

DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz global

Jahresbericht zum
31. März 2023



Investors for a new now

Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 1. Januar 2023) sowie des „Basisinformationsblatts“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

Hinweise zu den Anteilklassen

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

Anteilklassen im Überblick (Stand: 31. März 2023)

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. ¹
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 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 Immobilien-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
Erfolgsabhängige Vergütung	Bis zu 1,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 4,1%, aber max. 0,1% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. ²	Bis zu 3,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,4%, aber max. 0,3% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. ²
ISIN	DE0009807057	DE000A0NCT95
WKN	980705	AONCT9

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
- 18 / Vermietungsinformationen zum 31. März 2023
- 22 / Übersicht: Renditen, Bewertung
- 28 / Vermögensübersicht zum 31. März 2023
- 30 / Erläuterungen zur Vermögensübersicht
- 32 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2023
Teil I: Immobilienverzeichnis
- 52 / Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien
zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2023
- 54 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2023
Teil II: Liquiditätsübersicht
- 55 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2023
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und
Rückstellungen
- 56 / Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum
vom 1. April 2022 bis 31. März 2023
- 60 / Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 62 / Entwicklungsrechnung im Zeitraum
vom 1. April 2022 bis 31. März 2023
- 63 / Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung
- 64 / Verwendungsrechnung zum 31. März 2023
- 64 / Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
- 65 / Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
- 86 / Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 88 / Steuerliche Hinweise für den Anleger
- 96 / Ausweis der Immobilienquoten
- 100 / Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer,
Verwahrstelle und Gremien
- 101 / Externe Bewerter

Kennzahlen im Überblick

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

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	4.389,4 Mio. EUR	4.188,7 Mio. EUR	200,7 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	4.173,6 Mio. EUR	3.982,8 Mio. EUR	190,8 Mio. EUR
- direkt gehalten	448,9 Mio. EUR	428,4 Mio. EUR	20,5 Mio. EUR
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.724,8 Mio. EUR	3.554,5 Mio. EUR	170,3 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien	66		
- direkt gehalten	5		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	61		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
- zum Stichtag	89,3%		
- durchschnittlich im Berichtszeitraum	88,4%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	17,9%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	1		
- direkt gehalten	0		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Bestandsübergänge	3		
- direkt gehalten	0		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3		
Verkäufe von Immobilien	5		
- direkt gehalten	3		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2		
Bestandsabgänge	5		
- direkt gehalten	3		
- über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2022 bis 31.3.2023)	-14,4 Mio. EUR	-5,1 Mio. EUR	-9,4 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2022 bis 31.3.2023, BVI-Methode)			
		2,0%	2,4%
Endausschüttung je Anteil (am 19.7.2023)		1,00 EUR	1,25 EUR
Anteilwert per 31.3.2023		52,48 EUR	52,99 EUR
Rücknahmepreis per 31.3.2023		52,48 EUR	52,99 EUR
Ausgabepreis per 31.3.2023		55,10 EUR	55,64 EUR
ISIN		DE0009807057	DE000A0NCT95
WKN		980705	A0NCT9



Amsterdam, Oval Tower

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Jahresbericht über die Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens grundbesitz global im Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

Die globalen Immobilienmärkte hatten mit dem Ausklingen der COVID-19-Pandemie einen guten Start in das Jahr 2022. Im Jahresverlauf hat sich das wirtschaftliche Umfeld allerdings deutlich eingetrübt und die Märkte sind in eine Gemengelage aus hoher Inflation und steigenden Zinsen einerseits sowie einer wirtschaftlichen Abkühlung andererseits geraten. Der Ukraine-Krieg hat zu erheblichen Preissteigerungen geführt und die Inflation auf das höchste Niveau seit Anfang der 1980er-Jahre gehoben. Während sich die Vermietungsmärkte insbesondere in den Nutzungsarten Wohnen und Logistik sowie bei modernen Büroimmobilien an ausgewählten Standorten widerstandsfähig zeigten, haben die deutlich gestiegenen Zinsen mitunter zu deutlichen Preisadjustierungen an den Immobilienmärkten geführt. Besonders betroffen sind die US-amerikanischen Büromärkte, die zudem mittlerweile teilweise Leerstände auf dem höchsten Niveau der vergangenen 40 Jahre zeigen.

Bisher waren die unmittelbaren Auswirkungen auf das Immobilienportfolio von grundbesitz global begrenzt. So lagen die Bewertungsergebnisse der Fondsimmobilien insgesamt im positiven Bereich. Darüber hinaus konnten im Geschäftsjahr fünf Büroimmobilien veräußert werden. Mit dem Verkauf der Fondsimmobilität Marievik in Stockholm, Schweden, wurde zudem ein Verkaufspreis erzielt, der deutlich über dem von den unabhängigen Gutachtern festgestellten Verkehrswert lag.

Der Anstieg der Renditen im Euroraum hat zu einem gestiegenen Aufwand bei der Absicherung der Fremdwährungsrisiken u.a. durch Bewertung und Realisierung bei den abgeschlossenen Devisentermingeschäften geführt. Das Anleiheportfolio des Fonds war durch den Renditeanstieg nur in geringem Umfang betroffen, da es sich im Wesentlichen nur noch aus Anleihen mit kurzer Laufzeit zusammensetzt. Zum Berichtszeitpunkt beläuft sich die gewichtete Restlaufzeit auf unter ein Jahr.

grundbesitz global verzeichnete im Zeitraum vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023 eine Wertentwicklung von 2,0% je Anteil in der Anteilklasse RC und von 2,4% je Anteil in der Anteilklasse IC (Angaben nach BVI-Methode). Im gleichen Zeitraum

flossen aus dem Fonds netto 5,1 Mio. EUR in der Anteilklasse RC sowie netto 9,4 Mio. EUR in der Anteilklasse IC ab, insgesamt betragen die Nettomittelabflüsse somit im Berichtszeitraum 14,4 Mio. EUR.

Das Fondsvermögen sank von 4.414,6 Mio. EUR zum 31. März 2022 auf 4.389,4 Mio. EUR zum 31. März 2023 – unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr. Zum Berichtsstichtag beträgt das Fondsvermögen in der Anteilklasse RC 4.188,7 Mio. EUR, in der Anteilklasse IC 200,7 Mio. EUR.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 748,7 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 31. März 2023 bei 17,9% des Immobilienvermögens und somit unter dem gesetzlich festgelegten Grenzwert von 30,0%. Auslaufende Kreditlinien wurden verlängert bzw. neu abgeschlossen.

Im Zentrum der Fondsmanagement-Aktivitäten stand unverändert die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios von grundbesitz global. Dies umfasst neben der Verwaltung der Bestandsimmobilien insbesondere auch die Ergänzung des Portfolios um attraktive neue Objekte und den Verkauf von Gebäuden, die nach Auffassung des Fondsmanagements mittel- bis langfristig nicht mehr der Fondsstrategie entsprechen.

Im Berichtszeitraum wurde jeweils eine Wohnimmobilie in den USA, Spanien und Irland für umgerechnet insgesamt rund 250,2 Mio. EUR in das Portfolio des Sondervermögens übernommen. Berücksichtigung findet hierbei auch die zwischenzeitlich fertiggestellte Wohnimmobilie „Zona Franca“ in Barcelona, Spanien, die bereits zuvor nach anteiligen Kaufpreiszahlungen im Bestand geführt wurde. Im Gegenzug wurde jeweils eine Büroimmobilie in Schweden, Großbritannien, Japan sowie zwei Büroimmobilien in Polen mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt rund 347,2 Mio. EUR veräußert.

Das Immobilienportfolio von grundbesitz global besteht zum 31. März 2023 aus insgesamt 66 Objekten (31. März 2022: 69 Objekte), davon fünf Direktinvestments sowie 61 Objekte, die über Beteiligungen gehalten werden. Das Immobilienvermögen beträgt – auf Basis der Verkehrswerte – zum Berichtsstichtag 4.173,6 Mio. EUR (31. März 2022: 4.291,9 Mio. EUR).

Im Berichtszeitraum wurde der Wohnimmobilienanteil auf Basis des Jahressollmietertrages im Portfolio zielgerichtet von 12,7% auf 19,2% gesteigert. Wohnimmobilien nehmen damit im Portfolio von grundbesitz global nach Büroimmobilien (39,8%) und Einzelhandelsimmobilien (27,3%)

mittlerweile den dritten Platz ein. Weitere Nutzungsarten wie Logistikobjekte sowie zwei Hotels runden das Portfolio ab.

Im Berichtszeitraum verringerte sich der europäische Anteil der Investments auf 61,3% (31. März 2022: 63,8%). Hierbei bilden Großbritannien und Irland die Schwerpunkte. Der außereuropäische Anteil setzt sich zum Berichtsstichtag zu 15,9% aus Investments im asiatisch-pazifischen Wirtschaftsraum (Japan, Südkorea und Australien; 31. März 2022: 18,1%) und zu 22,8% aus Investments in den USA (31. März 2022: 18,1%) zusammen.

Zum 31. März 2023 waren 89,3% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag). Bezogen auf den gesamten Berichtszeitraum lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 88,4%.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 27. Juni 2023

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft geriet nach einem positiven Jahresauftakt 2022 zunehmend ins Stocken und aktuelle Indikatoren deuten auf eine eher verhaltene gesamtwirtschaftliche Entwicklung zum Jahresbeginn 2023 hin. Die Industrieländer konnten trotz Ukraine-Krieg, geopolitischen Unsicherheiten und der Energie- und Rohstoffkrise im ersten Halbjahr 2022 noch ein positives Wachstum erzielen. Viele Schwellenländer verzeichneten jedoch einen Rückgang der Wirtschaftsleistung, bedingt durch Währungsabwertungen, Kapitalabflüsse und die Wachstumsschwäche in China. Demgegenüber konnten einige Länder Lateinamerikas und Asiens eine signifikante Steigerung der wirtschaftlichen Aktivität verbuchen.

Auf globaler Ebene lag der Einkaufsmanagerindex von S&P Global im Dezember mit 48,2 Punkten weiter unter der Wachstumsschwelle von 50 Punkten, was teilweise auf den Immobiliensektor zurückzuführen war, der die geringste Aktivität seit der COVID-19-Pandemie verzeichnete. Nicht zuletzt die zahlreichen Zinserhöhungen waren hier ausschlaggebend. Perspektivisch dürften die Leitzinserhöhungen vielerorts angesichts nachlassender Inflationsraten hinsichtlich Geschwindigkeit und Ausmaß aber weiter heruntergeschraubt werden. Demgegenüber stieg der Einkaufsmanager-Index im verarbeitenden Gewerbe im Februar 2023 auf einen neutralen Indexstand von 50 und beendete damit eine Serie von fünf monatlichen Rückgängen in Folge. Wichtiger Treiber war ein Anstieg der Produktion, die erstmals seit Juli 2022 zulegen konnte.¹ Die finanzwirtschaftlichen Verwerfungen im März 2023 rund um die Insolvenz der Silicon Valley Bank bzw. die Übernahme der Credit Suisse und die möglicherweise daraus resultierende Liquiditätsverknappung könnten diese Entwicklung allerdings erneut belasten.

Der Blick auf die weltwirtschaftliche Entwicklung bleibt jedoch grundsätzlich verhalten positiv. Das globale BIP ist im Jahr 2022 um 3,1% gestiegen und dürfte auch im Jahr 2023 weiter zunehmen. Zwar bleiben Schwankungsanfälligkeit und Unsicherheiten hoch, trotzdem wird mit Wachstumsraten von 1,7% im Jahresverlauf 2023 gerechnet, wobei insbesondere die Emerging Markets stärker abschneiden dürften. In den USA lag das reale BIP-Wachstum 2022 bei 2,1%, wobei Prognosen für das Jahr 2023 auf eine Stagnation und moderates Wachstum von 0,9% hindeuten.² Hier haben Probleme um die wirtschaftliche Stabilität wichtiger Regionalbanken im März belastet, die zwar infolge der Stützungsmaßnahmen seitens der Fed³ keine unmittelbaren Folgen mit sich brachten, aber zur Verunsicherung der Märkte beigetragen haben. Im Zusammenhang damit ist der moderate Zinsschritt der Fed im März 2023 zu sehen, der mit 25 Basispunkten erneut

etwas geringer als die großzügigen Schritte des Jahres 2022 ausfiel, gleichzeitig aber deutlich machte, dass die Federal Reserve der Inflationsbekämpfung Vorrang vor Rezessions Sorgen einräumt.⁴

In Europa verlor die Wirtschaft im zweiten Halbjahr 2022 deutlich an Dynamik, wobei sich der gesamtwirtschaftliche Ausblick aufgrund verbesserter Konjunkturindikatoren zum Jahresende etwas aufhellen konnte. Die hohe Inflation führte im Jahresverlauf zu realen Kaufkraftverlusten der Haushalte und die Energiekrise schwächte die Wettbewerbsfähigkeit der energieintensiven Industrie. Jedoch konnten die Verwerfungen durch Ukraine-Krieg, Energie- und Rohstoffkrise durch den milden Winter, einen resilienten Arbeitsmarkt und fiskalpolitische Stützungsmaßnahmen der Regierungen abgemildert werden. So fiel die saisonbereinigte Arbeitslosenquote in der EU27 im Jahr 2022 auf 6,1% zurück, was einen deutlichen Rückgang gegenüber 7,0% im Vorjahr darstellt.⁵

Auch das Wirtschaftswachstum blieb bis zum Jahresende positiv und verzeichnete im vierten Quartal 2022 einen Anstieg von 0,1% im Vergleich zum Vorquartal. Dank des starken ersten Halbjahres lag die Jahreswachstumsrate des saisonbereinigten BIP bei 3,5%. Die Inflation konnte sich von ihrem Hochpunkt bei 10,6% im Oktober lösen und fiel nach vorläufigen Zahlen auf 6,9% im März 2023 zurück.⁶ Auch die Erzeugerpreise entspannten sich im Jahresverlauf und lagen nach der enormen Steigerung von 43,5% im August zum Jahresende nur noch bei 24,6%. Die Kerninflation, ohne Berücksichtigung der schwankungsanfälligen Preise von Energie und Nahrungsmitteln, stieg zuletzt weiter und markierte im Dezember aber um 20 Basispunkte auf 5,2%, den höchsten Wert seit der Euro-Einführung. Damit dürfte der Handlungsdruck der EZB weiter groß bleiben, die im Jahresverlauf 2022 die Zinsen bereits um 250 Basispunkte angehoben hat und im März 2023 die Einlagenfazilität auf 3% erneut erhöhte.

Konjunkturindikatoren für die Eurozone hellten sich zum Jahresende 2022 auf und deuteten zuletzt eher auf eine Stagnation anstatt auf eine Rezession hin. So konnte der Indikator der wirtschaftlichen Einschätzung (ESI) der Eurozone im Januar 2023 um 2,8 Punkte auf 99,9 zulegen. Auch der konjunkturelle Frühindikator Sentix, der die Stimmung bei privaten und institutionellen Anlegern abbildet, stieg im Februar um 9,5 Punkte auf minus 8,0 Zähler und damit auf den höchsten Stand seit knapp einem Jahr.

In der APAC-Region hat sich das Wachstum im Jahresverlauf 2022 abgeschwächt und die Aussichten infolge steigender Inflationsraten weiter eingetrübt, wenngleich die Inflationsniveaus weitaus geringer ausfallen als in Nordamerika und

1 J. P. Morgan Global Manufacturing PMI, März 2023

2 Oxford Economics, World Economic Prospects, März 2023

3 Federal Reserve Board, Joint Press Release, 12. März 2023

4 DWS, CIO Flash, 23. März 2023

5 Eurostat, Arbeitslosenquote insgesamt, März 2023

6 Eurostat, HVPI, März 2023

Europa. So beläuft sich das Wirtschaftswachstum Japans im Jahr 2022 auf 1% und dürfte in 2023 weiter in Richtung 0,6% sinken. Inflationsraten von 2,5% im Jahresdurchschnitt 2022 sowie Monatswerte von 4,3% (Jahresvergleich) im Januar 2023 stellen den höchsten Anstieg seit den frühen 1980er Jahren dar und dürften den designierten Gouverneur der Bank of Japan, Kazuo Ueda, zum Handeln bewegen. Hinzu kommt eine Verlangsamung der Exporte im schwächeren weltwirtschaftlichen Umfeld. Auch die chinesische Wirtschaft lag mit einer Wachstumsrate von 3% deutlich unter den Vorjahreswerten, dürfte sich in 2023 aber dank der wirtschaftlichen Öffnung auf 4,5% erholen.⁷

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

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

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen handelten zuletzt am 27. Mai 2022 im negativen Bereich. Seitdem sind auch hier die Renditen teils deutlich angestiegen. Einjährige Bundesanleihen rentierten am 1. April 2022 bei -0,43% p.a. und per 31. März 2023 bei 3,01% p.a.

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

(Datenquelle: Bloomberg)

Globale Immobilienmärkte

Die globalen Immobilienmärkte zeigten nach einem positiven Jahresauftakt 2022 eine rückläufige Entwicklung, angetrieben durch dynamische Zinserhöhungen, steigende Finanzierungskosten, schwächere Wirtschaftsaussichten und geopolitische Spannungen. Die starke Unsicherheit gepaart mit einer zunehmenden Zurückhaltung der Investoren führten zu einer Verlangsamung der Entscheidungsprozesse und Bieterverfahren. So verstärkte sich die Preisschere zwischen Angebot und Nachfrage, während alternative festverzinsliche Anlagen wieder höhere Renditen aufwiesen. Im ersten Halbjahr 2022 konnte das kräftige Mietwachstum die Kapitalwerte noch weitestgehend stützen, aber mit dem raschen Zinsanstieg und auftretenden Multiplikatoreffekten setzten im zweiten Halbjahr vermehrt Preiskorrekturen ein. So war an den Wohnungsmärkten in vielen Volkswirtschaften eine gesun-

kene Investorennachfrage zu beobachten, was wiederum mit Preisanpassungen einherging. Auch Gewerbeimmobilien verzeichneten teils starke Preisabschläge. Die Preiskorrektur dürfte perspektivisch geografisch- und sektorübergreifend attraktive Möglichkeiten zum Wiedereinstieg bieten.

An den europäischen Immobilienmärkten forderte die Verkettung von hohen Inflationsraten, steigenden Zinsen und einer wirtschaftlichen Abkühlung in der zweiten Jahreshälfte 2022 ihren Tribut und drückte die Gesamtrenditen zum ersten Mal seit dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie in den negativen Bereich. Im vierten Quartal 2022 schien sich der Abwärtstrend zu beschleunigen, was sich beispielsweise an einem Kapitalwertrückgang von 12% beim MSCI U.K. Monthly Index in den Monaten Oktober und November 2022 abzeichnete. Die Inflationsrate konnte sich mit den fallenden Energie- und Rohstoffpreisen von ihrem Höhepunkt lösen, aber blieb mit 8,4% im Jahresdurchschnitt weiterhin deutlich über dem Zentralbankziel. Der Preisauftrieb führte zu teilweise starkem Druck auf die Mietpreise, gerade in Sektoren mit vergleichsweise guter Durchsetzungsrate. Die Finanzierungskosten verteuerten sich im Jahresverlauf 2022 um mehr als 300 Basispunkte, was mit einem signifikanten Rückgang der Investitionsvolumen und einem raschen Anstieg der Spitzenrenditen einherging. So lagen die Spitzenrenditen am Jahresende in den verschiedenen Märkten und Sektoren um 30 bis 170 Basispunkte über ihrem Tiefpunkt zu Beginn des Jahres.

In den USA kamen die Gesamtrenditen aufgrund der steigenden Zinsen ebenfalls spürbar unter Druck. Die Immobilienpreise, die in der ersten Jahreshälfte noch gestiegen waren, kamen vor diesem schwierigen finanziellen Hintergrund schließlich zum Stillstand. Die Gesamtrenditen für den NCREIF Property Index (NPI) auf Immobilienebene und den Open-End Core Diversified Index (ODCE) auf Fondsebene sanken auf 0,6% bzw. 0,5%, nachdem sie in den ersten beiden Quartalen des Jahres 2022 durchschnittlich 4,3% bzw. 6,1% betragen hatten. Im Büromarkt kletterten die Leerstände aufgrund der hybriden Arbeitswelt auf den höchsten Stand seit Anfang der 1990er-Jahre. Das Einzelhandelssegment dagegen konnte sich dank der gelockerten COVID-19-Beschränkungen weiter erholen und zeigte ein konträres Bild. So sind die Leerstände im Segment der Nachbarschafts- und Gemeindezentren auf den niedrigsten Stand seit mindestens 17 Jahre gefallen.

Auch in der APAC Region waren die hohen Inflationsraten, steigende Zinsen und der verschlechterte Wirtschaftsausblick an den Immobilienmärkten zu spüren. Seit Ende Juni 2022 haben die Zentralbanken in Australien, Südkorea und Singapur ihre Leitzinsen um 150-225 Basispunkte erhöht. Da der Inflationsdruck in der Region vergleichsweise weniger stark ausgeprägt war, dürften weitere Zinserhöhungen im asiatisch-pazifischen Raum in einem gemäßigeren Tempo erfolgen.

⁷ Oxford Economics, World Economic Prospects, März 2023

Die höheren Finanzierungskosten schlugen sich noch nicht in den Immobilienbewertungen nieder, wobei eine Zeitverzögerung gegenüber den Marktpreisen typisch ist. Das schwächere Transaktionsvolumen, eine sinkende Zahl von Bietern und eine zunehmende Preisspanne deuteten jedoch auf eine Neubewertungsphase hin, die von einem schwindenden Abstand zwischen Kapitalisierungszinssätzen und Anleiherenditen begleitet wurden. Die tatsächlichen Marktpreise für erstklassige Immobilien in Australien und Südkorea dürften bereits um ca. 10% gefallen sein. Die Spitzenrenditen sind im Jahresverlauf in Australien, Südkorea und Singapur um 40 bis 60 Basispunkte gestiegen, wohingegen sie in Japan stabil geblieben sind.⁸

Investmentmärkte

Die globalen Investmentmärkte haben im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr an Dynamik verloren. Mit knapp 1.700 Mrd. EUR lagen sie rund 5% unter dem Vorjahreswert aus 2021, aber rund 400 Mrd. EUR über dem Wert des Pandemiejahres 2020. Insbesondere die Märkte der APAC-Region haben mit leichten Zuwächsen für dieses robuste Ergebnis gesorgt. Mit fast 800 Mrd. EUR Transaktionsvolumen stellen sie noch vor den USA mit 600 Mrd. EUR die stärkste Region nach Transaktionsvolumen.

Demgegenüber haben die europäischen Investmentmärkte im Jahresverlauf 2022 deutlich an Dynamik verloren und sind insbesondere im vierten Quartal 2022 stark eingebrochen. Belief sich das sektorübergreifende Transaktionsvolumen im Jahr 2021 noch auf rund 350 Mrd. EUR, sank dieser Wert in 2022 auf rund 280 Mrd. EUR und lag damit nur leicht über dem Krisenjahr 2020. Im vierten Quartal beliefen sich die Rückgänge sogar auf 60-70%⁹ – ein Trend der sich nach vorläufigen Zahlen auch im ersten Quartal 2023 fortgesetzt haben dürfte.

Damit einher gingen deutliche Anstiege der Spitzenrenditen, die bis Jahresende 2022 bei 20-30% gelegen haben dürften. Getrieben durch die Verteuerung der Finanzierungsbedingungen, zunehmenden Margendruck und teilweise auch Liquiditätsrisiken dürfte sich auch dieser Trend im ersten Quartal 2023 fortgesetzt haben, wenngleich wir von einer nachlassenden Dynamik ausgehen. Zwar sehen wir weiterhin Diskrepanzen zwischen der Käufer- und Verkäuferseite, allerdings erwarten wir mittelfristig auch eine Stabilisierung der Finanzierungsbedingungen und abnehmende Unsicherheiten am Markt.¹⁰

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.

⁸ DWS, Real Estate Strategic Outlook Europa, USA, APAC, Q1 2023

⁹ RCA, März 2023

¹⁰ DWS, Real Estate Strategic Outlook Europe, Q1 2023

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

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

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023 betragen die Nettomittelabflüsse 14,4 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen belief sich zum 31. März 2023 auf 4.389,4 Mio. EUR.

Zum 31. März 2023 betragen das Immobilien-/Beteiligungsvermögen 2.841,9 Mio. EUR und die liquiden Mittel 705,5 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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022/2023 hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von 2,0% je Anteil, in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von 2,4% je Anteil erzielt (jeweils nach BVI-Methode).

Die Ausschüttung zum 19. Juli 2023 beträgt in der Anteilklasse RC 1,00 EUR. Der gesamte Anlageerfolg in der Anteilklasse RC beträgt 1,02 EUR pro Anteil. Anleger der Anteilklasse IC erhalten eine Ausschüttung in Höhe von 1,25 EUR. Der gesamte Anlageerfolg in der Anteilklasse IC beträgt 1,27 EUR pro Anteil. Informationen zur Besteuerung enthalten die „Steuerlichen Hinweise für den Anleger“ im Anschluss an diesen Bericht.

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode

(Stand: 31. März 2023)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
1 Jahr	2,0%		2,4%	
2 Jahre	4,1%	2,0%	5,0%	2,5%
3 Jahre	6,4%	2,1%	7,9%	2,6%
5 Jahre	11,9%	2,3%	14,4%	2,7%
10 Jahre	23,6%	2,1%	29,0%	2,6%
15 Jahre	41,2%	2,3%	49,5%	2,7%
20 Jahre	81,0%	3,0%		
Seit Auflegung*	105,0%	3,2%	49,5%	2,7%

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.

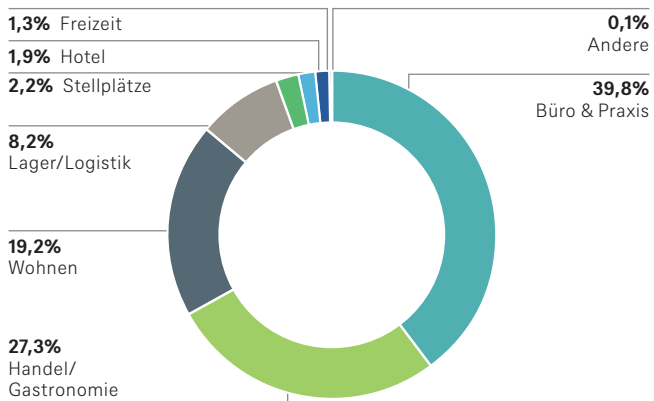
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Immobilienbestand des Grundbesitz global

Zum Portfolio des Grundbesitz global gehörten zum Berichtsstichtag 66 Immobilien, davon sind fünf direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 448,9 Mio. EUR.

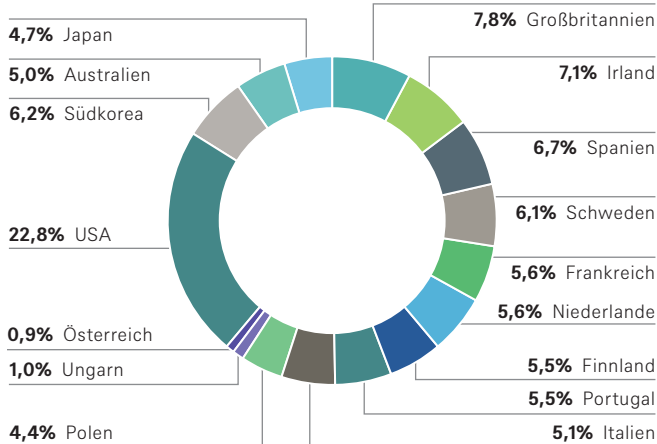
Über Immobilien-Gesellschaften werden 61 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 3.724,8 Mio. EUR gehalten. An einigen dieser Immobilien-Gesellschaften ist Grundbesitz global über Joint Ventures mit weiteren, ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Sondervermögen beteiligt.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag

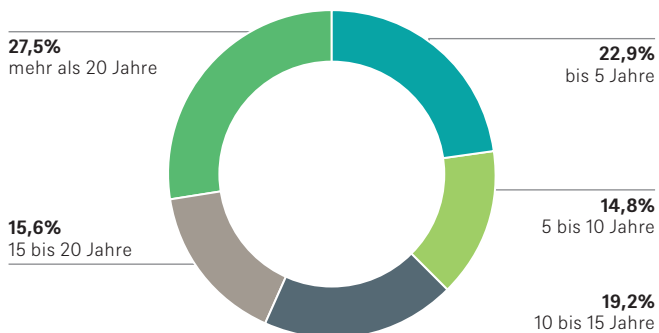


Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

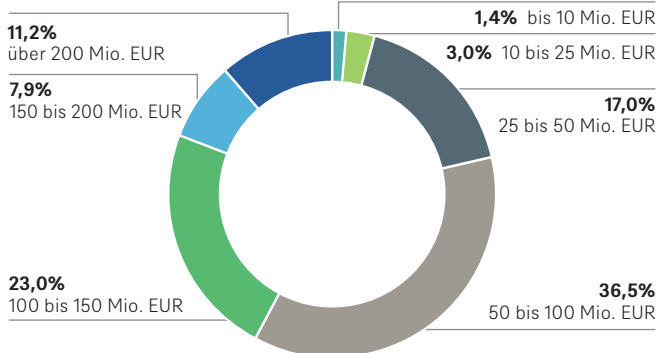
(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



Größenklassen der Fondsimmobilien



Immobilien nach Größenklassen

bis 10 Mio. EUR	58,8 Mio. EUR	1,4%	8 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	125,3 Mio. EUR	3,0%	7 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	707,6 Mio. EUR	17,0%	19 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	1.524,8 Mio. EUR	36,5%	20 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	960,2 Mio. EUR	23,0%	8 Objekte
150 bis 200 Mio. EUR	329,2 Mio. EUR	7,9%	2 Objekte
über 200 Mio. EUR	467,8 Mio. EUR	11,2%	2 Objekte
Gesamt	4.173,6 Mio. EUR	100,0%	66 Objekte

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

Weitere Angaben zu den nachstehend aufgeführten Objekten sind dem Immobilienverzeichnis sowie dem Verzeichnis der Käufe und Verkäufe zu entnehmen. Die Kaufpreise werden in Euro ausgewiesen; bei Fremdwährungen wird jeweils der Kurs zum Zeitpunkt des Besitzübergangs zugrunde gelegt.

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

Zwei Objekte wurden vor dem Berichtszeitraum als Projektentwicklungen erworben und sind nach Fertigstellung im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangen:

Barcelona (ES), Passeig de la Zona Franca 17-29 – Wohnimmobilie „Zona Franca“

Der Kaufvertrag für die Projektentwicklung der Wohnimmobilie „Zona Franca“ im Südosten Barcelonas wurde am 18. März 2021 unterzeichnet. Der erste Bauabschnitt konnte bereits im Januar 2022 abgeschlossen werden, die Fertigstellung des zweiten Teils erfolgte im September 2022. Die Nutzfläche der Immobilie beträgt 21.236 m² und verteilt sich auf 210 Wohneinheiten, Co-Working-Flächen sowie sechs Einzelhandelsflächen.

Das Objekt wurde als „Nullemissionenhaus“ errichtet und soll zudem mit dem Nachhaltigkeitszertifikat „BREEAM Very Good“ ausgezeichnet werden.

Der Kaufpreis betrug rund 77,5 Mio. EUR. Der Bestandsübergang nach Fertigstellung der gesamten Projektentwicklung erfolgte am 28. September 2022.

Dublin (IE) – Wohnimmobilienportfolio „Brookwood Court“

Der Kaufvertrag für das Wohnimmobilienportfolio „Prestige“ wurde am 24. Juli 2020 unterzeichnet. Nachdem das Bestandsobjekt „Cedar Place“ bereits im Jahr 2020 sowie die Projektentwicklungen „Strand View“ im Mai 2021 und „Verville“ im März 2022 übergegangen sind, folgte nun die letzte Fertigstellung der insgesamt drei Projektentwicklungen. Das Objekt bietet 79 neu errichtete Wohnungen mit Flächen von größtenteils 50 m² und 80 m² sowie vier Häuser mit je 124 m² Wohnfläche.

Es wird eine Zertifizierung nach BREEAM „In-Use“ angestrebt.

Der Kaufpreis der Wohnimmobilie „Brookwood Court“ betrug rund 36,5 Mio. EUR. Der Bestandsübergang erfolgte nach Fertigstellung der gesamten Projektentwicklung am 26. Oktober 2022.

Sechs Objekte wurden vor dem Berichtszeitraum als Projektentwicklungen erworben und sind noch nicht fertiggestellt:

Barcelona (ES), Carrer del Perú 104 – Hotelimmobilie Barcelona (ES), Carrer de Bilbao 140 – Büroimmobilie

Der Kaufvertrag für die aus zwei Objekten bestehende Projektentwicklung „Farggi“ in Barcelona wurde am 29. Mai 2020 unterzeichnet. Die Büro- und die Hotelentwicklung werden nach Fertigstellung im Oktober 2023 mit einem Nachhaltigkeitszertifikat ausgezeichnet werden.

Die 4-Sterne-Hotelimmobilie mit 185 Zimmern und 62 Parkplätzen soll über eine Nutzfläche von rund 7.584 m² verfügen, welche sich über ein Erdgeschoss, ein Zwischengeschoss und 14 Obergeschosse erstreckt. Ein Pachtvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 20 Jahren wurde bereits mit einem Hotelbetreiber abgeschlossen. Die Büroimmobilie soll über eine Nutzfläche von rund 25.092 m², 332 Tiefgaragenplätze sowie ein Restaurant im Erdgeschoss von knapp 500 m² verfügen.

Das Gesamtprojektvolumen beträgt rund 197,7 Mio. EUR, davon entfallen rund 63,8 Mio. EUR auf das Hotel und rund 133,9 Mio. EUR auf das Bürogebäude. Die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt.

Madrid (ES) – Wohnbauportfolio

Am 30. Dezember 2020 haben die Fonds grundbesitz global und grundbesitz europa anteilig vier attraktive Wohnbauprojekte an den beliebten, südlich der Madrider Innenstadt gelegenen Standorten Vallecas und Getafe erworben. grundbesitz global ist zu 60% an dem Projekt beteiligt.

Die Projekte zeichnen sich durch eine gehobene Bauweise und ansprechende Architektur aus. Der Ausstattungsstandard der ca. 1.000 Wohnungen mit Einbauküche, Klimatisierung, WLAN, Fitnessbereich, Pool, Lobby und Gemeinschaftsflächen ist überdurchschnittlich. Die Wohnquartiere verfügen über eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Aufgrund der Bau- und Standortqualitäten wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung von „BREEAM Good“ oder höher angestrebt.

Der anteilige Kaufpreis betrug 128,4 Mio. EUR. Die Zahlungen nach Baufortschritt erfolgen nach den erfolgten Baugenehmigungen. Die Fertigstellung der vier Projekte ist für Ende 2023 geplant.

Ein Objekt wurde im Berichtszeitraum gekauft und ist im Berichtszeitraum in den Bestand übergegangen:

Sarasota, Florida (US) – Wohnimmobilie „Citria at Fruitville Commons“

Der Kaufvertrag für die Wohnimmobilie „Citria at Fruitville Commons“ wurde am 22. April 2022 unterzeichnet. Die im Jahr 2021 fertiggestellte Immobilie mit einer Wohn-/Nutzfläche von rund 27.180 m² ist in Sarasota, im Westen Floridas und unmittelbar am Golf von Mexiko gelegen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 300 modern gestaltete Apartments mit Balkon oder Terrasse und 506 Parkplätze. Bei den Apartments handelt es sich vorwiegend um Zwei- und Drei-Zimmer-Apartments mit durchschnittlich 80 bzw. 100 m² Wohnfläche. Ergänzt wird das Angebot durch 30 Vierzimmer-Apartments mit großzügigen Wohnflächen von rund 120 m². Die Anlage ist nahezu voll vermietet.

Eine Zertifizierung nach BREEAM „In-Use“ wird angestrebt.

Der Kaufpreis betrug umgerechnet rund 136,2 Mio. EUR.
Der Bestandsübergang erfolgte am 29. April 2022.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird in Euro vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen.

Fünf Objekte wurden im Berichtszeitraum verkauft und sind im Berichtszeitraum aus dem Bestand des Fonds herausgegangen:

Stockholm (SE) – Büroimmobilie „Marievik“

Der Kaufvertrag für die im Jahr 2003 erworbene Immobilie wurde am 18. Mai 2022 unterzeichnet. Die Immobilie liegt rund fünf Kilometer außerhalb des zentralen Geschäftsviertels von Stockholm im Teilmarkt „Marievik“ und hat sich in den vergangenen Jahren sehr gut entwickelt. Die rund zwanzig Jahre alte Immobilie entsprach nicht mehr allen aktuellen Anforderungen an moderne Büroimmobilien – insbesondere auch in Hinblick auf Kriterien der Nachhaltigkeit. Darüber hinaus schätzt das Fondsmanagement die kurz- und mittelfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des Teilmarkts im Vergleich zu anderen potenziellen Investitionsstandorten des Fonds nur als moderat ein.

Vor diesem Hintergrund hat sich das Fondsmanagement dazu entschieden, die Immobilie zu veräußern. Der Verkaufserlös soll in moderne Objekte mit attraktiven Entwicklungschancen investiert werden. Ziel ist zudem eine weitere Diversifizierung des Portfolios nach Lagen und Nutzungsarten. Der Verkaufspreis betrug rund 157,7 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 1. Juli 2022.

Tokio (JP) – Büroimmobilie „ATAGO East Building“

Der Kaufvertrag für die im Jahr 2003 erworbene Immobilie wurde am 25. November 2022 unterzeichnet.

Die in zentraler Lage von Tokio gelegen Immobilie war über die gesamte Haltedauer hinweg gut vermietet und der Verkehrswert hat sich positiv entwickelt. Das Fondsmanagement schätzte die kurz- bis mittelfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des „Grade B“ Gebäudes, auch angesichts vieler Projektentwicklungen im Teilmarkt, die ab den Jahr 2023 vermarktet werden, als moderat ein. Die durchschnittliche Restlaufzeit der bestehenden Mietverträge im Objekt beträgt landesspezifisch nur rund ein Jahr. Zudem hat sich die Vermietungsdauer von leerstehenden Flächen im Objekt deutlich erhöht – einhergehend mit einem allgemeinen Anstieg des Leerstands in Tokio und im Teilmarkt des Objekts.

Vor diesem Hintergrund hat sich das Fondsmanagement dazu entschieden, die Immobilie zu veräußern. Der Verkaufserlös soll in moderne Objekte mit attraktiven Entwicklungschancen investiert werden. Ziel ist zudem eine weitere Diversifizierung

des Portfolios nach Lagen und Nutzungsarten. Dabei berücksichtigt das Fondsmanagement die beiden angestrebten ökologischen Merkmale des Fonds, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der Immobilien des Fonds, schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand des Fonds – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird.

Der Verkaufspreis betrug umgerechnet rund 109,5 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 30. November 2022.

Warschau (PL) – Büroimmobilie „Kopernik A“

Warschau (PL) – Büroimmobilie „Kopernik B-E“

Das Fondsmanagement von grundbesitz global hat mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages am 21. Dezember 2022 den Warschauer Büroimmobilienkomplex „Kopernik“ veräußert. „Kopernik“ setzt sich aus insgesamt fünf Bürogebäuden zusammen, die in den Jahren 2001 bis 2005 errichtet wurden. Die Objekte liegen in einem Business Park südlich der Innenstadt von Warschau. Der Standort ist gut an das Straßennetz angebunden, aber nur begrenzt an den Öffentlichen Personennahverkehr. Durch eine Vielzahl neuer Büroimmobilien, die auch in den letzten Jahren auf den Vermietungsmarkt kamen, leidet die Wettbewerbsfähigkeit von älteren Büroobjekten insbesondere außerhalb des zentralen Geschäftsviertels (CBD) der polnischen Hauptstadt. Aufgrund des Gebäudealters entspricht Kopernik auch nicht modernen Anforderungen an Nachhaltigkeitsfaktoren.

Vor diesem Hintergrund hat das Fondsmanagement die Objekte in den vergangenen Jahren gezielt auf einen Verkauf vorbereitet und hierfür unter anderem Investitionen durchgeführt sowie den Vermietungsstand auf rund 93% gesteigert. Der Verkauf der Immobilien führt die Strategie des Fondsmanagements konsequent fort, die Qualität des Gesamtportfolios laufend zu verbessern und damit künftige Risiken zu reduzieren. Außerdem wurde durch den Verkauf das Immobilienportfolio weiter diversifiziert. Der Verkauf unterstützt zudem auch das Ziel, den durchschnittlichen Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der Immobilien des Fonds zu senken.

Der Kaufpreis betrug für alle Gebäudeteile insgesamt rund 38,9 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 21. Dezember 2022.

Edinburgh (GB) – Büroimmobilie „Edinburgh Quay“

Der Kaufvertrag für die im Jahr 2005 erworbene Immobilie wurde am 2. Dezember 2022 unterzeichnet. Neben Büroflächen umfasst das achtstöckige Objekt auch Einzelhandelsflächen. Der Vermietungsstand des an mehrere Unternehmen aus verschiedenen Sektoren vermieteten Gebäudes lag bei mehr als 90%, die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge betrug rund acht Jahre.

Aufgrund des Gebäudealters dürfte das Objekt in Zukunft jedoch erhöhten Vermietungsrisiken ausgesetzt sein – insbesondere im Wettbewerb mit modernen Bürogebäuden. Zudem sind altersbedingt künftig Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Schließlich entsprechen auch die Nachhaltigkeitsparameter nicht mehr den Anforderungen an moderne Büroimmobilien. Insgesamt sah das Fondsmanagement daher vergleichsweise bessere Entwicklungsmöglichkeiten bei moderneren Büroimmobilien und Objekten anderer Nutzungsarten. Der Verkauf von „Edinburgh Quay“ führt daher die Strategie des Fondsmanagements konsequent fort, die Qualität des Gesamtportfolios laufend zu verbessern und damit künftige Risiken, die sich aus den Fondsobjekten ergeben können, zu reduzieren.

Der Verkaufspreis betrug umgerechnet rund 41,1 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang erfolgte am 9. Januar 2023.



Espoo, Keilalahdentie 2-4

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 31. März 2023 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz global Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 748,7 EUR (31. März 2022: 878,8 Mio. EUR).

Davon waren 24,0% Euro-Kredite und 76,0% Fremdwährungskredite. Dabei stellen die Finanzierungen in US-Dollar in Höhe von 299,8 Mio. EUR (40,0%) den größten Teil dieser Verbindlichkeiten dar, gefolgt von Krediten in Schwedischen Kronen in Höhe von 103,1 Mio. EUR (13,8%) und in Koreanischen Won in Höhe von 84,5 Mio. EUR (11,3%). Daneben sind Finanzierungen in Britischen Pfund in Höhe von 77,9 Mio. EUR (10,4%) und in Japanischen Yen in Höhe von 3,5 Mio. EUR (0,5%) 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 748,7 Mio. EUR (100,0%).

Im Berichtszeitraum ist das Verhältnis von Krediten zum Verkehrswert aller Fondsimmobilien von 20,5% (31. März 2022) auf 17,9% (31. März 2023) gesunken.

Der Fonds grundbesitz global wies zum Berichtsstichtag rund 35,0 Mio. EUR (0,8% des Fondsvermögens) an offenen Fremdwährungspositionen auf, die nicht über Devisentermingeschäfte abgesichert waren.

Übersicht Kredite zum 31. März 2023

grundbesitz global	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zinssatz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
EUR			180,0	4,3%	12,0%	0,0%	6,9%	5,2%	1,31%
USD			299,8	7,2%	12,4%	0,0%	0,0%	27,7%	3,09%
GBP			77,9	1,9%	0,0%	0,0%	0,0%	10,4%	2,23%
JPY			3,5	0,1%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,69%
KRW			84,5	2,0%	0,0%	11,3%	0,0%	0,0%	3,17%
SEK			103,1	13,8%	0,0%	0,0%	13,8%	0,0%	1,21%
Gesamt			748,7	17,9%	24,3%	11,3%	21,1%	43,3%	

Übersicht Währungsrisiken zum 31. März 2023

grundbesitz global	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
USD	10.905	1,08540	10.047	0,2
GBP	5.452	0,87887	6.203	0,1
SEK	58.000	11,32197	5.123	0,1
JPY	474.479	143,73957	3.301	0,1
KRW	21.599.538	1.410,09791	15.318	0,3
PLN	-33.513	4,68698	-7.150	-0,2
AUD	3.311	1,61722	2.047	0,0
SGD	98	1,44125	68	0,0
Gesamt			34.957	0,8

Vermietungsinformationen zum 31. März 2023

	Großbritannien	Polen	Portugal	Frankreich	Niederlande
Mietobjekte (Anzahl)	11	6	3	6	7
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	362,3	223,8	227,4	251,1	234,0
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag¹					
Büro & Praxis	62,3%	32,5%	0,5%	49,5%	72,5%
Handel/Gastronomie	4,9%	64,8%	76,8%	3,0%	0,2%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,0%	0,3%	15,8%	43,3%	0,4%
Wohnen	32,7%	0,0%	0,0%	0,0%	19,7%
Freizeit	0,0%	0,0%	3,8%	0,0%	0,0%
Stellplätze	0,0%	2,3%	2,4%	3,4%	7,2%
Andere	0,1%	0,1%	0,7%	0,8%	0,0%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)					
Büro & Praxis	0,0%	9,2%	0,0%	47,7%	8,7%
Handel/Gastronomie	4,4%	5,9%	0,4%	3,0%	0,1%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%
Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Stellplätze	0,0%	0,8%	0,0%	3,4%	0,5%
Andere	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	95,6%	84,1%	99,6%	45,4%	90,7%
Auslaufende Mietverträge²					
bis 31.12.2023	68,2%	7,5%	24,9%	0,0%	14,1%
2024	5,7%	36,3%	12,4%	13,8%	0,0%
2025	0,0%	20,2%	15,9%	32,2%	39,3%
2026	0,0%	18,3%	5,8%	30,2%	13,9%
2027	0,0%	9,3%	2,3%	0,0%	3,3%
2028	0,0%	5,3%	17,3%	0,0%	3,0%
2029	1,7%	0,3%	2,6%	23,8%	2,0%
2030	0,0%	1,0%	2,9%	0,0%	2,0%
2031	0,0%	1,4%	15,0%	0,0%	0,0%
2032	0,2%	0,2%	1,0%	0,0%	0,0%
ab 2033	24,2%	0,2%	0,0%	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	Japan	Südkorea	Australien	Sonstiges Ausland	Gesamt
4	4	11	4	3	4	6	69
260,4	254,4	1.065,1	286,9	265,2	230,6	805,1	4.466,0
0,9%	9,8%	36,2%	60,2%	52,2%	71,1%	40,1%	39,8%
45,5%	41,1%	19,9%	4,7%	4,2%	13,4%	41,4%	27,3%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	9,6%	7,1%	1,9%
0,3%	0,0%	0,0%	30,5%	43,6%	0,1%	8,4%	8,2%
49,8%	48,3%	39,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	19,2%
3,3%	0,0%	3,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%
0,0%	0,4%	0,9%	4,5%	0,0%	5,8%	2,9%	2,1%
0,2%	0,4%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
0,9%	0,0%	7,7%	5,0%	0,8%	21,7%	0,1%	7,1%
3,7%	1,7%	2,5%	0,0%	0,4%	1,2%	1,9%	2,2%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%
0,0%	6,0%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,2%	0,4%	0,3%	0,0%	1,1%	0,2%	0,5%
0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
95,4%	92,0%	87,9%	94,7%	98,8%	76,0%	97,7%	89,3%
57,2%	6,6%	14,5%	24,1%	35,9%	35,9%	9,8%	22,3%
12,7%	0,2%	33,4%	12,7%	8,1%	5,0%	15,6%	17,0%
10,1%	13,8%	7,1%	54,3%	27,4%	11,6%	23,2%	17,2%
4,2%	11,9%	15,6%	0,0%	2,8%	14,6%	9,4%	10,6%
3,4%	5,4%	7,4%	3,9%	25,8%	6,2%	23,3%	9,6%
1,8%	1,2%	3,6%	1,9%	0,0%	1,3%	4,9%	3,9%
0,0%	2,9%	1,8%	3,1%	0,0%	0,9%	2,7%	2,4%
0,0%	6,7%	8,9%	0,0%	0,0%	11,4%	0,3%	3,8%
0,9%	2,9%	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	2,1%
0,0%	0,0%	1,7%	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%	0,9%
9,7%	48,4%	3,5%	0,0%	0,0%	13,1%	8,5%	10,2%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Vermietungssituation

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)

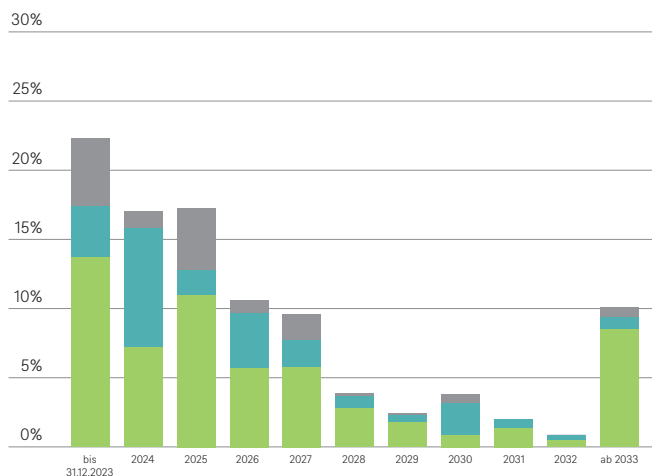
Konsumgüter & Einzelhandel	26,6%
Wohnen	18,8%
Automobil & Transport	8,9%
Technologie und Software	8,2%
Unternehmens-/ Rechts- und Steuerberatung	7,4%
Bank & Finanzdienstleistung	5,6%
Hotel/Gastronomie	5,4%
Versorger und Telekommunikation	4,9%
Wohnungswirtschaft	3,8%
Bau	2,2%
Medien	1,8%
Öffentliche Institutionen	1,2%
Chemie/Pharmazeutische Industrie	0,7%
Versicherungsgewerbe	0,6%
Sonstige Branchen	3,9%
Summe	100,0%

Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %

Asien
USA
Europa



Auslaufende Mietverträge (mit Sonderkündigungsrecht)

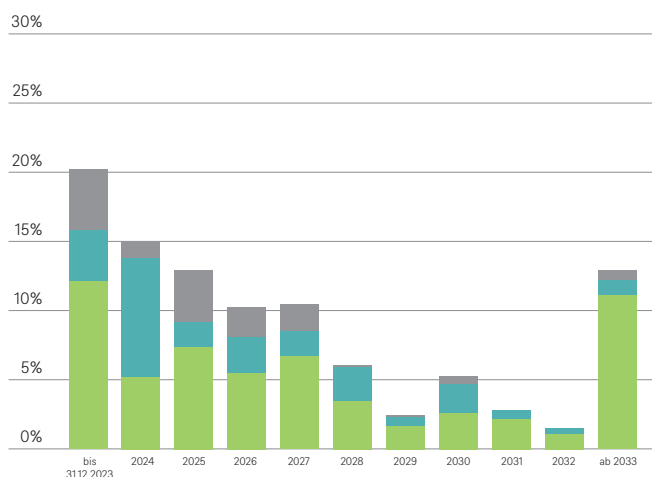
	bis 31.12.2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	ab 2033
Asien	4,9%	1,2%	4,4%	0,9%	1,9%	0,2%	0,2%	0,6%	0,0%	0,0%	0,7%
USA	3,7%	8,6%	1,8%	4,0%	1,9%	0,9%	0,5%	2,3%	0,6%	0,4%	0,9%
Europa	13,7%	7,2%	11,0%	5,7%	5,8%	2,8%	1,8%	0,9%	1,4%	0,5%	8,5%
Gesamt	22,3%	17,0%	17,2%	10,6%	9,6%	3,8%	2,4%	3,8%	2,1%	0,9%	10,1%

Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %

Asien
USA
Europa



Auslaufende Mietverträge (ohne Sonderkündigungsrecht)

	bis 31.12.2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	ab 2033
Asien	4,4%	1,2%	3,7%	2,1%	2,0%	0,2%	0,2%	0,6%	0,0%	0,0%	0,7%
USA	3,7%	8,6%	1,8%	2,6%	1,8%	2,4%	0,6%	2,1%	0,6%	0,4%	1,1%
Europa	12,1%	5,2%	7,4%	5,5%	6,7%	3,5%	1,7%	2,6%	2,2%	1,1%	11,1%
Gesamt	20,2%	15,0%	13,0%	10,2%	10,5%	6,1%	2,5%	5,3%	2,8%	1,5%	12,9%

Übersicht: Renditen, Bewertung

Renditekennzahlen 2022/2023 in %

I. Immobilien	
Bruttoertrag	5,5 ¹
Bewirtschaftungsaufwand	-1,3 ¹
Nettoertrag	4,2 ¹
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	2,0 ¹
Immobilienergebnis vor Steuern und Abschreibungen	6,2 ¹
Rückstellungen für latente Steuern	0,1 ¹
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	-0,4 ¹
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	5,9 ¹
Darlehensaufwand	-0,6 ²
Ertragsteuern	-0,6 ²
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibungen	6,1 ²
Währungsänderung	-1,7 ²
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments	4,3 ²
II. Liquidität	-0,9 ³
III. Sonstige Kosten	-0,3 ⁴
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	3,0 ⁴
V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	2,0
Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	2,4
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
bezogen auf:	
1 Immobilienvermögen	4.370,4
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	825,9
2 Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	3.544,5
3 Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	931,8
4 Fondsvermögen	4.421,1

Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz global

Die Mieteinnahmen erbringen einen Bruttoertrag von 5,5%. Nach Abzug der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Nettoertrag von 4,2%.

Das „Immobilienresultat vor ausländischen Steuern und Abschreibungen“ wird durch die Wertänderungen (Änderung der gutachterlich festgestellten Verkehrswerte sowie Mehrerlös aus Immobilienverkäufen) um 3,9%-Punkte erhöht und beträgt dementsprechend 6,2%.

Die Auflösung von „Rückstellungen für ausländische latente Steuern“ erhöht das Ergebnis um 0,1%-Punkte. Die „Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten“ haben eine Auswirkung von -0,4%-Punkten. Daraus ergibt sich ein „Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und ausländischen Ertragsteuern“ von 5,9%.

Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten und „ausländischen Ertragsteuern“ beträgt das „Ergebnis nach Darlehensaufwand, ausländischen Steuern und Abschreibungen“ 6,1% (bezogen auf das durchschnittlich in Immobilienvermögen investierte Eigenkapital von 3.544,5 Mio. EUR).

Währungsschwankungen in den Anlageländern haben – unter Berücksichtigung der aufgenommenen Kredite sowie der Devisentermingeschäfte – eine Auswirkung von -1,7%-Punkten. Damit beträgt das „Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments“ 4,3%.

Die Liquidität rentierte im Geschäftsjahr mit -0,9%.

Der Fonds erreicht im Geschäftsjahr ein Gesamtergebnis vor Abzug der Fondskosten von 3,0%. Im Ergebnis sind sonstige Kosten mit -0,3% bereits berücksichtigt. Diese Kosten sind keinen Objekten direkt zuzuordnen. Hierzu zählen z.B. die Kosten für die Erstellung des Jahresberichtes.

Nach Abzug der Fondskosten erzielt die Anteilklasse RC ein Gesamtergebnis von 2,0% und die Anteilklasse IC ein Gesamtergebnis von 2,4% (jeweils gemäß BVI-Methode).

Übersicht: Renditen/Länderbeitrag in 2022/2023

Länderbeitrag Renditekennzahlen in %	Groß- britannien	Polen	Portugal	Frankreich	Niederlande	Spanien
I. Immobilien						
Bruttoertrag	5,6	7,0	10,7	2,4	5,0	2,4
Bewirtschaftungsaufwand	-3,4	4,8	-3,2	2,8	-0,2	1,0
Nettoertrag	2,1	11,8	7,5	5,2	4,7	3,3
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	-0,4	-2,6	3,1	-7,6	1,2	2,2
Immobilienresultat vor ausländischen Steuern und Abschreibungen	1,7	9,2	10,6	-2,4	5,9	5,5
Rückstellungen für latente Steuern	-0,2	-0,1	-0,5	0,1	-0,9	-0,8
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	-0,3	-0,1	-0,2	-0,4	-1,1	-0,3
Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	1,2	8,9	9,9	-2,7	4,0	4,4
Darlehensaufwand	-0,6	-0,5	-0,2	0,0	-0,4	-0,2
Ausländische Ertragsteuern	-0,3	-1,7	-0,4	0,8	-0,2	-0,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand, ausländischen Steuern und Abschreibungen	0,7	9,9	10,4	-1,9	5,1	4,7

¹ Die Gesamtquote enthält in geringem Umfang auch Renditebeiträge bzw. -abschläge, die nicht einzelnen Ländern zugeordnet sind.

Übersicht: Wertänderungen in 2022/2023

Land Information zu Wertänderungen ¹ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	Groß- britannien	Polen	Portugal	Frankreich	Niederlande	Spanien
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	183,3	230,1	236,1	232,0	279,8	279,8
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio (Mittelwert)	13,5	16,9	13,3	12,9	9,5	9,5
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0,7	7,0	0,0	4,0	21,5	21,5
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	82,6	82,6
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-3,2	0,0	-18,9	-1,2	0,0	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	-1,2	-2,1	-0,8	-5,8	-3,2	-3,2
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-2,5	7,0	-18,9	2,8	21,5	21,5
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1,2	-2,1	-0,8	-5,8	79,3	79,3

¹ In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden. Im Laufe des Geschäftsjahres veräußerte Objekte werden hier nicht berücksichtigt.

Irland	USA	Japan	Südkorea	Australien	Sonstiges Ausland	Gesamt¹
5,4	6,1	5,3	4,7	5,2	5,5	5,5
0,0	-3,8	-2,5	-2,2	-4,0	0,1	-1,3
5,4	2,3	2,8	2,5	1,2	5,6	4,2
1,1	2,1	11,1	6,9	-0,5	3,6	2,0
6,5	4,4	13,9	9,4	0,6	9,2	6,2
0,0	0,0	3,1	-1,6	0,3	0,7	0,1
-1,2	-0,2	-0,2	-0,5	-0,7	-0,2	-0,4
5,3	4,1	16,9	7,3	0,3	9,7	5,9
0,0	-1,6	-0,1	-2,3	-0,5	-0,3	-0,6
-1,0	-0,1	-7,0	0,3	0,0	-0,1	-0,6
4,4	4,4	11,6	10,3	-0,2	10,7	6,1

Irland	USA	Japan	Südkorea	Australien	Sonstiges Ausland	Gesamt
294,8	949,9	195,8	261,0	209,8	775,3	4.173,6
16,5	75,9	12,4	15,5	17,1	43,9	267,5
0,9	15,7	5,8	17,7	0,0	4,0	82,3
41,9	139,4	0,0	0,0	0,0	0,0	263,8
-3,3	-4,0	0,0	0,0	-1,3	-27,3	-60,3
-3,2	-15,3	6,2	-5,5	-4,7	-1,1	-38,5
-2,4	11,8	5,8	17,7	-1,3	-23,3	22,1
38,6	124,1	6,2	-5,5	-4,7	-1,1	225,3



Breslau, Grunwaldzki Center

Entwicklung des Fonds grundbesitz global

In Mio. EUR	31.3.2019	31.3.2020	31.3.2021	31.3.2022	31.3.2023
Immobilien	1.011,2	798,4	873,0	639,6	448,9
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.410,3	1.750,3	2.106,3	2.348,6	2.393,0
Wertpapiere	414,5	497,6	486,1	224,5	414,4
Bankguthaben	351,5	583,9	333,1	537,6	291,1
Sonstige Vermögensgegenstände	389,6	731,8	828,8	973,9	1.116,0
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-352,2	-357,0	-363,9	-309,5	-274,0
Fondsvermögen Gesamt	3.224,8	4.005,0	4.263,3	4.414,6	4.389,4
Anteilklasse RC					
Fondsvermögen RC	3.369,7	3.814,7	4.062,8	4.204,2	4.188,7
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	59,2	72,5	77,1	79,9	79,8
Anteilwert (EUR) RC	52,52	52,65	52,67	52,61	52,48
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹ RC	1,15	1,15	1,15	1,15	1,00
Anteilklasse IC					
Fondsvermögen IC	147,6	190,3	200,5	210,4	200,7
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	2,2	3,6	3,8	4,0	3,8
Anteilwert (EUR) IC	52,84	53,01	53,08	53,07	52,99
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹ IC	1,35	1,35	1,35	1,35	1,25
Tag der Ausschüttung	17.7.2019	15.7.2020	14.7.2021	20.7.2022	19.7.2023

¹ Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.

Entwicklung der Renditen

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

bezogen auf:

¹ Immobilienvermögen

² Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen

³ Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)

⁴ Fondsvermögen

Vermögensübersicht zum 31. März 2023

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung	111.051.691,38	448.876.691,38	448.876.691,38	10,2
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	668.249.574,06	1.912.209.538,69		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	352.170.596,79	480.817.099,94	2.393.026.638,63	54,5
Insgesamt in Fremdwährung	1.020.420.170,85			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	82.668.934,05	291.081.105,14		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00	414.447.014,40	705.528.119,54	16,1
Insgesamt in Fremdwährung	82.668.934,05			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	2.729.692,78	4.664.024,72		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	548.944.387,57	905.172.153,39		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	14.069.103,31	35.918.913,19		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	2.833.598,28	2.289.155,68 5.638.497,04		
5. Andere davon in Fremdwährung	17.931.751,00	162.305.562,00		
Insgesamt in Fremdwährung	586.508.532,94		1.115.988.306,02	25,4
Summe der Vermögensgegenstände			4.663.419.755,57	106,2
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	0,00	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon in Fremdwährung	805.578,37	4.324.859,96		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	6.498.106,32	9.972.781,55		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	9.199.394,76	105.067.440,38	119.365.081,89	2,7
Insgesamt in Fremdwährung	16.503.079,45			
II. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	89.383.010,11	154.673.257,25	154.673.257,25	3,5
Summe der Schulden			274.038.339,14	6,2
C. Fondsvermögen			4.389.381.416,43	100,0

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
428.356.128,10	428.356.128,10	20.520.563,28	20.520.563,28
1.824.792.175,32		87.417.363,37	
458.836.369,12	2.283.628.544,44	21.980.730,82	109.398.094,19
277.774.225,21		13.306.879,93	
395.500.416,49	673.274.641,70	18.946.597,91	32.253.477,84
4.450.807,11		213.217,61	
863.791.875,00		41.380.278,39	
34.276.866,84		1.642.046,35	
2.184.506,08 5.380.731,07		104.649,60 257.765,97	
154.885.703,45		7.419.858,55	
	1.064.970.489,55		51.017.816,47
	4.450.229.803,79		213.189.951,78
0,00		0,00	
4.127.147,39		197.712,57	
9.516.872,17		455.909,38	
100.264.243,64	113.908.263,20	4.803.196,74	5.456.818,69
147.602.312,33	147.602.312,33	7.070.944,92	7.070.944,92
	261.510.575,53		12.527.763,61
	4.188.719.228,26		200.662.188,17

Devisenkurse per 31. März 2023

1 EUR	=	0,87887	GBP
1 EUR	=	1,08540	USD
1 EUR	=	11,32197	SEK
1 EUR	=	143,73957	JPY
1 EUR	=	1.410,09791	KRW
1 EUR	=	4,68698	PLN
1 EUR	=	1,61722	AUD

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	52,48 EUR	52,99 EUR
Umlaufende Anteile	79.803.793	3.786.639

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Für den Fonds bestehen zwei Anteilklassen. Die Anteilklassen 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 vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023 verminderte sich das Fondsvermögen um 25,2 Mio. EUR auf 4.389,4 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 14,4 Mio. EUR. Per Saldo wurden 273.127 Anteile zurückgenommen; somit änderte sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 83.590.432 (Anteilklasse RC: 79.803.793; Anteilklasse IC: 3.786.639).

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 31. März 2023 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 52,48 EUR für die Anteilklasse RC und 52,99 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen verminderte sich um 190,7 Mio. EUR auf 448,9 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nahm im Berichtszeitraum um 44,5 Mio. EUR auf 2.393,0 Mio. EUR zu.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich um 56,6 Mio. EUR auf 705,5 Mio. EUR.

Die in Tages- und Termingeld angelegten Bankguthaben veränderten sich von 537,6 Mio. EUR auf 291,1 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich am Stichtag auf 414,4 Mio. EUR. Die Wertpapieranlagen nahmen um 189,9 Mio. EUR zu. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II“ zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 219,5 Mio. EUR gehalten

Die Sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 142,1 Mio. EUR auf insgesamt 1.116,0 Mio. EUR. Hiervon entfallen 4,7 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 3,2 Mio. EUR zusammensetzen.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen werden mit 905,2 Mio. EUR ausgewiesen.

Die Zinsansprüche von insgesamt 35,9 Mio. EUR verteilen sich auf abgegrenzte Zinsen aus festverzinslichen Wertpapieren (0,8 Mio. EUR), Gesellschafter-Darlehen (33,9 Mio. EUR) und Tages- und Termingeldanlagen (1,2 Mio. EUR).

Der aktuelle Wert der Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb von Immobilien und Beteiligungen beläuft sich auf 7,9 Mio. EUR. Die Anschaffungsnebenkosten werden mit 20% p.a. linear abgeschrieben.

Wesentliche Bestandteile der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 162,3 Mio. EUR sind Forderungen aus Devisentermingeschäften (107,2 Mio. EUR), Einkommensteuerforderungen (3,0 Mio. EUR), Hinterlegungen im Rahmen von Collaterals (32,8 Mio. EUR) und sonstige Forderungen (19,3 Mio. EUR).

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den Sonstigen Vermögensgegenständen von 3.799,7 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Belgien 0,9 Mio. EUR, Österreich 39,4 Mio. EUR, Ungarn 44,2 Mio. EUR, Frankreich 248,9 Mio. EUR, Spanien 402,2 Mio. EUR, USA 670,1 Mio. EUR, Polen 155,9 Mio. EUR, Schweden 164,1 Mio. EUR, Großbritannien 273,5 Mio. EUR, Italien 223,5 Mio. EUR, Japan 260,1 Mio. EUR, Südkorea 205,8 Mio. EUR, Portugal 252,5 Mio. EUR, Australien 217,0 Mio. EUR, Singapur 0,1 Mio. EUR, Finnland 241,3 Mio. EUR, Niederlande 70,2 Mio. EUR und Irland 329,4 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 119,4 Mio. EUR nach 106,2 Mio. EUR am 31. März 2022.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 4,3 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 10,0 Mio. EUR ausgewiesen. Davon entfallen auf erhaltene Mietkautionen 0,1 Mio. EUR und auf Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten 4,3 Mio. EUR sowie auf sonstige Verbindlichkeiten 5,6 Mio. EUR.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 105,1 Mio. EUR beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus offenen

Devisentermingeschäften in Höhe von 78,4 Mio. EUR, Verbindlichkeiten Collaterals in Höhe von 18,1 Mio. EUR, Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 4,0 Mio. EUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 4,6 Mio. EUR.

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 154,7 Mio. EUR. Hiervon entfallen 15,7 Mio. EUR auf Rückstellungen für Ertragsteuern im Ausland sowie 112,1 Mio. EUR für latente Steuern. Für den Erhalt und die Fertigstellung von Immobilien wurden Rückstellungen über 47,1 Mio. EUR gebildet, davon für Betriebskosten 1,4 Mio. EUR, für Instandhaltungskosten 24,9 Mio. EUR und für Sonstige 0,6 Mio. EUR.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 175,6 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Belgien 0,01 Mio. EUR, Österreich 0,8 Mio. EUR, Ungarn 3,2 Mio. EUR, Frankreich 2,5 Mio. EUR, Spanien 7,8 Mio. EUR, USA 25,3 Mio. EUR, Polen 18,2 Mio. EUR, Schweden 18,2 Mio. EUR, Großbritannien 19,3 Mio. EUR, Italien 19,3 Mio. EUR, Japan 14,7 Mio. EUR, Südkorea 9,7 Mio. EUR, Portugal 26,4 Mio. EUR, Australien 2,3 Mio. EUR, Finnland 3,2 Mio. EUR, Niederlande 3,8 Mio. EUR und Irland 1,1 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährungen ergeben können, werden jeweils durch Devisentermingeschäfte abgesichert: 689 Mio. USD, 218 Mio. GBP, 34,8 Mrd. JPY, 255 Mrd. KRW, 344 Mio. AUD und 1,6 Mrd. SEK. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Sarasota, Citria at Fruitville Commons



Dublin, Strand View

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁵														
1	1030 Wien Rennweg 12 „Am Belvedere“ AT	FG		H (96%)	12/00	2007	4.968	191.540/ 348.330 Miteigentumsanteil an 8.757 m ²	13.818		135	K, PA	38.200 38.950	38.575
2	92800 Puteaux 18, Rue Hoche „Kupka A“ FR	FG		B (87%)	05/01	2007	9.018	Volumeneigentum an gewerblicher Nutzfläche und an 342 Stellplätzen	19.050		342	K, LA, PA	102.200 96.000	99.100
3	50-365 Breslau Plac Grunwaldzki 23, 25, 27 „Grunwaldzki Center“ PL	FG		B (80%)	06/10	2008	7.880		27.756		391	K, PA	62.600 56.500	59.550
4	Dublin, 15 Blanchardstown Snugborough Road „Westend Retail Park“ IE	FG		L (79%)	06/18	2000	69.213		29.582		1.067	K, PA, LA, R	143.300 137.900	140.600
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
1	London EC4 60 Queen Victoria Street GB	FG/ER		B (89%)	11/04	1999	1.453	teilweise gleichzeitig Erbbaurechtsnehmer und -geber	10.724		11	K, LA, PA	109.914 112.190	111.052
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: 42.361.405 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 10.478.256 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		12.102		464	K, PA	40.700 39.300	40.000
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Investment Madeira-Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda & Comandita, Portugal Wert der Gesellschaft: 85.213.615 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 52.394.404 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/05									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Investment Madeira-Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda, Portugal Wert der Gesellschaft: 5.065.708 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 5.920.060 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/05									
2	Madeira, 9004-568 Funchal Estrada Monumental 390 „Forum Madeira“ PT	FG		L (90%)	06/05	2005	10.083	84,42/100 Teileigentum an 11.944 m ²	21.472		792	K, LA, R	66.300 73.400	69.850
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Invest Azambuja Unipessoal LDA, Portugal Wert der Gesellschaft: 8.468 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 8.468 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				04/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Invest Azambuja Unipessoal LDA. & Comandita, Portugal Wert der Gesellschaft: 34.522.900 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 27.612.088 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	37.000 40.700	38.850

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷	Miet- einnahmen 1.4.2022- 31.3.2023 in TEUR ^{12,13}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
0,9	2.183 2.187	54 54										1,0	14,1	k.A.
2,4	7.337 7.046	54 54										100,0	0,0	0
1,4	4.835 4.715	56 56										27,8	1,9	3.984
3,4	8.654 8.461	37 37	12.092	8.862	3.230	8,2%	1.138	643	0,3			3,8	4,1	7.951
2,7	7.069 7.273	46 46										11,5	0,3	k.A.
1,0	2.765 2.918	48 48										2,0	1,6	2.886
1,7	5.925 5.365	42 42										0,1	2,0	5.650
0,9	2.468 2.468	38 38	2.818	2.277	541	7,8%	47	0	komplett abgeschrieben			0,0	8,6	k.A.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁸														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an LCC Leiriashopping - Centro Comercial, S.A., Portugal Wert der Gesellschaft: 45.379.317 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 41.627.403 EUR Gesellschafterdarlehen: 60.000.000 EUR				04/19									
4	2400-441 Leiria Alto do Vieiro „Leiria Shopping“ PT	FG		L (99%)	04/19	2010	40.844		24.635		1.049	K, PA, LA, R	118.300 124.500	121.400
	Beteiligung: 46,995% Gesellschaftsanteile an Bolsover Sp. Z.o.o. 17 Sp.k., Polen Wert der Gesellschaft: 77.435.098 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 44.091.690 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				03/17									
5	05-505 Warschau Pulawska 42E PL	FG/ER		L (100%)	06/17	2005	80.293	teilweise Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹¹	23.034		1.403	K	58.885 55.172	57.028
6	41-208 Sosnowitz (Kattowitz) Orlat Lwowskich 138 PL	FG/ER		L (99%)	06/17	2004	123.811	teilweise Right of Perpetual Usufruct (RPU) ¹¹	16.938		1.713	K	29.278 31.769	30.523
7	80-174 Danzig Przywidzka 8 PL	FG		L (100%)	06/17	2005	79.177		17.473		935	K	35.340 37.032	36.186
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Espoon Keilahadentie 2-4 Ky LP, Finnland Wert der Gesellschaft: 169.482.884 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 174.956.585 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Espoon Keilahadentie 2-4 Ky GP, Finnland Wert der Gesellschaft: 362 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 362 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Espoon Keilahadentien ABCD-talot (MREC), Finnland Wert der Gesellschaft: 169.284.899 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 112.185.036 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/17									
8	02150 Espoo Keilahadentie 2-4 FI	FG		B (73%)	11/17	1997	52.841		31.159		846	K	169.600 168.800	169.200
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Viinikankaski 1 (MREC), Finnland Wert der Gesellschaft: 59.874.698 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 43.870.532 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/19									
9	01530 Vantaa Katriinantie 20 „Gemini“ FI	FG		LG (91%)	06/19	2009	74.958		38.795		268	K	60.600 59.000	59.800
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Oval Tower Verwaltungs UG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 755 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 755 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Oval Tower UG & Co KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 64.946.689 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 50.608.241 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									
10	1101 HE Amsterdam De Entrée 99 - 197 „Oval Tower“ NL	FG/ER		B (91%)	12/17	2001	1.129	Erfpacht-/ Opstalrecht ¹⁰	23.634		234	K, PA	91.600 92.000	91.800

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁴	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- solllmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷	Miet- einnahmen 1.4.2022- 31.3.2023 in TEUR ^{12,13}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren													
			42	0	42	0,0%	8	5	1,5						
2,9	9.075 8.519	47 47	2.454	0	2.454	2,0%	491	532	1,1	22.486	18,5	0,8	3,0	8.411	
1,4	4.012 3.544	37 41	1.080	741	339	1,9%	75	0	komplett abgeschrieben	25.274	44,3	3,5	3,0	3.346	
0,7	2.386 2.230	33 33	847	581	266	2,9%	58	0	komplett abgeschrieben	14.446	47,3	15,3	2,7	1.891	
0,9	2.726 2.493	34 34	954	654	300	2,7%	66	0	komplett abgeschrieben	16.439	45,4	7,4	2,9	2.304	
4,1	8.009 8.141	44 44	5.358	3.272	2.086	3,2%	208	0	komplett abgeschrieben			0,0	3,5	k.A.	
			2.388	0	2.388	3,7%	239	0	1,5						
1,4	3.679 3.679	36 36										1,7	0,9	k.A.	
			901	0	901	1,0%	44	0	komplett abgeschrieben						
2,2	5.249 5.480	47 47	5.320	5.193	127	5,9%	889	0	komplett abgeschrieben	39.204	42,7	18,2	2,9	4.895	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung*														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Daelse Kwint Verwaltungs UG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 888 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 888 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Daelse Kwint UG & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 53.864.715 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 48.627.152 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									
11	3511 SX Utrecht Daalseplein 1 und 101 „Daalse Kwint“ NL	FG/ER		B (92%)	12/17	1991	7.915	Erfpacht/ Opstalrecht ¹⁰	19.037		239	K, PA	75.900 70.300	73.100
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Docks 2 Residential Coöperatief U.A., Niederlande Wert der Gesellschaft: 38.617.961 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 40.911.913 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.555.000 EUR				11/20									
12	2497 Den Haag Rijswijkse Landingslaan 392 - 452 NL	FG		W (91%)	12/20	2001	943		223	3.182		PA	10.020 9.470	9.745
13	2497 Den Haag Rijswijkse Landingslaan 322 - 352 NL	FG		W (100%)	12/20	2001	690			1.855		PA	5.210 4.610	4.910
14	2642 Pijnacker Wollebrand 1 - 23 NL	FG		W (100%)	12/20	2004	626			1.137	12	PA	3.300 3.060	3.180
15	3031 Rotterdam Boezemkade 11 - 213 NL	FG/ER		W (93%)	12/20	2006	2.872	Erfpacht/ Opstalrecht ¹⁰		9.459	107	PA	37.800 35.230	36.515
16	3223 Hellevoetsluis Zoutweide 2 - 502 NL	FG		W (100%)	12/20	2005	3.630		306	4.504	59	PA	13.100 12.440	12.770
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an BMG Barberino Srl, Italien Wert der Gesellschaft: 126.093.290 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 138.972.709 EUR Gesellschafterdarlehen: 95.500.000 EUR				07/19									
17	50031 Barberino di Mugello Via Antonio Meucci „Barberino Factory Outlet“ IT	FG		L (100%)	07/19	2009	149.263		26.597		2.113	K	209.700 217.100	213.400
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Alinesa Investment S.L., Spanien (Holding Company) Wert der Gesellschaft: 36.659.312 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 33.202.122 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Parque Shopping Elche, S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 40.590.281 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 1.569.728 EUR Gesellschafterdarlehen: 11.025.000 EUR				05/18									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Fairfield Invest S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 3.919.785 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 2.163.537 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.715.000 EUR				05/18									
18	3205 Elche (Elx) Carrer Jacarilla 7 „L'Aljub“ ES	FG		L (99%)	05/18	2008	77.377		31.441		2.916	K, PA, LA, R	85.162 87.024	86.093
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Rusila Investments S.L. (Holding Company), Spanien Wert der Gesellschaft: 258.179.696 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 257.883.624 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/19									

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁴	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁷	Mieteinnahmen 1.4.2022-31.3.2023 in TEUR ^{12,13}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 in Jahren													
			720	0	720	1,0%	70	2	0,9						
1,8	4.718 4.731	49 49	4.443	4.317	126	9,4%	740	0	komplett abgeschrieben	28.800	39,4	2,7	2,4	4.513	
			679	0	679	1,7%	166	273	2,8						
0,2	419 431	58 58	150	109	41	0,0%	41	112	2,8			2,1	3,1	387	
0,1	214 214	58 58	269	196	73	0,0%	73	200	2,7			0,0	3,0	212	
0,1	152 152	61 61	90	65	24	0,0%	24	67	2,7			0,0	3,0	151	
0,9	1.453 1.447	63 63	1.041	757	284	0,0%	282	775	2,8			1,2	3,0	1.406	
0,3	601 601	62 62	365	266	99	0,0%	99	272	2,8			0,0	3,0	597	
			3.611	0	3.611	1,5%	724	535	1,5						
5,1	17.209 16.650	36 36										5,2	3,5	16.391	
			748	0	748	2,0%	76	11	1,4						
2,1	5.480 5.453	45 45	2.593	1.343	1.250	2,9%	519	86	0,2	33.320	38,7	3,8	2,1	4.026	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
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: 54.352.437 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 45.843.379 EUR Gesellschafterdarlehen: 35.000.000 EUR				12/20									
19	Passeig de la Zona Franca 17-29 08038 Barcelona „Zona Franca“ ES	FG		W (94%)	09/22	2022			5.054	21.236	279		82.200 82.900	82.550
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Farggi Global Hotel Barcelona, S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 24.544.736 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 24.285.780 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.525.864 EUR				12/19									
20	Carrer del Perú 104 08018 Barcelona ES	UB	Proj.Entw. bis voraussichtl. 10/2023		06/21	in Bebauung							36.678	36.678
	Beteiligung: 100 % Gesellschaftsanteile an Farggi Global Office Barcelona, S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 53.829.888 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 53.240.580 EUR Gesellschafterdarlehen: 32.701.830 EUR				12/19									
21	Carrer de Bilbao 140 08018 Barcelona ES	UB	Proj.Entw. bis voraussichtl. 10/2023		06/21	in Bebauung							74.519	74.519
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Global, Frankreich Wert der Gesellschaft: 83.589.434 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 80.015.428 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/21									
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Carvin Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 14.294.638 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 14.802.214 EUR Gesellschafterdarlehen: 12.411.729 EUR				02/21									
22	17 Rue Louis Joseph Gay Lussac 62220 Carvin „Carvin Logistics Center“ FR	FG		LG (87%)	03/21	2016	75.000		21.852		174	K	25.320 24.180	24.750
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 11.829.000 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 11.294.116 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.179.150 EUR				02/21									
23	3 Rue Amazon 59553 Lauwin-Planque „Lauwin-Planque I Logistics Center“ FR	FG		LG (96%)	03/21	2014	74.250		30.161		84	K, PA	19.620 18.240	18.930
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque II Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 12.741.722 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 9.416.688 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.532.343 EUR				02/21									
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	19.320 19.140	19.230
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque III Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 19.651.635 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 19.558.510 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.448.083 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	32.820 32.220	32.520
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 24.119.252 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 24.823.326 EUR Gesellschafterdarlehen: 20.637.785 EUR				02/21									
26	Rue du Falcon 30800 Saint-Gilles „Nimes Logistics Center“ FR	FG		LG (95%)	03/21	2016	210.903		68.352		421	K	42.300 40.740	41.520

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁴	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷	Miet- einnahmen 1.4.2022- 31.3.2023 in TEUR ^{12,13}
	Rohertag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
2,0	4.062 4.068	79 69	2.622	1.181	1.441	3,3%	219	2.404	4,6			0,0	0,4	3.142
0,9			1.281	0	1.281	0,0%	0	1.281	5,0					
1,8			2.968	0	2.968	0,0%	0	2.968	5,0					
0,6	1.133 1.133	43 43	1.061	407	654	1,7%	155	465	3,0			0,0	2,5	k.A.
0,5	840 840	41 41	1.909	1.350	559	4,8%	328	984	3,0			0,0	2,6	k.A.
0,5	848 848	43 43	771	260	511	1,7%	105	316	3,0			0,0	1,5	k.A.
0,8	1.460 1.460	44 44	1.242	494	748	1,7%	190	569	3,0			0,0	6,2	k.A.
1,0	1.851 1.851	43 43	1.558	644	914	1,7%	255	764	3,0			0,0	3,1	k.A.

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 Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung⁸														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Global ICAV, Irland Wert der Gesellschaft: 169.892.792 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 164.235.709 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	72	PA	35.500 34.900	35.200
28	Dublin 5, Killester Brookwood Court, St. Brigid's Road IE	FG		W (100%)	10/22	2022	9.712	Long Leasehold ¹⁰		6.137	107	PA	41.700 42.000	41.850
29	Cedar Place Ridgewood Dublin IE	FG		W (100%)	10/20	2015	6.005			6.389	86		33.900 33.800	33.850
30	Raheny, Howth Road Dublin „Strand View“ IE	FG		W (100%)	05/21	2020	8.903			6.984	152	PA	44.200 42.400	43.300
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Marble Pte. Ltd., Singapur Wert der Gesellschaft: 136.818.256 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 101.952.185 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.172.624 EUR				05/08									
1	Osaka 1-6-29 Kyutaromachi, Chuo-ku, Osaka-shi „Forecast“ JP	FG		B (89%)	03/16	2009	1.666		11.932		58	K, PA	88.424 88.911	88.667
2	Shibayama-cho, 148-15 Iwayama, Sanbu-gun, Chiba „Narita“ JP	FG		LG (84%)	12/16	2003	28.872		43.057		298	LA	64.909 65.396	65.153
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Japan 1 Pte. Ltd. (Japan Branch), Japan Wert der Gesellschaft: 15.778.192 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 16.961.120 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Global Japan 1 Pte. Ltd. (SingCo 1), Japan Wert der Gesellschaft: 16.531.191 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 19.167.836 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Japan 2 Pte. Ltd. (SingCo 2), Japan Wert der Gesellschaft: 15.530.416 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 19.627.127 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Nagoya TMK, Japan Wert der Gesellschaft: 40.669.068 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 34.113.291 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
3	J-460-0007 Nagoya 1-5-8 Shinsakae, Naka-ku „Hirokoji Aqua Place“ JP	FG		B (81%)	05/18	2008	1.389		7.472		145	K, PA	42.438 41.603	42.020
	Beteiligung: 45,0% Gesellschaftsanteile an C8 GmbH & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 101.327.465 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 92.604.259 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/14									
4	110-110 Seoul 149 Cheongjin-dong, Jongro-gu „Tower 8“ KR	FG		B (92%)	05/15	2015	3.138		48.780		197	K, PA, LA	160.361 159.659	160.010

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁴	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- solllmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷	Miet- einnahmen 1.4.2022- 31.3.2023 in TEUR ^{12,13}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren													
0,8	1.763 1.782	69 69											0,0	0,3	1.641
1,0	2.222 2.282	69 69	856	733	123	2,2%	57	799	4,7				38,5	0,3	253
0,8	1.729 1.742	62 62	1.384	568	816	4,0%	0	0	0,0				3,7	0,3	1.634
1,0	2.152 2.157	68 68	1.630	0	1.630	3,8%	0	0	0,0				1,2	0,3	2.111
2,1	5.220 5.221	56 56	4.768	1.231	3.537	5,2%	0	0	komplett abgeschrieben				7,6	2,5	4.732
1,6	4.615 4.626	30 30	2.380	2.301	79	3,5%	0	0	komplett abgeschrieben				4,8	0,7	3.579
			712	0	712	2,5%	52	0	komplett abgeschrieben						
1,0	2.591 2.600	55 55	1.413	0	1.413	3,1%	265	66	0,2		3.479	8,3	0,3	2,1	1.790
			733	0	733	0,7%	24	0	komplett abgeschrieben						
3,8	9.328 9.725	52 52	6.884	5.798	1.086	5,2%	0	0	komplett abgeschrieben		62.230	38,9	2,2	3,2	6.784

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 98,627% Gesellschaftsanteile an Deutsche Logistic No. 22 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC, Korea Wert der Gesellschaft: 29.366.041 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 27.699.118 EUR Gesellschafterdarlehen: 22.102.064 EUR				02/18									
5	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	51.828 50.779	51.303
	Beteiligung: 98,1% Gesellschaftsanteile an DWS No 25 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC, Südkorea Wert der Gesellschaft: 12.588.083 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 15.468.741 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.959.486 EUR				01/20									
6	725 Jeonho-ri, Gochon-eup, Gimpo-si, Gyeonggi-do „Sungkwang Logistics“ KR	FG		LG (100%)	01/20	2016	9.107		26.808		169	PA, LA	49.679 49.749	49.714
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GG Tygelin PropCo AB, Schweden Wert der Gesellschaft: 120.913.467 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 136.207.881 EUR Gesellschafterdarlehen: 40.840.949 EUR				06/20									
7	16968 Stockholm Gårdsvägen 7, Rättavägen 3 „Solna United“ SE	FG		B (86%)	06/20	2020	6.529		33.692		308	PA	252.606 256.139	254.373
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Pacific Plaza L. P., USA Wert der Gesellschaft: 16.456.936 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 4.100.088 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/04									
8	94014 Daly City 1901 und 2001 Junipero Serra Blvd. CA 94014 „2001 DC Station“ US	FG		F (100%)	08/04	2002			9.398		821	K, PA, LA, R	29.759 30.588	30.173
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an 1019 Market Street L.P., USA Wert der Gesellschaft: 746.486 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: -6.329.257 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.432.099 EUR				10/14									
9	94103 San Francisco 1019 Market Street CA 94103 US	FG		B (96%)	10/14	2013	931		7.016			K, PA	41.367 41.920	41.644
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Galleria North II, LP, USA Wert der Gesellschaft: 45.059.384 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 16.178.115 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.975.124 EUR				06/15									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Galleria North II Management, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 21.602 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 21.602 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/15									
10	75240 Dallas 13727 Noel Road TX 75240 „Galleria North Tower II“ US	FG		B (97%)	06/15	1999	9.753		28.810		974	K, PA, LA	87.433 78.773	83.103
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GG LA Figueroa, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 51.325.824 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 21.836.521 EUR Gesellschafterdarlehen: 43.302.008 EUR				05/16									
11	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	94.804 94.527	94.666

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstand- quote in % der Brutto- solllmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷	Miet- einnahmen 1.4.2022- 31.3.2023 in TEUR ^{12,13}	
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren	Kredite in TEUR ⁴												
			343	0	343	0,7%	31	0	komplett abgeschrieben						
1,2	3.168 3.168	44 44	2.774	2.157	617	6,0%	554	0	komplett abgeschrieben			0,0	1,2	3.107	
1,2	2.834 2.834	43 43	3.761	2.299	1.462	7,9%	678	1.242	1,8	22.265	44,8	0,0	1,1	2.832	
			3.413	0	3.413	1,3%	660	901	1,7						
6,1	10.164 10.183	67 66	225	0	225	0,0%	41	93	2,3	103.127	40,5	0,5	3,2	10.425	
0,7	4.820 4.760	39 39									14.741	48,9	19,4	7,3	3.207
			24	0	24	0,1%	2	0	komplett abgeschrieben						
1,0	4.354 3.904	50 50	772	0	772	1,6%	0	0	komplett abgeschrieben	30.864	74,1	96,5	2,4	k.A.	
2,0	10.548 8.317	46 46	1.158	0	1.158	1,9%	0	0	komplett abgeschrieben	32.707	39,4	8,7	3,7	7.290	
2,3	8.606 8.367	43 43	1.529	0	1.529	1,9%	0	0	komplett abgeschrieben			3,7	1,3	7.884	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an TAF gg Las Olas LP, USA Wert der Gesellschaft: 44.556.088 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 21.682.514 EUR Gesellschafterdarlehen: 24.829.556 EUR				08/16									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an TAF gg Las Olas GP, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 0,00 EUR Gesellschaftskapital: 0,00 EUR				08/16									
12	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	114.713 117.963	116.338
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an GREF GG Eastland Center LP, USA Wert der Gesellschaft: 14.624.787 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 1.769.610 EUR Gesellschafterdarlehen: 29.795.467 EUR				07/19									
13	91791 West Covina 2753 E. Eastland Center Drive CA 91791 „Eastland Center“ US	FG		L (100%)	12/19	1957	220.649		74.955		3.287	K, LA, R	86.949 86.136	86.542
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Kirby Grove, LP, USA Wert der Gesellschaft: 25.882.461 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 12.675.592 EUR Gesellschafterdarlehen: 26.441.865 EUR				01/20									
14	78759 Kirby Grove (Houston) 2925 Richmond Avenue TX 78759 „Kirby Grove“ US	FG/ER		B (88%)	01/20	2016	5.409	Erbbaurecht	23.778		864	K, PA	104.938 107.794	106.366
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Oakbrook LP, USA Wert der Gesellschaft: 17.809.037 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 11.591.714 EUR Gesellschafterdarlehen: 17.320.803 EUR				01/20									
15	60523 Oak Brook 2155 W. 22nd Street IL 60523 „The Shops at Oak Brook Place“ US	FG		L (100%)	01/20	1996	57.812		16.459		695	K	70.665 68.730	69.698
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Candour House LP, USA Wert der Gesellschaft: 34.013.377 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 23.218.106 EUR Gesellschafterdarlehen: 48.369.265 EUR				05/21									
16	1050 Slater Road Durham, NC 27703 „Candour House“ US	FG		W (100%)	09/21	2021	32.566		276	24.712	409	K	84.854 77.114	80.984
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg The Catherine LP, 11042 Alpharetta Highway, Roswell, GA 30076 USA Wert der Gesellschaft: 32.921.679 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 22.052.976 EUR Gesellschafterdarlehen: 23.401.511 EUR				11/21									
17	Roswell GA 30076 11042 Alpharetta Highway „The Catherine“ US	FG		W (100%)	12/21	2020	73.261		74	25.756	402	K	102.174 99.779	100.977
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Citria LP, 3017 and 3020 Clementine Ct, Sarasota, FL 34240 USA Wert der Gesellschaft: 56.250.417 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 42.071.527 EUR Gesellschafterdarlehen: 85.940.667 EUR				03/22									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁴	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- solllmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷	Miet- einnahmen 1.4.2022- 31.3.2023 in TEUR ^{12,13}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
			697	0	697	0,7%	0	0	komplett abgeschrieben					
2,8	10.994 10.888	39 39	1.393	765	628	1,3%	0	0	komplett abgeschrieben	45.145	38,8	9,4	5,5	7.049
			411	0	411	0,5%	78	70	2,8					
2,1	6.286 6.224	32 31	1.540	0	1.540	2,0%	315	550	1,8	40.630	46,9	5,2	4,2	5.976
2,5	7.198 7.665	53 53	1.771	0	1.771	1,8%	360	660	1,8	52.976	49,8	5,1	4,3	7.757
1,7	4.614 4.483	37 42	1.158	0	1.158	1,8%	213	443	2,1	34.780	49,9	7,2	6,2	4.310
1,9	5.364 5.145	68 68	1.589	0	1.589	2,3%	348	1.207	3,5			5,4	1,0	5.191
2,4	6.917 6.495	67 67	2.488	189	2.299	2,7%	519	1.945	3,7	47.909	47,4	6,8	1,5	6.190

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 Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit mit anderer Währung														
	Beteiligung: 100,0% 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	145.661 133.131	139.396
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global T1 Pty Limited (Head Trustee) / G Global Trust 1, Australien Wert der Gesellschaft: 30.101.600 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 59.110.374 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.160.102 EUR				07/16									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 90A T2 Pty Limited (Subtrustee) / G Global 90A AUT1, Australien Wert der Gesellschaft: 9.938.576 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 45.094.350 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: 31.308.039 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 45.077.852 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.623.539 EUR				07/16									
19	2060 North Sydney 90 Arthur Street NSW 2060 AU	FG		B (89%)	09/16	1987	1.188		9.303		81	K, PA	63.319 60.350	61.835
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 1 Pte Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 22.709.102 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 19.501.639 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 2 Pte Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 45.439.874 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 38.927.343 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 3 Pte. Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 45.439.874 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 38.927.343 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 120E Pte. Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 106.216.475 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 97.107.217 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: 104.421.114 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 96.994.265 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: 90.941.591 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 87.784.017 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: 6.611.116 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 9.297.066 EUR Gesellschafterdarlehen: 24.733.802 EUR				11/17									
20	Brisbane 120 Edward Street QLD 4000 AU	FG		B (85%)	06/17	2001	1.824		15.615		111	K, PA	92.875 85.950	89.413

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁴	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷	Miet- einnahmen 1.4.2022- 31.3.2023 in TEUR ^{12,13}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
3,3	8.112 8.173	68 68	2.536	0	2.536	1,9%	451	2.010	4,1			3,7	1,4	6.819
			513	0	513	1,1%	0	0	komplett abgeschrieben					
1,5	5.421 5.478	43 43										40,6	1,6	3.000
			955	0	955	0,3%	28	0	komplett abgeschrieben					
2,1	7.652 7.350	48 48	6.739	5.760	979	7,0%	404	0	komplett abgeschrieben			19,5	2,1	6.358

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
21	Brisbane 180 Queen Street QLD 4000 AU	FG		L (61%) B (39%)	11/17	1991	722		3.529			K, PA, LA	31.041 28.197	29.619
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global T1 Pty Limited (Head Trustee) / G Global Trust 1, Australien Wert der Gesellschaft: 30.101.600 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 59.110.374 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.160.102 EUR				07/16									
22	Canberra 197 London Circuit „The Sebel“ AU	FG/ER		H (85%)	12/19	1965	877	Crown Lease	6.803		7	K, PA, LA	29.000 28.815	28.908
	Beteiligung: 45,0% Gesellschaftsanteile an Eighteen Celosia SarL, Luxemburg Wert der Gesellschaft: 30.909.736 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 36.027.368 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/18									
	Beteiligung: 45,0% Gesellschaftsanteile an Eighteen Amaryllis SarL, Luxemburg Wert der Gesellschaft: 41.385.649 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 31.483.550 EUR Gesellschafterdarlehen: 37.282.288 EUR				06/18									
23	E20 London Stratford Building S9 „S9 International Quarter“ GB	FG		B (99%)	07/18	2019	4.752		25.784			K, PA, LA	124.319 123.756	124.037
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Swift Newco B Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 34.156.362 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 24.491.785 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Swift PropCo Holdings Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 34.546.218 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 23.685.919 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Beith Street PropCo Limited, Edinburgh Wert der Gesellschaft: 3.603.994 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 3.676.981 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.097.973 EUR				08/19									
24	Glasgow G11 6BZ 82 Beith Street „West End“ GB	FG		W (96%)	08/19	2017	9.263		2.840	10.038		PA	13.290 13.089	13.190
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 3.530.478 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 3.469.290 EUR Gesellschafterdarlehen: 2.828.636 EUR				08/19									
25	Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge“ GB	FG		W (99%)	08/19	2018	2.752		758	5.425		PA	8.874 9.677	9.276
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 2.017.210 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 2.399.146 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.602.486 EUR				08/19									
26	Newcastle upon Tyne NE1 4PQ Strawberry Place „Strawberry Place“ GB	FG		W (100%)	08/19	2017	2.853		830	6.715		PA	7.039 7.111	7.075

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten			Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁴	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- sollmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge in Jahren ⁷	Miet- einnahmen 1.4.2022- 31.3.2023 in TEUR ^{12,13}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren													
0,7	2.325 2.337	45 40	2.885	2.192	693	9,7%	0	0	komplett abgeschrieben				15,5	5,4	k.A.
0,7	1.861 1.866	46 46	2.866	1.472	1.394	10,6%	530	1.011	1,9				10,0	11,6	k.A.
			1.272	0	1.272	0,5%	260	123	0,5						
3,0	6.323 6.323	66 66	999	0	999	0,8%	201	319	1,6	44.034	35,5	0,0	13,2	6.342	
			296	17	279	2,5%	62	84	2,5						
0,3	951 962	54 54									4.649	35,2	0,0	0,7	995
			296	17	279	3,2%	62	84	2,5						
0,2	672 675	55 55									3.564	38,4	0,9	0,4	546
			296	17	279	4,5%	62	84	2,5						
0,2	568 583	54 54									2.628	37,1	0,0	0,4	584

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 Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 in TEUR ⁴	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert in TEUR ⁴
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung														
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 1.356.648 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 2.030.115 EUR Gesellschafterdarlehen: 2.878.071 EUR				08/19									
27	Manchester M15 4FN 13 Jack Rosenthal Street „First Street“ GB	FG/ER		W (99%)	08/19	2014	826	Erbbaurecht (long leasehold)	871	5.038		PA	6.552 7.125	6.839
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10&11 PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 9.878.353 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 8.401.276 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.552.604 EUR				08/19									
28	Manchester M17FA 2 Nobel Way „10/11 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2017	5.026		2.304	16.128		PA	24.774 25.089	24.931
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an St. Albans Place PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 4.116.314 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 3.494.465 EUR Gesellschafterdarlehen: 386.156 EUR				08/19									
29	Leeds LS2 8JP Cross Belgrave Street „St Albans Place“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.396		1.257	7.962		PA	9.706 9.362	9.534
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 6.256.665 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 5.698.837 EUR Gesellschafterdarlehen: 232.786 EUR				08/19									
30	Manchester M17FA 2 Nobel Way „9 Circle Square“ GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.445		1.193	6.320		PA	11.484 11.469	11.476
	BBeteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 3.108.279 EUR ⁹ Gesellschaftskapital: 2.648.142 EUR Gesellschafterdarlehen: 619.298 EUR				08/19									
31	Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill“ GB	FG		W (100%)	08/19	2019	8.944		900	7.166		PA	8.028 8.487	8.258
V. Immobilienvermögen gesamt													4.173.640	

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

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 31. März 2023.

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.

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 31. März 2023 gebucht im Fonds bis 28. Februar 2023, ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).

¹⁰ Entspricht deutschem Erbbaurecht.

¹¹ Entspricht deutschem Erbnießbrauchrecht.

¹² Mieteinnahmen in Fremdwährung umgerechnet mit historischen Wechselkursen.

¹³ Zum Schutz der Mieterinteressen erfolgt keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75% oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

Anteil am Immobilienvermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten			Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR ^{5,6}	davon Gebühren und Steuern in TEUR ⁶	davon sonstige Kosten in TEUR ⁶	Anschaffungsnebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁴	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Kredite in TEUR ⁴	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren ⁷	Mieteinnahmen 1.4.2022-31.3.2023 in TEUR ^{12,13}
	Rohrertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 in Jahren													
			296	17	279	4,5%	62	84	2,5						
0,2	531 531	51 51									2.649	38,7	0,9	0,4	541
			296	17	279	1,2%	62	84	2,5						
0,6	1.660 1.694	54 54									9.494	38,1	1,0	0,4	1.683
			296	17	279	3,5%	62	84	2,5						
0,2	692 707	56 56									3.470	36,4	0,6	0,4	717
			296	17	279	2,8%	62	84	2,5						
0,3	789 794	56 56									4.049	35,3	0,0	0,5	809
			296	17	279	3,5%	62	84	2,5						
0,2	582 621	56 56									3.331	40,3	0,0	0,4	591
100,0											748.690	17,9			

Devisenkurse per 31. März 2023

1 EUR	=	1,0854	USD
1 EUR	=	0,87887	GBP
1 EUR	=	11,32197	SEK
1 EUR	=	143,73957	JPY
1 EUR	=	1.410,09791	KRW
1 EUR	=	1,61722	AUD
1 EUR	=	381,42516	HUF
1 EUR	=	4,68698	PLN

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2023)

Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR ¹	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
– in anderen Ländern mit Euro-Währung			
100% Gesellschaftsanteile an Rusila Investments S. L. (Holding Company)			
100% Gesellschaftsanteile an Zona Franca Global Barcelona, S.L.U.			
Objekt: 08038 Barcelona, Passeig de la Zona Franca 17 - 29 „Zona Franca“ ES	77.470	28.09.2022 ²	100,0
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Global ICAV			
Objekt: Dublin, Killester, Brookwood Court, St. Brigid's Road IE	36.514	26.10.2022	100,0
– in Ländern mit anderer Währung			
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an gg Citria LP, USA			
Sarasota GA FL 34240 3017 Clementine Court „Citria at Fruitville Commons“ US	136.219	29.04.2022	100,0
Summe	250.204		

¹ Maßgeblich für die Währungsumrechnung ist der Wechselkurs des Besitzübergangs.

² Nach Fertigstellung der gesamten Projektentwicklung.

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2023)

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				
02-486 Warschau Aleje Jerozolimskie 172, 174, 176, 178 „Kopernik B - E“ PL	27.10.2005	21.12.2022	30.410	
– in Ländern mit anderer Währung				
129, 133 Fountainbridge, Edinburgh EH3 9QG 1, 2 Fountainbridge Square, Edinburgh EH3 9QB 4 Lower Gilmore Bank, Edinburgh EH3 9QP 127 Fountainbridge, Edinburgh EH3 9QG „Edinburgh Quay“ GB	06.10.2005	09.01.2023	41.098	
Tokio 3-16-11 Nishi Shinbashi, Minato-ku „ATAGO East Building“ JP	16.12.2003	30.11.2022	109.450	
Zwischensumme			180.957	
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
– in Ländern mit Euro-Währung				
100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Polska 2 Spolka z o.o., Warschau, Polen				
Objekt: 02-486 Warschau, Aleje Jerozolimskie 180 „Kopernik A“ PL	01.12.2001	21.12.2022	8.540	100,0
– in Ländern mit anderer Währung				
Beteiligung 100% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Mvik 28 KB				
Objekt: 117 43 Stockholm, Marieviksgatan 19 A-F „Marievik 28“ SE	01.10.2003	01.07.2022	157.712	100,0
Zwischensumme			166.235	
Summe			347.210	

¹ Maßgeblich für die Währungsumrechnung ist der Wechselkurs des Besitzübergangs.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

Teil II: Liquiditätsübersicht

Wertpapierbezeichnung	ISIN	Fälligkeit	Zinssatz in %	Käufe nominal EUR bzw. Stück	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück	Bestand nominal EUR bzw. Stück	Kurswert EUR 31.3.2023	Anteil am Fonds- vermögen in %
							291.081.105,14	6,6
I. Bankguthaben								
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
BP Capital Markets PLC EO-FLR Notes 2020(26/Und.)	XS2193661324	22.03.2026	3,25	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Bque Fédérative du Cr. Mutuel EO-Preferred MTN 2021(26)	FR0014002S57	11.05.2026	0,01	0,00	0,00	15.000.000,00	13.364.359,50	0,3
Bundesrep.Deutschland Bundesschatzanw. v.21(23)	DE0001104859	15.09.2023	0,00	120.000.000,00	0,00	120.000.000,00	118.539.600,00	2,7
Deutsche Bank AG FLR-MTN v.20(24/25)	DE000DL19VR6	19.11.2025	1,00	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.218.414,90	0,2
Deutsche Bank AG Med.Term Nts.v.2020(2027)	DE000DL19U23	20.01.2027	1,63	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Deutsche Lufthansa AG MTN v.2021(2024/2024)	XS2363244513	14.07.2024	2,00	0,00	0,00	8.000.000,00	7.766.080,00	0,2
Deutsche Lufthansa AG MTN v.2021(2027/2027)	XS2408458730	16.05.2027	2,88	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0
E.ON Intl Finance B.V. EO-Medium-Term Notes 2009(39)	XS0442449939	28.07.2039	5,38	0,00	500.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 4.8.2023	EU000A3K4D25	04.08.2023	0,00	80.000.000,00	0,00	80.000.000,00	79.205.600,00	1,8
European Investment Bank EO-Medium-Term Notes 2013(23)	XS0942172296	14.04.2023	2,00	28.000.000,00	0,00	28.000.000,00	27.994.960,00	0,6
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2020(2024) S.2727	DE000HCB0AX8	08.01.2024	0,35	0,00	0,00	75.000.000,00	73.095.000,00	1,7
Hamburg Commercial Bank AG IHS v. 2021(2026) S.2729	DE000HCB0AZ3	09.03.2026	0,38	0,00	0,00	15.000.000,00	13.071.000,00	0,3
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2019(2024) S.2714	DE000HCB0AJ7	19.08.2024	0,26	0,00	0,00	15.000.000,00	14.277.000,00	0,3
Hamburg Commercial Bank AG IHS v.2021(2025/2026) S.2737	DE000HCB0A86	22.09.2026	0,50	0,00	0,00	10.000.000,00	8.803.000,00	0,2
Infineon Technologies AG Sub.-FLR-Nts.v.19(25/unb.)	XS2056730323	01.01.2025	2,88	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
OMV AG EO-FLR Notes 2020(29/Und.)	XS2224439971	01.06.2029	2,88	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Telefónica Europe B.V. EO-FLR Bonds 2018(26/Und.)	XS1795406658	22.06.2026	3,88	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Terna Rete Elettrica Nazio.SpA EO-FLR Nts 2022(22/Und.)	XS2437854487	09.11.2027	2,38	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,0
TotalEnergies SE EO-FLR Med.-T. Nts 21(21/Und.)	XS2290960876	25.07.2032	2,13	0,00	8.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Volkswagen Intl Finance N.V. EO-FLR Notes 2022(27/Und.)	XS2342732562	28.12.2027	3,75	7.500.000,00	7.500.000,00	0,00	0,00	0,0
Zypern, Republik EO-Medium-Term Notes 2022(32)	XS2434393968	20.01.2032	0,95	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				245.500.000,00	67.000.000,00	376.000.000,00	365.335.014,40	8,3
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz. A. 22/11 f.22.11.23	DE0001030906	22.11.2023	0,00	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	49.112.000,00	1,1
Deutsche Bank AG Festzinsanl. v.2020(2026)	DE000DL8Y3N6	15.01.2026	0,20	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Kon. KPN N.V. EO-FLR Notes 2019(24/Und.)	XS2069101868	08.11.2024	2,00	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				50.000.000,00	35.000.000,00	50.000.000,00	49.112.000,00	1,1
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Wertpapiere gesamt:				295.500.000,00	102.000.000,00	426.000.000,00	414.447.014,40	9,4
davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				17.500.000,00	66.500.000,00	28.000.000,00	25.787.494,90	0,6
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
III. Investmentanteile								
IV. Geldmarktinstrumente								

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

Gliederung nach Nominalzinsen		Gliederung nach Restlaufzeiten	
0,00% bis unter 4,00%	414.447.014,40 EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	347.947.160,00 EUR
4,00% bis unter 5,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 2 Jahren	22.043.080,00 EUR
5,00% bis unter 6,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 2 Jahre bis zu 3 Jahren	22.289.414,90 EUR
6,00% bis unter 8,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Jahren	22.167.359,50 EUR
8,00% bis unter 10,00%	0,00 EUR	Restlaufzeit über 4 Jahre	0,00 EUR
Summe	414.447.014,40 EUR	Summe	414.447.014,40 EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen davon in Fremdwährung	2.729.692,78	3.225.052,73 1.438.971,99	4.664.024,72	0,1
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	548.944.387,57		905.172.153,39	20,6
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	14.069.103,31		35.918.913,19	0,8
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	2.833.598,28	2.289.155,68 5.638.497,04	7.927.652,72	0,2
5. Andere davon Forderungen aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	17.931.751,00	0,00	162.305.562,00	3,7
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 918.685.946,62 811.534.891,40 107.151.055,22				
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	805.578,38		4.324.859,96	0,1
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	6.498.106,32		9.972.781,55	0,2
4. anderen Gründen davon aus Anteilsumsatz davon in Fremdwährung	9.199.394,76		105.067.440,38	2,4
davon aus Sicherungsgeschäften: Kurswert Verkauf Kurswert Stichtag Vorl. Ergebnis EUR EUR EUR 789.512.431,62 867.895.306,10 78.382.874,48				
III. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	89.383.010,11		154.673.257,25	3,5
Fondsvermögen			4.389.381.416,43	

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
1.588.570.875,25	1.779.900.910,69

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 Devisenkursen der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

Devisenkurse per 31. März 2023

1 EUR	=	1,08540	USD
1 EUR	=	0,87887	GBP
1 EUR	=	11,32197	SEK
1 EUR	=	143,73957	JPY
1 EUR	=	1.410,09791	KRW
1 EUR	=	1,61722	AUD
1 EUR	=	4,68698	PLN

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

		Gesamt-Fonds	
	EUR ¹	EUR	EUR
I. Erträge			
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:			2.682.864,50
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren		1.270.070,30	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		1.412.794,20	
3. Sonstige Erträge		0,00	
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon			233.805.073,89
4. Erträge aus Immobilien		31.189.718,20	
davon in Fremdwährung	16.418.309,62		
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		110.043.583,18	
a) davon in Zinserträgen		43.417.618,40	
davon in Fremdwährung	29.322.739,44		
b) davon Ausschüttungen		66.625.964,78	
davon in Fremdwährung	27.147.176,58		
6. Sonstige		92.571.772,51	
davon in Fremdwährung	25.079.592,53		
Summe der Erträge			236.487.938,39
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			79.109.236,54
a) davon Betriebskosten		3.541.382,19	
davon in Fremdwährung	1.233.919,72		
b) davon Instandhaltungskosten		66.649.162,62	
davon in Fremdwährung	35.813.060,83		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		561.203,24	
davon in Fremdwährung	292.864,71		
d) davon sonstige Kosten		8.357.488,49	
davon in Fremdwährung	2.215.965,92		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			0,00
davon in Fremdwährung	0,00		
3. Steuern			18.473.076,50
davon in Fremdwährung	17.287.720,94		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			802.838,49
davon in Fremdwährung	0,00		
Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:			45.929.263,45
5. Verwaltungsvergütung ²		43.170.825,92	
6. Verwahrstellenvergütung		579.999,60	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		447.272,18	
8. Sonstige Aufwendungen		1.731.165,75	
davon Kosten externe Bewerter		1.372.769,71	
Summe der Aufwendungen			144.314.414,98
III. Ordentlicher Nettoertrag			92.173.523,41

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

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

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	2.556.568,55		126.295,95	
1.210.188,27		59.882,03		
1.346.380,28		66.413,92		
0,00		0,00		
	222.797.227,53		11.007.846,36	
29.720.473,57		1.469.244,63		
104.851.032,92		5.192.550,26		
41.376.455,91		2.041.162,49		
63.474.577,01		3.151.387,77		
88.225.721,05		4.346.051,46		
	225.353.796,09		11.134.142,30	
	75.351.109,73		3.758.126,81	
3.374.035,62		167.346,57		
63.512.500,62		3.136.662,00		
535.309,31		25.893,93		
7.929.264,18		428.224,31		
	0,00		0,00	
	17.621.791,32		851.285,18	
	764.505,03		38.333,46	
	44.659.104,13		1.270.159,32	
42.030.350,61		1.140.475,31		
552.726,25		27.273,35		
426.188,05		21.084,13		
1.649.839,22		81.326,53		
1.308.278,35		64.491,36		
	138.396.510,21		5.917.904,77	
	86.957.285,88		5.216.237,53	

		Gesamt-Fonds		
	EUR ¹	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien ³			332.580.626,46	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁴			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges ⁵			34.942.694,45	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Gewinne				367.523.320,91
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien ⁶			284.883.884,81	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ⁶			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen ⁶			13.607.733,48	
davon in Fremdwährung	0,00			
d) Sonstiges ⁶			55.967.451,13	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Verluste				354.459.069,42
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				13.064.251,49
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-942.011,49
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				104.295.763,41
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			193.292.017,88	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-205.058.944,53	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-11.766.926,65
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				92.528.836,76
Gesamtkostenquote ⁷				1,05%

³ Die realisierten Gewinne aus Immobilien sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten.

⁴ Die realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen (Wertpapiere) sind der Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit.

⁵ Die sonstigen realisierten Gewinne (Devisentermingeschäfte und Futures) sind der Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit.

⁶ Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

⁷ Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen. Sie beinhaltet nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen, die Transaktionskosten und auch nicht die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten sowie Steuern, Erbbauzinsen und Fremdkapitalkosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Näheres zu den Kosten und Gebühren finden Sie im Verkaufsprospekt unter „Angabe einer Gesamtkostenquote“ und „Kosten“.

Anteilklasse RC			Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	316.879.642,20			15.700.984,26	
	0,00			0,00	
	0,00			0,00	
	33.326.355,99			1.616.338,46	
		350.205.998,19			17.317.322,72
	271.522.031,59			13.361.853,22	
	0,00			0,00	
	12.952.382,46			655.351,02	
	53.376.303,63			2.591.147,50	
		337.850.717,67			16.608.351,75
		12.355.280,51			708.970,98
		-663.873,14			-278.138,35
		98.648.693,25			5.647.070,16
	184.455.602,09			8.836.415,79	
	-195.634.451,55			-9.424.492,98	
		-11.178.849,46			-588.077,19
		87.469.843,79			5.058.992,97
		1,07%			0,62%

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Fonds grundbesitz global bestehen zwei Anteilklassen mit der Bezeichnung „RC“ und „IC“. Den Anteilklassen werden übergreifende, beiden Anteilklassen anteilig zuzurechnende, erfolgswirksame Geschäftsvorfälle gemäß einem Aufteilungsschlüssel zugerechnet, der sich aus dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen ergibt. Daneben werden nur den jeweiligen Anteilklassen zuzurechnende Geschäftsvorgänge wie Verwaltungsgebühren und erfolgsabhängige Vergütung, sofern sie anfallen, nur der jeweiligen Anteilklasse zugerechnet.

Die Ertrags- und Aufwandsrechnung enthält detaillierte Informationen über die Aufteilung der einzelnen Positionen auf die jeweilige Anteilklasse. Sofern keine gesonderten Anmerkungen erfolgen, beziehen sich die nachfolgenden Erläuterungen ausschließlich auf die gesamten, den Anteilklassen anteilig zustehenden Ertrags- und Aufwandspositionen.

I. Erträge

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen verminderten sich im Vergleich zum vorhergehenden Geschäftsjahr von 5,3 Mio. EUR auf 2,7 Mio. EUR. Im Vorjahr wurden die Erträge durch einen Quellensteuerabzug in Höhe von 45,7 Mio. EUR auf Ausschüttungen aus ausländischen Beteiligungsgesellschaften gemindert, was zu einem negativen Ertrag von 40,4 Mio. EUR führte.

Die Erträge aus Immobilien betragen im Berichtszeitraum 31,2 Mio. EUR. Hiervon entfallen auf Großbritannien 9,2 Mio. EUR, Polen 5,7 Mio. EUR, Österreich 3,1 Mio. EUR, Japan 1,6 Mio. EUR, Finnland 3,7 Mio. EUR und Irland 8,0 Mio. EUR.

Die Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 110,0 Mio. EUR. Darin enthalten sind 66,6 Mio. EUR Erträge aus Ausschüttungen. Bei der Aufteilung nach Ländern ergeben sich für die USA 15,1 Mio. EUR, Finnland 7,2 Mio. EUR, Japan 3,3 Mio. EUR und Ungarn 32,0 Mio. EUR, Korea 2,5 Mio. EUR und Schweden 6,5 Mio. EUR. In den Erträgen aus Beteiligungen sind weiterhin 43,4 Mio. Zinserträge aus Ausleihungen an Beteiligungsgesellschaften enthalten.

Die sonstigen Erträge (92,6 Mio. EUR) enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (88,8 Mio. EUR) sowie sonstige Erträge (3,8 Mio. EUR).

II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten betragen im Geschäftsjahr 2022/2023 insgesamt 79,1 Mio. EUR. Darin enthalten sind Betriebskosten in Höhe von 3,5 Mio. EUR und Instandhaltungskosten in Höhe von 66,7 Mio. EUR zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsimmobilen. Für die Verwaltung der Immobilien sind Kosten in Höhe von 0,6 Mio. EUR entstanden. Diese sind überwiegend auf Verträge mit Dienstleistern zurückzuführen.

In den sonstigen Kosten von 8,4 Mio. EUR sind insbesondere Aufwendungen für sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung (0,3 Mio. EUR), Rechts- und Beratungskosten (0,9 Mio. EUR), Kosten der Geldbeschaffung (2,4 Mio. EUR), Kosten für nicht realisierte Objekte (0,1 Mio. EUR), Abschreibungen auf Forderungen (0,1 Mio. EUR) und sonstige (4,6 Mio. EUR) enthalten.

Die ausländischen Steuern (18,5 Mio. EUR) betreffen Ertragsteuern in den jeweiligen Ländern, in denen Immobilieninvestitionen getätigt wurden.

Die Zinsaufwendungen haben sich um 0,8 Mio. EUR auf 0,8 Mio. EUR ermässigt.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens liegen mit insgesamt 45,9 Mio. EUR im vertraglich zulässigen Rahmen. Die Vergütung für die Fondsgesellschaft und die Verwahrstelle halten sich im Rahmen der in § 11 Abs. 2 a) und b) sowie Abs. 3 der „Besonderen Anlagebedingungen“ angegebenen Prozentsätze.

Bei der Vergütung für die Fondsverwaltung ergeben sich unterschiedliche Berechnungen, die nicht auf die Anteilklassen anteilig zugerechnet, sondern diesen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet werden. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC 42,0 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren.

Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 1,1 Mio. EUR.

Der ordentliche Nettoertrag beträgt insgesamt 92,2 Mio. EUR und verteilt sich mit 87 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und mit 5,2 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC.

III. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist in der Anteilklasse RC einen Gewinn von 12,4 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC einen Gewinn von 0,7 Mio. EUR aus.

Die realisierten Veräußerungsgewinne aus Immobilien belaufen sich in der Anteilklasse RC auf 316,9 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC auf 15,7 Mio. EUR. Gleichzeitig ergaben sich realisierte Verluste aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 271,5 Mio. in der Anteilklasse RC und 13,4 Mio. in der Anteilklasse IC. Es ergaben sich keine Ergebnisbeiträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an Immobilien Gesellschaften. Es wurden keine realisierten Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren und Futures erzielt.

Die Verluste aus der Veräußerung von Wertpapieren betragen in der Anteilklasse RC 13,0 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 0,7 Mio. EUR. Bei Verkauf bzw. bei Endfälligkeit von Devisentermingeschäften wurden für die Anteilklasse RC realisierte Gewinne von 33,3 Mio. EUR und für die Anteilklasse IC von 1,6 Mio. EUR erzielt. Dem standen realisierte Verluste von 53,4 Mio. EUR (Anteilklasse RC) und 2,6 Mio. EUR (Anteilklasse IC) gegenüber.

IV. Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr ergibt sich ein negativer Ertragsausgleich von 0,7 Mio. EUR für die Anteilklasse RC und ein negativer Ertragsausgleich von 0,3 Mio. EUR für die Anteilklasse IC.

Der ordentliche Nettoertrag, das Veräußerungsergebnis sowie der Ertragsausgleich führen insgesamt zu einem positiven realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 98,6 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und zu einem positiven realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres von 5,6 Mio. EUR in der Anteilklasse IC.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich für die Anteilklasse RC auf einen negativen Wert von 11,2 Mio. EUR und für die Anteilklasse IC auf einen negativen Wert von 0,6 Mio. EUR.

Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres unter Einbeziehung des ordentlichen Nettoertrages, des Veräußerungsergebnisses und des nicht realisierten Ergebnisses beläuft sich jeweils gerundet in der Anteilklasse RC auf 87,5 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC auf 5,1 Mio. EUR.



Dublin, Cedar Place



Lauwin-Planque Logistics Centre

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

		Gesamt Fondsvermögen		
		EUR	EUR	EUR
I.	Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.4.2022)			4.414.586.865,75
1.	Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr ¹			-97.235.970,05
	Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			-308.705,44
2.	Mittelzufluss/-abfluss (netto) ²			-14.439.295,01
	a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	62.007.164,30		
	b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-76.446.459,31		
3.	Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			942.011,49
4.	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			-6.692.327,07
	- bei Immobilien		-3.019.502,65	
	davon in Fremdwährung ³	0,00		
	- bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-3.672.824,42	
	davon in Fremdwährung ³	0,00		
5.	Ergebnis des Geschäftsjahres ⁴			92.528.836,76
	- davon nicht realisierte Gewinne ⁵	397.522.885,06		
	- davon nicht realisierte Verluste ⁵	-409.289.811,71		
II.	Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (31.3.2023)			4.389.381.416,43

¹ Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022 (s. Jahresbericht des Vorjahres: Position Ausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).

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

³ Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.

⁴ Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

⁵ Die Angaben der nicht realisierten Gewinne/Verluste beinhalten die Nettoveränderungen der Immobilien, Beteiligungen, Wertpapiere und sonstige Vermögensgegenstände im Berichtsjahr. Bei der Ermittlung werden die Effekte aus latenten Steuern und Währungskursveränderungen, einschließlich der zur Absicherung abgeschlossenen Finanztermingeschäften, berücksichtigt.

Verwendungsrechnung zum 31. März 2023

	Anteilklasse RC Anteile: 79.803.793		Anteilklasse IC Anteile: 3.786.639	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Zur Ausschüttung verfügbar	364.235.772,02	4,56	19.836.498,44	5,24
1. Vortrag aus dem Vorjahr	265.904.694,17	3,33	14.855.979,53	3,92
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	98.648.693,25	1,24	5.647.070,16	1,49
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	-317.615,40	-0,00	-666.551,25	-0,18
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	284.431.979,02	3,56	15.103.199,69	3,99
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	1.991.211,45	0,02	95.389,74	0,03
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	282.440.767,57	3,54	15.007.809,95	3,96
III. Gesamtausschüttung ¹	79.803.793,00	1,00	4.733.298,75	1,25
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Endausschüttung	79.803.793,00	1,00	4.733.298,75	1,25
a) Barausschüttung	79.803.793,00	1,00	4.733.298,75	1,25
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00

¹ Bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 31. März 2023.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Der Fonds erwirtschaftete ein Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von 98,7 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 5,6 Mio. EUR in der Anteilklasse IC. Die Aufgliederung des Ergebnisses des Geschäftsjahres ist in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

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

Zusammen mit dem Vortrag aus Vorjahren in Höhe von 265,9 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 14,9 Mio. EUR in der Anteilklasse IC, stehen insgesamt 364,2 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 19,8 Mio. EUR in der Anteilklasse IC für die Ausschüttung zur Verfügung.

Die Geschäftsführung hat entschieden, in der Anteilklasse RC 282,4 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 15,0 Mio. EUR auf neue Rechnung vorzutragen. Somit stehen diese Gewinnvorträge in den jeweiligen Anteilklassen für Ausschüttungen in den Folgejahren zur Verfügung.

In der Anteilklasse RC beträgt die Ausschüttung 79,8 Mio. EUR, was einem Wert von 1,00 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2022 von 1,9% entspricht.

In der Anteilklasse IC beträgt die Ausschüttung 4,7 Mio. EUR, was einem Wert von 1,25 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2022 von 2,4% entspricht.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt 3.384.021.142,11 EUR (Anrechnungsbetrag nach der Brutto-Methode, per 31. März 2023).

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

- Nomura Financial Products Europe GmbH
- Crédit Agricole Corporate and Investment Bank
- Deutsche Bank AG
- Goldman Sachs Bank Europe SE
- HSBC Continental Europe SA
- Morgan Stanley Europe SE
- J.P. Morgan AG

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:

- 18.120.000,00 EUR (in Bankguthaben)

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz (§§ 15 bis 22 DerivateV) ermittelt.

Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	52,48 EUR	52,99 EUR
Umlaufende Anteile	79.803.793	3.786.639

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

I. Immobilien

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

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

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

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

Zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes kommt insbesondere das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) in Betracht. Hierbei werden künftig erwartete Einzahlungsüberschüsse der Immobilie über mehrere festgelegte Perioden (z.B. 10-Jahres-Perioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objektspezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Der Restwert der Immobilie am Ende der festgelegten Perioden wird prognostiziert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Einzahlungsüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den Kapitalwert des Objektes, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

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

2. Ankaufs- und Regelbewertung: Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von

einem Bewerter durchgeführt und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Beim Erwerb werden die Immobilien mit dem Kaufpreis angesetzt, wobei dieser Ansatz für längstens drei Monate beibehalten wird.

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

Die Ausführungen unter I.2. „Ankaufs- und Regelbewertung“ gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien,

die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

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

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend nicht anders angegeben.

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

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

4. Devisentermingeschäfte: Zur Absicherung des Währungsrisikos werden Devisentermingeschäfte abgeschlossen.

Devisentermingeschäfte werden mit den Verkehrswerten (Marktwerten) angesetzt.

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

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

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

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

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

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

8. Ansatz und Bewertungen von Rückstellungen:

Rückstellungen werden gebildet für

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

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

9. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und

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

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

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen. Die Gesamtkostenquote belief sich auf 1,07% p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,62% p.a. in der Anteilklasse IC.

Dem Sondervermögen wurde keine erfolgsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr berechnet.

Für den Erwerb, die Bebauung und die Veräußerung von Immobilien bzw. den An- und Verkauf von Immobilien-Gesellschaften wurde ein Entgelt in Höhe von 6,7 Mio. EUR berechnet, dies entspricht 0,15% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Aufgrund der naturgemäß starken Schwankung des Werts über die Lebensdauer des Fonds können aus dieser Angabe keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung gezogen werden.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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

Dem Sondervermögen wurden Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände) von insgesamt 17,1 Mio. EUR belastet, dies entspricht 0,39% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens.

Erläuterungen zu sonstigen Erträgen und sonstigen Aufwendungen

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

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB

Angaben zur Mitarbeitervergütung

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

Vergütungsrichtlinie & Governance

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

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

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

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

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

Vergütungsstruktur

Die Mitarbeitervergütung setzt sich aus fixer und variabler Vergütung zusammen.

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

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

Die DWS-Komponente wird auf Basis der Zielerreichung wesentlicher Konzernerkennzahlen ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2022 waren diese: Bereinigte Aufwand-Ertrag-Relation, Nettomittelaufkommen und ESG-Kennzahlen.

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

Vergütung wird nur bei Neueinstellungen in eng begrenztem Rahmen und limitiert auf das erste Anstellungsjahr vergeben.

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

Festlegung der variablen Vergütung und angemessene Risikoadjustierung

Der Gesamtbetrag der variablen Vergütung unterliegt angemessenen Risikoanpassungsmaßnahmen, die Ex-ante- und Ex-post-Risikoanpassungen umfassen. Die solide Methodik soll sicherstellen, dass die Bestimmung der variablen Vergütung die risikobereinigte Performance sowie die Kapital- und Liquiditätsposition des Konzerns widerspiegelt.

Bei der Bewertung der Leistung der Geschäftsbereiche werden eine Reihe von Überlegungen herangezogen. Die Leistung wird im Zusammenhang mit finanziellen und nicht-finanziellen Zielen auf der Grundlage von Balanced Scorecards bewertet. Die Zuteilung von variabler Vergütung zu den Infrastrukturbereichen und insbesondere zu den Kontrollfunktionen hängt zwar vom Gesamtergebnis des Konzerns ab, nicht aber von den Ergebnissen der von ihnen überwachten Geschäftsbereiche.

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

Nachhaltige Vergütung

Nachhaltigkeit und Nachhaltigkeitsrisiken sind elementarer Bestandteil bei der Bestimmung der variablen Vergütung. Dementsprechend steht die DWS Vergütungsrichtlinie mit den für den Konzern geltenden Nachhaltigkeitskriterien im Einklang. Dadurch schafft der DWS Konzern Verhaltensanreize, die sowohl die Investoreninteressen als auch den

langfristigen Erfolg des Unternehmens fördern. Relevante Nachhaltigkeitsfaktoren werden regelmäßig überprüft und in die Gestaltung der Vergütungsstruktur integriert.

Vergütung für das Jahr 2022

Das DWS Compensation Committee hat die Tragfähigkeit der variablen Vergütung für das Jahr 2022 kontrolliert und festgestellt, dass die Kapital- und Liquiditätsausstattung des Konzerns über den regulatorisch vorgeschriebenen Mindestanforderungen und dem internen Schwellenwert für die Risikotoleranz liegt.

Als Teil der im März 2023 für das Geschäftsjahr 2022 gewährten variablen Vergütung wird die DWS-Komponente auf Basis der Bewertung der festgelegten Leistungskennzahlen gewährt. Die Geschäftsführung hat für 2022 eine Auszahlungsquote der DWS-Komponente von 76,25% festgelegt.

Vergütungssystem für Risikoträger

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

Mindestens 40 % der variablen Vergütung für Risikoträger werden aufgeschoben vergeben. Des Weiteren werden für wichtige Anlageexperten mindestens 50 % sowohl des direkt ausgezahlten als auch des aufgeschobenen Teils in Form von aktienbasierten oder fondsbasierten Instrumenten des DWS Konzerns gewährt. Alle aufgeschobenen Komponenten unterliegen bestimmten Leistungs- und Verfallbedingungen, um eine angemessene nachträgliche Risikoadjustierung zu gewährleisten. Bei einer variablen Vergütung von weniger als EUR 50.000 erhalten Risikoträger ihre gesamte variable Vergütung in bar und ohne Aufschub.

Zusammenfassung der Informationen zur Vergütung für die Gesellschaft für 2022¹	
Jahresdurchschnitt der Mitarbeiterzahl	61
Gesamtvergütung	10.239.102 EUR
– Fixe Vergütung	7.381.375 EUR
– Variable Vergütung	2.857.727 EUR
davon: Carried Interest	0
Gesamtvergütung für Senior Management ²	1.024.000 EUR
Gesamtvergütung für sonstige Risikoträger	0
Gesamtvergütung für Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen	0

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Der Verkaufsprospekt des Sondervermögens wurde im Berichtszeitraum in mehreren Schritten aktualisiert, die letzte Aktualisierung erfolgte zum 1. Januar 2023.

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

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

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

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

¹ Vergütungsdaten für Delegierte, an die die Gesellschaft Portfolio- oder Risikomanagementaufgaben übertragen hat, sind nicht in der Tabelle erfasst.

² „Senior Management“ umfasst nur die Geschäftsführung der Gesellschaft. Die Geschäftsführung erfüllt die Definition als Führungskräfte der Gesellschaft. Über die Geschäftsführung hinaus wurden keine weiteren Führungskräfte identifiziert.

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

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

Angaben zum Risikoprofil und zum Risikomanagement

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

Als allgemeines wirtschaftliches und finanzielles Ziel des Sondervermögens steht die Ertragssteigerung im Vordergrund. Der Fokus wird auf langfristig vermietete Immobilien gelegt mit der Zielsetzung, während der Haltedauer sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Immobilienwertzuwachs stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen erfolgt nach dem Grundsatz der Streuung und zwar nach folgenden Kriterien: fortwährende Ertragskraft, Lage, Größe, Nutzung und Mieterstruktur. Die Anlagestrategie richtet sich an den unterschiedlichen weltweiten Marktzyklen aus. Die Gesellschaft wird überwiegend solche Immobilien erwerben, die außerhalb der Bundesrepublik Deutschland belegen sind. Investitionsschwerpunkte sind Europa, Nordamerika sowie Asien/Pazifik. Aus diesen allgemeinen wirtschaftlichen und finanziellen Zielen, der Anlagestrategie und auch den gesetzlichen Anlagegrenzen leitet sich das Risikoprofil des Sondervermögens ab.

Das Risikoprofil des Sondervermögens beinhaltet eine Kombination insbesondere aus Risiken einer Anlage in Sondervermögen, Risiken aus der Anlage in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, Risiken aus der Liquiditätsanlage und steuerlichen Risiken.

Die liquiden Mittel des Sondervermögens werden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie in festverzinsliche Wertpapiere angelegt. Das Marktzinsänderungsrisiko führt zu Bewertungsschwankungen insbesondere bei den Wertpapieren; ebenfalls führen Bonitätsrisiken aus Rating-Veränderungen der Emittenten zu veränderten Bewertungsansätzen.

Es wurden Risikomanagementprozesse zur Begleitung des gesamten Investitions- und Managementprozesses einer Immobilie installiert sowie auch zur Einhaltung der im Anschluss dargestellten wesentlichen Anlagegrenzen, die ein

Immobilien-Sondervermögen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen einzuhalten hat. Weitere Informationen zum Umfang und der Funktionsweise der Risikomanagementprozesse sind in elektronischer oder schriftlicher Form bei der Gesellschaft erhältlich.

Die im Verkaufsprospekt beschriebenen wesentlichen Risiken können die Wertentwicklung der Anlage in das Sondervermögen negativ beeinflussen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Es wird insbesondere auf das Risiko der Rücknahmeaussetzung bei außergewöhnlichen Umständen und im Zusammenhang mit einer Kündigung des Verwaltungsrechts hingewiesen sowie auf das Risiko aus (indirekten) Immobilieninvestitionen. Im Sinne einer Risikobegrenzung werden die durch das KAGB und die Anlagebedingungen des Sondervermögens vorgeschriebenen wesentlichen Anlagegrenzen durch die Gesellschaft beachtet.

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken ist Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozesses für Immobilien. Im Rahmen des Immobilienankaufprozesses werden durch eine Sorgfaltsprüfung („Due Diligence“) etwaige Nachhaltigkeitsrisiken anhand einer Check-Liste identifiziert, bewertet und in der Investitionsentscheidung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang identifizierte Nachhaltigkeitsrisiken können zum Ausschluss der Immobilieninvestition führen oder bei der Investitionsentscheidung durch sonstige risikomindernde Maßnahmen angemessen gesteuert werden.

Auch bei der Liquiditätsanlage in Form von Wertpapieren (wie z.B. Aktien oder Anleihen) werden Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen der Analyse der Emittenten berücksichtigt. In diesem Zusammenhang gelten auch Mindestausschlüsse, die im Verkaufsprospekt im Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik“ zu den Liquiditätsanlagen näher erläutert sind.

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

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

- das 2,5-Fache des Nettoinventarwertes (250,0%)

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:

- das 1,8-Fache des Nettoinventarwertes (176,3%)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:

- das 1,8-Fache des Nettoinventarwertes (175,0%)

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:

- das 1,0-Fache des Nettoinventarwertes (99,2%)

Zusätzliche Informationen

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

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis **von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts:
grundbesitz global („Fonds“)

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900YDIT4SCCP1SY38

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: __%

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: __%

Es wurden **damit ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es __% an nachhaltigen Investitionen

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**



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

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Die Gesellschaft verfolgte bei der Auswahl der für das Finanzprodukt zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien sowie bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestands folgende ökologische Merkmale:

- Reduzierung von CO₂-Emissionen
Die Gesellschaft strebt für den Fonds an, die durch die Immobilien des Fonds verursachten CO₂-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand des Immobilienportfolios des Fonds – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird.
- Reduzierung der Energieintensität
Gleichzeitig sollte die Energieintensität der Immobilien des Finanzprodukts reduziert werden, soweit dies durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflusst werden kann und der Energieverbrauch nicht in der Verantwortung des Mieters liegt.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Für das Finanzprodukt wurden die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren zur Messung der durch dieses Finanzprodukt verfolgten ökologischen Merkmale herangezogen:

Die CO₂-Emissionen wurden gemessen in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr (kgCO₂e/m²/Jahr) und berücksichtigen:

- Scope 1-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens unmittelbar selbst verursacht werden (z.B. Öl-/ Gasheizung oder Eigenbetrieb eines Blockheizkraftwerks);
- Scope 2-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar entstehen und durch den Eigentümer kontrolliert werden können, wie z.B. der Verbrauch von Strom und Fernwärme für die Allgemeinflächen und
- Scope 3-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar durch deren Drittnutzung (z.B. durch Mieter) entstehen und nicht der Kontrolle des Eigentümers, d. h. hier der DWS Grundbesitz GmbH als Eigentümer der wirtschaftlich zum Sondervermögen gehörenden Immobilien, unterliegen.

Hierzu wurde der tatsächliche Energieverbrauch der Immobilien herangezogen. Die diesem Energieverbrauch zuzurechnenden CO₂-Emissionen wurden entweder unter Verwendung von länder- und nutzungsartenspezifischen Emissionsfaktoren, die von der International Energy Agency (IEA) veröffentlicht wurden, ermittelt (sog. „location based approach“) oder anhand von konkreten Emissionsfaktoren, zum Beispiel aufgrund vorliegender Informationen aus Energieversorgungsverträgen (sog. „market based approach“) ermittelt.

Die Energieintensität wurde gemessen anhand des Energieverbrauchs in Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr (kWh/m²/Jahr).

Eine stichtagsbezogene zeitnahe Ermittlung der Energieverbräuche war nur für einen Teil der Immobilien des Sondervermögens möglich. Ein großer Teil konnte nur

manuell, z.B. durch Zählerablesung, erhoben werden oder basierte auf Informationen, die nur durch Dritte, wie z.B. Energieversorgungsunternehmen, zur Verfügung gestellt werden konnten. Mitunter konnten die erforderlichen Daten auch nicht beschafft werden, weil beispielsweise aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden konnten.

Die Feststellung des Umfangs der Erfüllung der ökologischen Merkmale erfordert die Verfügbarkeit der erforderlichen Daten. Aufgrund der bestehenden Einschränkungen lagen nur für einen Teil der Immobilien des Sondervermögens die erforderlichen Daten zur Ermittlung der Nachhaltigkeitsindikatoren vor. Die Gesellschaft beabsichtigt, für sämtliche Immobilien des Sondervermögens diese Informationen zu erhalten, und hat hierzu Maßnahmen ergriffen, soweit zulässig und wirtschaftlich vertretbar.

Unabhängig von der Datenverfügbarkeit und den daraus resultierenden Einschränkungen bei der Messung der Erfüllung förderte die Gesellschaft auch für solche Immobilien des Sondervermögens, für die die vorgenannten erforderlichen Daten nicht verfügbar waren, die ökologischen Merkmale, da zum Beispiel eine Vielzahl von technischen Maßnahmen zur Förderung der ökologischen Merkmale, wie z.B. Modernisierungsmaßnahmen der Haustechnik, auch ohne die Kenntnisse der vorgenannten Daten umgesetzt werden konnten.

● **... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?**

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

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Die Gesellschaft strebt für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgten daher für dieses Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen**

handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

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

Die Gesellschaft strebt für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgten daher für dieses Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.

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

Die Gesellschaft strebt für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgen daher für dieses Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.

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

Die Gesellschaft strebt für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgten daher für dieses Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Bei der Auswahl der für den Fonds zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios berücksichtigte die Gesellschaft die folgenden wichtigsten Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktoren:

a) Immobilieninvestitionen

Bei der Auswahl der für das Sondervermögen zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios berücksichtigt die Gesellschaft die folgenden wichtigsten Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange anhand folgender Indikatoren:

– Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien

Das Engagement in fossilen Brennstoffen, wie Kohle, Erdöl und Erdgas, durch die Investition in Immobilien des Sondervermögens wurde anhand des prozentualen Anteils derjenigen Immobilien gemessen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen standen, indem deren Gesamtverkehrswert ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens gesetzt wurde. Wurde nur ein Teil der Immobilie für die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Brennstoffen genutzt, fand nur der Wert des davon betroffenen Immobilianteils Eingang in die Ermittlung des prozentualen Anteils. Bei der Ermittlung dieses prozentualen Anteils blieb die Belastung mit fossilen Brennstoffen, die ausschließlich für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Immobilien erforderlich waren, außer Betracht. Der vorbeschriebene prozentuale Anteil sollte höchstens zwei Prozent betragen.

Im Berichtsjahr erfolgten keine Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Im Berichtszeitraum lag der prozentuale Anteil des Gesamtverkehrswerts der Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen standen im Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens bei 0,01% und damit innerhalb der angestrebten Höchstgrenze von 2%.

– Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

Der prozentuale Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz wurde ermittelt, indem deren Gesamtverkehrswert ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte der Immobilien des Sondervermögens gesetzt wurde, die Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ („Energy Performance Certificate“ / EPC) oder für ein „Niedrigstenergiegebäude“ – beide Begriffe sind im Sinne der Bedeutung gemäß der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu verstehen – unterlagen. Als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz galten dabei:

- (i) vor dem 31. Dezember 2020 fertiggestellte Immobilien mit einem Energieausweis von „C“ oder schlechter;
- (ii) nach dem 31. Dezember 2020 fertiggestellte Immobilien, die einen höheren Primärenergiebedarf ausweisen als ein Niedrigstenergiegebäude im Sinne der Europäischen „Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“.

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

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

Im Berichtszeitraum wurden drei Immobilien erworben. Zwei Immobilien sind keine mit schlechter Energieeffizienz. Die dritte Immobilie ist in den USA belegen und unterliegt damit nicht den Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“. Ferner wurden im Berichtszeitraum fünf Immobilien veräußert. Vier dieser Immobilien waren solche mit schlechter Energieeffizienz. Die fünfte Immobilie war in Japan belegen und unterlag damit nicht den Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“. Im Berichtszeitraum unterlagen verkehrswertgewichtet 61,5% aller Immobilien des Sondervermögens den Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“. Hiervon waren 46,7% Immobilien mit schlechter Energieeffizienz.

– **Treibhausgasemissionen**

Die Immobilien des Sondervermögens verursachten Treibhausgasemissionen durch die Freisetzung des Treibhausgases CO₂. Der Umfang der durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO₂-Emissionen sollte analog der Förderung des ökologischen Merkmals „Reduzierung von CO₂- Emissionen“ gemessen und reduziert werden. Berücksichtigung fanden dabei:

- Scope 1-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens unmittelbar selbst verursacht werden (z.B. Öl-/ Gasheizung oder Eigenbetrieb eines Blockheizkraftwerks);
- Scope 2-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar entstehen und durch die DWS Grundbesitz GmbH als deren Eigentümer kontrolliert werden können, wie z.B. der Verbrauch von Strom und Fernwärme für die Allgemeinflächen und
- Scope 3-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar durch deren Drittnutzung (z.B. durch Mieter) entstehen und nicht der Kontrolle des Eigentümers, d. h. hier der DWS Grundbesitz GmbH als Eigentümer der wirtschaftlich zum Sondervermögen gehörenden Immobilien, unterliegen.

– **Intensität des Energieverbrauchs**

Der Energieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens sollte analog dem ökologischen Merkmal „Reduzierung der Energieintensität“ gemessen und reduziert werden.

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

b) Liquiditätsanlagen

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

(i) Aktien und Anleihen von Unternehmen:

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

(ii) Staatsanleihen

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

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



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

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

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

<u>Größte Investitionen</u>	<u>Sektor</u>	<u>in % der Vermögenswerte</u>	<u>Land</u>
Rusila Investments S.L. (Holding Company)	Immobilien	5,60%	Spanien
Deutsche Bank AG, Frankfurt a.M.	Liquiditätsanlage	3,70%	Deutschland
Grundbesitz Global ICAV	Immobilien	3,70%	Irland
Kiinteistö Oy Espoon Keilalahden ABCD-talot (MREC)	Immobilien	3,70%	Finnland
15 Blanchardstown, Snugborough Road "Westend Retail Park"	Immobilien	3,10%	Irland
RREEF Marble Pte. Ltd	Immobilien	3,00%	Japan
BMG Barberino Srl.	Immobilien	2,80%	Italien
GG Tygeln PropCo AB Solna	Immobilien	2,60%	Schweden
Bundesrepublik Deutschland	Liquiditätsanlage	2,60%	Deutschland
London EC4 / 60 Queen Victoria Street	Immobilien	2,40%	Großbritannien
G Global 120E Pte. Ltd	Immobilien	2,30%	Australien
C8 GmbH & Co.KG	Immobilien	2,20%	Korea
Kupka A, Rue Hoche, Puteaux	Immobilien	2,20%	Frankreich
BMG Barberino Srl. (Darlehen)	Immobilien	2,10%	Italien
DB Real Estate Investment Madeira Sociedade Imobiliária Unipessoal LDA & S.A.	Immobilien	1,90%	Portugal



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

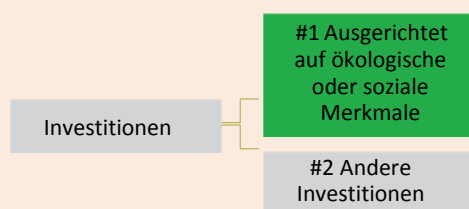
Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Der gesamte Immobilienbestand ist auf die zu fördernden ökologischen Merkmale ausgerichtet. Für das Finanzprodukt wurde angestrebt, die durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO₂-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird. Gleichzeitig sollte die Energieintensität der Immobilien des Sondervermögens reduziert werden. Die einzelnen Immobilien trugen in unterschiedlichem Maße zu den CO₂-Emissionen und dem Energieverbrauch des gesamten Immobilienportfolios bei. Um die mit dem Finanzprodukt beworbenen und zu fördernden ökologischen Merkmale auf Ebene des gesamten Immobilienbestandes zu erreichen, waren die dafür erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen sowie des Energieverbrauchs auf den jeweiligen gesamten Immobilienbestand des Sondervermögens ausgerichtet. Daher war der Immobilienbestand des Sondervermögens - in Gänze unter „#1 ausgerichtet auf die geförderten ökologischen Merkmale des Finanzprodukts“ allokiert. Rund 80,3 % des Fonds waren zum Berichtsstichtag 31.03.2023 in Immobilien, Immobilien-Gesellschaften und Forderungen an Immobiliengesellschaften angelegt. Der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen im vorstehenden Sinne entspricht diesem Prozentsatz.

● **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

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

	<u>in EUR</u>	<u>in % der Vermögensgegenstände</u>
Immobilien	448.876.691,38	9,6%
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	2.393.026.638,63	51,3%
Forderungen an Immobiliengesellschaften	905.172.153,39	19,4%
Liquiditätsanlagen	705.528.119,54	15,1%
Sonstige Vermögensgegenstände	210.816.152,63	4,5%
Summe der Vermögensgegenstände	4.663.419.755,57	100,00%



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

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

● **In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?**

Die nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen erfolgten ausschließlich im Sektor Immobilien. Bei den anderen Investitionen handelt es sich im Wesentlichen um die Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände. Zum Berichtsstichtag lag der prozentuale Anteil des Gesamtverkehrswerts der Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen standen im Verhältnis zum Gesamtvermögen bei 0,01%.



Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Die Gesellschaft strebte für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgen daher im Berichtsjahr nicht. Der Ausweis des Anteils an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel beträgt im Berichtsjahr daher 0%, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprachen.

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

- Ja:
- In fossiles Gas In Kernenergie
- Nein

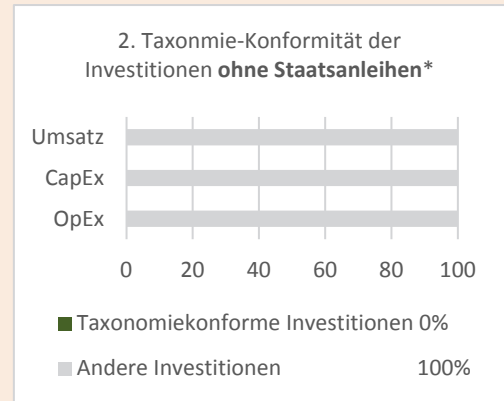
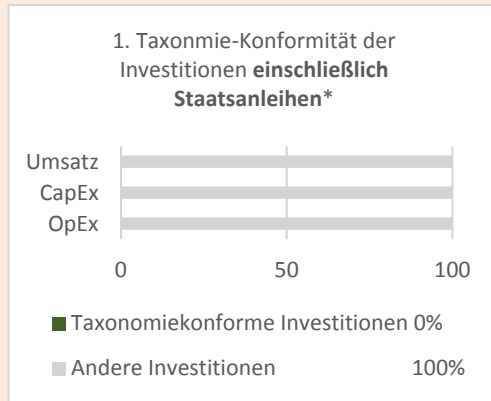
Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

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

Taxonomie-konforme Aktivitäten, ausgedrückt durch den Anteil der:

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

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



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

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

Die Gesellschaft strebt für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgten im Berichtsjahr daher nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.

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

Die Gesellschaft strebte für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgten daher im Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.



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



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

Die Gesellschaft strebt für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Entsprechende Auswertungen erfolgten daher im Berichtsjahr nicht. Somit entfällt eine Beantwortung dieser Frage, auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den Kriterien nachhaltiger Investitionen entsprechen.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

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



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Unter „#2 Andere Investitionen“ fielen im Wesentlichen die liquiden Mittel des Sondervermögens, die maximal 49 % des Wertes des Sondervermögens entsprechen dürfen. Sie werden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie in festverzinsliche Wertpapiere angelegt, wengleich die „Besonderen Anlagebedingungen“ auch andere Vermögensgegenstände für Liquiditätsanlagen, so z. B. Geldmarktinstrumente und Geldmarktfonds, zulassen.

Die liquiden Mittel standen für Investitionen in Immobilien zur Verfügung und dienen u.a. der Finanzierung der Kosten des Sondervermögens sowie zur Bedienung von Anteilrücknahmen.

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

(ii) Aktien und Anleihen von Unternehmen:

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

(iii) Staatsanleihen:

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

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



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

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

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

Im Berichtsjahr wurden fünf Immobilien veräußert, deren europäischen Energieausweise sie als nicht energieeffizient klassifizierten. Im Gegenzug wurden zwei Objekte mit der höchsten Energieausweisklasse „A“ erworben, die damit als energieeffizient klassifizieren.

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

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

Immobilie	Maßnahme	Status
Solna United, Schweden	Installation Managementsystem für Innenraumklimatisierung	Abgeschlossen
Oval Tower, Niederlande	Modernisierung Allgemein- und Mieterflächen, dabei u.a. Installation moderner LED-Beleuchtung und Optimierung Wärmeversorgung durch Installation von Wärmepumpen	In Umsetzung
Shopping-Center Leiria, Portugal	Modernisierung Gebäudetechnik,	In Umsetzung
Carvin, Frankreich	Installation LED-Beleuchtung im Innen- und Außenbereich	In Planung
Eastland Center, USA	Installation LED-Beleuchtung im Parkbereich	In Umsetzung
Shopping-Center Aljub, Spanien	Installation Solaranlage Erweiterung Photovoltaik-Anlage Modernisierung Gebäudetechnik	Abgeschlossen Geplant in Prüfung



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

Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

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

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

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, 27. Juni 2023

DWS Grundbesitz GmbH



Dr. Ulrich von Creytz



Dr. Grit Franke



Clemens Schäfer



Ulrich Steinmetz

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DWS Grundbesitz GmbH

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens grundbesitz global – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr 1. April 2022 bis zum 31. März 2023 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den uns nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellten Jahresbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Bestätigungsvermerks und der steuerlichen Hinweise.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der DWS Grundbesitz GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die DWS Grundbesitz GmbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der DWS Grundbesitz GmbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der DWS Grundbesitz GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die DWS Grundbesitz GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die DWS Grundbesitz GmbH nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 28. Juni 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kuppler
Wirtschaftsprüfer



Anders
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für den Anleger

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

Ausschüttungserfolg Anteilklasse RC

Der Anteilwert der Anteilklasse RC zum 31. März 2023 beträgt 52,48 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 52,61 EUR um 0,13 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 werden 1,00 EUR (= 1,9% bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse RC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim Grundbesitz global liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 80%. Demnach sind 0,80 EUR oder 80% steuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 1,00 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,80 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,20 EUR zusammen.

Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 31. März 2023 beträgt 52,99 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 53,07 EUR um 0,08 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 werden 1,25 EUR (= 2,4% bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse IC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim Grundbesitz global liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 80%. Demnach sind 1,00 EUR oder 80% steuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 1,25 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 1,00 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,25 EUR zusammen.

Ausschüttung / Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023 in Höhe von 1,00 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 1,25 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 19. Juli 2023. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,20 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,25 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,20 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,25 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) steuerpflichtig.

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

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

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 19. Juli 2023 für Anteilklasse RC

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,0000	1,0000	1,0000
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	80%	80%	80%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,8000	0,8000	0,8000
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,2000	0,2000	0,2000

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 19. Juli 2023 für Anteilklasse IC

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,2500	1,2500	1,2500
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	80%	80%	80%
Steuerfreie Erträge je Anteil	1,0000	1,0000	1,0000
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,2500	0,2500	0,2500

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

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

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

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch

partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag.

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

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des

Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25% oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Ausschüttungen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000 EUR

bei Einzelveranlagung bzw. 2.000 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern

die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70% bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt,

wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Anteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Eingehende Erstattungsanträge werden von einem externen Steuerberater bearbeitet. Es ist vorgesehen, dass die hierfür entstehenden Kosten vom Anleger zu tragen sind.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30% für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30% für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30% für Zwecke der Gewerbesteuer.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i.d.R. keinem Steuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung (§ 37 Abs. 2 AO) zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% zu erheben.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung (§ 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB), ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür u.a. einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

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

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

Grunderwerbsteuer

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

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5%. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25%. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Der beschränkt steuerpflichtige Ertrag je Anteil beträgt in der Anteilklasse RC 0,0331 EUR für das am 31. März 2023 endende Geschäftsjahr. In der Anteilklasse IC beträgt der beschränkt steuerpflichtige Ertrag 0,0334 EUR je Anteil. Der Zufluss des ausschüttungsgleichen Ertrages beim Anleger kann mit dem Zeitpunkt des Zuflusses der Ausschüttung angenommen werden. Darüber hinaus ist nach Maßgabe des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen dem Ansässigkeitsstaat des Anlegers und der Republik Österreich zu überprüfen, ob diese nach nationalem Recht bestehende Besteuerungsrecht im konkreten Fall in Übereinstimmung mit dem Doppelbesteuerungsabkommen seitens der österreichischen Steuerbehörden ausgeübt werden kann.

3%-Steuer in Frankreich

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

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

Eine Beteiligung am grundbesitz global von mindestens 1% entsprach am 1. Januar 2023 841.529,99 Anteilen.

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

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

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5% oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Ab-

gabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen.

Eine Beteiligung am grundbesitz global von mindestens 5% entsprach am 1. Januar 2023 4.207.649,95 Anteilen.

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

Rechtliches und steuerliches Risiko

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

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

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Allgemeiner Hinweis:

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

Ausweis der Immobilienquoten

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

Beim Grundbesitz global liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 80%, da der Investmentfonds gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften anlegt.

Die Teilfreistellung ist bereits beim Kapitalertragsteuerabzug zu berücksichtigen. Falls die Teilfreistellung beim Kapitalertragsteuerabzug nicht oder nicht zutreffend berücksichtigt worden ist, besteht für den Anleger im Rahmen der Veranlagung gemäß § 20 Abs. 4 InvStG eine individuelle Nachweismöglichkeit, dass der Investmentfonds die Anlagegrenzen während des Geschäftsjahres tatsächlich durchgehend überschritten hat.

Die nachfolgende Übersicht der Immobilienquoten soll der individuellen Nachweismöglichkeit durch den Anleger im Rahmen des Veranlagungsverfahrens gemäß § 20 Abs. 4 InvStG dienen.¹

Wir empfehlen jedem Anleger, der im Rahmen des Veranlagungsverfahrens einen individuellen Nachweis zur Berücksichtigung der zutreffenden Teilfreistellung erbringen möchte, sich mit seinem steuerlichen Berater in Verbindung zu setzen.

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

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

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
01.04.2022	72,53	63,22
04.04.2022	72,65	63,29
05.04.2022	72,68	63,31
06.04.2022	72,79	63,39
07.04.2022	72,82	63,41
08.04.2022	72,78	63,39
11.04.2022	72,81	63,43
12.04.2022	72,68	63,14
13.04.2022	72,72	63,30
14.04.2022	72,80	63,34
19.04.2022	72,74	63,35
20.04.2022	72,77	63,34
21.04.2022	72,76	63,33
22.04.2022	72,62	63,24
25.04.2022	72,69	63,31
26.04.2022	72,73	63,70
27.04.2022	72,82	63,68
28.04.2022	72,89	63,41
29.04.2022	72,99	63,50
02.05.2022	73,65	64,09
03.05.2022	73,64	64,08
04.05.2022	73,69	64,10
05.05.2022	74,26	64,90
06.05.2022	74,20	64,87
09.05.2022	74,12	64,80
10.05.2022	74,10	64,79
11.05.2022	74,02	64,78
12.05.2022	74,06	64,79
13.05.2022	74,12	64,84
16.05.2022	74,24	64,93
17.05.2022	74,26	64,95
18.05.2022	74,30	64,98
19.05.2022	74,17	64,90
20.05.2022	74,22	64,94
23.05.2022	74,14	64,95
24.05.2022	74,12	64,83
25.05.2022	73,93	64,71
27.05.2022	73,95	64,70
30.05.2022	73,93	64,70
31.05.2022	73,99	64,76
01.06.2022	73,97	64,73
02.06.2022	74,02	64,77
03.06.2022	74,06	64,79
07.06.2022	74,01	64,77
08.06.2022	73,92	64,67
09.06.2022	73,96	64,70
10.06.2022	73,90	64,65
13.06.2022	74,05	64,81

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
14.06.2022	74,16	64,88
15.06.2022	74,19	64,91
17.06.2022	74,15	64,91
20.06.2022	74,15	64,89
21.06.2022	74,09	64,84
22.06.2022	73,99	64,77
23.06.2022	73,97	64,75
24.06.2022	73,92	64,72
27.06.2022	73,93	64,74
28.06.2022	73,92	64,55
29.06.2022	73,96	64,57
30.06.2022	74,00	64,75
01.07.2022	71,72	62,71
04.07.2022	71,71	57,81
05.07.2022	71,72	57,80
06.07.2022	71,67	57,77
07.07.2022	71,86	57,91
08.07.2022	71,94	62,94
11.07.2022	72,12	58,07
12.07.2022	72,06	58,10
13.07.2022	72,17	58,17
14.07.2022	72,15	58,13
15.07.2022	72,09	58,07
18.07.2022	72,03	58,04
19.07.2022	71,94	57,96
20.07.2022	73,11	58,89
21.07.2022	73,09	58,83
22.07.2022	73,02	58,77
25.07.2022	73,15	58,86
26.07.2022	73,34	59,21
27.07.2022	73,25	59,15
28.07.2022	73,35	57,78
29.07.2022	73,37	59,25
01.08.2022	73,47	59,32
02.08.2022	73,44	59,30
03.08.2022	73,22	58,96
04.08.2022	73,21	58,94
05.08.2022	73,21	58,92
08.08.2022	73,12	63,89
09.08.2022	73,12	63,91
10.08.2022	73,11	63,84
11.08.2022	73,10	63,84
12.08.2022	73,07	63,78
15.08.2022	73,07	63,73
16.08.2022	73,23	68,95
17.08.2022	73,33	69,00
18.08.2022	73,28	68,86
19.08.2022	73,25	68,75

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
22.08.2022	73,22	68,70
23.08.2022	73,32	68,75
24.08.2022	73,48	68,88
25.08.2022	73,48	68,89
26.08.2022	73,42	68,86
29.08.2022	73,45	68,32
30.08.2022	73,53	69,98
31.08.2022	73,34	68,88
01.09.2022	73,33	68,87
02.09.2022	73,36	68,91
05.09.2022	73,33	68,86
06.09.2022	73,37	68,89
07.09.2022	73,33	68,86
08.09.2022	73,26	68,78
09.09.2022	73,15	68,71
12.09.2022	73,13	68,76
13.09.2022	72,95	68,61
14.09.2022	73,04	68,71
15.09.2022	72,88	63,53
16.09.2022	72,90	63,55
19.09.2022	72,83	63,51
20.09.2022	72,79	63,47
21.09.2022	72,71	63,40
22.09.2022	72,88	63,49
23.09.2022	72,93	63,46
26.09.2022	73,03	63,56
27.09.2022	72,95	63,51
28.09.2022	73,09	63,61
29.09.2022	73,58	64,16
30.09.2022	73,51	64,06
04.10.2022	73,25	63,90
05.10.2022	73,25	63,90
06.10.2022	73,22	63,80
07.10.2022	73,19	63,87
10.10.2022	73,98	64,71
11.10.2022	73,80	64,38
12.10.2022	73,76	64,33
13.10.2022	73,73	64,32
14.10.2022	73,74	64,30
17.10.2022	73,64	64,24
18.10.2022	73,64	64,22
19.10.2022	73,49	64,10
20.10.2022	73,47	64,08
21.10.2022	73,50	64,10
24.10.2022	73,41	64,05
25.10.2022	73,35	64,00
26.10.2022	73,44	63,56
27.10.2022	73,36	63,41
28.10.2022	73,41	63,49

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
31.10.2022	73,52	63,58
01.11.2022	73,58	63,62
02.11.2022	73,56	63,59
03.11.2022	73,61	63,63
04.11.2022	73,72	63,72
07.11.2022	73,49	63,53
08.11.2022	73,49	63,54
09.11.2022	73,54	63,59
10.11.2022	73,49	63,57
11.11.2022	73,50	63,57
14.11.2022	73,49	64,13
15.11.2022	73,59	63,75
16.11.2022	73,49	63,69
17.11.2022	73,46	63,66
18.11.2022	73,45	63,63
21.11.2022	73,46	63,65
22.11.2022	73,52	63,69
23.11.2022	73,47	63,62
24.11.2022	73,04	63,26
25.11.2022	73,07	63,31
28.11.2022	73,44	63,64
29.11.2022	73,44	63,59
30.11.2022	71,76	61,91
01.12.2022	71,78	58,76
02.12.2022	71,84	58,79
05.12.2022	71,77	58,73
06.12.2022	71,74	58,74
07.12.2022	71,68	58,69
08.12.2022	71,65	58,68
09.12.2022	71,64	58,66
12.12.2022	71,62	58,61
13.12.2022	71,65	58,63
14.12.2022	71,65	58,62
15.12.2022	71,63	58,60
16.12.2022	71,55	58,64
19.12.2022	71,48	58,61
20.12.2022	71,57	58,61
21.12.2022	71,64	58,60
22.12.2022	71,68	57,51
23.12.2022	71,74	58,28
27.12.2022	71,32	57,18
28.12.2022	71,24	57,12
29.12.2022	71,19	57,21
30.12.2022	71,18	57,20
02.01.2023	71,23	57,19
03.01.2023	71,17	57,14
04.01.2023	71,00	56,92
05.01.2023	70,95	56,87
06.01.2023	70,90	56,88

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
09.01.2023	71,01	60,12
10.01.2023	70,95	58,69
11.01.2023	70,20	59,32
12.01.2023	70,15	59,27
13.01.2023	70,08	59,20
16.01.2023	70,02	59,17
17.01.2023	70,05	59,21
18.01.2023	70,03	59,20
19.01.2023	69,99	59,16
20.01.2023	70,10	59,28
23.01.2023	70,06	59,17
24.01.2023	70,01	59,13
25.01.2023	70,07	59,18
26.01.2023	70,06	59,16
27.01.2023	70,05	59,15
30.01.2023	70,08	59,11
31.01.2023	70,13	59,09
01.02.2023	70,20	59,13
02.02.2023	70,09	59,05
03.02.2023	69,99	58,98
06.02.2023	70,05	59,03
07.02.2023	70,03	59,00
08.02.2023	70,17	59,11
09.02.2023	70,18	59,11
10.02.2023	70,18	59,49
13.02.2023	70,24	59,58
14.02.2023	70,26	59,60
15.02.2023	70,16	59,53
16.02.2023	70,10	59,49
17.02.2023	70,12	59,55
20.02.2023	70,11	60,51
21.02.2023	70,10	60,51
22.02.2023	70,16	60,56
23.02.2023	70,18	60,58
24.02.2023	70,26	60,65
27.02.2023	70,92	61,40
28.02.2023	70,89	61,41
01.03.2023	70,98	61,46
02.03.2023	71,00	61,48
03.03.2023	70,97	61,45
06.03.2023	71,15	61,61
07.03.2023	71,12	61,60
08.03.2023	71,08	61,59
09.03.2023	71,11	61,59
10.03.2023	71,08	61,57
13.03.2023	70,99	61,49
14.03.2023	70,94	61,46
15.03.2023	71,00	61,50
16.03.2023	71,01	61,34

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
17.03.2023	71,23	61,33
20.03.2023	71,20	61,32
21.03.2023	71,23	61,34
22.03.2023	71,11	61,26
23.03.2023	71,05	61,22
24.03.2023	70,98	60,98
27.03.2023	71,11	60,98
28.03.2023	71,12	60,94
29.03.2023	71,10	60,91
30.03.2023	71,02	60,82
31.03.2023	71,06	60,98

Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Gesellschafter

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

Geschäftsführung

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

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

Ulrich Steinmetz
Regional Head of Portfolio Management
Real Estate Retail

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

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

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

Aufsichtsrat

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

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

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

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

Angeliki Maragkopoulou (ab 13. März 2023)
Member of the Executive Board COO
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

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

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

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

Externe Bewerter

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

Regelbewerter

Dipl.-Sachverständiger Carsten Fritsch

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

Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri

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

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

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

Dipl.-Sachverständiger Heiko Glatz

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

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll

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

Dipl.-Ing. (FH) Markus Obermeier

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

Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Post

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

Dipl.-Kauffrau Anke Stoll

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

Dipl.-Ing. Martin von Rönne

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

Dipl.-Ing. Stefan Wicht

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

Ankaufsbewerter

Dipl.-Bauing. Florian Dietrich

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

Dipl.-Ing. Karsten Hering

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

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

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

Dipl.-Ing. Andreas Weinberger

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

CBRE GmbH, Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin

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

Jones Lang LaSalle SE

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

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

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Franklinstraße 50
60486 Frankfurt am Main

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

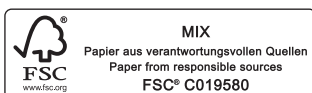
DWS Grundbesitz GmbH

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

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

DWS Investment GmbH*

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



* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.