

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz global

Halbjahresbericht zum
30. September 2024



Investors for a new now

Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

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

Hinweise zu den Anteilklassen

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

Anteilklassen im Überblick (Stand: 30. September 2024)

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. ¹
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)
Rücknahmeaufschlag	Kein Rücknahmeaufschlag	Kein Rücknahmeaufschlag
Rückgabe von Anteilen, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 Euro im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 Euro im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Rückgabe von Anteilen, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. ²	Bis zu 0,55% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf das anteilige Immobilienvermögen, bis zu 0,05% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf die anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode. ²
ISIN	DE0009807057	DE000A0NCT95
WKN	980705	A0NCT9

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

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

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

Inhalt

- 2 / Hinweise für den Anleger
- 4 / Kennzahlen im Überblick
- 6 / Tätigkeitsbericht
- 16 / Vermietungsinformationen zum 30. September 2024
- 20 / Vermögensübersicht zum 30. September 2024
- 22 / Erläuterungen zur Vermögensübersicht
- 24 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2024
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 46 / Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien
zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2024
- 48 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2024
Teil II: Liquiditätsübersicht
- 49 / Vermögensaufstellung zum 30. September 2024
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und
Rückstellungen
- 50 / Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 54 / Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer,
Verwahrstelle und Gremien
- 55 / Externe Bewerter

Kennzahlen im Überblick

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

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	3.266,0 Mio. EUR	3.150,8 Mio. EUR	115,2 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	3.483,8 Mio. EUR	3.360,9 Mio. EUR	122,8 Mio. EUR
– direkt gehalten	368,3 Mio. EUR	355,3 Mio. EUR	13,0 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.115,4 Mio. EUR	3.005,6 Mio. EUR	109,8 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilen	65		
– direkt gehalten	5		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	60		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	88,0%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	88,4%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	21,2%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsübergänge	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Verkäufe von Immobilien	1		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Bestandsabgänge	1		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2024 bis 30.9.2024)	-384,2 Mio. EUR	-332,6 Mio. EUR	-51,6 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2024 bis 30.9.2024, BVI-Methode)		-2,8%	-2,6%
Wertentwicklung (1.10.2023 bis 30.9.2024, BVI-Methode)		-7,2%	-6,8%
Endausschüttung je Anteil (am 17.7.2024)		0,55 EUR	0,65 EUR
Anteilwert per 30.9.2024		47,24 EUR	47,72 EUR
Rücknahmepreis per 30.9.2024		47,24 EUR	47,72 EUR
Ausgabepreis per 30.9.2024		49,60 EUR	50,11 EUR
ISIN		DE0009807057	DE000A0NCT95
WKN		980705	A0NCT9



Barcelona, Zona Franca

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Halbjahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz global im Zeitraum vom 1. April 2024 bis zum 30. September 2024.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

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

In der Folge war grundbesitz global im ersten Halbjahr weiterhin insbesondere durch Wertreduzierungen des Immobilienportfolios aufgrund der Ergebnisse der Bewertungen durch die unabhängigen Sachverständigen betroffen. Die Wertreduzierungen resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg der Bewertungsrenditen im Zusammenhang mit dem gestiegenen Zinsumfeld. Die aus den Auswirkungen der Zinssteigerungen resultierenden Verkehrswertkorrekturen erachtet das Fondsmanagement für grundbesitz global bei einem weiteren Halten des Bestandsportfolios als im Wesentlichen abgeschlossen.

Positiv hervorzuheben sind zudem die Immobilien-Fundamentaldaten, also die Vermietungsmärkte, insbesondere in den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und moderne Büroimmobilien in sehr guten Lagen. Die häufig bereits bestehende Angebotsknappheit in Kombination mit einer nachlassenden Bautätigkeit lässt mittel- und langfristig steigende Mieten und Wertzuwächse erwarten.

Durch die Zinserhöhungen stieg zugleich die relative Attraktivität von anderen, insbesondere zinstragenden Anlagemöglichkeiten gegenüber Offenen Immobilien-Publikumsfonds. Dies führte zu einem Anstieg von Anteilrückgabeverlangen und Anteilkündigungen. Die Mittelbewegungen von grundbesitz global waren im abgelaufenen Halbjahr daher per Saldo negativ. Darüber hinaus bestehen Anteilkündigungen, die innerhalb der kommenden zwölf Monate sukzessive zur Bedienung anstehen. Vor diesem Hintergrund hat das Fondsmanagement erfolgreich Immobilienverkäufe durchgeführt und weitere vorbereitet, um die Liquiditätsposition des Fonds weiter zu stärken.

Das Fondsmanagement sieht das Immobilienportfolio von grundbesitz global insbesondere mit seinem vergleichsweise geringen Anteil an Büro- und hohen Anteil an Wohnimmobilien sowie aufgrund der durchschnittlichen Objektgröße von deutlich unter 100 Mio. EUR gut aufgestellt, um den kurzfristigen marktbedingten Herausforderungen erfolgreich zu begegnen sowie mittel- und langfristig von den positiven Fundamentaldaten profitieren zu können.

grundbesitz global verzeichnete im Zeitraum vom 1. April 2024 bis zum 30. September 2024 eine Wertentwicklung von -2,8% je Anteil in der Anteilklasse RC und von -2,6% je Anteil in der Anteilklasse IC (Angaben nach BVI-Methode). Im gleichen Zeitraum flossen aus dem Fonds netto 332,6 Mio. EUR in der Anteilklasse RC sowie netto 51,6 Mio. EUR in der Anteilklasse IC ab, insgesamt betragen die Nettomittelabflüsse somit im Berichtszeitraum 384,2 Mio. EUR.

Das Fondsvermögen verringerte sich von 3.786,9 Mio. EUR zum 31. März 2024 auf 3.266,0 Mio. EUR zum 30. September 2024 – unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr. Zum Berichtsstichtag beträgt das Fondsvermögen in der Anteilklasse RC 3.150,8 Mio. EUR, in der Anteilklasse IC 115,2 Mio. EUR.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 739,4 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 30. September 2024 bei 21,2% des Immobilienvermögens und somit unter dem gesetzlich festgelegten Grenzwert von 30,0%. Auslaufende Kreditlinien wurden verlängert bzw. neu abgeschlossen. Zum Stichtag liegt die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Kreditverbindlichkeiten bei rund 3,3 Jahren.

Im Berichtszeitraum wurde die Büroimmobilie „120 Edward Street“ im australischen Brisbane zu einem Verkaufspreis von umgerechnet insgesamt rund 65,1 Mio. EUR veräußert.

Der Kaufvertrag für die Veräußerung einer in Südkorea gelegenen Logistikimmobilie wurde im September 2024 unterzeichnet, die Immobilie ist am 18. Oktober 2024 und somit erst nach Ende des Berichtszeitraums aus dem Fonds herausgegangen.

Das Immobilienportfolio von grundbesitz global besteht zum 30. September 2024 aus insgesamt 65 Objekten (31. März 2024: 64 Objekte), davon fünf Direktinvestments sowie 60 Objekte, die über Beteiligungen gehalten werden.

Das Immobilienvermögen beträgt – auf Basis der Verkehrswerte – zum Berichtsstichtag 3.483,8 Mio. EUR (31. März 2024: 3.639,1 Mio. EUR).

Im Berichtszeitraum wurde der Büroimmobilienanteil auf Basis des Jahressollmietertrages im Portfolio weiter von 36,0% auf 33,9% reduziert. Wohnimmobilien nehmen im Portfolio von grundbesitz global mit 21,1% nach Büroimmobilien und Einzelhandelsimmobilien mit 29,2% mittlerweile den dritten Platz ein. Weitere Nutzungsarten wie Logistikobjekte sowie drei Hotels runden das Portfolio ab.

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der europäische Anteil der Investments auf 68,7% (31. März 2024: 66,7%). Hierbei bilden Spanien und Großbritannien die Schwerpunkte. Der außereuropäische Anteil setzt sich zum Berichtsstichtag zu 8,6%

aus Investments im asiatisch-pazifischen Wirtschaftsraum (Japan, Südkorea und Australien; 31. März 2024: 10,1%) und zu 22,7% aus Investments in den USA (31. März 2024: 23,2%) zusammen.

Zum 30. September 2024 waren 88,0% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag). Bezogen auf den gesamten Berichtszeitraum lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 88,4%.

Zum 15. Juli 2024 wurde Herr Florian Stanienda als Mitglied in die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH aufgenommen; Frau Grit Franke hat am 30. Juni 2024 ihre Funktion als Geschäftsführerin der DWS Grundbesitz GmbH niedergelegt.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH

Christian Bäcker

Dr. Ulrich von Creytz

Clemens Schäfer

Florian Stanienda

Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 11. November 2024

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die globale Wirtschaftsentwicklung verlief im zweiten Quartal 2024 in sehr moderater Geschwindigkeit. Nach einem etwas schnelleren Wachstum im Frühjahr hat sich das Tempo im Sommer wieder verlangsamt. Ausschlaggebend hierfür waren die Schwankungen des Produktionswachstums in den Schwellenländern, insbesondere in China, wo sich das Expansionsstempo deutlich verlangsamt. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hingegen beschleunigte sich das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts im Frühjahrsquartal. Die Unternehmensstimmung, die sich nach dem Jahreswechsel zunächst deutlich verbesserte, hat sich zuletzt wieder etwas eingetrübt. Der vom IfW Kiel auf Basis von Stimmungsindikatoren aus 42 Ländern berechnete Indikator für das globale Wirtschaftsklima deutete für das dritte Quartal 2024 auf eine nur mäßige Produktionsausweitung hin.¹

Die Erholung in der Industrieproduktion und im Warenhandel hat im Jahresverlauf an Dynamik verloren. Zudem mehrten sich die Anzeichen für eine Abschwächung der Geschäftstätigkeit im verarbeitenden Gewerbe, nicht zuletzt aufgrund der weiterhin restriktiven Geldpolitik. So wurde im Juni ein leichter Rückgang der weltweiten Warenproduktion verzeichnet, der sich vor allem auf die fortgeschrittenen Volkswirtschaften konzentrierte. Zudem hat sich die Stimmung bei den Einkaufsmanagern deutlich eingetrübt. Der J.P. Morgan Global Composite PMI Index sank im September auf 52,0 Punkte. Obwohl er elf Monate in Folge eine Expansion anzeigte, fiel das globale Wachstum auf ein Acht-Monats-Tief. Während die Geschäftstätigkeit im Dienstleistungssektor weiterhin gestiegen ist, verzeichnete die Industrieproduktion einen Rückgang, was die Divergenz zwischen den beiden Sektoren verdeutlicht. Die Industrieproduktion fiel erstmals seit Dezember 2023, nachdem die neuen Aufträge drei Monate in Folge gesunken waren. Eine Diskrepanz war auch unter den großen Volkswirtschaften sichtbar. Die USA, Japan und Großbritannien expandierten solide, während die Eurozone, Kanada und das chinesische Festland Anzeichen von Kontraktion oder Stagnation aufwiesen.²

Die US-Wirtschaft verzeichnete im zweiten Quartal 2024 ein dynamisches annualisiertes BIP-Wachstum von 3% und damit deutlich stärker als die 1,6% im ersten Quartal 2024. Die Expansion war breit gefächert: Sowohl der private Konsum als auch die Ausrüstungsinvestitionen und der

Staatskonsum nahmen deutlich zu. Der Arbeitsmarkt zeigte eine tendenziell nachlassende Dynamik. Obwohl die Beschäftigtenzahl weiterhin zunahm, verlangsamte sich das Tempo des Beschäftigungsaufbaus merklich. Gleichzeitig wuchs die Erwerbsbevölkerung stark, was auch auf die Zuwanderung zurückzuführen war. Die Sparquote der privaten Haushalte lag im zweiten Quartal bei 5,2% verglichen mit 5,4% im ersten Quartal 2024.³

Das reale Wirtschaftswachstum in der Eurozone betrug im zweiten Quartal 2024 im Jahresvergleich 0,6% nach einem Anstieg von 0,5% im Vorquartal. Damit wurde das stärkste Wachstum seit über einem Jahr verzeichnet, was hauptsächlich auf die Nettoexporte und die öffentlichen Ausgaben zurückzuführen war. Die Staatsausgaben verzeichneten den größten Anstieg (2,1%), während die private Binnennachfrage fiel, da die Haushalte weniger konsumierten, die Unternehmensinvestitionen abnahmen und die Wohnungsbauinvestitionen sanken. Während die Dienstleistungen das Wachstum unterstützten, wirkten sich die Industrie und das Baugewerbe negativ aus.⁴

In China hat sich das Wirtschaftswachstum im zweiten Quartal 2024 deutlich verlangsamt. Laut offiziellen Angaben stieg das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal nur um 0,7% verglichen mit 1,5% im ersten Quartal. Im ersten Halbjahr wuchs die Wirtschaft auf das Jahr hochgerechnet um etwa 4,5%, was deutlich unter dem Trend vor der Pandemie lag. Ein wesentlicher Hemmfaktor blieb die anhaltende Immobilienkrise.

Die Konjunktur in Japan blieb ebenfalls verhalten. Das reale BIP stieg im zweiten Quartal um 0,7% zum Vorquartal, nachdem es zu Jahresbeginn um 0,6% geschrumpft ist. Die Inflationsrate blieb hartnäckig, nachdem sie sich im Zuge der Energiepreiskrise stark erhöht hat. Die Geldpolitik wurde nur behutsam gestrafft. Ein wesentlicher Faktor für den Preisauftrieb in Japan war die starke Abwertung des Yen, der zwischen Anfang 2023 und Juli 2024 gegenüber dem US-Dollar etwa 20% an Wert verlor. Daher hatte die Bank von Japan begonnen, ihre nach wie vor sehr expansive Geldpolitik vorsichtig zu straffen. Ende Juli erhöhte sie ihren Leitzins von 0 bis 0,1% auf 0,25% und beschloss eine schrittweise Reduktion der Anleihekäufe.⁵

1 IfW, Kieler Konjunkturberichte, September 2024.

2 S&P Global, J.P. Morgan Global Composite PMI, Oktober 2024.

3 U.S. Bureau of Economic Analysis, September 2024.

4 EZB, Wirtschaftsbericht 06/2024.

5 IfW, Kieler Konjunkturberichte, September 2024.

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen für Bundesanleihen wiesen im Berichtszeitraum eine 70 Basispunkte breite Trading Range auf. Beginnend bei 2,40% Anfang April 2024 folgte zwischenzeitlich das Hoch Ende Mai bei 2,70%. Seit Juni kamen zunehmend Zinssenkungsfantasien am Markt zum Tragen, in deren Folge die zehnjährigen Bundesanleihen bis auf eine Rendite von 2,12% zu Ende September 2024 sanken.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen sanken kontinuierlich im Berichtszeitraum. Beginnend bei 3,35% Anfang April 2024 setzte sich der Zinssenkungstrend bis Ende September 2024 auf 2,47% fort.

Im Laufe des Jahres 2024 begannen die Diskussionen, wann die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Leitzinsen (Hauptfinanzierungssatz/Einlagenfazilitätssatz) anpassen wird. In der Sitzung vom 6. Juni 2024 war es erstmalig so weit, es wurde die Senkung der Sätze um jeweils 25 Basispunkte bekanntgegeben. Die Einlagenfazilität wurde am 12. September 2024 ein zweites Mal um 25 Basispunkte auf 3,50% gesenkt. Der Hauptrefinanzierungssatz wurde auf dieser Sitzung um 60 Basispunkte auf 3,65% angepasst.

(Datenquelle: Bloomberg)

Globale Immobilienmärkte

Zur Jahresmitte 2024 war die Stimmung an den globalen Immobilienmärkten weiterhin gedämpft. Die Transaktionsaktivität blieb im ersten Quartal verhalten und die Gesamtrenditen weitestgehend negativ. Dennoch mehrten sich die Anzeichen einer Trendwende. In den ersten sechs Monaten des Jahres stiegen die Immobilienpreise in den USA und Europa erstmals wieder an. Im Mai wurden die auf Bewertungen basierten Gesamtrenditen in den USA und Großbritannien positiv. Zudem konnte eine zunehmende Bieteraktivität beobachtet werden, insbesondere im Logistik- und Wohnsektor. Die stabilisierte Zinsentwicklung hat maßgeblich zur Marktwende beigetragen. Seit 2007 zeigen die Immobilienrenditen eine zeitversetzte Korrelation zu den Anleiherenditen von etwa 12 bis 18 Monaten. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass auch die Immobilienrenditen ihren Höhepunkt erreicht haben könnten. Zudem haben die meisten Zentralbanken begonnen, ihre restriktive Geldpolitik zu lockern. Die Fundamentaldaten blieben insgesamt solide. So sind die Baubeginne in den USA im ersten Quartal 2024 um 67% im Vergleich zu ihrem Höchststand im Jahr 2022 zurückgegangen, wobei auch in Europa und großen Teilen Asiens deutliche Rückgänge zu verzeichnen waren.⁶

Im ersten Quartal 2024 setzte sich der allgemeine Abwärtstrend auf dem US-Immobilienmarkt fort, wenn auch in abgeschwächter Form, und erste Anzeichen einer Erholung wurden sichtbar. Die gewerblichen Immobilienpreise verzeichneten das sechste Quartal in Folge negative Renditen, während die Marktpreise auf den Transaktionsmärkten leicht anstiegen.⁷ Diese Diskrepanz ist nicht ungewöhnlich, da bewertungsbasierte Preise historisch den Marktpreisen hinterherhinken. Dies könnte auf eine Rückkehr zu positiven Renditen in der zweiten Jahreshälfte hindeuten. Nach vier Jahren starken Mietwachstums kam es zu einer signifikanten Diskrepanz von 18% zwischen Bestands- und Marktmieten, insbesondere im Logistiksektor, aber auch teilweise im Wohn- und Einzelhandelssektor. Im zweiten Quartal 2024 setzte sich der moderate Rückgang der vierteljährlichen Gesamtrenditen fort, lag jedoch nur noch bei -0,2%, gestützt durch eine Einkommensrendite von 1,2%. Laut dem RCA CPPI US National All-Property Index sind die Preise im dritten Quartal 2024 im Jahresvergleich sektorübergreifend um 1,9% gesunken. Dieser Rückgang stellt jedoch eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Rückgang von 9,6% im Vorjahr dar. Der

⁶ DWS, Real Estate Global Strategic Outlook, September 2024.

⁷ DWS, Real Estate US Strategic Outlook, June 2024.

Logistiksektor blieb im dritten Quartal der Spitzenreiter beim Preiswachstum mit einem Anstieg von 6,7% im Vergleich zum Vorjahr. Im Gegensatz dazu fiel der CBD-Büroindex im gleichen Zeitraum um 22,3% und verzeichnete damit den stärksten Rückgang.⁸

Die europäischen Immobilienmärkte haben ihre Bodenbildung in den ersten drei Monaten des Jahres 2024 weitestgehend abgeschlossen und der Anstieg der Immobilienrenditen ist zum Erliegen gekommen. Obwohl die Liquidität angesichts der attraktiveren festverzinslichen Anlagen verhalten blieb, hat sich die Stimmung unter den Investoren deutlich erholt. Laut einer Umfrage des Immobiliendienstleisters PMA hat sich die Einschätzung der Investitionstätigkeit in Europa von einem sehr niedrigen Niveau aus deutlich über den langfristigen Durchschnitt verbessert. Die Stimmung hat sich in allen Sektoren aufgehellt, wobei die Logistik- und Wohnsektoren weiterhin die Beliebtheitsskala anführen. Der Pan-European Quarterly Property Fund Index (PEPFI) von MSCI wies auch im zweiten Quartal 2024 eine positive Gesamttrendite auf Asset-Ebene auf. Mit 1,2% verbesserte sich der europäische Immobilienmarkt erneut gegenüber dem Vorquartal und verzeichnete die stärkste Quartalsrendite seit zwei Jahren. Darüber hinaus erreichten die Gesamttrenditen auf Fondsebene im zweiten Quartal mit 0,7% erstmals seit der zweiten Jahreshälfte 2022 wieder positive Werte. Die Leistungsverbesserung deutet auf einen Wendepunkt für den europäischen Immobilienmarkt hin. Der Index für gewerbliche Immobilienpreise von Greenstreet, der die Preise eines breiten Spektrums von paneuropäischen Gewerbeimmobilien misst, verzeichnete im dritten Quartal 2024 einen Anstieg von +0,6% und seit Jahresbeginn einen Anstieg von +1,4%.

Im asiatisch-pazifischen Raum waren die hohen Finanzierungskosten weiterhin ein wesentliches Hindernis für Investitionstätigkeiten und Preisstabilität. Die Zinssätze für vorrangige Darlehen in Australien, Südkorea und Singapur lagen im Berichtszeitraum weiterhin bei 5% bis 6%, was die Beteiligung institutioneller Investoren auf preisreduzierte oder wertsteigernde Gelegenheiten beschränkte. Das Bürovermietungsumfeld hat sich im Vergleich zum Vorjahr verbessert. Die regionalen Flächenumsätze stiegen im ersten Quartal 2024 im Jahresvergleich um 12%, wobei in den meisten Märkten ein Wachstum verzeichnet wurde. In Tokio setzte sich die Erholung der Büroflächennachfrage fort, angetrieben durch die Modernisierungsanforderungen inländischer Unter-

nehmen. Die Büromieten in Singapur erreichten aufgrund starker Mietanfragen für neue hochwertige Flächen ein 15-Jahres-Hoch, obwohl einige Finanzdienstleistungsunternehmen ihre Büroflächen im CBD reduzierten.⁹

Im Logistiksektor hat sich die Nachfrage normalisiert. Die Leerstandsquoten für erstklassige Logistikflächen in Australien sind von den Rekordtiefständen des Vorjahres gestiegen, bleiben jedoch landesweit mit nur 1% weiterhin knapp.

Der Wohnimmobiliensektor blieb investorenseitig gefragt, nicht zuletzt aus Diversifizierungsgründen gegenüber den traditionellen Büro- und Einzelhandelssektoren. Die Nutzer-nachfrage trieb das starke Mietwachstum, wobei Australien im Mai 2024 einen Anstieg von 9,5% im Jahresvergleich verzeichnete.

Investmentmärkte

Bis Herbst 2024 hat sich die Liquidität an den globalen Investmentmärkten noch nicht vollständig erholt. Dies ist auf die weiterhin restriktive Geldpolitik, geopolitische Unsicherheiten und strukturelle Veränderungen im Immobilienmarkt zurückzuführen, die die Transaktionsdynamik weiterhin hemmen. Vorläufige Daten zeigen, dass das sektorübergreifende Investitionsvolumen im dritten Quartal 2024 etwa 12% unter dem Vorjahreswert lag. Dabei gab es jedoch unterschiedliche Trends: Während das Einzelhandelssegment (-14%) und das Hotelsegment (-13%) deutliche Rückgänge verzeichneten, blieb das Büroinvestitionsvolumen stabil (0%). Im Gegensatz dazu stiegen die Handelsvolumen im Wohnsegment um 5% und im Logistiksektor um 10%.¹⁰

Regional betrachtet sticht die EMEA-Region positiv hervor, mit einem Anstieg von rund 4% sowohl im Vergleich zum Vorjahresquartal als auch kumuliert seit Jahresbeginn zum Vorjahreszeitraum. In den USA war die Investmentaktivität leicht rückläufig (-2% im Quartalsvergleich), während das Transaktionsvolumen in der APAC-Region mit einem Minus von 22% im Vergleich zum Vorjahresquartal deutlich zurückging.

8 MSCI, US Capital Trends Q3 2024.

9 DWS, Real Estate Strategic Outlook APAC, June 2024.

10 RCA, Capital Trends, Oktober 2024.

Anlagestrategie des grundbesitz global

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

Die Anlagestrategie des Sondervermögens stellt die Akquisition, den laufenden Ertrag und den Verkauf von Immobilien in den Mittelpunkt, verbunden mit der Zielsetzung, während der Laufzeit des Sondervermögens sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Wertzuwachs stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Gesellschaft investiert für Rechnung des Sondervermögens in Europa, Nordamerika sowie Asien/Pazifik. Im Anhang zu den „Besonderen Anlagebedingungen“ sind die betreffenden Staaten und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der im jeweiligen Staat höchstens angelegt werden darf, aufgeführt.

Im Anlagefokus stehen langfristig an kreditwürdige Unternehmen vermietete Objekte in guten Lagen etablierter Immobilienmärkte. Die Transaktionsstrategie richtet sich an den unterschiedlichen globalen Immobilienzyklen aus. Das Sondervermögen investiert vorrangig in klassische Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel sowie in Wohnimmobilien.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren fortwährende Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen. Die Gesellschaft strebt dabei eine der jeweiligen Größe des Sondervermögens angemessene regionale Streuung von Immobilien verschiedener Größenordnungen an, soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält. In die Beurteilung werden ebenfalls die wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken einbezogen.

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

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

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

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2024 bis 30. September 2024 betragen die Nettomittelabflüsse 384,2 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen belief sich zum 30. September 2024 auf 3.266,0 Mio. EUR. Zum 30. September 2024 betragen das Beteiligungsvermögen 2.045,39 Mio. EUR und die liquiden Mittel 350,8 Mio. EUR.

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 wie Staats- und Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert.

Ergebnisse des Fonds

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres hat der Fonds eine Wertentwicklung von -2,8% je Anteil in der Anteilklasse RC und -2,6% je Anteil in der Anteilklasse IC erzielt. Bezogen auf den Zeitraum der letzten zwölf Monate ergibt sich eine Wertentwicklung von -7,2% je Anteil in der Anteilklasse RC und -6,8% je Anteil in der Anteilklasse IC (alle Angaben nach BVI-Methode).

Die Wertentwicklung des Fonds wird durch die nachfolgende Übersicht deutlich.

Wertentwicklung nach BVI-Methode

(Stand: 30. September 2024)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
6 Monate	-2,8%		-2,6%	
1 Jahr	-7,2%		-6,8%	
2 Jahre	-6,8%	-3,5%	-6,0%	-3,0%
3 Jahre	-4,5%	-1,5%	-3,2%	-1,1%
5 Jahre	-0,6%	-0,1%	1,7%	0,3%
10 Jahre	11,5%	1,1%	16,5%	1,5%
15 Jahre	23,8%	1,4%	31,8%	1,9%
20 Jahre	58,8%	2,3%		
Seit Auflegung*	90,2%	2,7%	39,7%	2,0%

¹ Auflegung des Fonds am 25.7.2000, Anteilklasse IC am 1.4.2008.

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

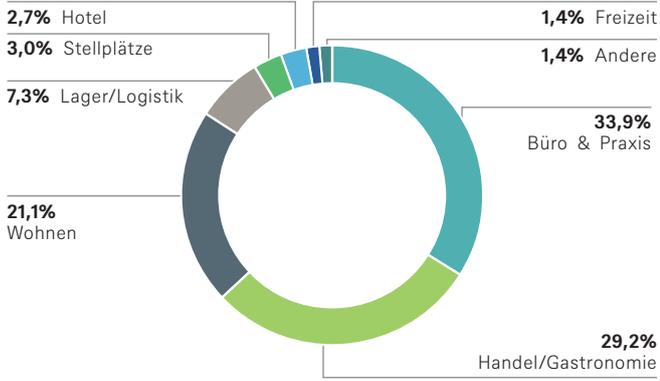
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Immobilienbestand des grundbesitz global

Zum Portfolio des grundbesitz global gehörten zum Berichtsstichtag 65 Immobilien, davon sind fünf direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 368,3 Mio. EUR.

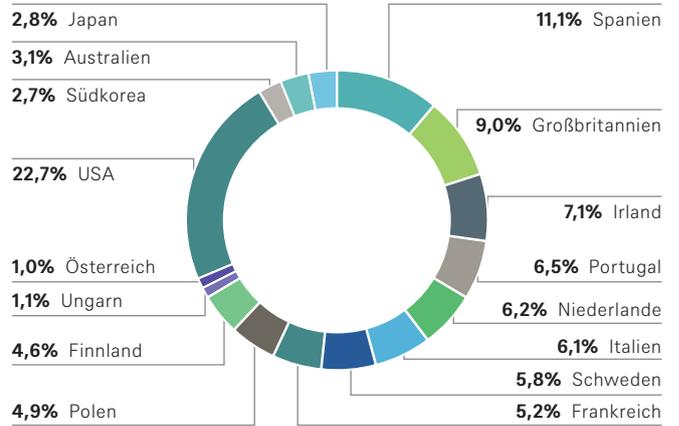
Über Immobilien-Gesellschaften werden 60 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 3.115,4 Mio. EUR gehalten. Darunter befinden sich auch zwei unbebaute Grundstücke, die aus einer bereits bestehenden Wirtschaftseinheit ausgegliedert wurden. An einigen Immobilien-Gesellschaften ist grundbesitz global über Joint Ventures mit weiteren, ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Sondervermögen beteiligt.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag



Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



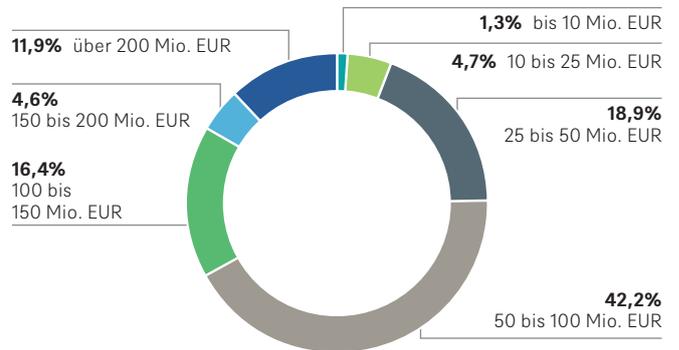
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Immobilien nach Größenklassen

bis 10 Mio. EUR	45,2 Mio. EUR	1,3%	8 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	162,5 Mio. EUR	4,7%	10 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	658,6 Mio. EUR	18,9%	19 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	1.471,3 Mio. EUR	42,2%	20 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	571,5 Mio. EUR	16,4%	5 Objekte
150 bis 200 Mio. EUR	159,1 Mio. EUR	4,6%	1 Objekt
über 200 Mio. EUR	415,5 Mio. EUR	11,9%	2 Objekte
Gesamt	3.483,8 Mio. EUR	100,0%	65 Objekte

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe getätigt.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird in Euro vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen.

Ein Objekt wurde im Berichtszeitraum verkauft und ist im Berichtszeitraum aus dem Bestand des Fonds herausgegangen:

Brisbane (AU) – Büroimmobilie „120 Edward Street“

Der Vertrag zum Verkauf der im Jahr 2015 erworbenen Immobilie wurde am 14. Juni 2024 unterzeichnet.

Nach der erfolgreichen Neuausrichtung der Immobilie konnten mit dem Verkauf die Ergebnisse für den Fonds realisiert und gleichzeitig künftige Risiken aufgrund der in den kommenden Jahren erwarteten Neubauten in Brisbane vermieden werden. Darüber hinaus wurde die Liquidität des Fonds gestärkt.

Der Verkaufspreis betrug umgerechnet rund 65,1 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 30. Juli 2024.

Ein Objekt wurde im Berichtszeitraum verkauft und ist nach dem Berichtszeitraum aus dem Bestand des Fonds herausgegangen:

Jeonho-ri (KR) – Logistikimmobilie „Sungkwang Logistics“

Die in Südkorea gelegene Logistikimmobilie wurde im Jahr 2020 erworben, der Vertrag zum Verkauf wurde am 20. September 2024 unterzeichnet.

Der Bestandsübergang erfolgte am 18. Oktober 2024 und somit erst nach Ende des Berichtszeitraums.

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 30. September 2024 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz global Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 739,4 Mio. EUR (31. März 2024: 680,4 Mio. EUR).

Davon waren 28,5% Euro-Kredite und 71,6% Fremdwährungskredite. Dabei stellen die Finanzierungen in US-Dollar in Höhe von 318,7 Mio. EUR (43,1%) den größten Teil dieser Verbindlichkeiten dar, gefolgt von Krediten in Schwedischen Kronen in Höhe von 103,3 Mio. EUR (14,0%) und in Britischen Pfund in Höhe von 82,2 Mio. EUR (11,1%). Daneben sind Finanzierungen in Koreanischen Won in Höhe von 21,4 Mio. EUR (2,9%) und in Japanischen Yen in Höhe von 3,1 Mio. EUR (0,4%) zu nennen.

Zum Stichtag bestehen keinerlei Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens zur Finanzierung direkt gehaltener Immobilien. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 739,4 Mio. EUR (100,0%).

Im Berichtszeitraum ist das Verhältnis von Krediten zum Verkehrswert aller Fondsimmobilen von 18,7% (31. März 2024) auf 21,2% (30. September 2024) gestiegen.

Der Fonds grundbesitz global wies zum Berichtsstichtag rund 124,3 Mio. EUR (3,8% des Fondsvermögens) an offenen Fremdwährungspositionen auf, die nicht über Devisentermingeschäfte abgesichert waren .

Übersicht Kredite zum 30. September 2024

grundbesitz global	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilen	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilen	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zinssatz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
EUR			210,6	6,1	3,9	7,1	17,5	0,0	3,82
USD			318,7	9,2	10,9	0,0	10,2	22,0	4,67
GBP			82,2	2,4	0,0	0,0	4,8	6,3	2,23
JPY			3,1	0,1	0,4	0,0	0,0	0,0	0,69
KRW			21,4	0,6	2,9	0,0	0,0	0,0	3,30
SEK			103,3	14,0	14,0	0,0	0,0	0,0	1,21
Gesamt			739,3	21,2	32,1	7,1	32,6	28,3	

Übersicht Währungsrisiken zum 30. September 2024

grundbesitz global	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
USD	82.289,9	1,11325	73.918,7	2,3
GBP	4.724,7	0,83277	5.673,5	0,2
SEK	37.268,4	11,30199	3.297,5	0,1
JPY	2.186.814,2	159,48416	13.711,8	0,4
KRW	42.576.541,9	1.467,48587	29.013,3	0,9
PLN	-21.390,9	4,27326	-5.005,8	-0,2
AUD	5.866,3	1,61763	3.626,5	0,1
SGD	97,6	1,42958	68,3	0,0
Gesamt			124.303,7	3,8

Vermietungsinformationen zum 30. September 2024

	Großbritannien	Polen	Portugal	Frankreich	Niederlande
Mietobjekte (Anzahl)	10	4	3	6	7
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	314,3	172,4	226,4	180,9	215,1
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹					
Büro & Praxis	35,3%	26,6%	0,4%	43,5%	72,0%
Handel/Gastronomie	0,8%	70,1%	75,3%	1,4%	0,4%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,0%	0,6%	14,2%	51,4%	0,4%
Wohnen	57,4%	0,0%	0,0%	0,0%	20,3%
Freizeit	0,0%	0,0%	3,6%	0,0%	0,0%
Stellplätze	0,0%	2,5%	2,4%	2,9%	6,9%
Andere	6,5%	0,2%	4,3%	0,8%	0,0%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)					
Büro & Praxis	0,0%	19,0%	0,3%	41,5%	12,7%
Handel/Gastronomie	0,0%	3,0%	0,3%	1,4%	0,0%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,0%	0,2%	0,3%	0,9%	0,0%
Wohnen	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Stellplätze	0,0%	2,0%	2,3%	2,8%	0,9%
Andere	0,0%	0,0%	1,3%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	99,6%	75,8%	95,5%	53,4%	86,0%
Auslaufende Mietverträge²					
bis 31.12.2024	0,0%	8,0%	10,7%	0,0%	2,3%
2025	57,3%	18,5%	29,3%	0,0%	43,2%
2026	0,0%	23,9%	7,7%	54,9%	18,3%
2027	0,0%	13,4%	4,8%	13,3%	3,9%
2028	0,0%	12,9%	17,0%	13,9%	2,4%
2029	2,1%	8,5%	8,7%	17,8%	5,5%
2030	0,0%	3,4%	4,4%	0,0%	2,1%
2031	0,0%	5,9%	13,5%	0,0%	0,0%
2032	0,2%	1,9%	0,0%	0,0%	0,0%
2033	0,1%	2,5%	1,8%	0,0%	0,0%
ab 2034	40,2%	1,2%	2,2%	0,0%	22,4%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

¹ Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

² Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

Spanien	Irland	USA	Australien	Sonstiges Ausland	Gesamt
5	5	13	3	9	65
388,0	245,7	791,8	107,0	842,4	3.483,8
27,3%	9,8%	36,1%	60,9%	37,7%	33,9%
30,0%	40,7%	19,9%	17,7%	34,5%	29,2%
10,2%	0,0%	0,0%	16,7%	5,4%	2,7%
0,3%	0,0%	0,1%	0,1%	15,3%	7,3%
26,4%	49,1%	38,4%	0,0%	0,0%	21,1%
1,5%	0,0%	3,5%	0,0%	0,0%	1,4%
2,8%	0,2%	1,9%	4,3%	5,3%	3,0%
1,5%	0,3%	0,1%	0,2%	1,7%	1,4%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
0,0%	1,2%	7,1%	30,7%	4,9%	8,2%
2,5%	1,0%	1,7%	0,5%	1,9%	1,5%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,2%
3,2%	2,4%	1,8%	0,0%	0,0%	1,0%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,8%	0,1%	0,4%	2,3%	0,6%	0,9%
0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,2%
93,3%	95,3%	89,0%	66,5%	91,9%	88,0%
1,8%	10,5%	2,7%	1,3%	9,0%	5,3%
12,8%	49,1%	36,1%	18,2%	20,5%	30,1%
32,3%	7,8%	26,6%	10,1%	18,7%	20,1%
3,5%	6,1%	7,2%	0,0%	21,4%	9,5%
2,9%	5,4%	4,7%	16,3%	11,9%	7,8%
8,9%	8,9%	3,1%	0,0%	3,0%	5,2%
13,6%	6,3%	9,7%	26,3%	7,3%	7,5%
10,0%	2,8%	2,2%	0,6%	0,6%	3,3%
0,0%	0,0%	1,8%	0,6%	0,5%	0,7%
0,1%	2,1%	2,9%	0,6%	0,2%	1,3%
14,1%	1,1%	3,2%	26,0%	7,0%	9,1%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Vermietungssituation

Die Grafiken zeigen die auslaufenden Mietverträge, gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete. Büromietverträge in Asien haben eine Laufzeit von zwei bis drei Jahren, die Erfahrungen in den letzten Jahren haben jedoch gezeigt, dass eine hohe Verlängerungswahrscheinlichkeit besteht. In beiden Grafiken werden die Verlängerungswahrscheinlichkeit und die langfristig durchschnittlich hohe Vermietungsquote nicht abgebildet.

Bei Mietverträgen mit Sonderkündigungsrechten wird von der frühestmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen. Die Darstellung ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten verdeutlicht, wie sich die Mietvertragsausläufe zugunsten der vertraglich gesicherten Mieteinnahmen des Fonds nach hinten verschieben.

Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

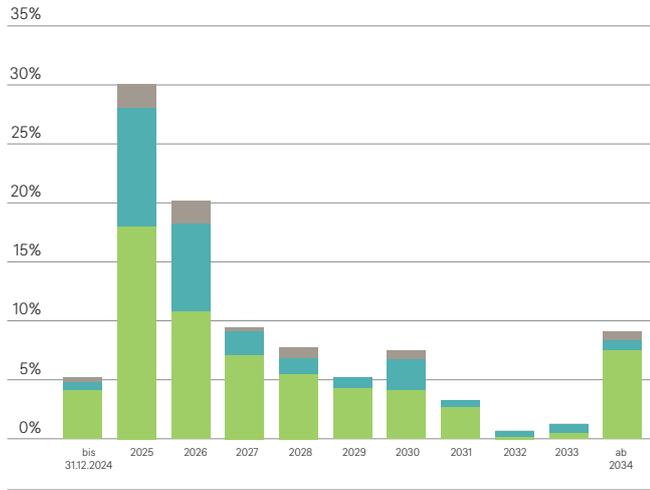
Einzelhandel	31,5%
Wohnen	22,9%
Automobil und Transport	6,2%
Hotel/Gastronomie	4,9%
Banken und Finanzdienstleistung	4,2%
Versorger und Telekommunikation	3,5%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	3,5%
Technologie und Software	3,2%
Baugewerbe	2,7%
Gesundheitswesen	1,8%
Chemie und Pharma	1,4%
Medien und Unterhaltung	1,3%
Logistik	1,2%
Großhandel (Im-/Export)	1,1%
öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- und Kultureinrichtungen, Kirchen	1,0%
Parken	0,3%
CoWorking/Business Center	0,2%
Versicherungen	0,1%
Maschinenbau, Rohstoffindustrie	0,1%
Sonstige Branchen	8,7%
Summe	100,0%

Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %

Asien
USA
Europa



Auslaufende Mietverträge (mit Sonderkündigungsrecht)

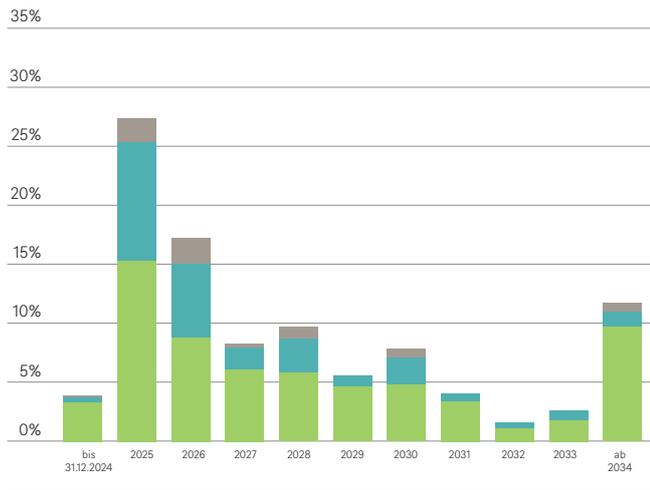
	bis 31.12.2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	ab 2034
Asien	0,4%	2,1%	2,0%	0,4%	1,0%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%
USA	0,7%	10,0%	7,4%	2,0%	1,3%	0,9%	2,7%	0,6%	0,5%	0,8%	0,9%
Europa	4,1%	18,0%	10,8%	7,1%	5,5%	4,3%	4,1%	2,7%	0,2%	0,5%	7,5%
Gesamt	5,3%	30,1%	20,1%	9,5%	7,8%	5,2%	7,5%	3,3%	0,7%	1,3%	9,1%

Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %

Asien
USA
Europa



Auslaufende Mietverträge (ohne Sonderkündigungsrecht)

	bis 31.12.2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	ab 2034
Asien	0,2%	2,1%	2,2%	0,4%	1,0%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%
USA	0,4%	10,0%	6,2%	1,8%	2,9%	1,0%	2,3%	0,6%	0,5%	0,8%	1,3%
Europa	3,3%	15,3%	8,8%	6,1%	5,8%	4,6%	4,8%	3,4%	1,1%	1,8%	9,7%
Gesamt	3,9%	27,5%	17,1%	8,4%	9,7%	5,6%	7,8%	4,0%	1,6%	2,6%	11,7%

Vermögensübersicht zum 30. September 2024

		Gesamtes Fondsvermögen			
		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände					
I. Immobilien					
1.	Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	0,00	267.450.000,00		
2.	Grundstücke im Zustand der Bebauung davon in Fremdwährung	100.868.186,90	100.868.186,90	368.318.186,90	11,3
	Insgesamt in Fremdwährung	100.868.186,90			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften					
1.	Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	544.525.248,10	1.739.982.810,49		
2.	Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	155.212.246,03	305.405.317,49	2.045.388.127,98	62,6
	Insgesamt in Fremdwährung	699.737.494,13			
III. Liquiditätsanlagen					
1.	Bankguthaben davon in Fremdwährung	47.599.783,77	153.022.377,84		
2.	Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	197.772.400,00	350.794.777,84	10,7
	Insgesamt in Fremdwährung	47.599.783,77			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände					
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	3.084.430,80	9.185.582,32		
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	347.736.716,00	619.637.053,96		
3.	Zinsansprüche davon in Fremdwährung	16.493.066,61	28.775.699,76		
4.	Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	993.209,14	806.931,22 6.283.451,91		
5.	Andere davon in Fremdwährung	12.173.827,23	174.203.771,00	838.892.490,17	25,7
	Insgesamt in Fremdwährung	380.481.249,78			
Summe der Vermögensgegenstände			3.603.393.582,89		110,3
B. Schulden					
I. Verbindlichkeiten aus					
1.	Kredit davon in Fremdwährung	0,00	0,00		
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	1.264.094,61	5.359.991,84		
3.	Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	20.687.702,04	25.117.735,91		
4.	anderen Gründen davon in Fremdwährung	28.007.229,71	158.206.720,47	188.684.448,22	5,8
	Insgesamt in Fremdwährung	49.959.026,36			
II. Rückstellungen					
	Rückstellungen davon in Fremdwährung	59.799.926,28	148.717.959,22	148.717.959,22	4,6
Summe der Schulden			337.402.407,44		10,3
C. Fondsvermögen			3.265.991.175,45		100,0

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
258.020.240,17		9.429.759,83	
97.311.773,45	355.332.013,62	3.556.413,45	12.986.173,28
1.678.634.446,29		61.348.364,20	
294.637.327,98	1.973.271.774,27	10.767.989,51	72.116.353,71
147.627.110,42		5.395.267,42	
190.799.335,01	338.426.445,43	6.973.064,99	12.368.332,41
8.861.716,79		323.865,53	
597.789.872,81		21.847.181,15	
27.761.125,31		1.014.574,45	
778.480,42 6.061.909,78		28.450,80 221.542,13	
168.061.689,41	809.314.794,52	6.142.081,59	29.577.695,65
	3.476.345.027,84		127.048.555,05
0,00		0,00	
5.171.009,09		188.982,75	
24.232.134,05		885.601,86	
152.628.663,35	182.031.806,49	5.578.057,12	6.652.641,73
143.474.457,12	143.474.457,12	5.243.502,10	5.243.502,10
	325.506.263,61		11.896.143,83
	3.150.838.764,23		115.152.411,22

Devisenkurse per 30. September 2024

1 EUR	=	0,83277	GBP
1 EUR	=	1,11325	USD
1 EUR	=	11,30199	SEK
1 EUR	=	159,48416	JPY
1 EUR	=	1.467,48587	KRW
1 EUR	=	4,27326	PLN
1 EUR	=	1,61763	AUD

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	47,24 EUR	47,72 EUR
Umlaufende Anteile	66.696.641	2.413.151

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Für den Fonds bestehen zwei Anteilklassen. Die Anteilsklassen tragen die Bezeichnung „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 2024 bis 30. September 2024 verminderte sich das Fondsvermögen um 520,9 Mio. EUR auf 3.266,0 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 384,2 Mio. EUR. Per Saldo wurden 7.902.308 Anteile zurückgenommen; somit änderte sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 69.109.792 (Anteilklasse RC: 66.696.641, Anteilklasse IC: 2.413.151).

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 30. September 2024 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 47,24 EUR für die Anteilklasse RC und 47,72 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen verminderte sich um 9,7 Mio. EUR auf 368,3 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erhöhte sich im Berichtszeitraum um 110,7 Mio. EUR auf 2.045,4 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich um 249,4 Mio. EUR auf 350,8 Mio. EUR.

Die in Tages- und Termingeld angelegten Bankguthaben veränderten sich von 155,1 Mio. EUR auf 153,0 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich am Stichtag auf 197,8 Mio. EUR. Die Wertpapieranlagen nahmen um 247,3 Mio. EUR ab. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 163,3 Mio. EUR gehalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich um 270,8 Mio. EUR auf insgesamt 838,9 Mio. EUR. Hiervon entfallen 9,2 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, die sich im Wesentlichen aus Mietforderungen

in Höhe von 1,4 Mio. EUR sowie verauslagten, umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 7,8 Mio. EUR zusammensetzen. Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen werden mit 619,6 Mio. EUR ausgewiesen.

Die Zinsansprüche von insgesamt 28,8 Mio. EUR verteilen sich auf abgegrenzte Zinsen aus Gesellschafter-Darlehen (26,9 Mio. EUR) und Tages- und Termingeldanlagen (1,8 Mio. EUR).

Der aktuelle Wert der Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb von Immobilien und Beteiligungen beläuft sich auf 7,1 Mio. EUR. Die Anschaffungsnebenkosten werden mit 20% p.a. linear abgeschrieben.

Wesentliche Bestandteile der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 174,2 Mio. EUR sind Forderungen aus Devisentermingeschäften (114,9 Mio. EUR), Hinterlegungen im Rahmen von Collaterals (39,0 Mio. EUR) und sonstige Forderungen (20,3 Mio. EUR).

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den Sonstigen Vermögensgegenständen von 3.046,9 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Belgien 1,0 Mio. EUR, Österreich 38,4 Mio. EUR, Ungarn 39,7 Mio. EUR, Frankreich 192,7 Mio. EUR, Spanien 443,6 Mio. EUR, USA 493,9 Mio. EUR, Polen 151,9 Mio. EUR, Schweden 118,7 Mio. EUR, Großbritannien 278,7 Mio. EUR, Italien 225,1 Mio. EUR, Japan 112,4 Mio. EUR, Südkorea 89,4 Mio. EUR, Portugal 243,1 Mio. EUR, Australien 120,0 Mio. EUR, Singapur 0,1 Mio. EUR, Finnland 182,6 Mio. EUR, Niederlande 61,5 Mio. EUR und Irland 254,1 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 188,7 Mio. EUR nach 134,9 Mio. EUR am 31. März 2024.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 5,4 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 25,1 Mio. EUR ausgewiesen. Davon entfallen auf erhaltene Mietkautionen 0,5 Mio. EUR und auf Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten 4,2 Mio. EUR sowie auf sonstige Verbindlichkeiten 20,4 Mio. EUR.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 158,2 Mio. EUR beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäften in Höhe von 108,8 Mio. EUR, Verbindlichkeiten aus Collaterals in Höhe von 16,4 Mio. EUR, Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 6,7 Mio. EUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 26,3 Mio. EUR.

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 148,7 Mio. EUR. Hiervon entfallen im Wesentlichen 17,0 Mio. EUR auf Rückstellungen für Ertragsteuern im Ausland sowie 71,3 Mio. EUR für latente Steuern, auf Instandhaltungskosten 20,0 Mio. EUR und 37,3 Mio. EUR auf sonstige Kosten.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 208,8 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Belgien 0,01 Mio. EUR, Österreich 1,0 Mio. EUR, Ungarn 3,1 Mio. EUR, Frankreich 2,8 Mio. EUR, Spanien 8,1 Mio. EUR, USA 6,7 Mio. EUR, Polen 26,2 Mio. EUR, Schweden 13,6 Mio. EUR, Großbritannien 56,9 Mio. EUR, Italien 8,9 Mio. EUR, Japan 7,8 Mio. EUR, Korea 0,9 Mio. EUR, Portugal 30,6 Mio. EUR, Australien 5,1 Mio. EUR, Finnland 15,3 Mio. EUR, Niederlande 14,5 Mio. EUR und Irland 8,8 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährungen ergeben können, werden jeweils durch Devisentermingeschäfte abgesichert: 460 Mio. USD, 180 Mio. GBP, 14,5 Mrd. JPY, 90 Mrd. KRW, 180 Mio. AUD und 1,15 Mrd. SEK. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Sarasota, Citria at Fruitville Commons



Dublin, Cedar Place

Vermögensaufstellung zum 30. September 2024

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/ 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁵														
1	1030 Wien Rennweg 12 „Am Belvedere“ AT	FG		H (99%)	12/00	2007	4.968	191.540/ 348.330 Miteigentumsanteil an 8.757 m ²	13.818		52	K, PA	36.000 36.300	36.150
2	92800 Puteaux 18, Rue Hoche „Kupka A“ FR	FG		B (90%)	05/01	2007	9.018	Volumeneigentum an gewerblicher Nutzfläche und an 342 Stellplätzen	19.050		342	K, LA, PA	69.500 70.800	70.150
3	50-365 Breslau Plac Grunwaldzki 23, 25, 27 „Grunwaldzki Center“ PL	FG		B (79%)	06/10	2009	7.880		27.756		391	PA, K	54.100 51.600	52.850
4	Dublin, 15 Blanchardstown Snugborough Road „Westend Retail Park“ IE	FG		L (80%)	06/18	2000	69.213		29.559		1.067	K, PA, LA, R	111.700 104.900	108.300
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
1	London EC4 60 Queen Victoria Street GB	UB	Proj. Entw. bis voraussichtlich Ende 2026		11/04	2007	1.453	teilweise gleichzeitig Erbbaurechtsnehmer und -geber				K, LA, PA	106.512 95.224	100.868
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁶														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an MOM Park Torony Kft., Budapest Ungarn Wert der Gesellschaft: 39.177.720 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 9.634.781 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/03									
1	1124 Budapest Csörsz utca 41, 43, 45 „Mom Park“ HU	FG		B (77%)	06/03	2001	5.572		12.088		459	K, PA	37.100 38.500	37.800
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Investment Madeira-Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda & Comandita, Portugal Wert der Gesellschaft: 3.547.890 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 4.052.862 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/05									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Investment Madeira-Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda, Portugal Wert der Gesellschaft: 79.408.436 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 46.420.242 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/05									
2	Madeira, 9004-568 Funchal Estrada Monumental 390 „Forum Madeira“ PT	FG		L (86%)	06/05	2005	10.083	84,42/100 Teileigentum an 11.944 m ²	21.472		792	K, LA, R	70.000 67.000	68.500
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Invest Azambuja Unipessoal LDA, Portugal Wert der Gesellschaft: 13.474 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 13.436 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				04/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Invest Azambuja Unipessoal LDA & Comandita, Portugal Wert der Gesellschaft: 31.661.569 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 28.220.212 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.100.000 EUR				04/17									
3	2050 Vila Nova da Rainha (Azambuja) Estrada Nacional No. 3, km 7 „Azambuja EIPA II“ PT	FG		LG (99%)	04/17	2011	122.996		52.638		52	K	34.700 34.400	34.550

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁷
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
1,0	2.090 2.090	53 53											0,0	12,9
2,0	5.760 5.760	53 53											100,0	0,0
1,5	4.380 4.899	55 55											63,1	2,4
3,1	8.471 8.211	36 36	12.092	8.862	3.230	8,2	0	0		komplett abgeschrieben			4,6	3,7
2,9	10.980 10.980	35 60												
1,1	3.207 3.008	47 47											6,9	2,8
2,0	6.032 6.339	41 41											9,8	2,9
1,0	2.520 2.527	37 37	2.818	2.277	541	7,8	0	0		komplett abgeschrieben			0,0	7,1

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung ⁸														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an LCC Leiriashopping – Centro Comercial, S.A., Portugal Wert der Gesellschaft: 49.782.607 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 41.640.205 EUR Gesellschafterdarlehen: 60.000.000 EUR				04/19									
4	2400-441 Leiria Alto do Vieiro „Leiria Shopping“ PT	FG		L (93%)	04/19	2010	40.843		24.512		1.049	K, PA, LA, R	126.400 120.200	123.300
	Beteiligung: 46,995% Gesellschaftsanteile an Bolsover Sp. Z.o.o. 17 Sp.k., Polen Wert der Gesellschaft: 77.751.606 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 50.180.325 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				03/17									
5	05-505 Warschau Pulawska 42E PL	FG/ER		L (100%)	06/17	2012	80.293	teilweise Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹¹	22.902		1.403	K	56.488 51.976	54.232
6	41-208 Sosnowitz (Kattowitz) Orlat Lwowskich 138 PL	FG/ER		L (99%)	06/17	2006	123.811	teilweise Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹¹	16.923		1.713	K	28.808 31.581	30.194
7	80-174 Danzig Przywizka 8 PL	FG		L (99%)	06/17	2007	79.177		17.538		830	K	34.588 35.575	35.082
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Espoon Keilalahdentie 2-4 Ky LP, Finnland Wert der Gesellschaft: 183.015.099 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 189.689.011 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Espoon Keilalahdentie 2-4 Ky GP, Finnland Wert der Gesellschaft: 573 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 573 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Espoon Keilalahden ABCD-talot (MREC), Finnland Wert der Gesellschaft: 158.682.400 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 112.184.883 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/17									
8	02150 Espoo Keilalahdentie 2-4 FI	FG		B (76%)	11/17	1997	52.841		32.136		846	K	164.700 153.500	159.100
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Oval Tower Verwaltungs UG, Deutschland Wert der Gesellschaft: -459 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: -459 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Oval Tower UG & Co KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 55.327.127 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 43.653.670 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									
9	1101 HE Amsterdam De Entrée 99 - 197 „Oval Tower“ NL	FG/ER		B (92%)	12/17	2000	1.129	Erfpacht-/ Opstalrecht ¹⁰	23.572		234	K, PA	85.000 86.600	85.800
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Daelse Kwint Verwaltungs UG, Deutschland Wert der Gesellschaft: -284 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: -284 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				42	0	42	0,0	0	0	komplett abgeschrieben				
3,5	10.452 10.747	46 46	2.454	0	2.454	2,0	0	0	0	komplett abgeschrieben	18.964	15,4	2,4	2,3
1,6	4.567 4.588	36 40	1.080	741	339	1,9	0	0	0	komplett abgeschrieben	25.274	46,6	3,0	3,5
0,9	2.751 2.754	32 32	847	581	266	2,9	0	0	0	komplett abgeschrieben	14.446	47,8	3,1	3,6
1,0	3.463 3.499	33 33	954	654	300	2,7	0	0	0	komplett abgeschrieben	21.608	61,6	3,3	3,2
4,6	9.519 9.657	43 43	5.358	3.272	2.086	3,2	0	0	0	komplett abgeschrieben			22,9	3,1
			901	0	901	1,0	0	0	0	komplett abgeschrieben				
2,5	5.745 5.685	46 46	5.320	5.193	127	5,9	0	0	0	komplett abgeschrieben	39.204	45,7	28,0	2,6
			720	0	720	1,0	0	0	0	komplett abgeschrieben				

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁸														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Daalse Kwint UG & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 48.121.196 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 43.281.414 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									
10	3511 SX Utrecht Daalseplein 1 und 101 „Daalse Kwint“ NL	FG/ER		B (91%)	12/17	2002	7.915	Erfpacht-/ Opstalrecht ¹⁰	18.997		240	K, PA	68.100 72.400	70.250
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Docks 2 Residential Coöperatief U.A., Niederlande Wert der Gesellschaft: 60.777.553 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 71.889.700 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/20									
11	2497 Den Haag Rijswijkse Landingslaan 392 - 452 NL	FG		W (88%)	12/20	2001	943		216	3.182		PA	8.500 8.900	8.700
12	2497 Den Haag Rijswijkse Landingslaan 322 - 352 NL	FG		W (100%)	12/20	2001	690			1.855		PA	4.100 4.100	4.100
13	2642 Pijnacker Wollebrand 1 - 23 NL	FG		W (100%)	12/20	2004	626			1.137	12	PA	2.900 3.020	2.960
14	3031 Rotterdam Boezemkade 11 - 213 NL	FG/ER		W (92%)	12/20	2006	2.872	Erfpacht-/ Opstalrecht ¹⁰		9.459	94	PA	30.800 32.300	31.550
15	3223 Hellevoetsluis Zoutweide 2 - 502 NL	FG		W (100%)	12/20	2005	3.630			4.810	59	PA	11.450 12.000	11.725
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an BMG Barberino Srl, Italien Wert der Gesellschaft: 139.231.896 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 144.162.165 EUR Gesellschafterdarlehen: 84.500.000 EUR				07/19									
16	50031 Barberino di Mugello Via Antonio Meucci „Barberino Factory Outlet“ IT	FG		L (100%)	07/19	2009	147.790		26.607		2.113	K	213.500 212.800	213.150
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Alinesa Investment S.L., Spanien (Holding Company) Wert der Gesellschaft: 35.756.009 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 34.327.504 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Parque Shopping Elche, S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 38.588.676 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 1.503.000 EUR Gesellschafterdarlehen: 11.025.000 EUR				05/18									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Fairfield Invest S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 3.677.894 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 2.287.325 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.715.000 EUR				05/18									
17	3205 Elche (Eix) Carrer Jacarilla 7 „L'Aljub“ ES	FG		L (93%)	05/18	2008	77.376		47.479		2.031	K, PA, LA, R	81.879 81.879	81.879
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Rusila Investments S.L. (Holding Company), Spanien Wert der Gesellschaft: 317.519.259 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 306.897.320 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/19									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
2,0	4.810 4.888	48 48	4.443	4.317	126	9,4	0	0	komplett abgeschrieben	28.800	41,0	3,2	1,0	
			679	0	679	1,7	68	39	1,0					
0,2	432 433	57 57	150	109	41	0,0	20	51	1,2			0,0	0,4	
0,1	219 219	57 57	269	196	73	0,0	36	91	1,3			0,0	0,1	
0,1	157 157	60 60	90	65	24	0,0	12	30	1,3			0,0	0,1	
0,9	1.511 1.512	62 62	1.041	757	284	0,0	141	352	1,2			6,2	0,3	
0,3	620 620	61 61	365	266	99	0,0	49	124	1,2			0,0	0,1	
			3.611	0	3.611	1,5	203	0	komplett abgeschrieben					
6,1	19.072 19.210	35 35										5,9	1,7	
			748	0	748	2,0	0	0	komplett abgeschrieben					
2,4	6.085 6.206	44 44	2.593	1.343	1.250	2,9	86	0	komplett abgeschrieben	33.320	40,7	9,5	2,0	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁸														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Zona Franca Global Barcelona, S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 48.020.175 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 45.793.315 EUR Gesellschafterdarlehen: 35.000.000 EUR				12/20									
18	Passeig de la Zona Franca 17-29 08038 Barcelona „Zona Franca“ ES	FG		W (89%)	09/22	2022	5.055		3.702	21.236	346		76.900 77.900	77.400
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Farggi Global Hotel Barcelona, S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 36.674.027 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 31.139.908 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/19									
19	Carrer del Perú 104 08018 Barcelona ES	FG		H (100%)	06/21	2024	1.626		7.668		62	K, PA	63.350 63.300	63.325
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Farggi Global Office Barcelona, S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 91.720.955 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 85.129.290 EUR Gesellschafterdarlehen: 32.701.830 EUR				12/19									
20	Carrer de Bilbao 140 08018 Barcelona ES	FG		B (91%)	06/21	2024	4.544		25.895		708	K, PA	133.300 132.700	133.000
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe A. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 63.527.710 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 63.278.840 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe B. S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 35.113.069 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 35.128.572 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an PRS Vallecas, S.L., Madrid Wert der Gesellschaft: 43.271.068 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 45.038.037 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
21	Calle de Adolfo Marsillach 98 28051 Madrid „Vallecas Mapfre“ ES	FG		W (99%)	03/24	2024	4.933		1.708	12.541	302	PA	33.120 31.740	32.430
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Global Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 99.715.876 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 95.815.724 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/21									
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Carvin Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 14.740.594 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 18.008.841 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.011.729 EUR				02/21									
22	17 Rue Louis Joseph Gay Lussac 62220 Carvin „Carvin Logistics Center“ FR	FG		LG (85%)	03/21	2016	75.000		21.559		174	K	20.040 20.220	20.130
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 12.095.539 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 13.916.326 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.979.150 EUR				02/21									
23	3 Rue Amazon 59553 Lauwin-Planque „Lauwin-Planque I Logistics Center“ FR	FG		LG (97%)	03/21	2014	74.250		30.161		348	K, PA	15.300 15.120	15.210

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁷
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
2,2	4.269 4.284	68 78	2.829	1.181	1.648	3,6	283	1.745	3,1				7,9	7,3
1,8	3.307 3.307	60 60	2.366	1	2.365	3,9	237	2.050	4,3	29.000	45,8	0,0	19,2	
3,8	6.505 6.504	60 60	5.404	1	5.403	4,2	540	4.683	4,3				2,6	1,9
0,9	1.825 1.862	80 80											20,1	6,6
0,6	1.207 1.184	42 42	1.061	407	654	1,7	78	233	1,5				0,0	5,3
0,4	944 944	40 40	1.909	1.350	559	4,8	164	492	1,5				0,0	4,1

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁸														
					02/21									
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque II Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 11.893.831 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 12.006.876 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.532.343 EUR													
24	Rue de la Plaine 59553 Lauwin-Planque „Lauwin-Planque II Logistics Center“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2016	72.627		30.517		116	K	15.000 15.300	15.150
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque III Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 19.077.359 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 23.629.456 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.448.083 EUR				02/21									
25	Rue Amazon 59553 Lauwin-Planque „Lauwin-Planque III Logistics Center“ FR	FG		LG (97%)	03/21	2017	122.041		55.412		183	K	25.800 26.280	26.040
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 25.406.195 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 30.028.191 EUR Gesellschafterdarlehen: 11.637.785 EUR				02/21									
26	Rue du Falcon 30800 Saint-Gilles „Nîmes Logistics Center“ FR	FG		LG (95%)	03/21	2016	210.903		68.352		421	K	33.900 34.440	34.170
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Global ICAV, Verville, Vernon Avenue, Contarf, Dublin 5, Irland Wert der Gesellschaft: 139.062.162 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 149.495.650 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/21									
27	Vernon Avenue Dublin „Verville“ IE	FG		W (100%)	03/22	2022	5.200	Long Leasehold ¹⁰		5.029	71	PA	31.500 33.200	32.350
28	Dublin 5, Killester Brookwood Court, St. Brigid's Road IE	FG		W (100%)	10/22	2022	9.712	Long Leasehold ¹⁰		6.137	90	PA	38.400 40.400	39.400
29	Cedar Place Ridgewood Dublin IE	FG		W (100%)	10/20	2015	6.005			6.371	150	0	26.400 27.600	27.000
30	Raheny, Howth Road Dublin „Strand View“ IE	FG		W (100%)	05/21	2021	8.903			6.984	85	PA	37.000 40.200	38.600
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Marble Pte. Ltd., Singapur Wert der Gesellschaft: 42.804.584 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 32.041.057 EUR Gesellschafterdarlehen: 27.193.923 EUR				05/08									
1	Shibayama-cho, 148-15 Iwayama, Sanbu-gun, Chiba „Narita“ JP	FG		LG (84%)	12/16	2003	28.872		43.057		298	LA	57.184 57.749	57.467
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Japan 1 Pte. Ltd. (Japan Branch), Japan Wert der Gesellschaft: 13.510.209 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 15.122.475 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
0,4	904 904	42 42	771	260	511	1,7	53	158	1,5			0,0	3,0
0,7	1.641 1.641	43 43	1.242	494	748	1,7	95	284	1,5			0,0	1,7
1,0	2.080 2.080	42 42	1.558	644	914	1,7	127	382	1,5			0,0	1,6
0,9	1.800 1.800	68 68	741	652	89	2,1	74	383	2,6			4,1	0,6
1,1	2.367 2.367	68 68	856	733	123	2,2	86	542	3,2			5,6	0,5
0,8	1.792 1.790	61 61	1.384	568	816	4,0	0	0		komplett abgeschrieben		6,1	0,7
1,1	2.206 2.206	67 67	1.630	0	1.630	3,8	0	0		komplett abgeschrieben		3,7	0,6
1,6	4.259 4.279	29 29	2.380	2.301	79	3,5	0	0		komplett abgeschrieben		6,7	1,7
			712	0	712	2,5	0	0		komplett abgeschrieben			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Global Japan 1 Pte. Ltd. (SingCo 1), Japan Wert der Gesellschaft: 14.514.296 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 18.920.136 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Japan 2 Pte. Ltd. (SingCo 2), Japan Wert der Gesellschaft: 13.720.347 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 19.782.573 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Nagoya TMK, Japan Wert der Gesellschaft: 41.367.184 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 30.546.170 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
2	J-460-0007 Nagoya 1-5-8 Shinsakae, Naka-ku „Hirokaji Aqua Place“ JP	FG		B (81%)	05/18	2008	1.389		7.472		145	K, PA	40.694 42.575	41.634
	Beteiligung: 98,63% an Deutsche Logistic No. 22 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC, Südkorea Wert der Gesellschaft: 28.411.176 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 27.972.273 EUR Gesellschafterdarlehen: 21.337.445 EUR				02/18									
3	17385 Icheon-si, 253-1 Ichi-ri Majang-myun, Gyeonggi-do „Logiport Icheon“ KR	FG		LG (97%)	02/18	2017	30.125		43.405		126	K	47.180 50.675	48.927
	Beteiligung: 98,1% Gesellschaftsanteile an DWS No 25 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC, Südkorea Wert der Gesellschaft: 8.943.198 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 14.704.275 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.374.474 EUR				01/20									
4	725 Jeonho-ri, Gochon-eup, Gimpo-si, Gyeonggi-do „Sungkwang Logistics“ KR	FG		LG (100%)	01/20	2016	9.107		27.198		169	PA, LA	46.199 45.463	45.831
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GG Tygelin PropCo AB, Schweden Wert der Gesellschaft: 68.433.881 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 72.449.573 EUR Gesellschafterdarlehen: 36.489.149 EUR				06/20									
5	16968 Stockholm Gårdsvägen 7, Rättavägen 3 „Solna United“ SE	FG		B (85%)	06/20	2020	6.529		33.692		302	PA	209.167 195.452	202.310
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Pacific Plaza L. P., USA Wert der Gesellschaft: 15.761.611 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 4.405.382 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.372.333 EUR				08/04									
6	94014 Daly City 1901 und 2001 Junipero Serra Blvd. CA 94014 „2001 DC Station“ US	FG		F (100%)	08/04	2002	10.186		9.359		821	K, PA, LA, R	28.565 28.116	28.340
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an 1019 Market Street L.P., USA Wert der Gesellschaft: -18.550.920 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: -18.706.248 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.046.036 EUR				10/14									
7	94103 San Francisco 1019 Market Street CA 94103 US	FG		B (95%)	10/14	2013	931		7.592			K, PA	23.804 25.152	24.478

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
1,2	2.520 2.508	54 54	1.413	0	1.413	3,1	58	0	komplett abgeschrieben	3.135	7,5	6,0	1,7	
			343	0	343	0,7	0	0	komplett abgeschrieben					
1,4	3.179 3.179	43 43	2.774	2.157	617	6,0	0	0	komplett abgeschrieben			0,0	1,3	
1,3	3.087 3.042	42 42	3.761	2.299	1.462	7,9	326	217	0,3	21.395	46,7	6,8	2,2	
			3.413	0	3.413	1,3	241	0	0,0					
5,8	11.486 11.454	65 66	195	0	195	0,2	20	29	0,8	103.309	51,1	5,6	3,5	
0,8	4.419 4.532	38 38											19,3	6,0
			24	0	24	0,1	0	0	0,0					
0,7	2.936 3.540	49 49	772	0	772	1,6	0	0	komplett abgeschrieben	30.092	122,9	94,9	0,9	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Galleria North II, LP, USA Wert der Gesellschaft: 26.730.852 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 13.908.722 EUR Gesellschafterdarlehen: 36.739.277 EUR				06/15									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Galleria North II Management, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 4.549 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 4.549 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/15									
8	75240 Dallas 13727 Noel Road TX 75240 „Galleria North Tower II“ US	FG		B (98%)	06/15	1999	9.754		29.226		974	K, PA, LA	62.430 61.891	62.160
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GG LA Figueroa, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 43.790.910 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 18.262.007 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/16									
9	90007 Los Angeles 3770 South Figueroa Street CA 90007 „Tuscany Apartments“ US	FG		W (88%)	06/16	2006	7.421		1.116	11.084	312	K, PA	86.324 85.426	85.875
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an TAF gg Las Olas LP, USA Wert der Gesellschaft: 37.184.964 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 25.912.668 EUR Gesellschafterdarlehen: 24.208.399 EUR				08/16									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an TAF gg Las Olas GP, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 0 EUR Gesellschaftskapital: 0 EUR				08/16									
10	33301 Fort Lauderdale 401 East Las Olas Boulevard FL 33301 „Las Olas City Center“ US	FG		B (80%)	09/16	2002	10.036		37.946		1.034	K, PA, LA	98.990 97.054	98.022
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an GREF GG Eastland Center LP, USA Wert der Gesellschaft: 9.574.806 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: -2.835.317 EUR Gesellschafterdarlehen: 29.050.079 EUR				07/19									
11	91791 West Covina 2753 E. Eastland Center Drive CA 91791 „Eastland Center“ US	FG		L (100%)	12/19	2005	220.649		75.388		3.287	K, LA, R	80.856 80.812	80.834
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Kirby Grove, LP, USA Wert der Gesellschaft: 7.621.881 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 4.538.579 EUR Gesellschafterdarlehen: 25.780.373 EUR				01/20									
12	78759 Kirby Grove (Houston) 2925 Richmond Avenue TX 78759 „Kirby Grove“ US	FG/ER		B (88%)	01/20	2016	5.409	Erbbaurecht	23.785		864	K, PA	84.976 88.659	86.818
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Oakbrook LP, USA Wert der Gesellschaft: 17.337.830 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 9.048.045 EUR Gesellschafterdarlehen: 16.887.492 EUR				01/20									
13	60523 Oak Brook 2155 W. 22nd Street IL 60523 „The Shops at Oak Brook Place“ US	FG		L (100%)	01/20	2010	57.812		16.459		695	K	67.640 67.909	67.775

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
1,8	9.353 10.676	45 45	1.158	0	1.158	1,9	0	0	komplett abgeschrieben			14,1	2,5
2,5	8.637 8.661	42 42	1.529	0	1.529	1,9	0	0	komplett abgeschrieben	43.836	51,0	1,3	1,8
			697	0	697	0,7	0	0	komplett abgeschrieben				
2,8	8.142 11.600	38 38	1.393	765	628	1,3	0	0	komplett abgeschrieben	36.973	37,7	3,7	5,6
			411	0	411	0,5	0	0	komplett abgeschrieben				
2,3	6.340 6.171	30 31	1.540	0	1.540	2,0	153	77	0,3	39.614	49,0	5,2	3,6
2,5	7.908 7.559	52 52	1.771	0	1.771	1,8	205	117	0,3	51.651	59,5	1,3	3,0
1,9	4.400 4.453	36 36	1.158	0	1.158	1,8	115	77	0,3	33.910	50,0	0,0	5,1

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Candour House LP, USA Wert der Gesellschaft: 37.298.125 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 30.320.253 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/21									
14	1050 Slater Road Durham, NC 27703 „Candour House“ US	FG		W (100%)	09/21	2021	32.566		276	24.712	409	K	71.368 72.760	72.064
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg The Catherine LP, 11042 Alpharetta Highway, Roswell, GA 30076 USA Wert der Gesellschaft: 17.878.658 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 11.598.875 EUR Gesellschafterdarlehen: 22.816.079 EUR				11/21									
15	Roswell GA 30076 11042 Alpharetta Highway „The Catherine“ US	FG		W (100%)	12/21	2020	73.261			25.756	402	K	82.371 89.234	85.803
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GG The Catherine Land Parcel A, L.P. ¹² Wert der Gesellschaft: 2.585.899 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 3.334.361 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				04/24									
16	Roswell GA 30076 11042 Alpharetta Highway „The Catherine - Phase Two Lot 1“ US	U			12/21		18.998						2.785 2.389	2.587
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GG The Catherine Land Parcel B, L.P. ¹² Wert der Gesellschaft: 852.237 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 1.131.501 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				04/24									
17	Roswell GA 30076 11042 Alpharetta Highway „The Catherine - Phase Two Lot 2“ US	U			12/21		6.451						898 808	853
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an gg Citria LP, 3017 and 3020 Clementine Ct, Sarasota, FL 34240 USA Wert der Gesellschaft: 97.840.533 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 117.734.634 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				03/22									
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an gg Citria LP LCC Wert der Gesellschaft: 0 EUR Gesellschaftskapital: 0 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				03/22									
18	Sarasota, 3017 Clementine Court, FL 34240 „Citria at Fruitville Commons“ US	FG		W (99%)	04/22	2021	43.239			27.182	506	K	95.217 97.103	96.160
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global T1 Pty Limited (Head Trustee) / G Global Trust 1, Australien Wert der Gesellschaft: 72.683.416 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 80.909.545 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 90A T2 Pty Limited (Subtrustee) / G Global 90A AUT1, Australien Wert der Gesellschaft: 43.658.186 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 52.125.300 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 90A T3 Pty Limited (Subtrustee) / 90 Arthur Street Trust, Australien Wert der Gesellschaft: 55.203.128 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 52.090.304 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/16									
19	2060 North Sydney 90 Arthur Street NSW 2060 AU	FG		B (90%)	09/16	1996	1.188		9.304		81	K, PA	53.782 54.153	53.968

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren											
2,1	5.770 5.381	67 67	1.589	0	1.589	2,3	168	702	2,1	35.931	49,9	3,6	1,5
2,5	6.942 6.923	66 66	2.488	189	2.299	2,7	253	1.138	2,2	46.710	54,4	6,5	1,0
0,1													
0,0													
2,8	8.031 7.986	67 67	2.536	203	2.334	1,9	240	1.240	2,6			8,6	0,9
			513	0	513	1,1	0	0	komplett abgeschrieben				
1,5	5.739 5.626	42 42	3.390	0	3.390	5,2	0	0	komplett abgeschrieben			52,3	2,5

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 1 Pte Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 11.291.178 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 7.370.628 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 2 Pte Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 22.553.708 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 14.612.847 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 3 Pte. Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 22.553.708 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 14.612.847 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 120E Pte. Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 48.823.644 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 36.189.826 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global T2 Pte. Ltd. (Head Trustee) / G Global Trust 2, Australien Wert der Gesellschaft: 69.756.730 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 36.013.104 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 120E T2 Pty Ltd. (Subtrustee) / G Global 120E AUT, Australien Wert der Gesellschaft: 2.477.288 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 2.477.174 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 180Q Pty Ltd. (Subtrustee) / G Global 180Q AUT, Australien Wert der Gesellschaft: 29.618.683 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 33.233.823 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/17									
20	Brisbane 180 Queen Street QLD 4000 AU	FG		L (59%) B (41%)	11/17	1996	722		3.854			K, PA, LA	29.426 29.364	29.395
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global T1 Pty Limited (Head Trustee) / G Global Trust 1, Australien Wert der Gesellschaft: 72.683.416 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 80.909.545 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/16									
21	Canberra 197 London Circuit „The Sebel“ AU	FG/ER		H (86%)	12/19	2009	877	Crown Lease ¹⁰	6.786		7	K, PA, LA	23.429 23.924	23.677
	Beteiligung: 45,0% Gesellschaftsanteile an Eighteen Celosia SarL, Luxemburg Wert der Gesellschaft: 34.648.816 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 23.706.190 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/18									
	Beteiligung: 45,0% Gesellschaftsanteile an Eighteen Amaryllis SarL, Luxemburg Wert der Gesellschaft: 29.581.625 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 24.547.076 EUR Gesellschafterdarlehen: 39.346.139 EUR				06/18									
22	E20 London Stratford Building S9 „S9 International Quarter“ GB	FG		B (84%)	07/18	2019	4.752		25.784			K, PA, LA	100.778 111.261	106.020

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Rohertag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				955	0	955	0,3	0	0	komplett abgeschrieben				
0,8	2.511 2.478	44 39	2.885	2.192	693	9,7	0	0	0	komplett abgeschrieben			18,8	4,9
0,7	1.817 1.817	45 45	2.866	1.472	1.394	10,6	289	145	0,3				0,4	9,5
			1.272	0	1.272	0,5	0	0	0	Komplett abgeschrieben				
3,0	6.905 6.673	65 65	999	0	999	0,8	106	18	0,1	46.471	43,8	0,1	11,6	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert⁴ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Swift Newco B Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 32.573.247 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 22.373.664 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Swift PropCo Holdings Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 36.458.558 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 24.997.060 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Beith Street PropCo Limited, Edinburgh Wert der Gesellschaft: 7.213.781 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 6.536.468 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.324.826 EUR				08/19									
23	Glasgow G11 6BZ 82 Beith Street „West End“ GB	FG		W (97%)	08/19	2017	9.263		2.840	10.035		PA	16.568 16.431	16.500
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 4.425.973 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 4.313.914 EUR Gesellschafterdarlehen: 2.985.222 EUR				08/19									
24	Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	FG		W (99%)	08/19	2018	2.752		758	5.425		PA	10.122 10.016	10.069
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 4.096.879 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 3.485.467 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.691.196 EUR				08/19									
25	Newcastle upon Tyne NE1 4PQ Strawberry Place „Strawberry Place“ GB	FG		W (100%)	08/19	2017	2.853		830	6.715		PA	8.927 8.730	8.828
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 1.778.635 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 2.341.813 EUR Gesellschafterdarlehen: 3.037.393 EUR				08/19									
26	Manchester M15 4FN 13 Jack Rosenthal Street „First Street“ GB	FG/ER		W (99%)	08/19	2014	826	Long leasehold¹⁰	871	5.038		PA	7.792 7.550	7.671
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10&11 PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 14.319.544 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 12.317.620 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.970.696 EUR				08/19									
27	Manchester M17FA 2 Nobel Way „10/11 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2017	5.026		2.304	16.128		PA	29.080 29.307	29.194
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an St. Albans Place PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 6.205.378 EUR⁹ Gesellschaftskapital: 5.193.063 EUR Gesellschafterdarlehen: 407.532 EUR				08/19									
28	Leeds LS2 8JP Cross Belgrave Street „St Albans Place“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.396		1.257	7.962		PA	11.363 11.302	11.333

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁷
	Rohertrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				296	17	279	2,5	22	0	0,0				
0,5	1.334 1.210	53 53									4.907	29,7	0,9	1,1
				296	17	279	3,2	22	0	1,0				
0,3	825 808	54 54									3.762	37,4	3,2	0,9
				296	17	279	4,5	22	0	1,0				
0,3	776 723	53 53									2.773	31,4	3,5	0,9
				296	17	279	4,5	22	0	1,0				
0,2	711 645	50 50									2.796	36,4	0,7	0,9
				296	17	279	1,2	22	0	1,0				
0,8	2.173 2.027	53 53									10.019	34,3	0,0	1,0
				296	17	279	3,5	22	0	1,0				
0,3	926 842	55 55									3.662	32,3	0,0	1,0

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 9.452.879 EUR ⁵ Gesellschaftskapital: 8.384.549 EUR Gesellschafterdarlehen: 245.673 EUR				08/19									
29	Manchester M17FA 2 Nobel Way „9 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.445		1.193	6.320		PA	14.207 14.298	14.253
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 4.543.337 EUR ⁵ Gesellschaftskapital: 3.893.907 EUR Gesellschafterdarlehen: 653.580 EUR				08/19									
30	Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill“ GB	FG		W (100%)	08/19	2019	8.944			8.066		PA	9.562 9.487	9.524
V. Immobilienvermögen gesamt														3.483.766

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

- ¹ FG = Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutztes Grundstück mit fertigem Objekt
UB = Grundstück im Zustand der Bebauung
U = unbebautes Grundstück
ER = Erbbaurecht
² B = Büro & Praxis
F = Freizeit
H = Hotel
L = Läden
LG = Lager/Logistik
W = Wohnen
Anteil in % jeweils bezogen auf den Mietertrag.

- ³ K = Klimaanlage
LA = Lastenaufzug
PA = Personenaufzug
R = Rolltreppe

⁴ Werte in Fremdwährung umgerechnet zum Devisenkurs vom 30. September 2024. Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.

⁵ Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten können Anschaffungsnebenkosten sowohl auf Fonds- als auch auf Gesellschaftsebene anfallen, unter anderem abhängig davon, ob es sich um die Neugründung oder den Erwerb einer bereits bestehenden Gesellschaft handelt.

⁶ Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ⁶ in TEUR	davon sonstige Kosten ⁶ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷
	Roherttrag – Gutachter 1 / 2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1 / 2 in Jahren												
				296	17	279	2,8	22	0	1,0				
0,4	1.067 992	55 55									4.274	30,0	0,0	0,9
				296	17	279	3,5	22	0	1,0				
0,3	775 736	55 55									3.516	36,9	0,0	0,9
100,0											739.353	21,2		

⁷ Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass vertraglich vereinbarte Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden.
⁸ Enthält Länder mit Mietverträgen auf Eurobasis.
⁹ Werte zum 30. September 2024 gebucht im Fonds bis 31. August 2024, ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).
¹⁰ Entspricht deutschem Erbbaurecht.
¹¹ Entspricht deutschem Erbnießbrauchrecht.
¹² Im Berichtszeitraum wurden zwei unbebaute Grundstücke aus der Haltestruktur von „The Catherine“ herausgelöst.

Devisenkurse per 30. September 2024

1 EUR	=	1,11325	USD
1 EUR	=	0,83277	GBP
1 EUR	=	11,30199	SEK
1 EUR	=	159,48416	JPY
1 EUR	=	1.467,48587	KRW
1 EUR	=	1,61763	AUD
1 EUR	=	396,69994	HUF
1 EUR	=	4,27326	PLN
1 EUR	=	1,42958	SGD

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

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

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Verkaufspreis in TEUR ¹	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien				
– in Ländern mit Euro-Währung				
– in Ländern mit anderer Währung				
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
– in Ländern mit Euro-Währung				
– in Ländern mit anderer Währung				
100% Gesellschaftsanteile an G Global 120E AUT (Gesellschaft hält ein weiteres Objekt)				
Brisbane 120 Edward Street QLD 4000 AU	30.06.2017	30.07.2024	65.132	100,0
Summe			65.132	

¹ Maßgeblich für die Währungsumrechnung ist der Wechselkurs des Besitzübergangs.



Manchester, First Street

Vermögensaufstellung zum 30. September 2024

Teil II: Liquiditätsübersicht

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 30.9.2024	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben							153.022.377,84	4,7
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Belgien, Königreich EO-Treasury Certs 11.7.2024	BE0312795678	11.07.2024	0,00	0,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz. A. 23/05 f.17.04.24	DE000BU0E048	17.04.2024	0,00	0,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 6.12.2024	EU000A3K4EZ9	06.12.2024	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.702.000,00	1,5
Europäische Union EO-Bills Tr. 6.9.2024	EU000A3K4ET2	06.09.2024	0,00	50.000.000,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 7.6.2024	EU000A3K4EP0	07.06.2024	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Spanien EO-Letras d.Tesoro 2024(25)	ES0L02503073	07.03.2025	0,00	0,00	0,00	50.000.000,00	49.364.000,00	1,5
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				100.000.000,00	350.000.000,00	100.000.000,00	99.066.000,00	3,0
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz. A. 23/09 f.21.08.24	DE000BU0E089	21.08.2024	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz. A. 24/03 f.19.03.25	DE000BU0E154	19.03.2025	0,00	60.000.000,00	0,00	60.000.000,00	59.199.600,00	1,8
Frankreich EO-Treasury Bills 2024(24)	FR0128227743	05.06.2024	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Niederlande EO-Treasury Bills 2024(25)	NL00150028D0	27.02.2025	0,00	40.000.000,00	0,00	40.000.000,00	39.506.800,00	1,2
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				100.000.000,00	100.000.000,00	100.000.000,00	98.706.400,00	3,0
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Wertpapiere gesamt:				200.000.000,00	450.000.000,00	200.000.000,00	197.772.400,00	6,1
davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:								
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
III. Investmentanteile								
IV. Geldmarktinstrumente								

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

Gliederung nach Nominalzinsen		Gliederung nach Restlaufzeiten	
0,00 % bis unter 4,00 %	197.772.400,00 EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	197.772.400,00 EUR
4,00 % bis unter 5,00 %	0,00 EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 2 Jahren	0,00 EUR
5,00 % bis unter 6,00 %	0,00 EUR	Restlaufzeit über 2 Jahre bis zu 3 Jahren	0,00 EUR
6,00 % bis unter 8,00 %	0,00 EUR	Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Jahren	0,00 EUR
8,00 % bis unter 10,00 %	0,00 EUR	Restlaufzeit über 4 Jahre	0,00 EUR
Summe	197.772.400,00 EUR	Summe	197.772.400,00 EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2024

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen davon in Fremdwährung	3.084.430,80	7.795.759,84 1.389.822,48	9.185.582,32	0,3
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	347.736.716,00		619.637.053,96	19,0
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	16.493.066,61		28.775.699,76	0,9
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	993.209,14	806.931,22 6.283.451,91	7.090.383,13	0,2
5. Andere davon Forderungen aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	12.173.827,23	0,00	174.203.771,00	5,3
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 693.576.833,82 578.677.355,00 114.899.478,82				
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) davon in Fremdwährung	0,00	0,00	0,00	0,0
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	1.264.094,61		5.359.991,84	0,2
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	20.687.702,04		25.117.735,91	0,8
4. anderen Gründen davon aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	28.007.229,71	0,00	158.206.720,47	4,8
davon aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 300.430.833,02 409.263.675,48 108.832.842,46				
III. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	59.799.926,28		148.717.959,22	4,6
Fondsvermögen			3.265.991.175,45	

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
840.849.162,88	640.765.173,97

Devisenkurse per 30. September 2024

1 EUR	=	1,11325	USD
1 EUR	=	0,83277	GBP
1 EUR	=	11,30199	SEK
1 EUR	=	159,48416	JPY
1 EUR	=	1.467,48587	KRW
1 EUR	=	1,61763	AUD
1 EUR	=	4,27326	PLN

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.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

	Anteilkategorie RC	Anteilkategorie IC
Anteilwert (30.9.2024)	47,24 EUR	47,72 EUR
Umlaufende Anteile	66.696.641	2.413.151

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 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 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 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 Ver-

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

9. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten:

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

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Gesellschafter

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

Geschäftsführung

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

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

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

Christian Bäcker
Head of European Real Estate Portfolio Management
Retail Clients

Florian Stanienda (ab 15. Juli 2024)
Global Head of Corporate Strategy
and Mergers & Acquisitions
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Dr. Grit Franke (bis 30. Juni 2024)
Head of Fund Finance
zugleich Geschäftsführerin der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

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

Aufsichtsrat

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

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

Martin Ball
Divisional Control Officer für Privatkundenbank Deutschland
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

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

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

Externe Bewerter

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

Regelbewerter

Felix Augustini

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

Dipl.-Ing. Uwe Ditt

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

Dipl.-Ing. Renate Grünwald

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten, Hamburg

Ankaufsbewerter

Detlev Brauweiler

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

Dipl.-Ing. Matthias Heide

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

EINIA Experts GmbH & Co. KG, Mainz

Dipl.-Ing. Stefan Döring, MRICS

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

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Europa-Allee 91

60486 Frankfurt am Main

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

DWS Grundbesitz GmbH

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

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

DWS Investment GmbH*

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



* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.