumsanteil an 1.237 m ² Hof- und Gebäudefläche sowie 148,63 + 163,28/1.000 Miteigentumsanteil an 2.815 m ² Gebäude- und Freifläche	11.053	796	362	K, PA	30.600 29.800	30.200
12	14469 Potsdam Jägerallee 20 DE	FG		H (94%)	12/16	1998	16.621		17.208		200	K, PA, LA	37.600 37.800	37.700
13	22047 Hamburg Fehmarnstr. 8-10, 14-26 DE	FG		W (95%)	11/18	2018	5.119			6.141	62	PA	30.800 30.300	30.550
14	60314 Frankfurt Umlandstr. 2 DE	FG		B (93%)	03/19	2002	2.069	zzgl. 4,70 m ² (30/10.000 von 1.565 m ² Gebäude- und Freifläche) + 2,15 m ² (20/10.000 von 1.077 m ² Gebäude- und Freifläche) Miteigentumsanteil	6.756		57	K, PA	39.300 37.500	38.400

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten				davon sonstige Kosten ^{5,6} in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge ⁷ in Jahren	Mieteinnahmen 1.4.2023-31.3.2024 in TEUR ^{9,10,11}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR										
4,5	2.652 2.657	46 46	2.409	1.927	482	6,5			komplett abgeschrieben	10.900	24,1	4,4	3,3	2.452
2,0	1.055 1.046	50 50	1.044	793	251	6,4			komplett abgeschrieben	3.000	14,9	16,5	1,1	1.015
4,1	2.627 2.775	55 55	2.147	1.293	854	5,8	215	266	1,1	5.000	12,2	21,2	4,3	2.535
1,5	641 641	71 71	974	365	609	8,8	98	150	1,5			4,8	0,9	624
3,0	1.916 1.901	47 47	1.266	976	290	6,5	127	219	1,6			10,1	2,4	1.685
1,8	926 926	42 42	1.109	872	237	7,5	123	239	1,9	5.919	32,4	0,0	7,0	k. A.
1,4	720 720	42 42	766	564	202	6,3	77	161	2,1	4.968	34,0	0,0	7,2	k. A.
2,6	1.493 1.495	41 41	2.083	1.452	631	10,1	209	474	2,2	5.175	19,9	0,0	6,8	k. A.
1,9	952 952	42 42	1.200	987	213	7,9	121	287	2,2	6.095	31,7	0,0	7,4	k. A.
0,9	477 477	42 42	371	264	107	4,9	41	100	2,4	3.090	33,2	0,0	7,4	k. A.
3,0	2.038 2.005	33 32	2.733	2.041	692	9,1	274	715	2,6			17,5	4,7	1.899
3,7	2.613 2.613	34 34	2.402	1.909	493	7,5	241	655	2,7			0,0	16,8	k. A.
3,0	1.228 1.228	74 74	1.866	1.164	701	7,1	187	786	5,0	6.600	21,6	1,0	0,2	1.215
3,8	1.683 1.667	38 38	2.916	2.139	777	8,2	536	6	0,0	16.000	41,7	14,7	4,4	1.448

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
15	04317 Leipzig Täubchenweg 53 DE	FG		W (98%)	09/19	2019	506			1.002	5	PA	4.900 4.600	4.750
16	12627 Berlin Martin-Riesenburger-Str. 36, 38, 40, 42, 44 DE	FG		W (98%)	11/19	2020	7.009			8.992	30	PA	32.000 34.000	33.000
17	69126 Heidelberg Heinrich-Fuchs-Str. 100 DE	92		W (92%)	06/20	2020	2.686		444	3.398	22	PA	23.300 21.800	22.550
18	12529 Schönefeld Rathausgasse 2, 4, 6, 8 „Rathaus Villen“ DE	FG		W (94%)	09/20	2020	11.473			11.808	154	PA	50.800 52.700	51.750
19	30165 Hannover Vahrenwalder Str. 11 DE	FG		B (44%) L (29%)	10/20	2020	4.596		13.252		191	K, PA	63.300 59.100	61.200
20	50823 Köln Overbeckstr. 2-4/Liebigstr. 1 DE	FG		W (84%)	10/21	2019	926		555	2.620	26	PA	25.300 27.200	26.250
21	01139 Dresden Roßmäßlerstr. 4-6/Rietzstr. 38 DE	FG		W (92%)	10/21	2018	2.663			3.945	61	PA	15.200 14.400	14.800
22	38124 Braunschweig Zuckerbergweg 50-53 DE	FG		W (92%)	10/21	2020	10.516			4.246	71	PA	22.300 23.500	22.900
23	28217 Bremen Konsul-Smidt-Str. 54 DE	FG		W (91%)	10/21	2019	1.961		144	3.191	34	PA	15.800 17.500	16.650
24	10317 Berlin-Lichtenberg Hauptstraße 2, 3 „Spreeeliebe“ DE	FG		H (67%) W (33%)	07/23	2023	1.926		5.417	3.261	2	PA	43.600 43.000	43.300
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung														
1	Dublin 9 Northwood Santry Demesne „Cedarview“ IE	FG		W (100%)	04/20	2020				10.113	126		39.400 37.500	38.450
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Rostock UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 108.723 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 5.418.789 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/15									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 9.405.825 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 5.860.123 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/15									
1	58640 Iserlohn Auf der Kisse 1 DE	FG		LG (85%)	12/16	2016	16.707		4.601		76		9.100 9.100	9.100
	Beteiligung: 45% an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 51.949.519 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 54.700.057 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/21									
2	22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Str. 10 „Spectrum“ DE	FG		LG (90%)	06/21	2012	160.020		95.993		197	K, PA, LA	79.650 79.709	79.679
	Beteiligungen: 49% an Twenty One Tulips S.A.r.l., Luxemburg, LU Wert der Gesellschaft: 4.429.308 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 4.429.308 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/21									
	49% an Twenty One Sunflowers S.A.r.l., Luxemburg, LU Wert der Gesellschaft: 4.423.095 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: -2.406.602 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.810.336 EUR													

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR	davon sonstige Kosten ^{5,6} in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Brutto-solllmiete	Restlaufzeiten Mietverträge ⁷ in Jahren	Mieteinnahmen 1.4.2023-31.3.2024 in TEUR ^{9,10,11}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 in Jahren	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
0,5	197 190	75 75	338	166	172	6,7	68	32	0,5				0,4	0,2	197
3,3	1.281 1.283	76 76	2.196	1.647	549	7,8	440	291	0,5				1,4	0,2	1.262
2,2	940 940	66 76	1.612	1.023	589	7,5	322	409	1,0				2,7	0,2	885
5,1	1.938 1.938	76 76	4.208	3.350	858	8,1	843	1.226	1,0	23.600	45,6	2,8	0,2	1.868	
6,1	2.633 2.731	66 66	3.860	2.886	974	6,7	774	1.173	1,5				0,0	10,4	3.035
2,6	873 873	75 75	2.374	1.896	478	8,1	476	1.230	2,5	8.750	33,3	6,3	2,2	811	
1,5	547 547	74 74	959	653	306	5,3	192	497	2,5	6.100	41,2	4,4	0,3	514	
2,3	773 775	76 76	1.529	1.153	376	6,6	306	792	2,5	7.800	34,1	4,6	0,2	735	
1,7	583 775	65 76	1.147	863	284	6,7	230	594	2,5	5.100	30,6	11,0	0,2	534	
4,3	2.000 2.000	59 49	3.372	249	3.123	7,9	238	3.133	9,3	20.000	46,2	0,0	19,2	1.167	
3,8	2.041 2.041	76 76	1.893	573	1.320	5,7	379	486	1,0	7.186	18,7	0,0	0,4	2.042	
			59		59	1,0	6	15							
			68		68	1,0	7	19							
0,9	471 471	42 42	495	417	78	7,3	49	144	2,9				0,0	7,8	k. A.
			850		850		170	577	3,0						
7,9	3.321 3.790	38 37	4.195	3.920	276	2,7	839	1.888	2,2	29.768	37,4	0,0	4,2	k. A.	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
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: 23.680.205 EUR ⁵ Gesellschaftskapital: 24.601.372 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.770.000 EUR				05/20									
1	2287 VH Rijswijk Clavecimbellaan 193-513 NL	FG		W (91%)	05/20	1990	11.160			17.220	159	PA	44.900 42.800	43.850
	Beteiligungen: 100% an GFD Spain HoldCo, S.L., Madrid, ES Wert der Gesellschaft: 15.149.927 EUR ⁶ Gesellschaftskapital: 15.095.575 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR 100% an Vallecas PropCo, S.L., Madrid, ES Wert der Gesellschaft: 15.262.154 EUR ⁶ Gesellschaftskapital: 13.284.832 EUR Gesellschafterdarlehen: 31.953.000 EUR				08/20									
2	28051 Madrid Avenida de la Gran Via del Sureste 53, Calle Eduardo Chillida ES	FG		W (87%)	04/23	2023	3.848		1.254	14.249	202	PA	44.700 45.700	45.200
	Beteiligung: 100% an gFD France SAS, Paris, FR Wert der Gesellschaft: 35.073.551 EUR ⁵ Gesellschaftskapital: 32.839.869 EUR Gesellschafterdarlehen: 48.014.518 EUR				06/22									
3	92700 Colombes, Paris 34 Boulevard Charles de Gaulle „Lignes“ FR	UB			07/22		3.717							37.126
4	93150 Le Blanc Mesnil 102 Avenue Aristide Briand FR	UB			07/22		15.333							13.774
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Thomas Street PBSA Limited London, GB Wert der Gesellschaft: 40.611.833 EUR ⁵ Gesellschaftskapital: 41.171.895 EUR Gesellschafterdarlehen: 29.896.847 EUR				09/20									
1	Bristol BS1 6JS Redcliffe 21 St. Thomas Street GB	FG		W (100%)	11/20	2021	1.400			7.122		PA	67.953 65.855	66.904
VI. Immobilienvermögen gesamt														1.007.583

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

- 1 FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt
UB = Grundstück im Zustand der Bebauung
U = unbebautes Grundstück
ER = Erbbaurecht
- 2 B = Büro&Praxis
H = Hotel
L = Läden
LG = Lager/Logistik
W = Wohnen
Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.
- 3 K = Klimaanlage
LA = Lastenaufzug
PA = Personenaufzug
- 4 Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 31. März 2024. Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.

- 5 Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten können Anschaffungsnebenkosten sowohl auf Fonds- als auch auf Gesellschaftsebene anfallen, unter anderem abhängig davon, ob es sich um die Neugründung oder den Erwerb einer bereits bestehenden Gesellschaft handelt.
- 6 Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.
- 7 Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass die vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.
- 8 Werte zum 31. März 2024 gebucht im Fonds bis 29. Februar 2024, 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.
- 12 Zzgl. 22.814 TEUR Kreditvolumen für eine Immobilie, die zum Berichtsstichtag noch nicht in den Bestand übergegangen ist. Gesamtvolumen entspricht 234.365 TEUR bzw. 23,3%.

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungsnebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR	davon sonstige Kosten ^{5,6} in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge ⁷ in Jahren	Mieteinnahmen 1.4.2023-31.3.2024 in TEUR ^{9,10,11}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
4,4	1.962 1.969	46 46	1.568	851	718	3,7	314	366	1,2	16.500	37,6	1,9	0,7	1.965
			444	421	23		40	403	9,0					
4,5	2.455 2.501	79 79	1.586	318	1.268	3,7	132	1.454	9,2	20.000	44,2	18,6	0,4	1.229
			730	606	124		77	917	9,3					
3,7			1.143	403	740	1,9		1.143	10,0			100,0		
1,4			799	177	621	3,2		799	10,0			100,0		
			366		366		36	282	8,0					
6,6	4.028 4.028	67 57	2.795		2.795	4,1	419	1.053	2,5			0,0	12,5	k. A.
100,0										211.551 ¹²	21,0 ¹²			

Devisenkurse per 31. März 2024

1 EUR = 0,85795 GBP

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis 31. März 2024)

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

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis 31. März 2024)

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in TEUR	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien				
– im Inland				
86156 Neusäß Regensburger Allee	30.05.2016	01.03.2024	11.980	
45279 Essen Kleine Ruhrau 16	27.06.2016	01.03.2024	13.080	
01139 Dresden Marie-Curie-Straße 14	10.11.2016	01.03.2024	11.280	
– in anderen Ländern mit Euro-Währung				
– in Ländern mit anderer Währung				
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien			36.340	
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
– im Inland				
Beteiligung ¹ : 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Rostock UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Frankfurt am Main				
18059 Rostock Erich-Schlesinger-Straße 65	26.10.2016	01.03.2024	7.580	100,0
– in anderen Ländern mit Euro-Währung				
– in Ländern mit anderer Währung				
Zwischensumme über Beteiligungen gehaltene Immobilien			7.580	
Summe			43.920	

¹ Die Beteiligungsgesellschaft ist zum Berichtsstichtag noch nicht aufgelöst.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

Teil II: Liquiditätsübersicht

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 31.3.2024	Anteil am Fonds- vermögen in %
							31.200.523,27	3,2
I. Bankguthaben								
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Banco Santander S.A. EO-FLR Preferred MTN 22(24/25)	XS2436160779	26.01.2025	0,10	0,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred MTN 2021(25)	FR0014006XE5	07.03.2025	0,01	0,00	0,00	10.000.000,00	9.669.011,30	1,0
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred MTN 2021(26)	FR0014002S57	11.05.2026	0,01	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(29/30)	DE000DL19VS4	19.11.2030	1,75	0,00	0,00	4.000.000,00	3.513.428,68	0,4
E.ON SE Medium Term Notes v.22(25/26)	XS2433244089	18.01.2026	0,13	0,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäischer Stabilitäts. (ESM) EO-Bills Tr. 18.8.2023	EU000A3JZR4	18.08.2023	0,00	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2021(2026) S.2729	DE000HCB0A23	09.03.2026	0,38	0,00	0,00	5.000.000,00	4.532.500,00	0,5
LEG Immobilien SE Medium Term Notes v.22(22/29)	DE000A3MQNP4	17.01.2029	0,88	0,00	0,00	5.000.000,00	4.353.555,90	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	4.465.329,90	0,5
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2018(28/Und.)	XS1799939027	27.06.2028	4,63	0,00	0,00	5.000.000,00	4.869.778,55	0,5
Volkswagen Leasing GmbH Med.Term Nts.v.21(24)	XS2343821794	19.07.2024	0,00	0,00	0,00	5.000.000,00	4.944.350,00	0,5
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2020(30)	XS2105095777	21.01.2030	0,63	0,00	2.000.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				0,00	41.000.000,00	39.000.000,00	36.347.954,33	3,7
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A. 22/10 f.18.10.23	DE0001030898	18.10.2023	0,00	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Daimler Truck Intl Finance EO-Med.-Term Notes 2022(25)	XS2466172280	06.04.2025	1,25	0,00	0,00	4.500.000,00	4.392.036,23	0,5
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	4.818.914,25	0,5
Iberdrola International B.V. EO-FLR Notes 2020(20/Und.)	XS2244941147	28.01.2029	2,25	0,00	0,00	4.000.000,00	3.578.134,24	0,4
b) Andere Wertpapiere								
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				5.000.000,00	5.000.000,00	13.500.000,00	12.789.084,72	1,3
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Wertpapiere gesamt:				5.000.000,00	46.000.000,00	52.500.000,00	49.137.039,05	5,0
davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	12.000.000,00	18.000.000,00	16.780.255,72	1,7
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
III. Investmentanteile								
IV. Geldmarktinstrumente								

Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 31. März 2024

Gliederung nach Nominalzinsen		Gliederung nach Restlaufzeiten	
0,00% bis unter 4,00%	44.267.260,50 EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	19.432.275,55 EUR
4,00% bis unter 5,00%	4.869.778,55 EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 2 Jahren	8.924.536,23 EUR
5,00% bis unter 6,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 2 Jahre bis zu 3 Jahren	0,00 EUR
6,00% bis unter 8,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Jahren	0,00 EUR
8,00% bis unter 10,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 4 Jahre	20.780.227,27 EUR
Summe	49.137.039,05 EUR	Summe	49.137.039,05 EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen		10.185.315,39 2.841.752,53	13.027.067,92	1,3
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			125.444.701,31	12,9
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	282.602,09		4.160.626,16	0,4
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		14.902.081,47 1.278.664,84	16.180.746,31	1,7
5. Andere davon Forderungen aus Anteilsumsatz davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00 0,00	64.303.997,32	6,6
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00	188.097.250,00	19,3
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			153.467,56	0,0
3. Grundstücksbewirtschaftung			11.801.134,57	1,2
4. anderen Gründen davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften		0,00 0,00	1.659.808,99	0,2
III. Rückstellungen				
Rückstellungen			20.064.654,34	2,1
Fondsvermögen			974.140.205,77	

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
64.308.681,67	63.349.132,91

Devisenkurse per 31. März 2024

1 EUR	=	0,85795	GBP
-------	---	---------	-----

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

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

		Gesamt-Fonds		
	EUR ¹	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:			6.928.494,76	
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren		624.900,81		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		451.776,30		
3. Sonstige Erträge		5.851.817,65		
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon			40.948.031,78	
4. Erträge aus Immobilien		35.350.308,38		
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		5.597.723,40		
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe der Erträge				47.876.526,54
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			5.380.694,51	
a) davon Betriebskosten		930.653,52		
b) davon Instandhaltungskosten		1.110.624,19		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		1.425.062,52		
d) davon sonstige Kosten		1.914.354,28		
2. Ausländische Steuern			792.008,31	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen			4.202.424,59	
Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:			10.421.737,68	
4. Verwaltungsvergütung ²		9.540.156,35		
5. Verwahrstellenvergütung		155.000,96		
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		134.999,14		
7. Sonstige Aufwendungen		591.581,23		
davon Kosten externe Bewerter	591.433,24			
Summe der Aufwendungen				20.796.865,09
III. Ordentlicher Nettoertrag				27.079.661,45
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien ³			36.340.000,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen ⁴			0,00	
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges ⁵			0,00	
Summe realisierte Gewinne				36.340.000,00

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
	5.848.197,48			1.080.297,28	
527.134,81			97.766,00		
381.124,21			70.652,09		
4.939.938,46			911.879,19		
	34.557.659,36			6.390.372,42	
29.824.392,52			5.525.915,86		
4.733.266,83			864.456,57		
		40.405.856,83			7.470.669,71
	4.523.900,32			856.794,19	
779.211,10			151.442,42		
921.623,81			189.000,38		
1.204.968,08			220.094,44		
1.618.097,32			296.256,96		
	667.302,69			124.705,62	
	3.547.699,75			654.724,84	
	9.393.092,44			1.028.645,24	
8.649.725,09			890.431,26		
130.764,91			24.236,05		
113.890,59			21.108,55		
498.711,86			92.869,37		
498.586,69			92.846,55		
		18.131.995,20			2.664.869,89
		22.273.861,63			4.805.799,82
	30.765.968,21			5.574.031,79	
	0,00			0,00	
	0,00			0,00	
	0,00			0,00	
		30.765.968,21			5.574.031,79

	Gesamt-Fonds			
	EUR¹	EUR	EUR	EUR
2. Realisierte Verluste ⁶				
a) aus Immobilien			32.338.902,03	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			75.800,00	
c) aus Liquiditätsanlagen			1.671.289,55	
d) Sonstiges			1.702.824,67	
Summe realisierte Verluste				35.788.816,25
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				551.183,75
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-818.641,54
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				26.812.203,66
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			9.859.380,87	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-25.878.535,42	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-16.019.154,55
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				10.793.049,11
Gesamtkostenquote ⁷				1,04%

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
	27.378.580,96			4.960.321,07	
	64.173,37			11.626,63	
	1.412.398,52			258.891,03	
	1.432.965,50			269.859,17	
		30.288.118,35			5.500.697,90
		477.849,86			73.333,89
		-585.433,45			-233.208,09
		22.166.278,05			4.645.925,61
	8.359.229,06			1.500.151,81	
	-21.962.196,49			-3.916.338,93	
		-13.602.967,43			-2.416.187,12
		8.563.310,62			2.229.738,49
		1,11%			0,67%

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 verminderten sich im Vergleich zum vorhergehenden Berichtszeitraum um 0,2 Mio. EUR auf 0,6 Mio. EUR.

Die sonstigen Erträge in Höhe von 5,8 Mio. EUR enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von rund 1,3 Mio. EUR und Erträgen aus Ausleihungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 4,5 Mio. EUR.

Die Erträge aus Immobilien betragen im Berichtszeitraum rund 35,3 Mio. EUR. Die Erträge aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften belaufen sich auf 5,6 Mio. EUR.

II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten betragen im Geschäftsjahr 2023/2024 insgesamt rund 5,4 Mio. EUR. Darin enthalten sind Betriebskosten in Höhe von 1,0 Mio. EUR und Instandhaltungskosten von rund 1,1 Mio. EUR sowie Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von rund 1,4 Mio. EUR.

In den sonstigen Kosten von rund 1,9 Mio. EUR sind insbesondere Aufwendungen zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsimmobilen Bankspesen einschließlich Bereitstellungsprovisionen, Vermietungskosten und Rechts- und Beratungskosten enthalten.

Die Zinsaufwendungen betragen im Berichtszeitraum rund 4,2 Mio. EUR.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens liegen mit insgesamt rund 10,4 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 8,6 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren. Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 0,9 Mio. EUR.

Bei den sonstigen Aufwendungen in Höhe von rund 0,6 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 271 Mio. EUR und verteilt sich mit 22,3 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und mit 4,8 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC.

IV. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist in der Anteilklasse RC einen Aufwand in Höhe von rund 0,5 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC einen Aufwand in Höhe von 0,1 Mio. EUR aus und betrifft das Ergebnis aus der Veräußerung von Wertpapieren.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr ergibt sich ein negativer Ertragsausgleich von rund 0,6 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 0,2 Mio. EUR in der Anteilklasse IC.

Der Ordentliche Nettoertrag, das Veräußerungsergebnis und der Ertragsausgleich führen insgesamt zu einem positiven realisierten Geschäftsjahresergebnis in Höhe von 22,2 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und zu einem positiven realisierten Geschäftsergebnis von 4,6 Mio EUR in der Anteilklasse IC. Unter Einbeziehung des unrealisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres ergibt sich ein Gesamtergebnis in der Anteilklasse RC von 13,6 Mio EUR und in der Anteilklasse IC von 2,4 Mio. EUR.



Essen, Roeser Logistik

Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

		Gesamt Fondsvermögen		
		EUR	EUR	EUR
I.	Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.4.2023)			1.045.031.740,61
1.	Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr ¹			-14.084.704,50
	Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			77.317,00
2.	Mittelzufluss/-abfluss (netto) ²			-61.452.338,21
a)	Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen		900.274,35	
b)	Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen		-62.352.612,56	
3.	Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			818.641,54
4.	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			-7.043.499,78
-	bei Immobilien		-6.911.317,02	
-	bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-132.182,76	
5.	Ergebnis des Geschäftsjahres ³			10.793.049,11
-	davon nicht realisierte Gewinne ⁴		15.057.170,79	
-	davon nicht realisierte Verluste ⁴		-31.076.325,34	
II.	Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (31.3.2024)			974.140.205,77

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

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

³ 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
	878.837.661,58		166.194.079,03
	-11.350.714,20		-2.733.990,30
	-444.564,20		521.881,20
	-44.826.472,77		-16.625.865,44
396.639,79		503.634,56	
-45.223.112,56		-17.129.500,00	
	585.433,45		233.208,09
	-5.444.526,17		-1.598.973,61
-5.332.946,04		-1.578.370,98	
-111.580,12		-20.602,64	
	8.563.310,62		2.229.738,49
12.766.150,45		2.291.020,34	
-26.369.117,88		-4.707.207,46	
	825.920.128,31		148.220.077,46

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 2024

	Anteilklasse RC Anteile: 15.383.841		Anteilklasse IC Anteile: 2.732.625	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Zur Ausschüttung verfügbar	39.388.690,13	2,56	8.340.438,32	3,05
1. Vortrag aus dem Vorjahr	18.153.652,87	1,18	4.106.454,42	1,50
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	22.166.278,05	1,44	4.645.925,61	1,70
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	-931.240,80	-0,06	-411.941,70	-0,15
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	30.927.577,58	2,01	6.154.338,32	2,25
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	5.125.608,19	0,33	919.887,38	0,34
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	25.801.969,39	1,68	5.234.450,94	1,92
III. Gesamtausschüttung ¹	8.461.112,55	0,55	2.186.100,00	0,80
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Endausschüttung	8.461.112,55	0,55	2.186.100,00	0,80
a) Barausschüttung	8.461.112,55	0,55	2.186.100,00	0,80
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00

¹ Bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 31. März 2024.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Der Fonds erwirtschaftete ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres 2023/2024 von 22,2 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 4,6 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 25,8 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC mit 5,2 Mio. EUR 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 8,5 Mio. EUR, was einem Wert von 0,55 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2023 von 1,0% entspricht.

In der Anteilklasse IC beträgt die Ausschüttung rund 2,2 Mio. EUR, was einem Wert von 0,80 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2023 von 1,5% entspricht.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt 65.271.868,99 EUR (Anrechnungsbetrag nach der Brutto-Methode, per 31. März 2024).

Vertragspartner der Derivategeschäfte (Kontrahenten, mit denen zum Stichtag 31. März 2024 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 zum 31.3.2024	53,68 EUR	54,24 EUR
Umlaufende Anteile	15.383.841	2.732.625

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 Verlustvorräte. 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 1,11% p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,67% 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 1,1 Mio. EUR an Entgelten gezahlt. Aufgrund der naturgemäßen starken Schwankung des Werts über die Lebensdauer des Fonds können aus dieser Angabe keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung gezogen werden.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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

Dem Sondervermögen wurden Transaktionskosten von insgesamt 7,1 Mio. EUR belastet, dies entspricht 0,69% 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 Vergütungspolitiken („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 Vergütung der Mitarbeitenden 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 2023 waren diese: Bereinigte Aufwand-Ertrag-Relation, Nettomittelaufkommen und ESG-Kennzahlen.

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

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

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

Nachhaltige Vergütung

Nachhaltigkeit und Nachhaltigkeitsrisiken sind elementarer Bestandteil bei der Bestimmung der variablen Vergütung. Dementsprechend steht die DWS Vergütungsrichtlinie mit den für den Konzern geltenden Nachhaltigkeitskriterien im Einklang. Dadurch schafft der DWS Konzern Verhaltensanreize, die sowohl die Investoreninteressen als auch den langfristigen Erfolg des Unternehmens fördern. Relevante Nachhaltigkeitsfaktoren werden regelmäßig überprüft und in die Gestaltung der Vergütungsstruktur integriert.

Vergütung für das Jahr 2023

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

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

Vergütungssystem für Risikoträger

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

Mindestens 40% der variablen Vergütung für Risikoträger werden aufgeschoben vergeben. Des Weiteren werden für wichtige Anlageexperten mindestens 50% sowohl des direkt ausbezahlten 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 variable Vergütung in bar und ohne Aufschub.

Zusammenfassung der Informationen zur Vergütung für die Gesellschaft für 2023¹

Jahresdurchschnitt der Mitarbeitenden (Kopfzahl)	68
Gesamtvergütung	11.590.432 EUR
– Fixe Vergütung	8.730.181 EUR
– Variable Vergütung	2.860.251 EUR
davon: Carried Interest	0 EUR
Gesamtvergütung für Senior Management ²	1.160.210 EUR
Gesamtvergütung für sonstige Risikoträger	0 EUR
Gesamtvergütung für Mitarbeitende 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. März 2024 bekannt gemacht.

Die Änderungen betrafen im ersten Schritt im Wesentlichen den Verzicht auf die Möglichkeit, eine erfolgsabhängige Vergütung zu erheben, sowie in einer weiteren Anpassung die konkrete Angabe von Wertermittlungstagen (statt Börsentagen) und eine klarstellende Formulierung der Kostenermittlung für ein besseres Verständnis der Anleger.

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

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

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

Angaben zum Risikoprofil und zum Risikomanagement

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

Als allgemeines wirtschaftliches und finanzielles Ziel des Sondervermögens steht die Ertragssteigerung im Vordergrund. Der Fokus wird auf langfristig vermietete Immobilien gelegt mit der Zielsetzung, während der Haltedauer sowohl die laufenden Einnahmen als auch den 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 Anlageziele und Anlagepolitik“ zu den Liquiditätsanlagen näher erläutert sind.

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

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaß:

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

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode (Stand: 31. März 2024):

- das 1,3-Fache des Nettoinventarwertes (128,9%)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaß:

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

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode (Stand: 31. März 2024):

- das 1,2-Fache des Nettoinventarwertes (122,2%)

Zusätzliche Informationen

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

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung

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):
529900Y2U3UTB4V1M266
ISIN: DE0009807081

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

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.

● ... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Ein Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr kann aufgrund fehlender Verbrauchsdaten noch nicht dargelegt werden.

● **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.

● **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

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.

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.

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

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

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

Im Berichtszeitraum wurden vier Immobilien veräußert, welche im Sinne der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 als energieeffizient gelten. Im Berichtszeitraum wurde zudem eine Immobilie („Spreeliebe“) erworben, welche im Sinne der zuvor genannten Richtlinie handelt als energieeffizient gilt. Im Berichtszeitraum unterlagen verkehrswertgewichtet 100% aller Immobilien des Sondervermögens den Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“. Hiervon waren 22,91% 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 Liquiditätsanlagen in 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: 01.04.2023 – 31.03.2024.

Größte Investitionen in EUR	Größte Investitionen	Sektor	in % der Vermögenswerte	Land
61.200.000	Hannover, Vahrenwalder Str. 11	Immobilien	5,1%	Deutschland
51.949.519	45% an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG	Immobilien	4,3%	Deutschland
51.750.000	Schönefeld, Rathausgasse 2, 4, 6, 8, 10	Immobilien	4,3%	Deutschland
45.150.000	Stuttgart, Heilbronner Straße 190	Immobilien	3,8%	Deutschland
43.300.000	Berlin, Hauptstraße 2,3	Immobilien	3,6%	Deutschland
41.150.000	Nürnberg, Zeltnerstr. 19, Sandstrasse 24	Immobilien	3,4%	Deutschland
40.611.833	100% an Thomas Street PBSA Limited	Immobilien	3,4%	Vereinigtes Konigreich
38.450.000	Dublin 9, Northwood, Santry Demesne	Immobilien	3,2%	Irland
38.400.000	Frankfurt, Uhlandstraße 2	Immobilien	3,2%	Deutschland
37.700.000	Potsdam, Jägerallee 20	Immobilien	3,2%	Deutschland
35.073.551	100% an gFD France SAS	Immobilien	2,9%	Frankreich
33.000.000	Berlin, Martin-Riesenburger-Straße 38-40,	Immobilien	2,8%	Deutschland
32.803.286	Deutsche Bank AG	Liquiditätsanlage	2,7%	Deutschland
30.650.000	Stuttgart, Breitwiesenstrasse 19	Immobilien	2,6%	Deutschland
30.550.000	Hamburg, Fehmarnstr. 8-12	Immobilien	2,6%	Deutschland



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Der gesamte Immobilienbestand ist auf die zu fördernden ökologischen Merkmale ausgerichtet. Für das Finanzprodukt wird 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. Rund 85,20 % des Fonds waren zum Berichtsstichtag 31.03.2024 in Immobilien, Immobilien-Gesellschaften und Forderungen an Immobiliengesellschaften angelegt. Der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen im vorstehenden Sinne entspricht diesem somit 85,20%.

- **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

Zum Berichtsstichtag Bewertungsstichtag 31.03.2024 sah die Vermögensallokation des Fonds wie folgt aus:

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

	in EUR	in % der Vermögensgegenstände
Immobilien	711.950.000	59,59%
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	180.511.820	15,11%
Forderungen an Immobiliengesellschaften	125.444.701	10,50%
Liquiditätsanlagen	80.337.562	6,72%
Sonstige Vermögensgegenstände	96.424.438	8,07%
Summe der Vermögensgegenstände	1.194.668.521	100,00%



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

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

- **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.

Ermöglichende Tätigkeiten

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

Übergangstätigkeiten

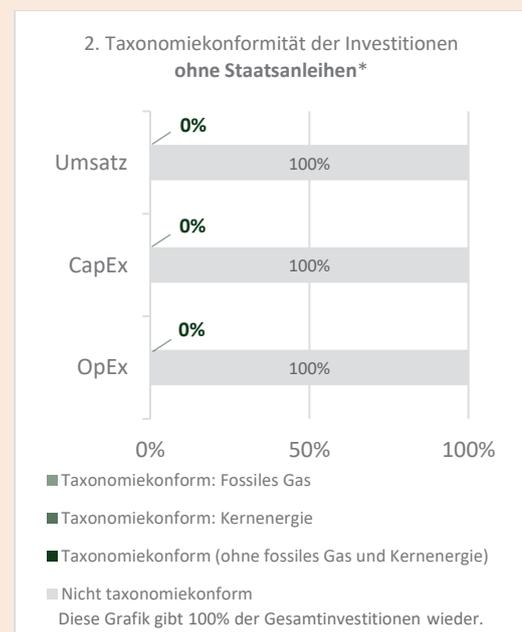
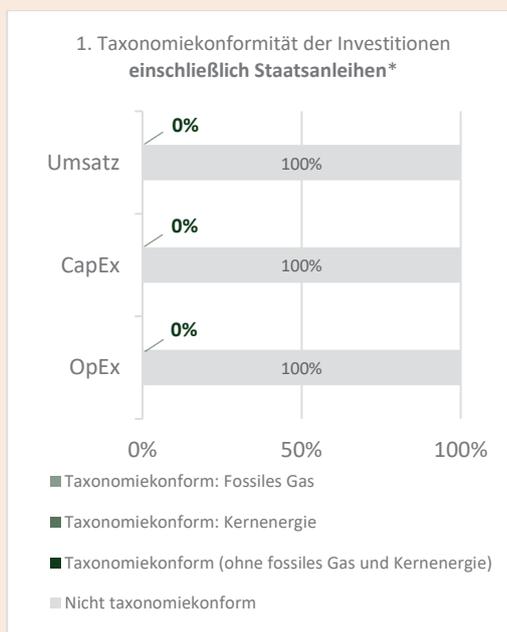
sind Tätigkeiten, für die es noch keinen CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgas-emissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

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

- Ja:
 In fossiles Gas In Kernenergie
 Nein

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

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



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

Der Fonds strebt im Rahmen der Förderung der ökologischen Merkmale keinen Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen an, die mit der EU-Taxonomie konform sind. Es werden deshalb keine Daten hierzu erhoben. Der Anteil der nachhaltigen Investitionen, die mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform sind, wird deshalb mit 0% ausgewiesen.

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

Die Gesellschaft strebt für das Finanzprodukt keine ökologisch nachhaltigen Investitionen, also keine EU-taxonomiekonformen Investitionen, gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder nachhaltige Investitionen 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 strebt für das Finanzprodukt keine ökologisch nachhaltigen Investitionen, also keine EU-taxonomeikonformen Investitionen, gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder nachhaltige Investitionen 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 ökologisch nachhaltigen Investitionen, also keine EU-taxonomeikonformen Investitionen, gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder nachhaltige Investitionen 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 wurden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie in festverzinsliche Wertpapiere angelegt, wenngleich die „Besonderen Anlagebedingungen“ auch andere Vermögensgegenstände für Liquiditätsanlagen, so z. B. Geldmarktinstrumente und Geldmarktfonds, zulassen.

Die liquiden Mittel standen für Investitionen in Immobilien zur Verfügung und dienten u.a. der 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:

(ii) 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);

(iii) 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 von Verbrauchskennzahlen, 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). Teilweise waren sie jedoch Teil von ohnehin anstehenden Modernisierungen (z.B. Austausch von Klimatechnik) oder umfangreichen baulichen Vorhaben, so dass eine isolierte 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.

In einem Objekt („Maestro“ Clavecimbellaan 193, 2287 VH Rijswijk, Niederlande) erfolgt derzeit eine energetische Modernisierung mit dem Ziel die Energieeffizienz zu steigern und somit die CO₂-Emissionen aus dem Gebäudebetrieb zu reduzieren.

Darüber hinaus erfolgte eine Vielzahl kleinerer Maßnahmen im Portfolio, z.B. partielle Umrüstung der Beleuchtung auf LED-Technik. Nachfolgend werden exemplarisch relevante Maßnahmen aufgelistet:

Immobilie/n	Maßnahme	Status
Fünf Immobilien ¹	Aktives Energiemanagement von EP&T	Implementiert (laufende Maßnahme)

¹ „B19“ und “Bülów Tower”



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

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.

● **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, 27. Juni 2024

DWS Grundbesitz GmbH

Christian Bäcker

Dr. Ulrich von Creytz

Dr. Grit Franke

Clemens Schäfer

Ulrich Steinmetz



Hannover, Vahrenfalder Straße

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DWS Grundbesitz GmbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr 1. April 2023 bis zum 31. März 2024 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass

die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die DWS Grundbesitz GmbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

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

Frankfurt am Main, den 28. Juni 2024

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kuppler	Pekarek
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für den Anleger

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

Ausschüttungserfolg Anteilklasse RC

Der Anteilwert der Anteilklasse RC zum 31. März 2024 beträgt 53,68 EUR und hat sich somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 54,19 EUR um 0,51 EUR reduziert.

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 werden 0,55 EUR (= 1,0% 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 0,33 EUR oder 60% steuerfrei. Die Ausschüttung in Höhe von 0,55 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,33 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,22 EUR zusammen.

Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 31. März 2024 beträgt 54,24 EUR und hat sich somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 54,70 EUR um 0,34 EUR reduziert.

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 werden 0,80 EUR (= 1,5% 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 0,48 EUR oder 60% steuerfrei. Die Ausschüttung in Höhe von 0,80 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,48 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,32 EUR zusammen.

Ausschüttung / Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 in Höhe von 0,55 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,80 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 17. Juli 2024. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,33 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,48 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,22 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,32 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 17. Juli 2024 für Anteilklasse RC

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	0,5500	0,5500	0,5500
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,3300	0,3300	0,3300
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,2200	0,2200	0,2200

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 17. Juli 2024 für Anteilklasse IC

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

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

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

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

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen

inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht 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 Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000,00 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 Kapital-

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

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

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

Grunderwerbsteuer

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

3%-Steuer in Frankreich

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

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

Eine Beteiligung am grundbesitz Fokus Deutschland von mindestens 1% entsprach am 1. Januar 2024 187104,58 Anteilen.

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

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

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

Eine Beteiligung am grundbesitz Fokus Deutschland von mindestens 5% entsprach am 1. Januar 2024 935.522,90 Anteilen.

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

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war.

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

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 2023 bis 31. März 2024)

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
03.04.2023	78,94	14,33
04.04.2023	79,01	14,35
05.04.2023	79,01	14,37
06.04.2023	79,02	14,36
07.04.2023	79,02	14,36
10.04.2023	79,02	14,36
11.04.2023	79,00	14,37
12.04.2023	78,99	14,36
13.04.2023	78,99	14,35
14.04.2023	78,99	14,34
17.04.2023	78,96	14,32
18.04.2023	78,94	14,31
19.04.2023	78,94	14,32
20.04.2023	78,95	14,34
21.04.2023	77,68	14,10
24.04.2023	77,66	14,09
25.04.2023	77,64	14,09
26.04.2023	77,68	14,08
27.04.2023	77,70	14,09
28.04.2023	78,44	17,02
30.04.2023	78,44	17,02
01.05.2023	78,44	17,02
02.05.2023	78,43	17,04
03.05.2023	78,48	17,06
04.05.2023	78,46	17,04
05.05.2023	78,48	17,06
08.05.2023	78,47	17,08
09.05.2023	78,47	17,08
10.05.2023	78,48	17,10
11.05.2023	78,50	17,11
12.05.2023	78,50	17,11
15.05.2023	78,47	17,10
16.05.2023	78,48	17,10
17.05.2023	78,48	17,10
18.05.2023	78,48	17,10
19.05.2023	78,46	17,09
22.05.2023	78,46	17,11
23.05.2023	78,45	17,10
24.05.2023	78,45	17,10
25.05.2023	78,45	17,11
26.05.2023	78,48	17,11
29.05.2023	78,48	17,11
30.05.2023	78,47	17,10
31.05.2023	78,67	17,17
01.06.2023	78,43	17,16
02.06.2023	78,52	17,19
05.06.2023	78,50	17,19
06.06.2023	78,50	17,18

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
07.06.2023	78,49	17,18
08.06.2023	78,49	17,18
09.06.2023	78,49	17,18
12.06.2023	78,48	17,19
13.06.2023	78,48	17,21
14.06.2023	78,46	17,19
15.06.2023	78,48	17,21
16.06.2023	78,47	17,21
19.06.2023	78,47	17,21
20.06.2023	78,47	17,22
21.06.2023	78,46	17,21
22.06.2023	78,68	17,31
23.06.2023	78,88	17,29
26.06.2023	78,88	17,32
27.06.2023	78,87	17,32
28.06.2023	78,83	17,29
29.06.2023	78,83	17,29
30.06.2023	78,79	17,24
03.07.2023	78,83	17,27
04.07.2023	78,95	17,30
05.07.2023	78,95	17,30
06.07.2023	78,96	17,31
07.07.2023	78,98	17,33
10.07.2023	77,19	16,94
11.07.2023	77,27	16,95
12.07.2023	77,28	16,95
13.07.2023	77,28	16,97
14.07.2023	77,25	16,94
17.07.2023	78,20	17,15
18.07.2023	79,19	16,61
19.07.2023	80,01	16,77
20.07.2023	79,98	16,73
21.07.2023	79,96	16,72
24.07.2023	79,96	16,74
25.07.2023	79,96	16,74
26.07.2023	79,85	16,71
27.07.2023	79,87	16,72
28.07.2023	79,88	16,79
31.07.2023	79,81	16,76
01.08.2023	79,92	16,78
02.08.2023	79,99	16,80
03.08.2023	79,98	16,79
04.08.2023	80,01	16,79
07.08.2023	80,00	16,78
08.08.2023	79,99	16,77
09.08.2023	79,99	16,78
10.08.2023	79,98	16,78
11.08.2023	79,97	16,77

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
14.08.2023	79,95	16,75
15.08.2023	79,96	16,77
16.08.2023	79,97	16,78
17.08.2023	79,98	16,80
18.08.2023	79,99	16,81
21.08.2023	79,97	16,81
22.08.2023	79,97	16,81
23.08.2023	79,98	16,82
24.08.2023	79,98	16,83
25.08.2023	79,95	16,81
28.08.2023	79,94	16,79
29.08.2023	79,92	16,76
30.08.2023	79,91	16,77
31.08.2023	79,81	16,94
01.09.2023	79,94	16,98
04.09.2023	79,83	16,97
05.09.2023	79,97	17,00
06.09.2023	79,97	16,99
07.09.2023	80,07	17,02
08.09.2023	80,05	17,00
11.09.2023	80,04	17,00
12.09.2023	80,04	17,01
13.09.2023	80,02	17,00
14.09.2023	80,01	16,98
15.09.2023	80,01	16,99
18.09.2023	80,00	16,99
19.09.2023	79,98	16,97
20.09.2023	79,97	16,96
21.09.2023	79,96	16,95
22.09.2023	79,95	16,95
25.09.2023	79,93	16,92
26.09.2023	79,94	16,91
27.09.2023	80,01	17,08
28.09.2023	79,98	17,08
29.09.2023	80,00	17,10
30.09.2023	79,88	17,08
02.10.2023	79,92	17,08
03.10.2023	79,92	17,08
04.10.2023	80,02	17,10
05.10.2023	80,03	17,09
06.10.2023	80,05	17,11
09.10.2023	80,05	17,11
10.10.2023	80,05	17,11
11.10.2023	80,07	17,12
12.10.2023	80,06	17,12
13.10.2023	80,06	17,12
16.10.2023	80,04	17,12
17.10.2023	80,05	17,11
18.10.2023	80,04	17,10

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
19.10.2023	80,10	17,11
20.10.2023	80,10	17,10
23.10.2023	80,15	17,10
24.10.2023	80,15	17,11
25.10.2023	80,16	17,11
26.10.2023	80,15	17,12
27.10.2023	80,17	17,12
30.10.2023	80,16	17,10
31.10.2023	80,28	17,77
01.11.2023	80,35	17,77
02.11.2023	80,42	17,81
03.11.2023	80,40	17,80
06.11.2023	80,38	17,80
07.11.2023	80,41	17,83
08.11.2023	80,46	17,83
09.11.2023	80,45	17,82
10.11.2023	80,46	17,82
13.11.2023	80,44	17,80
14.11.2023	80,44	17,80
15.11.2023	80,50	17,83
16.11.2023	80,49	17,82
17.11.2023	80,49	17,81
20.11.2023	80,47	17,80
21.11.2023	80,47	17,81
22.11.2023	80,47	17,81
23.11.2023	80,49	17,83
24.11.2023	80,50	17,82
27.11.2023	81,03	17,96
28.11.2023	81,00	17,97
29.11.2023	81,00	18,01
30.11.2023	81,04	18,36
01.12.2023	81,06	18,38
04.12.2023	81,11	18,40
05.12.2023	81,11	18,42
06.12.2023	81,10	18,41
07.12.2023	81,11	18,42
08.12.2023	81,12	18,42
11.12.2023	81,10	18,41
12.12.2023	81,11	18,41
13.12.2023	81,12	18,41
14.12.2023	81,11	18,40
15.12.2023	81,09	18,39
18.12.2023	81,09	18,40
19.12.2023	81,08	18,40
20.12.2023	81,08	18,38
21.12.2023	81,06	18,37
22.12.2023	81,12	18,36
25.12.2023	81,12	18,36
26.12.2023	81,12	18,36

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
27.12.2023	81,07	18,37
28.12.2023	81,05	18,37
29.12.2023	81,06	18,40
31.12.2023	81,04	18,38
01.01.2024	81,06	18,40
02.01.2024	80,96	18,38
03.01.2024	81,11	18,42
04.01.2024	81,13	18,42
05.01.2024	81,16	18,45
08.01.2024	81,21	18,46
09.01.2024	81,21	18,46
10.01.2024	81,23	18,47
11.01.2024	81,24	18,46
12.01.2024	81,25	18,47
15.01.2024	81,29	18,48
16.01.2024	81,38	18,50
17.01.2024	81,41	18,50
18.01.2024	81,45	18,52
19.01.2024	81,46	18,53
22.01.2024	81,48	18,54
23.01.2024	81,49	18,54
24.01.2024	81,55	18,56
25.01.2024	81,56	18,57
26.01.2024	81,58	18,58
29.01.2024	81,77	18,65
30.01.2024	81,91	18,70
31.01.2024	81,83	18,68
01.02.2024	81,93	18,71
02.02.2024	82,01	18,72
05.02.2024	82,01	18,73
06.02.2024	82,03	18,73
07.02.2024	82,06	18,73
08.02.2024	82,11	18,75
09.02.2024	82,18	18,77
12.02.2024	82,18	18,77
13.02.2024	82,20	18,77
14.02.2024	82,22	18,78
15.02.2024	82,21	18,78
16.02.2024	82,21	18,77
19.02.2024	82,20	18,76
20.02.2024	82,24	18,78
21.02.2024	82,26	18,78
22.02.2024	82,30	18,78
23.02.2024	82,23	18,77
26.02.2024	82,23	18,79
27.02.2024	82,12	18,70
28.02.2024	82,11	18,72
29.02.2024	82,15	18,73
01.03.2024	79,35	18,87

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
04.03.2024	78,93	18,77
05.03.2024	78,94	18,77
06.03.2024	80,37	19,11
07.03.2024	80,37	19,12
08.03.2024	80,58	19,16
11.03.2024	80,59	19,18
12.03.2024	80,65	19,19
13.03.2024	80,70	19,20
14.03.2024	80,70	19,20
15.03.2024	80,72	19,20
18.03.2024	80,74	19,21
19.03.2024	80,76	19,21
20.03.2024	80,82	19,23
21.03.2024	80,82	19,23
22.03.2024	80,84	19,24
25.03.2024	80,92	19,23
26.03.2024	80,95	19,24
27.03.2024	79,53	18,93
28.03.2024	79,56	18,94

Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

DWS Grundbesitz GmbH
Mainzer Landstraße 11-17
60329 Frankfurt am Main
Amtsgericht: Frankfurt am Main HRB 25 668
Gegründet am 5. Mai 1970
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 6,0 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital (KWG): 27,361 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2023

Gesellschafter

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

Geschäftsführung

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

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

Ulrich Steinmetz
Head of European Transactions - Real Estate
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH

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

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

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH
Brienner Straße 59
80333 München
Amtsgericht: München HRB 42 872
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,4 Mio. EUR
Eigenmittel (nach § 10 KWG i.V.m. Artikel 25ff. CRR):
3.841,5 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2023

Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

Birgit Grünwald (ab 19. März 2024)
Global Head of Financial Planning & Analysis
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Angeliki Maragkopoulou (bis 19. März 2024)
Member of the Executive Board COO
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Nicole Behrens (bis 19. März 2024)
Head of DWS Control Office
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Prof. Dr. Kerstin Hennig
Leiterin FS Real Estate Management Institute
Frankfurt School of Finance & Management GmbH, Frankfurt
am Main

Holger Naumann (ab 19. März 2024)
Head of Operations
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Externe Bewerter

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

Regelbewerter

Dipl.-Ing. Jörg Ackermann

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

Dipl.-Kaufmann Marcus Braun

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

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel

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

Ankaufsbewerter

Detlev Brauweiler

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

Dipl.-Ing. Matthias Heide

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

EINIAI Experts GmbH & Co. KG, Mainz

Dipl. Ing. Stefan Döring, MRICS

CBRE GmbH, Berlin

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

Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main

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

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

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Franklinstraße 50
60486 Frankfurt am Main

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

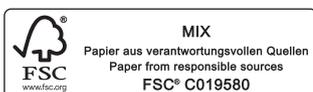
DWS Grundbesitz GmbH

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

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

DWS Investment GmbH*

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



* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.