

DWS Grundbesitz GmbH

# grundbesitz Fokus Deutschland

Halbjahresbericht  
30. September 2022



Investors for a new now

# Hinweise für den Anleger

## Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 2. August 2022) sowie der „Wesentlichen Anlegerinformationen“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

## Hinweise zu den Anteilklassen

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

### Anteilklassen im Überblick (Stand: 30. September 2022)

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. <sup>1</sup>
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. <sup>1</sup>
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Rückgabe von Anteilen	Anteiltrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteiltrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten sowie Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1,0% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. <sup>2</sup>	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. <sup>2</sup>
Erfolgsabhängige Vergütung	Bis zu 2,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,0%, aber max. 0,2% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. <sup>2</sup>	Bis zu 5,0% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 6,0%, aber max. 0,4% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. <sup>2</sup>
ISIN	DE0009807081	DE0009807099
WKN	980708	980709

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

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

## Vorübergehende Einstellung der Ausgabe neuer Anteile

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

Die Ausgabe neuer Anteile erfolgt in Abhängigkeit von den Investitionsmöglichkeiten der Anlegergelder und unter Beachtung der für einen Offenen Immobilien-Publikumsfonds maximal geltenden Liquiditätsquote von 49% des Fondsvermögens.

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

# Inhalt

2 /	Hinweise für den Anleger
4 /	Kennzahlen im Überblick
6 /	Tätigkeitsbericht
16 /	Vermietungsinformationen zum 30. September 2022
18 /	Vermögensübersicht zum 30. September 2022
20 /	Erläuterungen zur Vermögensübersicht
22 /	Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil I: Immobilienverzeichnis
28 /	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2022
29 /	Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht
30 /	Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
32 /	Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
36 /	Anhang: Auslagerungen und Dienstleister
40 /	Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien
41 /	Externe Bewerter

# Kennzahlen im Überblick

## grundbesitz Fokus Deutschland auf einen Blick (Stand zum 30. September 2022)

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
<b>Kennzahlen zum Stichtag</b>			
Fondsvermögen	1.037,8 Mio. EUR	870,7 Mio. EUR	167,1 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	915,1 Mio. EUR	767,8 Mio. EUR	147,3 Mio. EUR
– direkt gehalten	701,1 Mio. EUR	588,2 Mio. EUR	112,9 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	214,0 Mio. EUR	179,5 Mio. EUR	34,5 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilen	34		
– direkt gehalten	27		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7		
<b>Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)</b>			
– zum Stichtag	96,5%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	96,4%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	18,0%		
<b>Veränderungen im Berichtszeitraum</b>			
<b>Veränderungen im Immobilienportfolio</b>			
Ankäufe von Immobilien	2		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2		
Bestandsübergänge	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Verkäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsabgänge	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2022 bis 30.9.2022)	-2,66 Mio. EUR	-1,11 Mio. EUR	-1,55 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2022 bis 30.9.2022, BVI-Methode)		0,1%	0,4%
Wertentwicklung (1.10.2021 bis 30.9.2022, BVI-Methode)		1,3%	1,8%
Endausschüttung je Anteil (14.7.2022)		0,60 EUR	0,80 EUR
Anteilwert per 30.9.2022		53,41 EUR	53,78 EUR
Rücknahmepreis per 30.9.2022		53,41 EUR	53,78 EUR
Ausgabepreis per 30.9.2022		56,08 EUR	56,47 EUR
ISIN		DE0009807081	DE0009807099
WKN		980708	980709





Den Haag, Maestro



# Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Halbjahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland im Zeitraum vom 1. April 2022 bis 30. September 2022.

## Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

Während das vorangegangene Geschäftsjahr 2021/2022 noch weitgehend von der COVID-19 Pandemie geprägt war, hatte diese im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres nahezu keine unmittelbaren Auswirkungen mehr auf Fonds grundbesitz Fokus Deutschland.

Während die globalen Immobilienmärkte einen guten Start in das Jahr 2022 verzeichneten, hat sich das wirtschaftliche Umfeld allerdings deutlich eingetrübt und die Märkte sind in eine Gemengelage aus hoher Inflation und steigenden Zinsen einerseits sowie einer wirtschaftlichen Abkühlung andererseits geraten. Der Ukraine-Krieg hat zu erheblichen Preissteigerungen geführt und die Inflation auf das höchste Niveau seit Anfang der 1980er Jahre gehoben.

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

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

grundbesitz Fokus Deutschland verzeichnete im ersten Geschäftshalbjahr vom 1. April 2022 bis zum 30. September 2022 eine Wertentwicklung von 0,1% je Anteil in der Anteilklasse RC und 0,4% je Anteil in der Anteilklasse IC (jeweils nach der BVI-Methode). Die erwirtschafteten Immobilienerträge sowie das insgesamt positive Bewertungsergebnis des Immobilienbestandes waren hierbei die wesentlichen Einflussfaktoren.

Das Fondsvermögen ist im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn auf 1,04 Mio. EUR leicht gesunken (31. März 2022: 1,05 Mrd. EUR) – insbesondere aufgrund der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022 von rund 12,3 Mio. EUR.

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

Die Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 164,4 Mio. EUR zum Berichtsstichtag haben sich im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn nicht verändert. Rechnerisch hat sich dennoch aufgrund des gestiegenen Immobilienvermögens die Fremdfinanzierungsquote auf 18,0% reduziert (31. März 2022: 18,6%), der Wert liegt weiterhin unter dem gesetzlichen Höchstwert von 30,0%. Um den Handlungsspielraum des Sondervermögens zu erweitern, besteht des Weiteren eine Kreditlinie über 30 Mio. EUR. Während des Berichtszeitraums wurde diese jedoch nicht in Anspruch genommen.

Die liquiden Mittel des Fonds wurden im selben Zeitraum auf 126,0 Mio. EUR reduziert (31. März 2022: 268,5 Mio. EUR), die Liquiditätsquote reduzierte sich dementsprechend auf 12,1% (31. März 2022: 25,6%). Mit den Mitteln aus Sparplänen sowie der Wiederanlage nach Ausschüttung sind dem Fonds im Berichtszeitraum insgesamt 0,5 Mio. EUR zugeflossen. Die Anteilrückgaben im Geschäftshalbjahr beliefen sich auf rund 3,1 Mio. EUR, woraus sich ein Nettomittelabfluss von insgesamt rund 2,7 Mio. EUR ergab.

Im Berichtszeitraum standen unverändert der weitere Aufbau eines nach Nutzungsarten und Standorten diversifizierten Immobilienportfolios sowie die intensive Ankaufsprüfung weiterer Investitionsmöglichkeiten im Fokus des Fondsmanagements. Die vorhandene Liquidität wurde neben der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022 insbesondere für die anteiligen Kaufpreiszahlungen der beiden Projektentwicklungen in Paris, Frankreich (Wohnen) sowie für die Kaufpreisanzahlungen der beiden Projektentwicklungen in Berlin, Deutschland (Wohnen) eingesetzt.

Das Immobilienvermögen des Fonds beträgt per Berichtsstichtag nach Verkehrswerten 915,1 Mio. EUR (31. März 2022: 885,3 Mio. EUR), der Gesamtbestand hat sich durch den Bestandszugang der vorgenannten Projektentwicklungen in Paris, Frankreich (Wohnen), auf insgesamt 34 direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien erhöht.

Die Vermietungsquote im Gesamtportfolio auf Basis der Mieterträge beträgt zum Stichtag 30. September 2022 rund 96,5% und liegt auf dem Niveau zum Ende des vorigen Geschäftsjahres von 96,6% (Stand: 31. März 2022). Die Mieterträge der überwiegend langfristig vermieteten Immobilien

wirkten sich während des Geschäftsjahres weiterhin positiv auf das Fondsergebnis aus.

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

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 7. November 2022

## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft wurde durch die Energiekrise auf den Strom- und Gasmärkten im zweiten und dritten Quartal 2022 schwer belastet. Der durch den Krieg in der Ukraine ausgelöste Angebotsschock hat die Energiepreise in den Sommermonaten in die Höhe getrieben. Die dadurch angeheizten Verbraucherpreise führten zu einer massiven Verschlechterung der Kaufkraft der privaten Haushalte und einer Verteuerung der Produktion. Die ausgeweiteten Sanktionen in Verbindung mit der Null-Covid Politik in China haben die Störungen der weltweiten Lieferketten erneut verschlimmert und so die Teuerung weiter angeheizt. Dies zeigte sich u. a. am GfK Konsumklimaindex, der aufgrund der realen Einkommenseinbußen mit -43,5 für Oktober auf den tiefsten Stand seiner Geschichte gefallen ist. Die Inflationsrate in Deutschland ist im September 2022 auf rund 10% gestiegen. Die Einkaufsmanagerindizes (EMI) sind allesamt deutlich unter 50 gefallen und signalisierten damit eine rückläufige Wirtschaftsentwicklung. Ebenso ist die Geschäftstätigkeit in Deutschlands Bausektor im September aufgrund der schlechteren Kreditkonditionen und einer sinkenden Nachfrage gefallen. Das reale BIP stagnierte im zweiten Quartal und die Wahrscheinlichkeit einer milden Rezession über den Winter und im nächsten Jahr hat sich erhöht. Die Zahl der Insolvenzen lag nach Angaben des IWH im September 34% über dem Vorjahreswert und dürfte angesichts steigender Lohn- und Energiekosten noch weiter anziehen. Das dritte Entlastungspaket der Regierung (65 Mrd. EU) und die Gaspreisbremse (200 Mrd. EU) dürften die wirtschaftlichen Folgen teilweise abmildern und für eine Erholung sorgen.<sup>1</sup>

Die Wirtschaftsentwicklung im Vereinigten Königreich wurde ebenfalls durch die stark gestiegenen Energiepreise getroffen. Die Inflation erreichte im Juli ein 40-Jahres-Hoch von 10,1%. Mit der aggressiven geldpolitischen Kehrtwende kam es im Verlauf des Jahres zu einem starken Anstieg der Zinsen und Anleiherenditen. Während die Notenbank an den Zinserhöhungen festhielt, musste sie den geplanten Start der Assetverkäufe verschieben. Das BIP sank im Juni um 0,6% gegenüber dem Vormonat, infolgedessen eine Rezession als sehr wahrscheinlich prognostiziert wird.<sup>2</sup>

Das BIP in Irland ist im zweiten Quartal um kräftige 1,8% gegenüber dem Vorquartal gestiegen, wobei die Aufhebung der Covid-Beschränkungen den Anstieg begünstigte. Die hohe Inflation, ein erwarteter Anstieg der Energiekosten und steigende Zinssätze dürften die Dynamik jedoch abbremsen. Nichtsdestotrotz blieben die Einkaufsmanagerindizes im expansiven Bereich. Der Arbeitsmarkt blieb robust, und die Arbeitslosenquote lag im August nahe an einem Jahrzehnte-Tiefpunkt.<sup>3</sup>

Die Inflation in den Niederlanden ist aufgrund der höheren Energie- und Gaspreise ebenfalls stark angestiegen, dürfte für das Gesamtjahr zweistellig ausfallen und die niederländische Wirtschaft in diesem Winter in eine Rezession treiben. Der private Verbrauch dürfte ab dem vierten Quartal schrumpfen und zu einer drastischen Verlangsamung des Wachstums im Jahr 2023 führen.<sup>4</sup>

In Frankreich wird nicht zuletzt aufgrund der hohen Energiepreise ebenfalls eine moderate Rezession erwartet, wobei sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im europäischen Vergleich resilient darstellt. Die Inflation hat sich im September leicht abgekühlt aber lag mit 5,6% immer noch nahe des Höchststandes seit den 1980er Jahren.<sup>5</sup>

## Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen an den Kapitalmärkten stiegen im Berichtszeitraum deutlich an. Für zehnjährige Bundesanleihen rentierten diese am 1. April 2022 bei 55 Basispunkten (BP) und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei 211 BP p.a.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen handelten zuletzt am 27. Mai 2022 im negativen Bereich. Seitdem sind auch hier die Renditen teils deutlich angestiegen. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 1. April 2022 bei -0,43% p.a. und per 30. September 2022 bei 1,71% p.a.

Der wichtige Leitzins der Europäischen Zentralbank für die Hauptfinanzierungsgeschäfte wurde zweimal erhöht und notiert am Ende des Berichtszeitraumes bei 1,25%, die Einlagenfazilität liegt seit 14. September 2022 bei 0,75%.

(Datenquelle: Bloomberg)

<sup>1</sup> Oxford Economics, Germany, GfK, EMI, September 2022

<sup>2</sup> Oxford Economics, UK, August 2022

<sup>3</sup> Oxford Economics, Ireland, September 2022

<sup>4</sup> Oxford, Netherlands, September 2022

<sup>5</sup> Oxford, France, Oktober 2022



## Immobilienmärkte

Die deutschen Immobilienmärkte haben sich im zweiten Quartal noch relativ gut gehalten, aber konnten sich dem allgemeinen Abschwung letztlich nicht entziehen. Das zeigte sich auch am Immobilienklima, das im September 2022 einen neuen Jahrestiefstand erreichte. Vor allem das Büroklima (-14,5% auf 71,3 Punkte) und das Hotelklima (-12,8% auf ebenfalls 71,3 Punkte) verloren zweistellig. Das Handelsklima fiel mit 8,2% auf den tiefsten Wert seit dem Jahr 2008. Der Rückgang beim Wohnklima fiel mit 4,8% am geringsten aus und Logistik konnte um 0,1% zulegen.<sup>6</sup>

Dank seiner defensiven Eigenschaften hat sich der deutsche Wohnungsmarkt in der Pandemie dynamisch entwickelt und konnte aufgrund des anhaltenden Angebotsdefizits und der hohen Investoren- und Nutzernachfrage auch im Jahr 2022 weiterhin Preiszuwächse verzeichnen. Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind nach Angaben des statistischen Bundesamtes im zweiten Quartal 2022 um durchschnittlich 10,2% gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen, obwohl der Preisanstieg schwächer als in den Vorquartalen ausgefallen ist. Den größten Preisanstieg verzeichneten die dünn besiedelten ländlichen Kreise. Die Fundamentaldaten am Wohnungsmarkt waren weiterhin positiv, auch wenn das Mietpreiswachstum aufgrund regulatorischer Eingriffe vielerorts begrenzt ist. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2021 ist mit -4,2% gegenüber dem Vorjahr wieder unter 300 000 Wohnungen gesunken und der Bauüberhang liegt mit 847.000 Wohnungen auf dem höchsten Stand seit 1996. Das Ziel der Regierung von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wird voraussichtlich auch dieses Jahr verfehlt und das Defizit dürfte weiter bestehen bleiben, zumal sich Rückgänge bei Baugenehmigungen und Auftragsvolumen beschleunigen.<sup>7</sup> Die marktaktive Leerstandsquote in Wachstumsregionen verharrte mit 1,4% nach wie vor auf sehr geringem Niveau. Steigende Baukosten und vermehrte Stornierungen dürften das Angebot weiter begrenzen.

Der deutsche Büromarkt hat sich während der Pandemie als sehr krisenresilient erwiesen. Im zweiten Quartal 2022 erholte sich der Flächenumsatz und lag signifikant über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt, wobei einige aufgeschobene Abschlüsse aus den vergangenen zwei Jahren nachgeholt wurden. Während sich die Vermietungsmärkte angesichts der politischen und wirtschaftlichen Verwerfungen robust gezeigt haben, waren auf dem Investmentmarkt bereits deutlich Preisanpassungen zu beobachten. Die Renditen sind angesichts der hohen Zinssätze und Finanzierungskosten bereits angestiegen. Die verfügbare Fläche hat sich moderat erhöht, obwohl die Leerstände im historischen Vergleich nach wie vor niedrig sind. Das Mietwachstum, getrieben durch eine hohe Nachfrage und wenig Angebot, dürfte nicht

zuletzt aufgrund der hohen Inflation und weitverbreiteter Indexierungsverträge positiv bleiben. Auf der Angebotsseite befinden sich nach wie vor viele Flächen im Bau, teils mit einem hohen Anteil spekulativer Flächen, die in einer Zeit mit eingetrübten Wirtschaftsaussichten realisiert werden.<sup>8</sup> Der Einzelhandelsimmobilienmarkt litt neben den steigenden Zinsen und dem negativen Sentiment unter dem massiven Kaufkraftverlust der privaten Haushalte. Gerade im Non-Food Segment konnten die Kosten aufgrund der hohen Preissensitivität der Verbraucher nur bedingt auf die Konsumenten umgelegt werden. Nahversorger behaupteten sich weiter solide und waren gefragte Mieter. Die Renditen sind über alle Handelssegment hinweg weiter angestiegen und steigende Leerstände, besonders in Nebenlagen, haben sich abgezeichnet. Das Mietwachstum dürfte angesichts der herausfordernden Wirtschaftslage begrenzt bleiben, auch wenn sich langfristig attraktive Opportunitäten herausbilden dürften. Auch der deutsche Logistikmarkt hat durch die erhöhte Unsicherheit und vermehrten Rezessionsorgen einen Dämpfer erfahren, nachdem die letzten Quartale durchgängig hohe Mietzuwächse verzeichneten.

Auch in Großbritannien zeichnet sich eine zunehmende Verlangsamung am Immobilienmarkt ab. Gestiegene Finanzierungskosten und das schwierige wirtschaftliche Umfeld belasten. Während der MSCI-Index für Gewerbeimmobilien im ersten Quartal noch um 4,4% stieg, verlangsamte sich dieser Trend im zweiten Quartal auf 2,6%. Somit scheinen sich Preiskorrekturen am britischen Immobilienmarkt im Vergleich zum Rest Europas zügiger zu manifestieren.

Im Gegensatz dazu bleiben Preiskorrekturen im holländischen Markt bisher überschaubar, wenngleich infolge gestiegener Finanzierungskosten ein ähnlicher Druck auf Anfangsrenditen herrscht und Maklerhäuser von Preiskorrekturen berichten. Davon ist auch der holländische Wohnungsmarkt betroffen, wenngleich er sich zu Jahresbeginn erneut als widerstandsfähig erwies. Moderate Fertigstellungsraten, eine vorteilhafte demographische Entwicklung sowie kürzere Mietvertragslaufzeiten bieten das Potential für marktkonforme Mietanpassungen.<sup>9</sup>

Auch am französischen Immobilienmarkt machten sich der schwächere Wirtschaftsausblick und steigende Finanzierungskosten zunehmend bemerkbar. Infolgedessen ist mit anhaltendem Druck auf die Anfangsrenditen auszugehen, wobei sich der Wohnimmobilienmarkt inklusive seiner Nischenprodukte aufgrund von soliden Fundamentaldaten langfristig als robust darstellen dürfte.<sup>10</sup>

<sup>6</sup> Deutsche Hypo, September 2022

<sup>7</sup> Destatis, ifo Institut, Oktober 2022

<sup>8</sup> PMA, Office insight Germany

<sup>9</sup> DWS, Netherlands Real Estate Strategic Outlook, September 2022

<sup>10</sup> DWS, France Real Estate Strategic Outlook, September 2022

## Investmentmärkte

Der deutsche Investmentmarkt zeigte im Jahresverlauf 2022 zunehmend Bremsspuren. Wurden im Jahr 2021 dank Sondereffekte aus einer großflächigen Einzeltransaktion über 100 Mrd. EU umgesetzt, sank das Transaktionsvolumen auf Jahresbasis bis zum dritten Quartal auf knapp 88 Mrd. EUR ab. Dies entspricht einen Rückgang um rund 14%. Die Betrachtung auf Quartalsbasis verdeutlicht diese Entwicklung. Während im dritten Quartal 2022 Immobilien im Wert von knapp 11 Mrd. EU den Eigentümer wechselten, lag der Wert im Vorjahresquartal bei rund 17 Mrd. EU und damit über 50% höher. Besonders ausgeprägt waren Rückgänge im Büro- (rund -50%) und Wohnsegment (rund -55%), sehr stabil zeigte sich hingegen der Logistikmarkt. Hier konnte mit einem Zuwachs auf rund 2,6 Mrd. Euro ein deutlich höheres Ergebnis als im Vorjahresquartal (1,5 Mrd. EU, rund +75%) erreicht werden. Einzelhandelstransaktionen hingegen verschlechterten sich auf niedrigem Niveau nochmals um rund -40%.

Eine ähnliche Verlangsamung verzeichnete auch der Britische Immobilienmarkt. Mit knapp 12 Mrd. EU wurde im dritten Quartal der niedrigste Umsatz seit acht Quartalen erzielt. Gegenüber dem Vorjahresquartal betrug der Rückgang etwa 37%, wobei kein Marktsegment signifikant von diesem Durchschnittswert abwich.

In Holland fielen Rückgänge beim Transaktionsvolumen im dritten Quartal hingegen deutlich stärker aus, was jedoch zum Teil an den hohen Vorjahreswerten lag. Knapp 3 Mrd. EU betrug das Investmentvolumen im dritten Quartal, was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahresquartal von über 50% entspricht. Einen starken Einbruch von über 60% verzeichnete insbesondere das Bürosegment, Umsätze in anderen Marktsegmente sanken auf Quartalsbasis um 30-40%. Auf Sicht der ersten drei Quartale fielen Rückgänge mit -20% deutlich moderater gegenüber dem Vorjahr aus. Transaktionsvolumen im Logistiksegment zeigten in den ersten neun Monaten des Jahres ebenfalls eine rückläufige Tendenz, lagen aber noch knapp über dem Vorjahreswert.<sup>11</sup>

Auch Frankreich verzeichnete im dritten Quartal eine nachlassende Dynamik am Investmentmarkt mit einem Rückgang des Transaktionsvolumens zum Vorjahresquartal um 12%. Der stärkste Einbruch war am Wohnimmobilienmarkt mit einem Umsatzrückgang von knapp 60% zu beobachten. Dank eines guten ersten Halbjahres stand über alle Assetklassen hinweg auf Neun-Monatssicht noch ein Plus von rund 19% gegenüber dem Vorjahr an.<sup>12</sup>

## 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. Die Immobilien sollen 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 und 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 und der Verwaltung der Immobilien unter anderem auch ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) gefördert. Die Gesellschaft strebt für das Sondervermögen an, die durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen (gemessen in CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr) schrittweise bis zum Jahr 2050 soweit zu senken, dass der Gebäudebestand des Immobilienportfolios des Sondervermögens – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO<sub>2</sub>-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird. Gleichzeitig soll der Energieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens (gemessen in kWh/m<sup>2</sup>/Jahr) reduziert werden, soweit dies durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflusst werden kann und der Energieverbrauch nicht in der Verantwortung des Mieters liegt. Ab dem 2. August 2022 werden in diesem Zusammenhang auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 Offenlegungsverordnung berücksichtigt. DWS Grundbesitz GmbH konzentriert sich bei der Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren aus schließlich auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange anhand folgender Indikatoren:

<sup>11</sup> RCA, Oktober 2022

<sup>12</sup> RCA, France, DWS, France Real Estate Strategic Outlook, September 2022

- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien
- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz
- Treibhausgasemissionen
- Intensität des Energieverbrauchs

Im Verkaufsprospekt des Fonds und den Informationen gemäß Artikel 10 der Offenlegungsverordnung sind die geförderten ökologischen Merkmale und die berücksichtigten wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und die damit im Zusammenhang stehenden Ziele und Maßnahmen detailliert beschrieben.

## Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2022 bis 30. September 2022 verbuchte der Fonds einen Nettomittelabfluss in Höhe von -2,66 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich zum 30. September 2022 auf 1.037,8 Mio. EUR (Stand 31. März 2022: 1.050,7 Mio. EUR).

Das Liquiditätsvermögen betrug 126,0 Mio. EUR (Stand: 30. September 2022). 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

In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres hat der Fonds eine Wertentwicklung von 0,1% je Anteil in der Anteilklasse RC und 0,4% je Anteil in der Anteilklasse IC erzielt.

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

### Wertentwicklung nach BVI-Methode

(Stand: 30. September 2022)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
6 Monate	0,1%		0,4%	
1 Jahr	1,3%		1,8%	
2 Jahre	3,4%	1,7%	4,5%	2,2%
3 Jahre	5,8%	1,9%	7,5%	2,4%
5 Jahre	12,8%	2,4%	15,5%	2,9%
Seit Auflegung <sup>1</sup>	19,8%	2,3%	23,3%	2,7%

<sup>1</sup> Auflegung des Fonds mit beiden Anteilklassen am 3.11.2014.

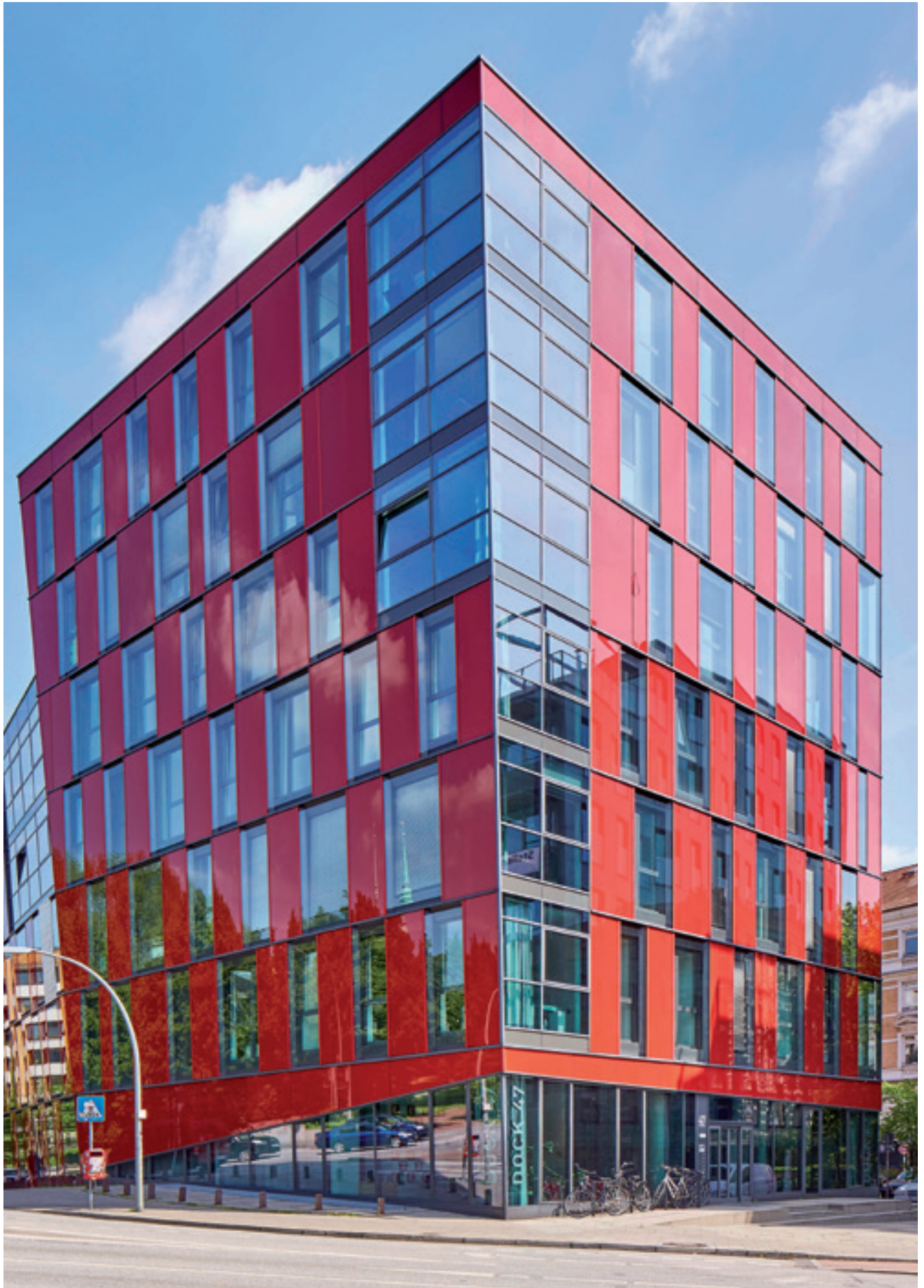
Die Berechnung der Wertentwicklung erfolgt nach der BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung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

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

## Immobilienbestand des grundbesitz Fokus Deutschland

Zum Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland gehörten zum Berichtsstichtag 34 Immobilien, davon 27 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 701,1 Mio. EUR und sieben Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 214,0 Mio. EUR, die jeweils über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten werden. An einer dieser Immobilien-Gesellschaften ist grundbesitz Fokus Deutschland über ein Joint Venture mit einem weiteren, ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Sondervermögen beteiligt. Zwei Immobilien in Frankreich befinden sich derzeit im Bau.



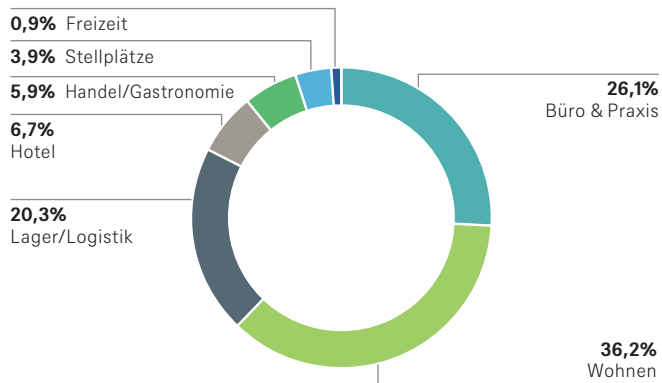


Hamburg, Dock 47



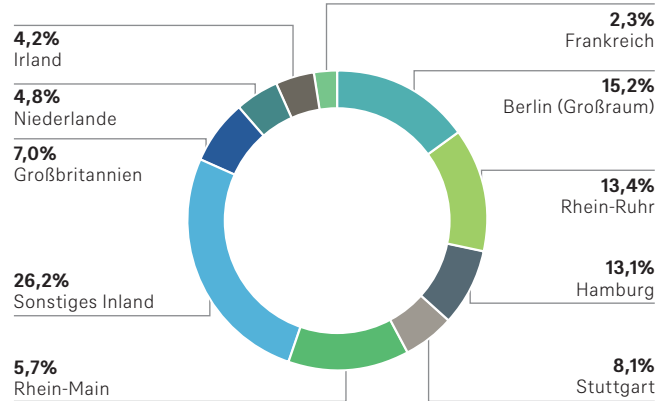
## Portfoliostruktur der Immobilien

### Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag

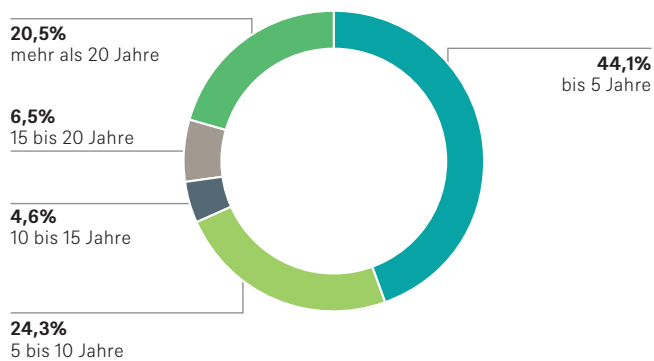


### Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

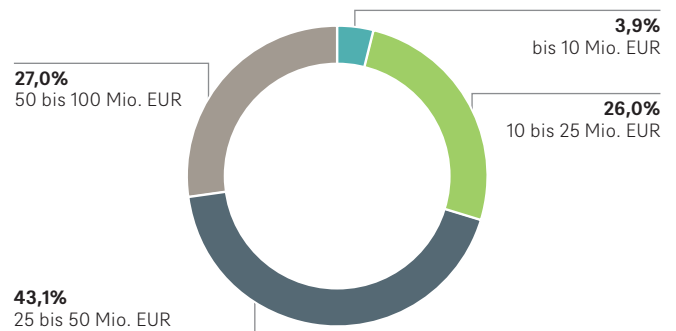
(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



### Größenklassen der Fondsimmobilien



### Immobilien nach Größenklassen

bis 10 Mio. EUR	36,0 Mio. EUR	3,9%	5 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	238,1 Mio. EUR	26,0%	14 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	394,0 Mio. EUR	43,1%	11 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	247,1 Mio. EUR	27,0%	4 Objekte
<b>Gesamt</b>	<b>915,1 Mio. EUR</b>	<b>100,0%</b>	<b>34 Objekte</b>

## Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

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

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

#### Großraum Paris (FR) – Wohnimmobilie

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

Das geplante Projekt umfasst 112 Wohneinheiten mit rund 6.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wird nach Fertigstellung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 25,0 Mio. EUR. Der Bestandsübergang der im Bau befindlichen Immobilie war im Juli 2022. Baufertigstellung bzw. schlüsselfertige Übergabe wird für Anfang des Jahres 2025 erwartet. Die Kaufpreiszahlungen für die Immobilie erfolgt bis zur geplanten Fertigstellung nach Baufortschritt, die Bau- und Ausführungsqualität werden dabei fortlaufend durch mandatierte Berater der Gesellschaft überwacht. Für den Neubau wird die französische Nachhaltigkeitszertifizierung „RT 2012“ angestrebt.

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

#### Großraum Paris (FR) – Wohnimmobilie

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

Das geplante Projekt umfasst 122 Wohneinheiten mit ca. 7.408 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 596 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche. Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 60,6 Mio. EUR. Der Bestandsübergang der im Bau befindlichen Immobilie erfolgt im Juli 2022. Baufertigstellung bzw. schlüsselfertige Übergabe wird für das vierte Quartal 2024 erwartet. Die Kaufpreiszahlungen für die Immobilie erfolgen bis zur geplanten Fertigstellung nach Baufortschritt, die Bau- und Ausführungsqualität werden dabei fortlaufend durch mandatierte

Berater der Gesellschaft überwacht. Für den Neubau wird die französische Nachhaltigkeitszertifizierung „NF Habitat – HQE“ angestrebt.

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

#### Madrid (ES) – Wohnimmobilie

Am 5. August 2020 wurde ein Kaufvertrag über eine noch zu errichtende Wohnimmobilie in Vallecas, nahe der spanischen Hauptstadt Madrid unterzeichnet. Der vereinbarte vorläufige Kaufpreis beträgt rund 42,4 Mio. EUR, hierauf wurde bereits eine Anzahlung von rund 12,7 Mio. EUR geleistet.

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

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.

#### Berlin (DE) – Wohnimmobilie

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.

#### Berlin (DE) – Wohnimmobilie

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

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

## Laufende Projektentwicklung:

### Hamburg (DE) – Logistikimmobilie

Verbunden mit dem Erwerb der vollständig und langfristig vermieteten Bestandsimmobilie „Spectrum“ am 1. Juni 2021 war der zeitgleiche Ankauf eines Erweiterungsbaus am gleichen Standort über rund 18.800 m<sup>2</sup>. Die Baumaßnahmen sollen planmäßig im zweiten Halbjahr 2022 abgeschlossen werden. Baufortschritt sowie Bau- und Ausführungsqualität werden fortlaufend durch mandatierte Berater der Gesellschaft überwacht. Der Mietvertrag über die Fläche des Erweiterungsbaus wurde mit Unterzeichnung des Kaufvertrags am 27. April 2021 vorzeitig aufschiebend bedingt geschlossen. Der anteilige Kaufpreis für den Erweiterungsbau beträgt rund 15,9 Mio. EUR.

## Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

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

## Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 30. September 2022 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland (direkt und indirekt gehaltene Immobilien) Kreditverbindlichkeiten im Umfang von insgesamt 164,4 Mio. EUR (Stand 31. März 2022: 164,4 Mio. EUR). Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Berichtsstichtag 18,0%, bezogen auf das Immobilienvermögen.

### Übersicht Kredite zum 30. September 2022

grundbesitz Fokus Deutschland	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	Ø-Zinssatz in %
EUR	118,1	12,9%	46,3	5,1%	3,0%	0,0%	23,8%	73,1%	1,0%
Gesamt	118,1	12,9%	46,3	5,1%	3,0%	0,0%	23,8%	73,1%	

### Übersicht Währungsrisiken zum 30. September 2022

grundbesitz Fokus Deutschland	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
GBP	2.605,3	0,89564	2.908,9	0,3
SEK <sup>1</sup>	550,5	10,95149	50,3	0,0
Gesamt	3.155,8		2.959,2	0,3

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

# Vermietungsinformationen zum 30. September 2022

	Deutschland	Irland	Niederlande	Großbritannien	Gesamt <sup>5</sup>
Mietobjekte (Anzahl)	29	1	1	1	32
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	748,1	38,1	43,9	64,4	894,4
<b>Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag<sup>1</sup></b>					
Büro & Praxis	31,5%	0,0%	0,0%	0,0%	26,1%
Handel/Gastronomie	7,2%	0,0%	0,0%	0,0%	5,9%
Hotel	8,1%	0,0%	0,0%	0,0%	6,7%
Lager/Logistik	24,6%	0,0%	0,0%	0,0%	20,3%
Wohnen	22,9%	100,0%	96,9%	100,0%	36,2%
Freizeit	1,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
Stellplätze	4,6%	0,0%	2,2%	0,0%	3,9%
Andere	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%
<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>2</sup></b>					
Büro & Praxis	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%
Handel/Gastronomie	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%
Wohnen	0,5%	1,8%	2,5%	0,0%	0,6%
Freizeit	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%
Stellplätze	0,5%	0,0%	1,1%	0,0%	0,5%
Andere	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Vermietungsquote</b>	<b>96,0%</b>	<b>98,2%</b>	<b>96,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>96,5%</b>
<b>Auslaufende Mietverträge<sup>3</sup></b>					
bis 31.12.2022	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%
2023	2,8%	0,0%	0,0%	0,0%	2,3%
2024	7,3%	0,0%	0,0%	0,0%	6,0%
2025	7,0%	0,0%	0,1%	0,0%	5,8%
2026	6,5%	0,0%	0,0%	0,0%	5,3%
2027	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%
2028	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2029	3,3%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%
2030	14,1%	0,0%	0,8%	0,0%	11,6%
2031	18,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14,8%
ab 2032 <sup>4</sup>	38,3%	100,0%	99,1%	100,0%	49,3%
<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

<sup>2</sup> Leerstandsquote gemessen am Sollmietertrag.

<sup>3</sup> Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

<sup>4</sup> Inklusive Wohnmietverträgen (mit unbefristeter Laufzeit und ohne Sonderkündigungsrecht).

<sup>5</sup> Ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen/Objekten im Bau.



## Vermietungssituation

Zum Stichtag 30. September 2022 betrug der Vermietungsstand der Fondsobjekte 96,5% und lag im Durchschnitt des Berichtszeitraums bei 96,4%.

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.

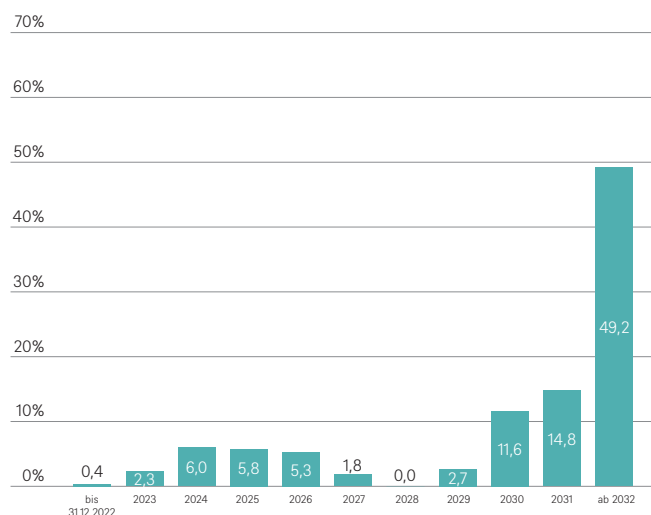
### Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Wohnen	29,2%
Versorger und Telekommunikation	13,6%
Unternehmens-/ Rechts- und Steuerberatung	12,8%
Bildung und Weiterbildung	10,9%
Hotel/Gastronomie	7,6%
Automobil und Transport	6,4%
Konsumgüter und Einzelhandel	4,6%
Chemie/Pharmazeutische Industrie	4,0%
Technologie und Software	2,5%
Medizin und Gesundheit	2,0%
Öffentliche Institutionen	1,4%
Bau	1,0%
Versicherungsgewerbe	0,6%
Bank und Finanzdienstleistung	0,2%
Sonstige Branchen	3,5%
<b>Summe</b>	<b>100,0%</b>

### Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

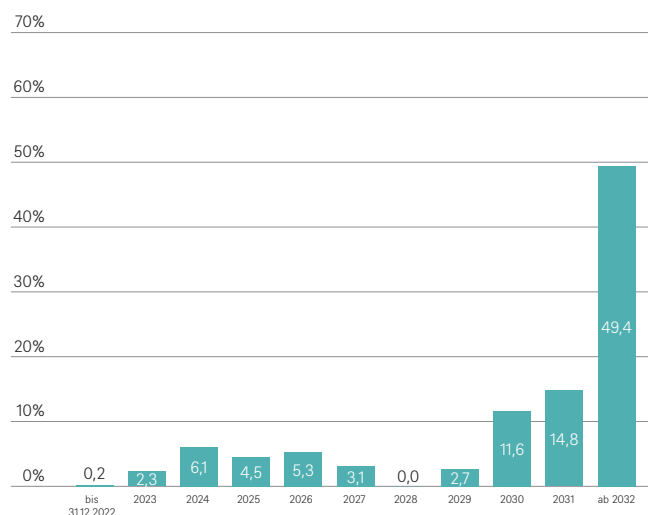
gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



### Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



# Vermögensübersicht zum 30. September 2022

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	0,00	701.125.000,00	701.125.000,00	67,6%
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	41.020.720,63	132.739.101,95		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	0,00	66.101.449,23	198.840.551,18	19,2%
Insgesamt in Fremdwährung	41.020.720,63			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	73.106,11	43.292.726,45		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	82.725.634,92	126.018.361,37	12,1%
Insgesamt in Fremdwährung	73.106,11			
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	0,00	9.645.717,31		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	28.638.738,78	92.233.592,95		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	273.083,53	985.757,89		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	0,00	21.600.270,56 428.311,51		
5. Andere davon in Fremdwährung	1.127.752,03	35.376.125,36	160.269.775,58	15,4%
Insgesamt in Fremdwährung	30.039.574,34			
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>			<b>1.186.253.688,13</b>	<b>114,3%</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten davon in Fremdwährung	0,00	118.097.250,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	0,00	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	0,00	10.487.723,38		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	0,00	1.075.277,06	129.660.250,44	12,5%
Insgesamt in Fremdwährung	0,00			
<b>II. Rückstellungen</b>				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	0,00	18.833.765,99	18.833.765,99	1,8%
<b>Summe der Schulden</b>			<b>148.494.016,43</b>	<b>14,3%</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>1.037.759.671,70</b>	<b>100,0%</b>

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
588.231.287,89	588.231.287,89	112.893.712,11	112.893.712,11
111.365.723,51		21.373.378,44	
55.457.929,20	166.823.652,71	10.643.520,03	32.016.898,47
36.321.820,27		6.970.906,18	
69.405.322,55	105.727.142,82	13.320.312,37	20.291.218,55
8.092.583,66		1.553.133,65	
77.382.328,64		14.851.264,31	
827.033,17		158.724,72	
18.122.239,22 359.345,67		3.478.031,34 68.965,84	
29.679.934,06	134.463.464,42	5.696.191,30	25.806.311,16
	995.245.547,84		191.008.140,29
99.081.472,58		19.015.777,42	
0,00		0,00	
8.799.011,63		1.688.711,75	
902.138,15	108.782.622,36	173.138,91	20.877.628,08
15.801.191,55	15.801.191,55	3.032.574,44	3.032.574,44
	124.583.813,91		23.910.202,52
	870.661.733,93		167.097.937,77

## Devisenkurse per 30. September 2022

1 EUR	=	0,89564	GBP
-------	---	---------	-----

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	53,41 EUR	53,78 EUR
Umlaufende Anteile	16.300.499	3.106.927

# Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum 1. April 2022 bis 30. September 2022 verminderte sich das Fondsvermögen um 12,9 Mio. EUR auf 1.037,8 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 2,7 Mio. EUR. Per Saldo wurden für die Anteilklasse RC 20.630 Anteile zurückgegeben und für die Anteilklasse IC 28.790 Anteile zurückgegeben; somit vermindert sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 16.300.499 für die Anteilklasse RC und auf 3.106.927 für die Anteilklasse IC. Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 30. September 2022 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 53,41 EUR für die Anteilklasse RC und 53,78 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 701,1 Mio. EUR. Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beträgt zum Berichtsstichtag 198,8 Mio. EUR (unkonsolidiert, Wert der Beteiligungen inkl. Berücksichtigung von Krediten).

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 142,5 Mio. EUR auf 126,0 Mio. EUR.

Die in Tages-, Termingeld und Bankguthaben angelegten Mittel veränderten sich von 116,9 Mio. EUR auf 43,3 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich zum Stichtag auf 82,7 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung Teil II“ zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 51,9 Mio. EUR gehalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 160,3 Mio. EUR. Hiervon entfallen im Wesentlichen Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen in Höhe von 92,2 Mio. EUR sowie 21,6 Mio. EUR auf zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten und 9,6 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.

Die Zinsansprüche von insgesamt 1,0 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen aus festverzinslichen Wertpapieren.

Wesentlicher Bestandteil der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 29,4 Mio. EUR sind die Hinterlegungen im Rahmen von Collaterals.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den sonstigen Vermögensgegenständen von 239,0 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Schweden 0,1 Mio. EUR, Großbritannien 70,3 Mio. EUR, Frankreich 85,2 Mio. EUR, Niederlande 28,8 Mio. EUR, Spanien 15,8 Mio. EUR und Irland 38,8 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 129,7 Mio. EUR. Größter Einzelposten sind mit 118,1 Mio. EUR Kredite bei den Direktimmobilien, die zur teilweisen Finanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 10,5 Mio. EUR ausgewiesen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten. Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 3,9 Mio. EUR beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäften mit 2,9 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer mit 1,0 Mio. EUR.

Rückstellungen bestehen in Höhe von 18,8 Mio. EUR. Hiervon entfallen 3,3 Mio. EUR auf Instandhaltungen und 0,3 Mio. EUR auf sonstige. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 14,6 Mio. EUR für latente Steuern und 0,6 Mio. EUR für Ertragsteuern.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 4,8 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Irland 2,1 Mio. EUR, Großbritannien 1,5 Mio. EUR, Niederlande 0,8 Mio. EUR, Frankreich 0,2 Mio. EUR und Spanien 0,2 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährung ergeben können, werden durch Devisentermingeschäfte abgesichert: 59,0 Mio. GBP (Stand: 30. September 2022). Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.





Stuttgart, Bülow Tower

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1/2 <sup>4,5</sup> in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert <sup>5</sup> in TEUR
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland</b>														
1	70191 Stuttgart Heilbronner Str. 190 „Bülow Tower“ DE	FG		B (85%)	05/15	1991	7.120	inkl. 11,7/100 Miteigentumsanteil an 3.755 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche	13.851		248	K, PA, LA	44.500 43.800	44.150
2	20359 Hamburg Pinnaßberg 47 „Dock 47“ DE	FG		B (83%)	05/15	2004	1.584		4.060		50	K, PA, LA	19.700 19.000	19.350
3	90443 Nürnberg Zeltnerstr. 19/ Sandstr. 20a, 24a „City Park Center“ DE	FG		B (44%) L (37%)	06/15	2009	6.840		19.637	180	504	K, PA, LA	40.900 41.200	41.050
4	01307 Dresden Pfothenhauer Str. 41 DE	FG		W (77%)	10/15	2015	1.872		749	3.432	27	PA	14.400 14.300	14.350
5	70656 Stuttgart Breitwiesenstr. 19 „B19“ DE	FG		B (87%)	12/15	2001	3.883		10.837		184	PA	30.850 29.800	30.325
6	14532 Kleinmachnow Hermann-von-Helmholtzstr. 3-7 DE	FG		LG (90%)	03/16	2016	27.759		8.139		97		17.400 17.500	17.450
7	86156 Neusäß Regensburger Str. DE	FG		LG (88%)	05/16	2016	18.836		5.562		121		11.800 11.200	11.500
8	55129 Mainz Barcelona Allee 15 DE	FG		LG (88%)	06/16	2016	20.376		5.937		102		14.200 13.700	13.950
9	45279 Essen Kleine Ruhrau 16 DE	FG		LG (89%)	06/16	2016	23.126		6.569		110		13.950 14.000	13.975
10	45307 Essen Am Zehnthof 77 /Schönscheidtstr. 50 DE	FG		LG (76%)	07/16	2015	35.001		17.549		140	K, PA	24.750 23.300	24.025
11	51149 Köln Josef-Linden-Weg 8 DE	FG		LG (92%)	08/16	2016	26.874		6.815		162		17.750 18.000	17.875
12	90471 Nürnberg Poststr. 6 DE	FG		LG (84%)	09/16	2016	16.265		4.625		78		8.700 8.500	8.600
13	01139 Dresden Marie-Curie-Str. 14 DE	FG		LG (87%)	11/16	2016	25.607		5.103		110		10.600 10.800	10.700
14	40476 Düsseldorf Münsterstr. 96, 100, 102/Glockenstr. 31, 35 „Münster Center“ DE	FG		B (43%) L (41%)	11/16	1978	6.165	Grundstücksgröße entspricht 254,91 + 46,67 + 46,67/1.000 Miteigentumsanteil an 1.237m <sup>2</sup> Hof- und Gebäudefläche sowie 148,63 + 163,28/ 1.000 Miteigentumsanteil an 2.815 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche	11.053	796	362	K, PA	31.200 29.300	30.250
15	14469 Potsdam Jägerallee 20 DE	FG		H (94%)	12/16	1998	16.621		17.208		200	K, PA, LA	35.400 34.000	34.700
16	22047 Hamburg Fehmarnstr. 8-10, 14-26 DE	FG		W (94%)	11/18	2018	5.119			6.141	62	PA	32.000 31.300	31.650

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der ersten Wertgutachten			Anschaffungskosten nebenkosten gesamt <sup>6,7</sup> in TEUR	davon Gebühren und Steuern <sup>7</sup> in TEUR	davon sonstige Kosten <sup>7</sup> in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten <sup>5</sup> in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten <sup>5</sup> in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite <sup>5</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Brutto-sollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge <sup>8</sup> in Jahren	
	Rohertag – Gutachter 1/2 <sup>4,5</sup> in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 <sup>4,5</sup> in Jahren													
4,8%	2.457 2.489	48 48		2.409	1.927	482	6,5%			komplett abgeschrieben	10.900		24,7%	9,3%	3,6
2,1%	942 942	52 52		1.044	793	251	6,4%			komplett abgeschrieben	3.000		15,5%	0,4%	2,4
4,5%	2.520 2.612	57 57		2.147	1.293	854	5,8%	107	588	2,6	5.000		12,2%	8,0%	5,7
1,6%	622 621	73 73		974	365	609	8,8%	49	296	3,0				0,0%	0,8
3,3%	1.771 1.759	49 49		1.266	976	290	6,5%	63	409	3,1				5,3%	3,3
1,9%	868 868	44 44		1.109	872	237	7,5%	61	423	3,4	3.704		21,2%	0,0%	8,5
1,3%	560 560	44 44		543	543	188	4,9%	27	187	3,6	2.550		22,2%	0,0%	8,7
1,5%	682 682	44 44		766	564	202	6,3%	38	276	3,6	2.876		20,6%	0,0%	8,7
1,5%	690 690	44 44		942	731	211	7,8%	47	339	3,6	2.877		20,6%	0,0%	8,7
2,6%	1.307 1.636	43 43		2.083	1.452	631	10,1%	104	786	3,7	5.175		21,5%	0,0%	8,3
2,0%	843 843	44 44		1.200	987	213	7,9%	61	469	3,7	3.793		21,2%	0,0%	8,9
0,9%	422 422	44 44		371	264	107	4,9%	21	162	3,9	1.901		22,1%	0,0%	8,9
1,2%	536 536	44 44		506	331	175	4,9%	25	199	4,1	2.372		22,2%	0,0%	9,2
3,3%	1.956 1.933	35 35		2.733	2.041	692	9,1%	137	1.125	4,1				17,0%	5,5
3,8%	2.388 2.388	36 36		2.402	1.909	493	7,5%	120	1.016	4,2				0,0%	18,3
3,5%	1.202 1.202	76 76		1.866	1.164	701	7,1%	93	1.066	6,5	6.600		20,9%	0,1%	0,2

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1/2 <sup>4,5</sup> in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert <sup>5</sup> in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
17	60314 Frankfurt Uhlandstr. 2 DE	FG		B (92%)	03/19	2002	2.069	zzgl. 4.70m <sup>2</sup> (30/10.000 von 1.565m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche) +2,15m <sup>2</sup> (20/10.000 von 1.077m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche) Miteigentumsanteil	6.756		57	K, PA	39.000 38.300	38.650
18	04317 Leipzig Täubchenweg 53 DE	FG		W (98%)	09/19	2019	506			1.020	5	PA	4.800 5.400	5.100
19	12627 Berlin Martin-Riesenburger-Str. 36, 38, 40, 42, 44 DE	FG		W (98%)	11/19	2019	7.009			8.992	30	PA	34.300 32.400	33.350
20	69126 Heidelberg Heinrich-Fuchs-Str. 100 DE	92		W (92%)	06/20	2020	2.948		423	3.398	22	PA	23.500 22.700	23.100
21	12529 Schönefeld Rathausgasse 2, 4, 6, 8 „Rathaus Villen“ DE	FG		W (93%)	09/20	2020	11.473			11.808	154	PA	54.900 51.900	53.400
22	30165 Hannover Vahrenwalder Str. 11 DE	FG		B (43%) L (30%)	10/20	2020	4.596		13.241		191	K, PA	62.400 58.200	60.300
23	50823 Köln Overbeckstr. 2-4/Liebigstr. 1 DE	FG		W (83%)	10/21	2019	926		555	2.620	26	PA	27.100 28.600	27.850
24	01139 Dresden Roßmäßlerstr. 4-6/Rietzstr. 38 DE	FG		W (92%)	10/21	2018	2.663			3.945	61	PA	16.000 16.000	16.000
25	38124 Braunschweig Zuckerbergweg 50-53 DE	FG		W (91%)	10/21	2020	10.516			4.246	71	PA	23.650 24.800	24.225
26	28217 Bremen Konsul-Smidt-Str. 54 DE	FG		W (91%)	10/21	2020	1.961		144	3.191	34	PA	15.900 18.400	17.150
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung														
1	Dublin 9 Northwood Santry Demesne „Cedarview“ IE	FG		W (100%)	04/20	2020				10.113	126		38.400 37.800	38.100
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Rostock UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 7.635.763 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 5.406.116 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/15									
1	18059 Rostock Erich-Schlesinger-Str. 65 DE	FG		LG (73%) B (27%)	10/16	2016	17.479		2.774		63		7.350 7.200	7.275
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 9.408.557 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 6.469.390 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/15									
2	58640 Iserlohn Auf der Kisse 1 DE	FG		LG (85%)	12/16	2016	16.707		4.601		76		8.800 8.700	8.750
	Beteiligung: 45% an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 60.382.182 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 59.698.069 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/21									
3	22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Str. 10 „Spectrum“ DE	FG		LG (89%)	06/21	2007	160.020		77.075		184	K, PA, LA	68.301 69.750	69.026



Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der ersten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt <sup>6,7</sup> in TEUR	davon Gebühren und Steuern <sup>7</sup> in TEUR	davon sonstige Kosten <sup>7</sup> in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten <sup>5</sup> in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten <sup>5</sup> in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite <sup>5</sup> in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge <sup>8</sup> in Jahren
	Roherttrag – Gutachter 1/2 <sup>4,5</sup> in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 <sup>4,5</sup> in Jahren											
4,2%	1.511 1.475	50 40	2.916	2.139	777	8,2%	292	833	1,5	16.000	41,4%	14,5%	5,9
0,6%	184 196	77 77	338	166	172	6,7%	34	133	2,0			8,7%	0,3
3,6%	1.262 1.261	78 78	2.196	1.647	549	7,8%	220	949	2,0				0,2
2,5%	899 902	68 78	1.612	1.023	589	7,5%	161	891	2,5			3,2%	0,4
5,8%	1.852 1.850	78 78	4.208	3.350	858	8,1%	422	2.489	2,5	23.600	44,2%	2,2%	0,2
6,6%	2.551 2.713	68 68	3.860	2.886	974	6,7%	387	2.331	3,0				11,9
3,0%	815 809	76 77	2.374	1.896	478	8,1%	237	1.943	4,0	8.750	31,4%	3,7%	0,2
1,7%	526 551	76 76	959	653	306	5,3%	97	784	4,0	6.100	38,1%	17,4%	0,2
2,6%	696 698	78 78	1.529	1.153	376	6,6%	153	1.251	4,0	7.800	32,2%	6,8%	0,3
1,9%	535 535	67 77	1.147	863	284	6,7%	115	939	4,0	5.100	29,7%	1,8%	0,2
4,2%	2.016 2.017	78 78	1.893	573	1.320	5,7%	190	1.054	2,5			1,8%	3,0
			59		59	1,0%	3	24					
0,8%	371 371	44 44	359	280	79	6,0%	18	147	4,2				9,1
			68		68	1,0%	3	29					
1,0%	437 437	44 44	495	417	78	7,3%	25	213	4,3				9,3
7,5%	2.567 2.485	35 35	4.195	3.920	276	6,1%	420	3.147	3,7	29.768	43,1%	0,0%	5,3

Lfd. Nr.	Art des Grundstücks <sup>1</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung <sup>3</sup>	Verkehrswert Gutachter 1/2 <sup>4,5</sup> in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert <sup>5</sup> in TEUR
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland													
	Beteiligungen:			12/21									
	49% an Twenty One Tulips S.A.r.l., Luxemburg, LU Wert der Gesellschaft: 4.553.251 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 4.553.251 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR												
	49% an Twenty One Sunflowers S.A.r.l., Luxemburg, LU Wert der Gesellschaft: 4.533.346 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 4.533.468 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.810.336 EUR												
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung													
	Beteiligung:			05/20									
	100% Gesellschaftsanteile an Maestro Residential Coöperatief U.A. Amsterdam, NL Wert der Gesellschaft: 23.031.212 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 22.597.899 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.770.000 EUR												
1	2287 VH Rijswijk Clavecimbellaan 193-513 NL	FG	W (97%)	05/20	1974	11.160			17.220	159	PA	43.200 44.600	43.900
	Beteiligungen:			08/20									
	100% an GFD Spain HoldCo, S.L., Madrid, ES Wert der Gesellschaft: 15.200.829 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 15.163.677 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR												
	100% an Vallecas PropCo, S.L., Madrid, ES Wert der Gesellschaft: 15.581.332 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 15.156.677 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR												
	Beteiligung:			06/22									
	100% an gFD France SAS, Paris, FR Wert der Gesellschaft: 37.075.689 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 0 EUR Gesellschafterdarlehen: 48.014.518 EUR												
2	92700 Colombes, Paris 34 Boulevard Charles de Gaulle „Lignes“ FR	UB		07/22	iB								14.408
3	93150 Le Blanc Mesnil 102 Avenue Aristide Briand FR	UB		07/22	iB								6.243
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland mit anderer Währung													
	Beteiligung:			09/20									
	100% Gesellschaftsanteile an Thomas Street PBSA Limited London, GB Wert der Gesellschaft: 41.020.721 EUR <sup>9</sup> Gesellschaftskapital: 39.897.379 EUR Gesellschafterdarlehen: 28.638.739 EUR												
1	Bristol BS16JS Redcliffe 21 St. Thomas Street GB	FG	W (100%)	11/20	2021	1.400			7.122			65.875 62.860	64.367
VI. Immobilienvermögen gesamt												915.094	

Alle immobilienbezogenen Angaben zu 100%, ohne Berücksichtigung der Beteiligungsquote (Ausnahme: Verkehrswerte werden entsprechend der Beteiligungsquote dargestellt).

- <sup>1</sup> FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt  
UB = Grundstück im Zustand der Bebauung  
U = unbebautes Grundstück  
ER = Erbbaurecht  
<sup>2</sup> B = Büro & Praxis  
H = Hotel  
L = Läden  
LG = Lager/Logistik  
W = Wohnen

Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.

- <sup>3</sup> K = Klimaanlage  
LA = Lastenaufzug  
PA = Personenaufzug  
R = Rolltreppe

<sup>4</sup> Die Fondsimmobilen werden gemäß KAGB von zwei unabhängigen Bewertern (Regelbewertern) begutachtet, hier sind beide Werte dargestellt.

<sup>5</sup> Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 30. September 2022. Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.

<sup>6</sup> 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.

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt <sup>6,7</sup> in TEUR	davon Gebühren und Steuern <sup>7</sup> in TEUR	davon sonstige Kosten <sup>7</sup> in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten <sup>5</sup> in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten <sup>5</sup> in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite <sup>5</sup> in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge <sup>8</sup> in Jahren
	Rohhertrag – Gutachter 1/2 <sup>4,5</sup> in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 <sup>4,5</sup> in Jahren											
4,8%	1.846	48	1.568	851	718	3,7%	157	863	2,8	16.500	37,6%	3,6%	3,0
	1.846	48											
1,6%			1.143	403	740	1,9%		1.143	10,0				
0,7%			763	177	585	3,1%		763	10,0				
7,1%	3.698	69	2.795		2.795	4,1%	211	1.725	4,1			0,0%	14,5
	3.500	59											
100,0%										164.365	18,0%		

- <sup>7</sup> Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.
- <sup>8</sup> Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass die vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.
- <sup>9</sup> Wert der Gesellschaft ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).

## Devisenkurse per 30. September 2022

1 EUR	=	0,89564	GBP
-------	---	---------	-----

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

## Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien</b>			
– im Inland			
– in anderen Ländern mit Euro-Währung			
– in Ländern mit anderer Währung			
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien	0		
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
– im Inland			
– in anderen Ländern mit Euro-Währung			
– in Ländern mit anderer Währung			
100,0% Beteiligung an SAS gFD France			
92700 Colombes, 32-34 Boulevard Charles de Gaulle FR	14.408 <sup>1</sup>	07/2022	100,0%
93150 Le Blanc-Mesnil, 102 Avenue Aristide Briand FR	6.243 <sup>1</sup>	07/2022	100,0%
Zwischensumme Beteiligungen	20.651		
<b>Summe</b>	<b>20.651</b>		

<sup>1</sup> Projektentwicklung im Bau, weitere Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt.

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

## Teil II: Liquiditätsübersicht

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2022	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Bankguthaben</b>							<b>43.292.726,45</b>	<b>4,2%</b>
<b>II. Wertpapiere</b>								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Banco Santander S.A. EO-FLR Preferred MTN 22(24/25)	XS2436160779	26.01.25	0,10	0,00	0,00	12.000.000,00	11.464.691,88	1,1%
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred MTN 2021(25)	FR00140006XE5	07.03.25	0,01	0,00	0,00	10.000.000,00	9.177.053,80	0,9%
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred MTN 2021(26)	FR0014002S57	11.05.26	0,01	0,00	0,00	10.000.000,00	8.721.040,40	0,8%
Bundesrep.Deutschland Bundesobl.Ser.180 v.2019(24)	DE0001141802	18.10.24	0,00	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Bundesrep.Deutschland Bundesschatzanw. v.22(24)	DE0001104875	15.03.24	0,00	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(29/30)	DE000DL19VS4	19.11.30	1,75	0,00	0,00	4.000.000,00	3.016.970,08	0,3%
E.ON SE Medium Term Notes v.22(25/26)	XS2433244089	18.01.26	0,13	0,00	0,00	12.000.000,00	10.720.669,20	1,0%
ENI S.p.A. EO-FLR Nts 2021(27/Und.)	XS2334852253	11.02.27	2,00	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	3.911.233,30	0,4%
Frankreich EO-Infl.Index-Lkd OAT 2019(29)	FR0013410552	01.03.29	0,11	769.200,00	16.659.450,00	0,00	0,00	0,0%
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2021(2026) S.2729	DE000HCB0AZ3	09.03.26	0,38	0,00	0,00	5.000.000,00	4.293.000,00	0,4%
LEG Immobilien SE Medium Term Notes v.22(22/29)	DE000A3MQNP4	17.01.29	0,88	0,00	0,00	5.000.000,00	3.857.910,85	0,4%
UniCredit S.p.A. EO-FLR Preferred MTN 21(28/29)	XS2360310044	05.07.29	0,80	0,00	0,00	5.000.000,00	3.861.404,60	0,4%
UniCredit S.p.A. EO-Preferred MTN 2021(31)	XS2289133758	19.01.31	0,85	0,00	0,00	2.000.000,00	1.365.010,48	0,1%
Veolia Environnement S.A. EO-FLR Notes 2020(26/Und.)	FR00140007K5	20.04.26	2,25	0,00	2.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Veolia Environnement S.A. EO-FLR Notes 2020(29/Und.)	FR00140007L3	20.01.29	2,50	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Vodafone Group PLC EO-FLR Cap.Sec. 2018(23/79)	XS1888179477	03.10.23	3,10	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2018(28/Und.)	XS1799939027	27.06.28	4,63	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.361.685,70	0,4%
Volkswagen Leasing GmbH Med.Term Nts.v.21(24)	XS2343821794	19.07.24	0,00	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	4.685.039,45	0,5%
Zyperrn, Republik EO-Medium-Term Notes 2020(30)	XS2105095777	21.01.30	0,63	0,00	0,00	2.000.000,00	1.577.420,12	0,2%
Zyperrn, Republik EO-Medium-Term Notes 2022(32)	XS2434393968	20.01.32	0,95	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
<b>Summe der börsengehandelten Wertpapiere</b>				<b>35.769.200,00</b>	<b>68.659.450,00</b>	<b>82.000.000,00</b>	<b>71.013.129,86</b>	<b>6,8%</b>
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Daimler Truck Intl Finance EO-Med.-Term Notes 2022(25)	XS2466172280	06.04.25	1,25	4.500.000,00	0,00	4.500.000,00	4.240.216,04	0,4%
Deutsche Bahn Finance GmbH Sub.-FLR-Nts.v.19(25/unb.)	XS2010039035	22.01.25	0,95	0,00	0,00	5.000.000,00	4.431.085,70	0,4%
Europäischer Stabilitäts.(ESM) EO-Bills Tr. 21.4.2022	EU000A3JZQU8	21.04.22	0,00	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
Iberdrola International B.V. EO-FLR Notes 2020(20/Und.)	XS2244941147	28.01.29	2,25	0,00	0,00	4.000.000,00	3.041.203,32	0,3%
Kon. KPN N.V. EO-FLR Notes 2019(24/Und.)	XS2069101868	08.11.24	2,00	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0%
b) Andere Wertpapiere								
<b>Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere</b>				<b>4.500.000,00</b>	<b>30.000.000,00</b>	<b>13.500.000,00</b>	<b>11.712.505,06</b>	<b>0,7%</b>
<b>Summe der nichtnotierten Wertpapiere</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>Wertpapiere gesamt:</b>				<b>40.269.200,00</b>	<b>98.659.450,00</b>	<b>95.500.000,00</b>	<b>82.725.634,92</b>	<b>8,0%</b>
davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				10.000.000,00	17.000.000,00	23.000.000,00	18.762.178,10	1,8%
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
<b>III. Investmentanteile</b>								
<b>IV. Geldmarktinstrumente</b>								

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

## Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen davon in Fremdwährung	0,00	7.784.902,36 1.860.814,95	9.645.717,31	0,9%
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	0,00		92.233.592,95	8,9%
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	0,00		985.757,89	0,1%
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	0,00	28.638.738,78 0,00	22.028.582,07	2,1%
5. Andere davon Forderungen aus Anteilsumsatz davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften davon in Fremdwährung	0,00	0,00 0,00	35.376.125,36	3,4%
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) davon in Fremdwährung	0,00	0,00	118.097.250,00	11,4%
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	0,00	0,00	0,00	0,0%
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	0,00	0,00	10.487.723,38	1,0%
4. anderen Gründen davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften		0,00 0,00	1.075.277,06	0,1%
<b>III. Rückstellungen</b>				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	0,00		18.833.765,99	1,8%
<b>Fondsvermögen</b>			<b>1.037.759.671,70</b>	



## Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 30. September 2022

<b>Gliederung nach Nominalzinsen</b>		<b>Gliederung nach Restlaufzeiten</b>	
0,00% bis unter 4,00%	78.363.949,22 EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00 EUR
4,00% bis unter 5,00%	4.361.685,70 EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 2 Jahren	4.685.039,45 EUR
5,00% bis unter 6,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 2 Jahre bis zu 3 Jahren	29.313.047,42 EUR
6,00% bis unter 8,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Jahren	23.734.709,60 EUR
8,00% bis unter 10,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 4 Jahre	24.992.838,45 EUR
<b>Summe</b>	<b>82.725.634,92 EUR</b>	<b>Summe</b>	<b>82.725.634,92 EUR</b>

# Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

## Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert (30.9.2022)	53,41 EUR	53,78 EUR
Umlaufende Anteile	16.300.499	3.106.927

## Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

### I. Immobilien

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

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

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

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

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

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

Je nach Belegenheitsland der Immobilie können jedoch auch Verfahren angewendet werden, die von den vorstehend beschriebenen abweichen. Voraussetzung ist, dass der Wertermittlung ein geeignetes, am jeweiligen 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 und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchgeführt, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Beim Erwerb werden die Immobilien mit dem Kaufpreis angesetzt, wobei dieser Ansatz für längstens drei Monate beibehalten wird.

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

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

### II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

### III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern**

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

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

#### **9. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten:**

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

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

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

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

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

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

#### **IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

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

#### **V. Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil**

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

# Anhang: Auslagerungen und Dienstleister

Aktuellere Informationen enthält ggf. der Jahresbericht bzw. Verkaufsprospekt soweit ein solcher jüngerem Datums als dieser Bericht vorliegt.

## Auslagerungen (Stand: 30. September 2022)

Die Gesellschaft hat nachfolgende Tätigkeiten ausgelagert. Die Angaben zur Auslagerung der Immobilienbewerter sind separat unter „Externe Bewerter“ aufgeführt. Aufgaben, die die Immobilien-Gesellschaften im eigenen Namen beauf-

tragen, sind nicht aufgeführt, da diese keine Auslagerungstätigkeiten im aufsichtsrechtlichen Sinne darstellen. Mit der Beauftragung solcher Auslagerungsunternehmen entstehen keinerlei direkte Rechte und Pflichten der Anleger.

### Asset Management

Asset Management im Immobilienbereich zielt im Wesentlichen darauf ab, die Ertragskraft der einzelnen Immobilien im Rahmen des Investitionsprozesses unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft vorgegebenen Strategie zu optimieren und „Halte-Verkaufs“-Analysen für das Gesamt-Immobilienportfolio des Sondervermögens zu erstellen. Transaktionsbegleitung zielt darauf ab, im Rahmen des Akquisitionsprozesses geeignete Objekte gem. der mit der Gesellschaft abgestimmten Investitionsstrategie zu identifizieren, zu analysieren und den Ankaufsprozess für die Gesellschaft zu steuern. Im Rahmen des Verkaufsprozesses wird auf Basis eines strukturierten Verkaufsprozesses der Verkauf des Objektes gesteuert.

Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Corpus Sireo Real Estate GmbH Aachener Str. 186 50931 Köln, Deutschland	Asset Management bei den Wohnobjekten in Deutschland
DWS Real Estate GmbH <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Deutschland und Österreich
Occu Living Limited 6th Floor Embassy House, Ballsbridge Dublin 4, Irland	Irland, Dublin 9, Northwood, Santry Demesne, „Cedarview“
RCP Asset Management B.V. Gustav Mahlerplein 3, 26th Fl. 1082 Amsterdam, Niederlande	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in den Niederlanden
Bialto Hogar S.L.U. Plaza San Juan de la Cruz 4 28003 Madrin, Spanien	Asset Management bei den Wohnobjekten in Spanien

### Fund Accounting

Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BNY Mellon Service Kapitalanlage-Gesellschaft mbH Friedrich-Ebert-Anlage 49 60308 Frankfurt am Main, Deutschland	Erbringt Aufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung des Grundbesitz Fokus Deutschland und der Administration der zum Bestand des Sondervermögens Grundbesitz Fokus Deutschland gehörenden Immobilien-Gesellschaften für die durch die DWS Grundbesitz GmbH verwalteten Offenen Immobilien-Sondervermögen.

<sup>1</sup> Interessenkonflikte können sich daraus ergeben, dass Auftragnehmer teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für andere Gesellschaften und deren Investmentvermögen oder Individualportfolios, seien es Gesellschaften innerhalb oder außerhalb der Deutsche Bank Gruppe, erbringen. Die gekennzeichneten Unternehmen sind mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweiligen Verträge in anderer Form abgeschlossen worden wären, wenn eine Gesellschaft involviert wäre, die nicht gesellschaftsrechtlich oder personell verflochten ist.



---

## Property Management

Property Management übernimmt das kaufmännische Objektmanagement vor Ort für die Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen.

Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH Fritz-Vomfelde-Straße 26 40547 Düsseldorf, Deutschland	Deutschland, Essen, Am Zehnthof/Schönscheidtstraße Deutschland, Nürnberg, „City Park Center“ Deutschland, Stuttgart, „Bülów Tower“ Deutschland, Stuttgart-Vaihingen, „B19“ Deutschland, Frankfurt am Main, Umlandstraße
DIM Deutsche Immobilien Management Berlin GmbH Potsdamer Straße 188 10783 Berlin, Deutschland	Deutschland, Berlin, Martin-Riesenburger-Straße Deutschland, Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Straße Deutschland, Leipzig, Täubchenweg Deutschland, Schönefeld, „RathausVillen“
Immobilien Krulich GmbH Leopoldstraße 164 80804 München, Deutschland	Deutschland, „4Living“, vier Objekte in Braunschweig, Bremen, Dresden und Köln
Savills Commercial Ireland Limited 33 Molesworth Street Dublin 2, Irland	Irland, Dublin 9, Northwood, Santry Demesne, „Cedarview“
Tectareal Property Management GmbH Alfredstraße 236 45133 Essen, Deutschland	Deutschland, Dresden, Pfotenhauerstraße Deutschland, Düsseldorf, „Münster Center“ Deutschland, Hamburg, „Dock 47“ Deutschland, Hamburg, Fehmarnstraße Deutschland, Hannover, Vahrenwalder Straße Deutschland, Potsdam, „Dorint Hotel Sanssouci“ Deutschland, Logistikportfolio (sieben Objekte an verschiedenen Standorten)

## Weitere Aufgaben

Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG <sup>1</sup> Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Compliance Global, Regional & Länder Management Services, Compliance Betreuung der Infrastruktur Einheiten, Management von regulatorischen Veränderungen, Mitarbeiter Compliance, Control Room, DB Group Richtlinien Struktur, Position Reporting, Globales regulatorisches Risiko Assessment, Verhaltens-Risiko, Compliance Rahmenwerk
Deutsche Bank AG <sup>1</sup> Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Interne Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, sonstige strafbare Handlungen, Embargoverstößen und Überwachung der Einhaltung entsprechender Vorschriften.
Deutsche Bank AG <sup>1</sup> Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	IT-Service: Infrastruktur, Hardware-Bereitstellung und Betriebsservice von Standard IT-Anwendungen
Deutsche Bank AG <sup>1</sup> Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Personalbetreuung (HR Administration Services)
DWS Beteiligungs GmbH <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11 - 17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	IT-Service: Infrastruktur, Hardware-Bereitstellung und Betriebsservice von Business-Anwendungen
DWS Global Business Services Inc. <sup>1</sup> Four/NEO 31st Street / Corner 4th Avenue, E-Square Zone Crescent Park West, Bonifacio Global City Taguig City 1634, Philippinen	Finance-Service: Reporting, DWS Gruppen-interne Serviceverrechnungen, Unterstützung der DWS-internen Finance Abteilungen
DWS Group GmbH & Co. KGaA <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Business Line Compliance, Compliance Testing Service
DWS Group GmbH & Co. KGaA <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	DWS Anti-Financial-Crime Services
DWS Group GmbH & Co. KGaA <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Interne Revision
DWS Real Estate GmbH <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Erbringt Aufgaben im Bereich Legal, Finance, Business Management und Property Controlling bei den Objekten in Deutschland und Österreich.
DWS Global Business Services Inc. <sup>1</sup> Four/NEO 31st Street / Corner 4th Avenue, E-Square Zone Crescent Park West, Bonifacio Global City Taguig City 1634, Philippinen	Finance-Service: Reporting, DWS Gruppen-interne Serviceverrechnungen, Unterstützung der DWS-internen Finance Abteilungen

<sup>1</sup> Interessenkonflikte können sich daraus ergeben, dass Auftragnehmer teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für andere Gesellschaften und deren Investmentvermögen oder Individualportfolios, seien es Gesellschaften innerhalb oder außerhalb der Deutsche Bank Gruppe, erbringen. Die gekennzeichneten Unternehmen sind mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweiligen Verträge in anderer Form abgeschlossen worden wären, wenn eine Gesellschaft involviert wäre, die nicht gesellschaftsrechtlich oder personell verflochten ist.

## Dienstleister (Stand: 30. September 2022)

Neben den von der Gesellschaft im aufsichtsrechtlichen Sinne ausgelagerten Funktionen hat die Gesellschaft darüber hinaus die nachfolgend aufgeführten Tätigkeiten an Dienstleister vergeben. Mit der Beauftragung solcher Dienstleister entstehen keinerlei direkte Rechte und Pflichten der Anleger. Im Rahmen der Verwaltung der inländischen und ausländischen Immobilien werden in den jeweiligen Belegenheitsländern der Immobilien typischerweise weitere Dienstleister auf Vertragsbasis eingesetzt, insbesondere z.B. Dienstleister im Bereich des technischen Facility Managements (Instandhaltung der technischen Infrastruktur eines Gebäudes,

z.B. Umwelttechnik, Sicherheitstechnik, Sanitärtechnik, Telekommunikationstechnik, Energiemanagement, allgemeine Instandhaltung und Wartung der technischen Systeme) sowie im Bereich des infrastrukturellen Facility Managements (z.B. für Tätigkeiten wie Hausmeisterdienste, Entsorgungsmanagement, Winterdienste, Reinigungsdienstleistungen, Sicherheitsdienstleistungen), Bau- und Handwerksunternehmen, Vermietungsmanager/Makler, Projektmanager- und -steuerer, Rechts- und Steuerberater. Auch werden für den Vertrieb der Fondsanteile Vertriebsstellen, z.B. Banken, auf Vertragsbasis beauftragt.

Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG <sup>1</sup> Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Deutsche Bank AG <sup>1</sup> Fleischmarkt 1 1010 Wien, Österreich	Zahlstellenvertrag
Deutsche Bank (Suisse) SA <sup>1</sup> Place de Bergues 3 1201 Genf, Schweiz	Zahlstellenvertrag
DWS International GmbH <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Datenschutzbeauftragter nach dem Bundesdatenschutzgesetz
DWS Investment GmbH <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Know Your Client/Know Intermediary Services (KYC/KYI)
DWS Investment GmbH <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Laufende Vertriebs- und Projektunterstützung
DWS Investment GmbH <sup>1</sup> Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Cost Governance für Research Services
Goldman Sachs International Plumtree Court, 25 Shoe Lane London EC4A 4AZ, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
J.P. Morgan Securities PLC 25 Bank Street London E14 5JP, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Nomura International PLC 1 Angel Lane London EC4R 3AB, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen

<sup>1</sup> Interessenkonflikte können sich daraus ergeben, dass Auftragnehmer teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für andere Gesellschaften und deren Investmentvermögen oder Individualportfolios, seien es Gesellschaften innerhalb oder außerhalb der Deutsche Bank Gruppe, erbringen. Die gekennzeichneten Unternehmen sind mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweiligen Verträge in anderer Form abgeschlossen worden wären, wenn eine Gesellschaft involviert wäre, die nicht gesellschaftsrechtlich oder personell verflochten ist.

# 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): 23,241 Mio. EUR  
Stand: 31. Dezember 2021

## Gesellschafter

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

## Geschäftsführung

### Clemens Schäfer

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

### Dr. Ulrich von Creytz

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

### Ulrich Steinmetz

Regional Head of Portfolio Management  
Real Estate Retail

### Dr. Grit Franke

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

## Abschlussprüfer

### KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
THE SQUAIRE  
Am Flughafen  
60549 Frankfurt am Main

## Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH  
Brienner Straße 59  
80333 München  
Amtsgericht: München HRB 42 872  
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,4 Mio. EUR  
Eigenmittel ((im Sinne von Artikel 72 der Verordnung (EU)  
Nr. 575/2013 (CRR)): 2.071,9 Mio. EUR  
Stand: 31. Dezember 2021

## Aufsichtsrat

### Dr. Stefan Hoops (ab 1. Juli 2022)

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

### Dr. Asoka Wöhrmann (bis 9. Juni 2022)

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

### Daniel F. Just

Vorsitzender des Vorstands  
Bayerische Versorgungskammer, München  
1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

### Dirk Görgen

Member of the Executive Board  
Head of Client Coverage Division  
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main  
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

### Nicole Behrens

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

### Prof. Dr. Kerstin Hennig

Leiterin des EBS Real Estate Management Institutes  
EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Wiesbaden

### Stefan Knoll

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

# Externe Bewerter

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

## Regelbewerter

### Dipl.-Sachverständiger Carsten Fritsch

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

### Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri

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

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

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

### Dipl.-Sachverständiger Heiko Glatz

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

### Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll

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

### Dipl.-Ing. (FH) Markus Obermeier

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

### Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Post

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

### Dipl.-Kauffrau Anke Stoll

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

### Dipl.-Ing. Martin von Rönne

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

### Dipl.-Ing. Stefan Wicht

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

## Ankaufsbewerter

### Dipl.-Bauing. Florian Dietrich

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

### Dipl.-Ing. Karsten Hering

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

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

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

### Dipl.-Ing. Andreas Weinberger

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

### CBRE GmbH, Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin

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

### Jones Lang LaSalle SE

Bockenheimer Landstraße 55, 60325 Frankfurt am Main  
Andreas B. Röhr, FRICS  
Doreen Süssmilch, MRICS  
Joseph Miller, MRICS

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

### Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Franklinstraße 50  
60486 Frankfurt am Main







Kapitalverwaltungsgesellschaft:

**DWS Grundbesitz GmbH**

Mainzer Landstraße 11-17

60329 Frankfurt am Main

Internet: [realestate.dws.com](http://realestate.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](http://www.dws.de)

E-Mail: [info@dws.com](mailto:info@dws.com)



\* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.