DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz global

Jahresbericht zum
31. März 2025

DWS

Investors for a new now

Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

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

Hinweise zu den Anteilklassen

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

Anteilklassen im Überblick (Stand: 31. März 2025)

	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 %)
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Rückgabe von Anteilen, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 Euro im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 Euro im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Rückgabe von Anteilen, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1 % p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.[2]	Bis zu 0,55 % p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf das anteilige Immobilienvermögen, bis zu 0,05 % p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf die anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode.[2]
ISIN	DE0009807057	DE000A0NCT95
WKN	980705	A0NCT9

[1] Ausführliche Informationen zum erstmaligen Erwerb sowie zur Aufstockung von Anteilen der Anteilklasse IC enthält der Verkaufsprospekt.
[2] Die Abrechnungsperiode beginnt am 1. April eines Kalenderjahres und endet am 31. März des darauffolgenden Kalenderjahres.

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

Inhalt

2 / Hinweise für den Anleger[1]
4 / Kennzahlen im Überblick
5 / Tätigkeitsbericht
16 / Vermietungsinformationen zum 31. März 2025
20 / Übersicht: Renditen, Bewertung
26 / Vermögensübersicht zum 31. März 2025
28 / Erläuterungen zur Vermögensübersicht
30 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2025
Teil I: Immobilienverzeichnis
50 / Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien
zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2025
52 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2025
Teil II: Liquiditätsübersicht
53 / Vermögensaufstellung zum 31. März 2025
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
54 / Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum
vom 1. April 2024 bis 31. März 2025
58 / Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
60 / Entwicklungsrechnung im Zeitraum
vom 1. April 2024 bis 31. März 2025
61 / Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung
62 / Verwendungsrechnung zum 31. März 2025
62 / Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
63 / Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
71 / Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung[1]
84 / Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
87 / Steuerliche Hinweise für den Anleger[1]
96 / Ausweis der Immobilienquoten[1]
100 / Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien[1]
102 / Externe Bewerter[1]

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

Kennzahlen im Überblick

grundbesitz global auf einen Blick (Stand zum 31. März 2025)

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	2.970,9 Mio. EUR	2.869,7 Mio. EUR	101,2 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	3.213,0 Mio. EUR	3.103,5 Mio. EUR	109,4 Mio. EUR
– direkt gehalten	346,0 Mio. EUR	334,2 Mio. EUR	11,8 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.867,0 Mio. EUR	2.769,3 Mio. EUR	97,7 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilien[1]	60		
– direkt gehalten	5		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	55		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	88,2%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	88,2%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag	22,7%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsübergänge	1		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Verkäufe von Immobilien	7		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7		
Bestandsabgänge	7		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7		
Nettomittelab-/-zuflüsse (1.4.2024 bis 31.3.2025)	-689,3 Mio. EUR	-623,2 Mio. EUR	-66,1 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2024 bis 31.3.2025, BVI-Methode)		-2,5%	-2,1%
Endausschüttung je Anteil (am 16.7.2025)		1,00 EUR	1,06 EUR
Anteilwert per 31.3.2025		47,39 EUR	47,97 EUR
Rücknahmepreis per 31.3.2025		47,39 EUR	47,97 EUR
Ausgabepreis per 31.3.2025		49,76 EUR	50,37 EUR
ISIN		DE0009807057	DE000A0NCT95
WKN		980705	A0NCT9

[1] Neben den durchgeführten Transaktionen wurde die Anzahl der Objekte auch durch die Ausgliederung zweier unbebauter Grundstücke aus der Wirtschaftseinheit „The Catherine“ beeinflusst.

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 2024 bis zum 31. März 2025.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

grundbesitz global stand auch im Geschäftsjahr 2024/2025 unter dem Einfluss der Zinsentwicklungen, die im Jahr 2022 ihren Anfang nahmen. Diese führten zu einem deutlichen Druck auf die Immobilienpreise auf nahezu allen Märkten, in denen grundbesitz global investiert ist.

Einhergehend mit der aus den gestiegenen Zinsen resultierenden Korrektur der Immobilienpreise an den meisten Immobilienmärkten reduzierten die unabhängigen Sachverständigen von grundbesitz global seit Ende 2022 die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Fondsimmobilien. Die aus den Auswirkungen der Zinssteigerungen resultierenden Verkehrswertkorrekturen erachtet das Fondsmanagement für grundbesitz global bei einem weiteren Halten des Bestandsportfolios als nunmehr im Wesentlichen abgeschlossen.

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

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

Das Immobilienportfolio von grundbesitz global ist nach Meinung des Fondsmanagements breit diversifiziert und trägt den aktuellen Marktentwicklungen Rechnung. Mit dem vergleichsweisen geringen Anteil an Büro- und hohen Anteil an Wohnimmobilien sollte grundbesitz global gut aufgestellt sein, um an der prognostizierten überdurchschnittlich guten mittel- und langfristigen Entwicklung der Immobilienmärkte zu partizipieren. Das Einzelhandelsportfolio von grundbesitz global setzt sich weitgehend aus Factory-Outlet-Centern und regional dominanten Shopping-Centern zusammen und sollte insbesondere die laufende Einnahmen des Fonds stärken.

grundbesitz global verzeichnete im Zeitraum vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025 eine Wertentwicklung von -2,5% je Anteil in der Anteilklasse RC und von -2,1% je Anteil in der Anteilklasse IC (Angaben nach BVI-Methode). Im gleichen Zeitraum flossen aus dem Fonds netto 623,2 Mio. EUR in der Anteilklasse RC sowie netto 66,1 Mio. EUR in der Anteilklasse IC ab, insgesamt betrugen die Nettomittelabflüsse somit im Berichtszeitraum 689,3 Mio. EUR.

Das Fondsvermögen verringerte sich von 3.786,9 Mio. EUR zum 31. März 2024 auf 2.970,9 Mio. EUR zum 31.März 2025 – unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr. Zum Berichtsstichtag beträgt das Fondsvermögen in der Anteilklasse RC 2.869,7 Mio. EUR, in der Anteilklasse IC 101,2 Mio. EUR.

Mit Kreditverbindlichkeiten von insgesamt 730,7 Mio. EUR lag die Fremdfinanzierungsquote zum 31. März 2025 bei 22,7% des Immobilienvermögens und somit unter dem gesetzlich festgelegten Grenzwert von 30,0%. Auslaufende Kreditlinien wurden verlängert bzw. neu abgeschlossen. Zum Stichtag liegt die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Kreditverbindlichkeiten bei rund 3,1 Jahren.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Logistikimmobilien in Südkorea und eine in Frankreich, eine Wohnimmobilie in Spanien sowie jeweils eine Büroimmobilie in Australien, Japan und den Vereinigten Staaten von Amerika mit einem Verkaufsvolumen von umgerechnet insgesamt rund 359,6 Mio. EUR veräußert.

Die Projektentwicklung einer Wohnimmobilie in Spanien wurde fertiggestellt und ist mit einem Kaufpreis in Höhe von 32,9 Mio. EUR in den Fonds übergegangen.

Das Immobilienportfolio von grundbesitz global besteht zum 31. März 2025 aus insgesamt 60 Objekten (31. März 2024: 64 Objekte), davon fünf Direktinvestments sowie 55 Objekte, die über Beteiligungen gehalten werden. Das Immobilienvermögen beträgt – auf Basis der Verkehrswerte – zum Berichtsstichtag 3.213,0 Mio. EUR (31. März 2024: 3.639,1 Mio. EUR).

Im Berichtszeitraum wurde der Büroimmobilienanteil auf Basis des Jahressollmietertrages im Portfolio weiter von 36,0% auf 31,1% reduziert. Wohnimmobilien nehmen im Portfolio von grundbesitz global mit 22,7% nach Büroimmobilien und Einzelhandelsimmobilien mit 32,5% mittlerweile den dritten Platz ein. Weitere Nutzungsarten wie Logistikobjekte sowie drei Hotels runden das Portfolio ab.

Im gleichen Zeitraum erhöhte sich der europäische Anteil der Investments auf 73,1% (31. März 2024: 66,7%). Hierbei bilden Spanien und Großbritannien die Schwerpunkte. Der außereuropäische Anteil setzt sich zum Berichtsstichtag zu 4,8% aus Investments im asiatisch-pazifischen Wirtschaftsraum (Japan, Südkorea und Australien; 31. März 2024: 10,1%) und zu 22,1% aus Investments in den USA (31. März 2024: 23,2%) zusammen.

Zum 31. März 2025 waren 88,2% des Gesamtportfolios vermietet (gemessen am Jahressollmietertrag). Bezogen auf den gesamten Berichtszeitraum lag die Vermietungsquote bei durchschnittlich 88,2%.

Im Geschäftsjahr 2024/2025 wurden Herr Florian Stanienda und Herr Georg Schuh als Mitglieder in die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH aufgenommen; Frau Grit Franke hat ihre Funktion als Geschäftsführerin in der DWS Grundbesitz GmbH niedergelegt.

Mit freundlichen Grüßen

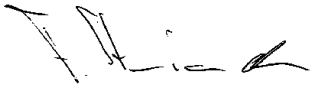
DWS Grundbesitz GmbH

Christian Bäcker

Dr. Ulrich von Creytz

Clemens Schäfer

Georg Schuh



Florian Stanienda

Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 26. Juni 2025

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das globale Wirtschaftswachstum hielt sich zum Jahreswechsel 2025 stabil, doch die jüngsten Änderungen des handelspolitischen Kurses der Vereinigten Staaten dürfte zu signifikanten Wachstumshemmnissen führen. Der globale Einkaufsmanagerindex (EMI) für die Produktion im verarbeitenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor (ohne Euroraum) lag nach wie vor im expansiven Bereich, fiel aber im Februar 2025 zurück, was maßgeblich auf die Abschwächung im Dienstleistungsbereich zurückzuführen war. Im zweiten Halbjahr 2024 war der Dienstleistungssektor noch der wichtigste Wachstumstreiber. Die Verschlechterung war in den meisten großen Volkswirtschaften zu beobachten, aber in den USA am deutlichsten ausgeprägt. Die Europäische Zentralbank (EZB) erwartete für das globale Bruttoinlandsprodukt (BIP) aber auf ein stabiles vierteljährliches Wachstum von rund 1,0% im ersten Quartal 2025. Gleichwohl dürften die kurzfristigen Wachstumsaussichten durch die Eskalation in der US-Handelspolitik maßgeblich geschwächt werden. Neben neuen Zöllen gegen China implizieren diese auch eine zunehmende handelspolitische Unsicherheit, die die globalen Investitionen bremsen dürfte[1].

Die US-Wirtschaft verzeichnete im vierten Quartal 2024 ein annualisiertes BIP-Wachstum von 2,4%, nach einem Anstieg von 3,1% im dritten Quartal 2024. Der Anstieg des realen BIP im vierten Quartal war in erster Linie auf einen Anstieg der Konsumausgaben und der Staatsausgaben zurückzuführen, der teilweise durch einen Rückgang der Investitionen ausgeglichen wurde. Die Importe, die bei der Berechnung des BIP eine Subtraktion darstellen, gingen zurück. Der Preisindex für persönliche Konsumausgaben (PCE) stieg um 2,4%, was den zuvor geschätzten Werten entspricht. Ohne Berücksichtigung der Nahrungsmittel- und Energiepreise stieg der PCE-Preisindex um 2,6% und wurde gegenüber der vorherigen Schätzung um 0,1 Prozentpunkte nach unten revidiert.[2]

Das saisonbereinigte BIP in der Eurozone betrug im dritten und vierten Quartal 2024 im Jahresvergleich 0,9%.[3] In den ersten beiden Monaten 2025 setzte sich die Entwicklung des vergangenen Jahres weitestgehend fort. Das verarbeitende Gewerbe bremste nach wie vor das Wachstum, auch wenn sich die Umfrageindikatoren verbesserten. Die hohe Unsicherheit im In- und Ausland sowie die relativ geringe Wettbewerbsfähigkeit hemmten weiterhin die Investitionstätigkeit und die Exporte. Der Dienstleistungssektor entwickelte sich resilient. Darüber hinaus unterstützten das steigende Realeinkommen der privaten Haushalte und der robuste Arbeitsmarkt ein allmähliches Anziehen der Konsumausgaben, obwohl das Verbrauchervertrauen gedämpft und die Sparquoten hoch blieben.[4]

Im Vereinigten Königreich blieb die Wirtschaftsentwicklung angesichts der hartnäckigen Inflation verhalten. Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg im vierten Quartal 2024 mit einer vierteljährlichen Zuwachsrate von 0,1% moderat an. Die private Nachfrage und der Außenhandel entwickelten sich negativ, was aber zum Teil durch die positiven Wachstumsimpulse der Vorratsveränderungen und der höheren Staatsausgaben ausgeglichen wurde. Angesichts der Konjunkturindikatoren dürfte sich die schleppende Wachstumsentwicklung auch Anfang 2025 fortsetzen. Die Inflation stieg maßgeblich bedingt durch den Preisdruck bei Nahrungsmitteln von 2,5% im Dezember 2024 auf 3,0% im Januar 2025 und fiel im Februar 2025 auf 2,8% zurück. Die jährliche Kerninflationsrate sank im Februar 2025 von dem neunmonatigen Höchststand im Januar von 3,7% auf 3,5% zurück.[5]

Die chinesische Wirtschaft wuchs im vergangenen Jahr nur mäßig, wobei das Wachstumsziel von 5,0% für das Jahr 2024 erreicht wurde. Die Expansion war aber die schwächste seit 1991 mit Ausnahme der von der COVID-19-Pandemie geprägten Jahre 2020 und 2022. Bremsend wirkten weiterhin die Immobilienkrise und der schwache private Konsum sowie die fehlende Dynamik bei privaten Investitionen. Im vierten Quartal konnte die gesamtwirtschaftliche Produktion mit einem Anstieg von 1,6% gegenüber dem Vorquartal jedoch wieder etwas stärker zulegen.[6] Die aktuellen Konjunkturindikatoren deuteten zuletzt auf eine schwache Expansion hin. So fiel der Einkaufsmanagerindex für das Gewerbe im Januar 2025 wieder unter die Expansionsschwelle und lag auch im Februar mit 50,2 Punkten nur knapp darüber. Zudem dürften die zunehmenden handelspolitischen Spannungen die konjunkturelle Entwicklung belasten.

Die Konjunktur in Japan verlor etwas an Fahrt, wobei sich die Stimmung unter den Verbrauchern weiter verschlechtert hat und die Investitionsneigung unter der hohen weltwirtschaftlichen Unsicherheit litt. Zuletzt deuteten die Konjunktur-

1 EZB, Wirtschaftsbericht 02/2025.
2 U.S. Bureau of Economic Analysis, April 2025.
3 Eurostat, BIP, Januar 2025.
4 EZB, Wirtschaftsbericht 02/2025.
5 EZB, Wirtschaftsbericht 02/2025.
6 IfW, Kieler Konjunkturberichte, März 2025.

indikatoren auf eine verhaltene Binnennachfrage. Im Verarbeitenden Gewerbe ist der Einkaufsmanagerindex deutlich unter die Expansionsschwelle gerutscht. Die gesamtwirtschaftliche Produktion expandierte im vierten Quartal erneut jedoch kräftig, wobei das Bruttoinlandsprodukt um 0,5% angestiegen ist. Maßgeblich für den Aufschwung war ein kräftiger Anstieg der Exporte, die von der starken Abwertung des Yen profitierten. Hingegen expandierte die inländische Nachfrage nur schwach. Während die Investitionen noch leicht zulegten, stagnierte der private Konsum maßgeblich getrieben durch die gestiegene Inflation, die auch zu einem spürbaren Rückgang des Verbrauchervertrauens beigetragen hat.[7]

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen von zehnjährigen Bundesanleihen wiesen im Berichtszeitraum eine 100 Basispunkte breite Trading Range auf. Beginnend bei 2,37% Anfang April 2024 folgte zwischenzeitlich das Hoch Ende Mai bei 2,70%. Seit Juni stieg die Markterwartung hinsichtlich potentieller Leitzinssenkungen, in deren Folge die zehnjährigen Bundesanleihen bis auf eine Rendite von 2,01% zum Anfang Oktober 2024 sanken. Die Wahl des US-Präsidenten Trump und die damit einhergehende Unsicherheit über US-Zölle im ersten Quartal 2025 sowie die Anpassung der Schuldenbremse in Deutschland führten zu einem erneuten Anstieg von der zehnjährigen Bundesanleihen – in der Spitze notierten diese bei knapp 3%. Zum Ende des Berichtszeitraums lag die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen bei 2,74%.

Die Renditen von kurzlaufenden deutschen Staatsanleihen sanken kontinuierlich im Berichtszeitraum. Beginnend bei 3,35% Anfang April 2024 setzte sich der Zinssenkungstrend bis Ende März 2025 auf 2,01% fort.

Im Laufe des Jahres 2024 begannen die Diskussionen, wann die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Leitzinsen (Hauptfinanzierungssatz/Einlagenfazilitätssatz) anpassen wird. In der Sitzung vom 6. Juni 2024 wurden die erste Senkung der Sätze um jeweils 25 Basispunkte bekanntgegeben. Mit insgesamt sechs Zinsschritten um jeweils 25 Basispunkte senkte die EZB die Einlagenfazilität auf 2,50%. Der Hauptrefinanzierungssatz wurde im Berichtszeitraum von 4,75% auf 2,65% angepasst.

(Datenquelle: Bloomberg)

Globale Immobilienmärkte

Der globale Immobilienmarkt ist endgültig in die Erholungsphase eingetreten und hat vielerorts die Trendwende geschafft. Gestützt durch die Normalisierung der Inflations- und Zinserwartungen konnte das weltweite Immobilienklima und das Investorensentiment wieder zulegen und Ankäufe wieder planbarer machen. Die Preiskorrektur ist vielerorts abgeschlossen und die Immobilienrenditen haben sich stabilisiert und teilweise erste Kompressionen verzeichnet. Neben einem weiter gesunkenen Zinsniveau sind die Fundamentaldaten an den globalen Immobilienmärkten nach wie vor in ausgezeichneter Verfassung geblieben. Baustarts sind in weiten Teilen der Welt stark zurückgegangen, und solange wir keine wesentliche Senkung der Baukosten oder signifikanten Anstieg der Kapitalwerte erleben, dürften die Leerstände und der weit verbreitete Mangel an hochwertigen Flächen in guten Lagen weiter bestehen bleiben und die Mietmärkte stützen. Trotz der aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Lage dürfte die Erholungsphase anhalten. Auch der REIT-Markt bietet Zuversicht, dass sich die Dynamik im Jahr 2025 fortsetzen könnte. Die globalen REIT-Preise, oft ein Frühindikator für die Entwicklung des Direktmarktes, stiegen – trotz eines schwachen Dezembers – im zweiten Halbjahr 2024 um 5%.

In den USA hat sich die Investitionstätigkeit zum Jahresauftakt 2025 erholt, auch wenn die Zahlen aufgrund einer größeren Übernahme verwässert waren. Die Dynamik hat sich sowohl beim Transaktionsvolumen als auch bei den Kaufpreisen gebessert. Die meisten Immobiliensektoren verzeichneten im Februar eine Ausweitung der Aktivität, wobei nur die Verkäufe von Projektentwicklungen zurückgegangen sind und Logistikobjekte auf dem Niveau des Vorjahres lagen.[8] Die Liquidität auf dem Transaktionsmarkt scheint sich zu erholen, was zum Teil auf die Verbesserungen bei der Verfügbarkeit von Krediten zurückzuführen ist. Die Zusammensetzung der Kreditgeber auf dem Markt für gewerbliche Immobilienkredite hat sich im Jahr 2024 verändert. Während sich Commercial Mortgage-Backed Securities (CMBS) erholten, konnten sich regionale und lokale Banken weniger stark behaupten. Gleichzeitig reduzierten auch Regierungsbehörden ihren Anteil an den Kreditvergaben. Die Preise für Gewerbeimmobilien steigen erneut, wobei der RCA CPPI US National All-Property Index im Jahresvergleich um 1,3% gestiegen ist. Das Wachstum lag zwar unterhalb der Inflation, was aber trotzdem positiv zu deuten ist. Die Renditen von Core-Objekten beendeten das Jahr im positiven Bereich, da sich

7 IfW, Kieler Konjunkturberichte, März 2025.

8 RCA, US Big Picture, Februar 2025.

die Werte in der zweiten Jahreshälfte 2024 stabilisierten. Im vierten Quartal 2024 wurde eine positive Gesamtrendite von 0,94% verzeichnet.[9] Der Einzelhandel blieb der Sektor mit der besten Performance im erweiterten NCREIF Property Index (NPI), gefolgt von Logistik und dem Wohnimmobiliensektor. Nischenimmobilien schnitten ebenfalls besser ab als der Index, wobei Büro der einzige Nachzügler blieb.

Die europäischen Immobilienmärkte haben ihre Bodenbildung im Jahr 2024 abgeschlossen und die Immobilienrenditen zeigten teilweise erste Erholungstendenzen. Das Anlageuniversum hat sich weiter geöffnet, wobei der Hauptfokus auf den Bereichen Wohnen und Logistik blieb. Währenddessen ist der Anteil der Büroinvestitionen auf ein Allzeittief gefallen, was die Bedenken hinsichtlich des hybriden Arbeitens und des Weges zu Netto-Null widerspiegelte. Der Einzelhandelssektor konnte sich etwas stabilisieren, wobei sich eine selektive Nachfrage gerade bei Prime-Objekten abzeichnete. Das Logistikvolumen hat sich in diesem Zyklus als stabil erwiesen.[10] Die Investitionsstimmung hat sich von einem sehr niedrigen Niveau erholt und ist deutlich über den langfristigen Durchschnitt geklettert.

Die Stimmung unter den Investoren hat sich sektorübergreifend verbessert, wobei Logistik und Wohnen weiterhin an der Spitze geblieben sind, aber Büro und Einzelhandel sich überdurchschnittlich stark erholt haben.[11] Die Stimmung hinsichtlich Projektentwicklungen ist nach wie vor gedämpft und Investoren zeigten eine abwartende Haltung, obwohl sich die Stimmung im Vergleich zu 2024 leicht verbessert hat. Der Pan-European Quarterly Property Fund Index (PEPFI) von MSCI konnte im vierten Quartal 2024 erneut mit einer starken Performance überzeugen. Die Immobilienkapitalwerte verzeichneten in den meisten Sektoren Zuwächse, mit einem sektorübergreifende Anstieg um 0,7% im Durchschnitt. Auf Asset-Ebene erholte sich der europäische Immobilienmarkt erneut gegenüber dem Vorquartal und verzeichnete mit 1,8% den stärksten Anstieg seit dem zweiten Quartal 2022. Auf Fondsebene verzeichnete der Index auch einen dynamischen Anstieg mit 1,2% zum Vorquartal. Auf Jahresbasis betrug die Performance 5,3% auf Asset-Ebene und 2,0% auf Fondsebene.[12]

Die Erholung im asiatisch-pazifischen Raum hat sich etwas verzögert, aber die Aussichten für Australien und Korea sind weiterhin attraktiv geblieben. In den letzten zwölf Monaten entwickelte sich die Region als Nachzügler, was teilweise auf eine verzögerte Neubewertung von Kapitalwerten in Korea und Australien sowie auf das Ende der japanischen Hausse zurückzuführen ist. Die gewerblichen Immobilientransaktionen in Tokio erreichten im Jahr 2024 aber 34 Mrd. USD, ein Anstieg von 50% gegenüber dem Vorjahr. Tokio entwickelte sich damit zum ersten Mal seit 15 Jahren zum weltweit größten Investitionsmarkt. Die Leerstandsquote im Büromarkt Tokio sank auf unter 4%, unterstützt durch die Rückkehr ins Büro, während die Büromieten der Kategorie A im Jahresvergleich um 13% stiegen. In Osaka sank die Büroleerstandsquote auf 4,0%, während die Mieten um 1–2% gestiegen sind.[13]

In Südkorea war der kurzlebige Kriegszustand und die Amtsenthebung des amtierenden Präsidenten Südkoreas Anfang Dezember ein Schockmoment, unterstrich aber die Widerstandsfähigkeit der Demokratie des Landes, mit bisher begrenzten Auswirkungen auf die Wirtschaft.[14] Die Bank of Korea senkte den Leitzins Ende 2024 von 3,5% auf 3,0% und dürfte ihn angesichts einer möglichen Konjunkturabschwächung bis Ende 2025 weiter auf 2,5% oder darüber hinaus senken. Die negative Spanne zwischen Kapitalisierungszinsen und Kreditzinsen ist im Laufe des Jahres 2024 stark zurückgegangen und dürfte sich ab 2026 stabilisieren. Die Bewertung der Büro- und Logistikobjekte ist in den letzten drei Jahren um 8–20% gesunken und könnte 2025 ihren Tiefpunkt erreichen. Auf dem Büromarkt in Seoul blieb das Angebot begrenzt und dürfte zu einer anhaltend niedrigen Leerstandsquote und gesundem Mietwachstum führen. Trotz kurzfristiger Marktstörungen wird für den Logistikmarkt im Großraum Seoul ab Ende 2025 aufgrund steigender Bau- und Finanzierungskosten ein Angebotseinbruch erwartet.

9 DWS, US Property Performance Monitor, Februar 2025.
10 PMA, European Investment Trends, März 2025.
11 PMA, European Office Investor Sentiment Survey, Q1 2025.
12 DWS, Europe Property Performance Monitor, März 2025.
13 DWS, Japan Real Estate Market Outlook Report, März 2025.
14 DWS, South Korea Real Estate Market Annual Report, Dezember 2024.

Investmentmärkte

Das Investitionsvolumen an den globalen Investmentmärkten zeigt sich etwas erholt, auch wenn vorläufige Daten auf einen Rückgang für das erste Quartal 2025 hindeuten. Dies ist unter anderen auf wirtschaftliche und geopolitische Unsicherheiten und strukturelle Veränderungen im Immobilienmarkt zurückzuführen. Das weltweite sektorübergreifende Investitionsvolumen lag im erste Quartal 2025 rund 14% unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang war im asiatisch-pazifischen Raum (-23%) am stärksten ausgeprägt, gefolgt von Europa (-11%), während das Transaktionsvolumen in den USA nahezu unverändert geblieben ist. Das globale Volumen der vergangenen sechs Monate summiert ist im Jahresvergleich unverändert geblieben. Sektoral betrachtet konnte im ersten Quartal 2025 mit einem Anstieg von 15% nur der Wohnimmobiliensektor zulegen. Alle anderen Sektoren verzeichneten Rückgänge, wobei Büroimmobilien mit einem Minus von 24% am schlechtesten abgeschnitten haben.[15]

Anlagestrategie des grundbesitz global

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

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

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

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

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

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

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

Informationen über die ökologischen Merkmale im Berichtsjahr finden Sie im Abschnitt „Nachhaltigkeitsbezogene Of-

15 RCA, Capital Trends, April 2025.

fenlegung – 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 2024 bis 31. März 2025 betrugen die Nettomittelabflüsse 689,3 Mio. EUR. Das Gesamtfondsvermögen belief sich zum 31. März 2025 auf 2.970,9 Mio. EUR. Zum 31. März 2025 betrugen das Beteiligungsvermögen 1.825,6 Mio. EUR und die liquiden Mittel 337,1 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 2024/2025 hat der Fonds in der Anteilklasse RC eine Wertentwicklung von -2,5% je Anteil, in der Anteilklasse IC eine Wertentwicklung von -2,1% je Anteil erzielt (jeweils nach BVI-Methode).

Die Ausschüttung zum 16. Juli 2025 beträgt in der Anteilklasse RC 1,00 EUR. Anleger der Anteilklasse IC erhalten eine Ausschüttung in Höhe von 1,06 EUR. Informationen zur Besteuerung enthalten die „Steuerlichen Hinweise für den Anleger“ im Anschluss an diesen Bericht.

Die Wertentwicklung des Fonds wird durch die nachfolgende Übersicht deutlich.

Wertentwicklung nach BVI-Methode
(Stand: 31. März 2025)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
1 Jahr	-2,5%		-2,1%	
2 Jahre	-6,9%	-3,5%	-6,1%	-3,1%
3 Jahre	-5,1%	-1,7%	-3,8%	-1,3%
5 Jahre	-0,9%	-0,2%	1,4%	0,3%
10 Jahre	10,4%	1,0%	15,4%	1,4%
15 Jahre	23,0%	1,4%	31,0%	1,8%
20 Jahre	57,1%	2,3%		
Seit Auflegung*	90,8%	2,7%	40,4%	2,0%

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

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

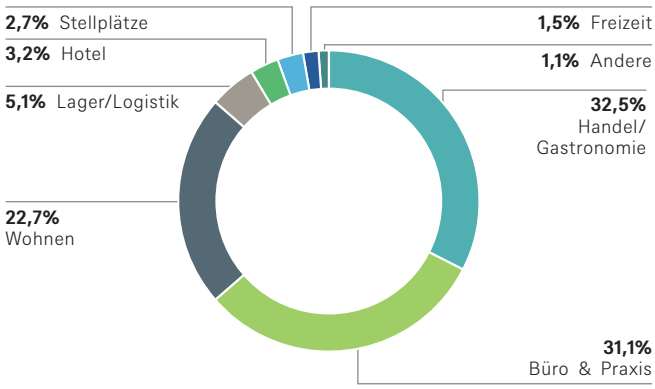
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Immobilienbestand des grundbesitz global

Zum Portfolio des grundbesitz global gehörten zum Berichtsstichtag 60 Immobilien, davon sind fünf direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von 346,0 Mio. EUR.

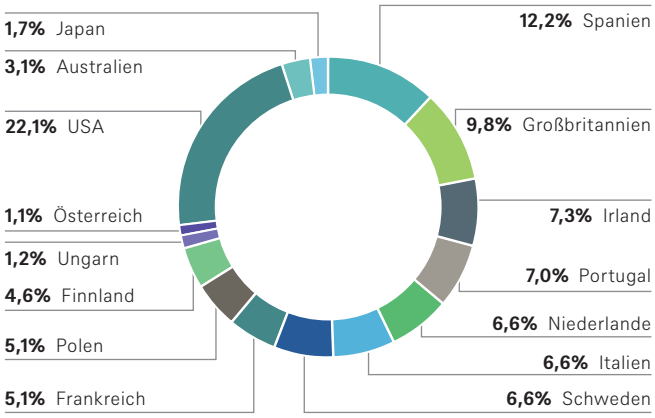
Über Immobilien-Gesellschaften werden 55 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 2.867,0 Mio. EUR gehalten. Darunter befinden sich auch zwei unbebaute Grundstücke, die aus einer bereits bestehenden Wirtschaftseinheit ausgegliedert wurden. An einigen Immobilien-Gesellschaften ist grundbesitz global über Joint Ventures mit weiteren, ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Sondervermögen beteiligt.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag



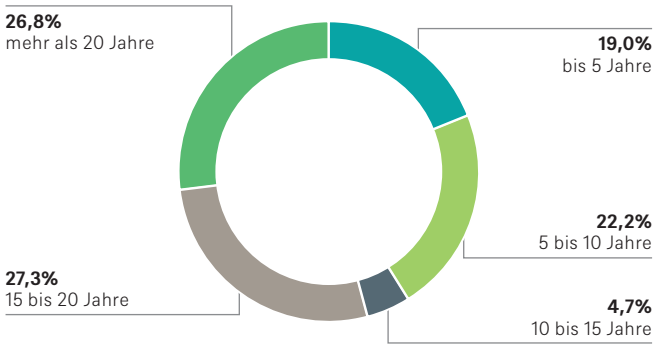
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



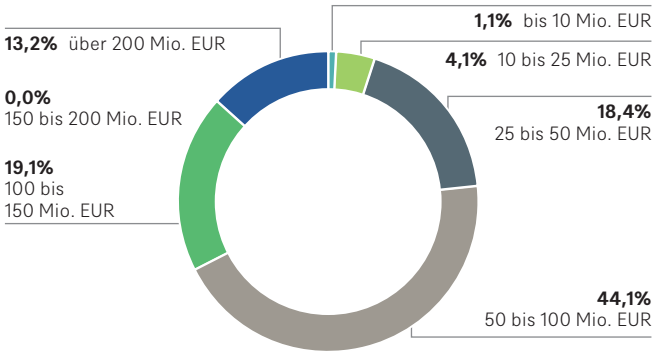
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Immobilien nach Größenklassen

bis 10 Mio. EUR	35,7 Mio. EUR	1,1%	7 Objekte
10 bis 25 Mio. EUR	131,4 Mio. EUR	4,1%	9 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	591,2 Mio. EUR	18,4%	18 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	1.417,7 Mio. EUR	44,1%	19 Objekte
100 bis 150 Mio. EUR	613,6 Mio. EUR	19,1%	5 Objekte
150 bis 200 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR	0,0%	0 Objekte
über 200 Mio. EUR	423,4 Mio. EUR	13,2%	2 Objekte
Gesamt	**3.213,0 Mio. EUR**	**100,0%**	**60 Objekte**

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

Weitere Angaben zu den nachstehend aufgeführten Objekten sind dem Immobilienverzeichnis sowie ggf. dem Verzeichnis der Käufe und Verkäufe zu entnehmen. Die Kaufpreise werden in Euro ausgewiesen; bei Fremdwährungen wird 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.

Eine Immobilie wurde vor dem Berichtszeitraum als Projektentwicklung erworben und ist im Berichtszeitraum in den Bestand des Fonds übergegangen:

Madrid (ES) – Wohnbauportfolio
Getafe (ES) – Wohngebäude „Getafe 2"
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 Very Good" oder höher angestrebt.

Der Kaufvertrag umfasste ursprünglich insgesamt vier Objekte, für das kleinste Projekt wurde zwischenzeitlich von einem vertraglich vereinbarten Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht. Die Fertigstellung und der Übergang des ersten Projektes erfolgten im März 2024, dieses Objekt, „Vallecas", wurde im Berichtszeitraum bereits wieder verkauft. Die Fertigstellung des zweiten Projektes erfolgte zum 19. Dezember 2024, der anteilige Kaufpreis betrug 32,9 Mio. EUR.

Das verbleibende Projekt wird voraussichtlich im dritten Quartal 2025 übergehen. Die Zahlung erfolgt nach Baufortschritt, das verbleibende Investitionsvolumen beläuft sich auf anteilig rund 60,9 Mio. EUR.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

Der Verkaufspreis wird in Euro vor Abzug der Verkaufsnebenkosten ausgewiesen.

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

Brisbane (AU) – Büroimmobilie „120 Edward Street"
Der Vertrag zum Verkauf der im Jahr 2017 erworbenen Immobilie wurde am 14. Juni 2024 unterzeichnet.

Der Verkauf erfolgte nach erfolgreicher Neuausrichtung der Immobilie zur Reduzierung künftiger Risiken aufgrund der in den kommenden Jahren erwarteten Neubauten in Brisbane. Gleichzeitig ist er Teil der Fondsstrategie, den Anteil an Büroimmobilien im Portfolio zu reduzieren und stärkt die Fondsliquidität.

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

Jeonho-ri (KR) – Logistikimmobilie „Sungkwang Logistics"
Die in Südkorea gelegene Logistikimmobilie wurde im Jahr 2020 erworben, der Vertrag zum Verkauf wurde am 20. September 2024 unterzeichnet.

Während der Haltedauer wurde der Verkehrswert der Immobilie u.a. durch höhere Mieteinnahmen im Rahmen von Neu- und Anschlussvermietungen gesteigert. Die Immobilie erhielt zudem die für Logistikimmobilien hohe „LEED Gold" Nachhaltigkeitszertifizierung. Der Verkauf führte zu einer Stärkung der Fondsliquidität.

Der Bestandsübergang erfolgte am 18. Oktober 2024 zu einem Verkaufspreis von umgerechnet rund 54,9 Mio. EUR.

Icheon-si (KR) – Logistikimmobilie „Logiport"
Die im Großraum von Seoul in Südkorea gelegene Logistikimmobilie wurde im Jahr 2018 erworben, der Vertrag zum Verkauf wurde am 20. September 2024 unterzeichnet.

Der Gebäudekomplex umfasst rund 43.400 m², die sich auf vier Ebenen verteilen. Während der Haltedauer wurde

der Verkehrswert der Immobilie u.a. durch höhere Mieteinnahmen im Rahmen von Neu- und Anschlussvermietungen gesteigert. Die Immobilie erhielt zudem die für Logistikimmobilien hohe „LEED Gold" Nachhaltigkeitszertifizierung. Der Verkauf führte zu einer Stärkung der Fondsliquidität.

Der Bestandsübergang erfolgte am 24. Oktober 2024 zu einem Verkaufspreis von umgerechnet rund 50,3 Mio. EUR.

Nagoya (JP) – Büroimmobilie „Hirokoji Aqua Place"
Die mit dem japanische Nachhaltigkeitszertifikat CASBEE „A" ausgezeichnete Büroimmobilie in der Metropolregion Nagoya in Japan wurde vom Fonds im Jahr 2018 erworben. Sie verfügt über rund 7.500 m² Nutzfläche, die sich über elf Geschosse verteilen und nahezu voll vermietet sind.

Der Verkauf erfolgte nach erfolgreicher Mietvertragsverlängerung und zur Vermeidung etwaiger Wertänderungsrisiken aufgrund steigender Zinsen in Japan. Gleichzeitig ist er Teil der Fondsstrategie, den Anteil an Büroimmobilien im Portfolio zu reduzieren und stärkt die Fondsliquidität.

Der Bestandsübergang erfolgte am 31. Oktober 2024 zu einem Verkaufspreis von umgerechnet rund 41,0 Mio. EUR.

Lauwin-Planque (FR) - Logistikimmobilie „LP I"
Der Kaufvertrag für das fünf Immobilien umfassende Logistikimmobilien-Portfolio „Omega" wurde im Jahr 2021 unterzeichnet und erfolgte über eine Beteiligungsgesellschaft als Joint Venture mit einem ebenfalls von DWS verwalteten offenen Immobilienfonds. An dem Joint Venture ist grundbesitz global zu 60 % beteiligt.

Der Vertrag zum Verkauf der im Großraum Lille gelegenen und mit BREEAM zertifizierten Logistikimmobilie „LP 1", die Teil des „Omega-Portfolios" war, wurde am 31. Oktober 2024 unterzeichnet und diente der Liquiditätsstärkung des Fonds.

Der Bestandsübergang erfolgte am 9. Dezember 2024 zu einem anteiligen Verkaufspreis von rund 15,3 Mio. EUR.

Madrid (ES) – Wohnimmobilie „Vallecas Mapfre"
Am 30. Dezember 2020 haben die Fonds grundbesitz global und grundbesitz europa den Kaufvertrag für die in Madrid gelegene Wohnimmobilie unterzeichnet. grundbesitz global ist an der Wohnimmobilie zu 60% beteiligt.

Der Bestandsübergang erfolgte am 23. Dezember 2024 zu einem Verkaufspreis von anteilig rund 34,8 Mio. EUR und diente der Liquiditätsstärkung des Fonds.

Fort Lauderdale (US) –
Büroimmobilie „Las Olas City Center"
Im September 2016 ging die Büroimmobilie „Las Olas City Center" in Fort Lauderdale, Florida in den Immobilienbestand des Fonds über. Der Ankauf sowie auch der Verkauf erfolgten als Joint Venture mit einem ebenfalls von der DWS verwalteten Immobilien-Spezialfonds. An dem Joint Venture ist grundbesitz global zu 49% beteiligt. Der Vertrag zum Verkauf der Immobilie wurde am 27. Dezember 2024 unterzeichnet.

Der Verkauf erfolgte, nachdem die Mieteinnahmen während der Haltedauer deutlich gesteigert werden konnten. Durch die Veräußerung konnten künftige Risiken, die insbesondere im US-Büroimmobilienmarkt bestehen vermieden werden. Gleichzeitig ist sie Teil der Fondsstrategie, den Anteil an Büroimmobilien im Portfolio zu reduzieren und stärkt die Fondsliquidität.

Der Bestandsübergang erfolgte am 13. Februar 2025 zu einem anteiligen Verkaufspreis von umgerechnet rund 98,2 Mio. EUR.

Drei Objekte wurden im Berichtszeitraum verkauft und werden nach dem Berichtszeitraum aus dem Bestand des Fonds herausgegangen:

Carvin, Lauwin-Planque, Saint-Gilles (FR) –
Logistikimmobilien-Portfolio „Omega"
Der Kaufvertrag für das ursprünglich fünf Immobilien umfassende Logistikimmobilien-Portfolio „Omega" wurde im Jahr 2021 unterzeichnet und erfolgte über eine Beteiligungsgesellschaft als Joint Venture mit einem ebenfalls von DWS verwalteten offenen Immobilienfonds. An dem Joint Venture ist grundbesitz global zu 60 % beteiligt.

Der Vertrag zum Verkauf der drei in Carvin, Lauwin-Planque sowie in Saint-Gilles gelegenen und mit BREEAM zertifizierten Logistikimmobilien, die Teil des „Omega-Portfolios" sind, wurde am 26. Februar 2025 unterzeichnet. Die drei Logistikimmobilien wurden im Jahr 2016 errichtet und sind weitestgehend langfristig an drei unterschiedliche Nutzer vermietet.

Der Verkaufspreis beträgt anteilig 71,3 Mio. EUR, der Bestandsübergang wird im zweiten Quartal 2025 erfolgen.

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 31. März 2025 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz global Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 730,7 Mio. EUR (31. März 2024: 680,4 Mio. EUR).

Davon waren 28,7% Euro-Kredite und 71,3% Fremdwährungskredite. Dabei stellen die Finanzierungen in US-Dollar in Höhe von 339,9 Mio. EUR (46,5%) den größten Teil dieser Verbindlichkeiten dar, gefolgt von Krediten in Schwedischen Kronen in Höhe von 99,2 Mio. EUR (13,6%) und in Britischen Pfund in Höhe von 82,2 Mio. EUR (11,2%).

Zum Stichtag bestehen keinerlei Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens zur Finanzierung direkt gehaltener Immobilien. Kreditaufnahmen der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 730,7 Mio. EUR (100,0%).

Im Berichtszeitraum ist das Verhältnis von Krediten zum Verkehrswert aller Fondsimmobilien von 18,7 % (31. März 2024) auf 22,7% (31. März 2025) gestiegen.

Der Fonds grundbesitz global wies zum Berichtsstichtag rund 47,5 Mio. EUR (1,6% des Fondsvermögens) an offenen Fremdwährungspositionen auf, die nicht über Devisentermingeschäfte abgesichert waren.

Übersicht Kredite zum 31. März 2025

grundbesitz global	Kreditvolumen (direkt) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fonds-immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsges.) in Mio. EUR	% des Verkehrswertes aller Fonds-immobilien	Zinsbindungsrestlaufzeiten in % des Kreditvolumens				Ø-Zins-satz in %
					unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	
EUR			209,4	6,5	6,4	4,6	17,7	0,0	3,69
USD			339,9	10,6	6,1	0,0	21,8	18,7	4,30
GBP			82,2	2,6	0,0	0,0	11,3	0,0	2,23
SEK			99,2	3,1	13,6	0,0	0,0	0,0	1,21
Gesamt			**730,7**	**22,7**	**26,0**	**4,6**	**50,7**	**18,7**	

Übersicht Währungsrisiken zum 31. März 2025

grundbesitz global	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
USD	11.585	1,07800	10.747	0,4
GBP	11.976	0,83269	14.382	0,5
SEK	134.706	10,82700	12.442	0,4
JPY	1.874.034	162,28747	11.548	0,4
KRW	-3.828.690	1.580,94053	-2.422	-0,1
PLN	1.061	4,18048	254	0,0
AUD	790	1,71179	461	0,0
SGD	97	1,44538	67	0,0
Gesamt			**47.480**	**1,6**

Vermietungsinformationen zum 31. März 2025

	Großbritannien	Polen	Portugal	Frankreich	Niederlande
Mietobjekte (Anzahl)	10	4	3	5	7
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	313,6	162,3	225,9	165,4	211,5
Nutzungsarten nach Jahressollmietertrag[1]					
Büro & Praxis	44,3%	25,8%	0,4%	3,7%	72,2%
Handel/Gastronomie	0,9%	71,2%	76,7%	0,0%	0,4%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,0%	0,5%	13,5%	95,0%	0,4%
Wohnen	54,1%	0,0%	0,0%	0,0%	20,1%
Freizeit	0,0%	0,0%	3,2%	0,0%	0,0%
Stellplätze	0,0%	2,3%	1,9%	0,0%	6,9%
Andere	0,8%	0,2%	4,4%	1,4%	0,0%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)					
Büro & Praxis	8,0%	17,9%	0,0%	0,0%	12,9%
Handel/Gastronomie	0,0%	3,9%	14,5%	0,0%	0,0%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,0%	0,2%	0,2%	0,0%	0,0%
Wohnen	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Stellplätze	0,0%	1,6%	0,0%	0,0%	0,8%
Andere	0,0%	0,0%	1,9%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	91,9%	76,4%	83,4%	100,0%	85,5%
Auslaufende Mietverträge[2]					
bis 31.12.2025	58,8%	14,1%	13,2%	0,0%	38,2%
2026	0,0%	22,0%	12,8%	35,2%	17,5%
2027	0,0%	17,4%	6,5%	16,0%	3,5%
2028	0,0%	12,8%	19,1%	0,0%	4,2%
2029	2,5%	11,8%	9,7%	21,2%	8,0%
2030	0,0%	5,0%	11,3%	27,7%	5,2%
2031	0,1%	8,2%	18,4%	0,0%	0,0%
2032	0,3%	3,6%	0,0%	0,0%	0,0%
2033	0,1%	2,6%	1,9%	0,0%	0,0%
2034	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%
ab 2035	38,2%	1,6%	7,4%	0,0%	23,5%
Gesamt	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

[1] Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.
[2] Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

Spanien	Irland	USA	Australien	Sonstiges Ausland	Gesamt
5	5	12	3	6	60
392,4	233,3	709,1	100,2	699,4	3.213,0
24,2%	3,5%	30,3%	59,3%	41,1%	31,1%
29,2%	42,7%	21,7%	18,3%	39,0%	32,5%
12,8%	0,0%	0,0%	17,2%	6,3%	3,2%
0,3%	0,0%	0,0%	0,1%	6,1%	5,1%
27,9%	53,5%	42,9%	0,0%	0,0%	22,7%
1,6%	0,0%	3,9%	0,0%	0,0%	1,5%
2,6%	0,1%	1,0%	4,9%	5,8%	2,7%
1,5%	0,3%	0,1%	0,2%	1,9%	1,1%
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
0,0%	0,4%	7,7%	27,5%	4,9%	6,7%
0,5%	1,1%	2,3%	0,0%	2,4%	2,9%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%
5,5%	2,6%	1,8%	0,0%	0,0%	1,2%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,8%	0,1%	0,5%	2,9%	0,7%	0,6%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%
93,1%	95,8%	87,7%	69,6%	91,6%	88,2%
13,2%	41,0%	14,6%	19,7%	20,0%	21,6%
28,2%	23,6%	41,6%	10,1%	19,1%	24,9%
4,4%	5,8%	7,6%	0,0%	25,4%	10,8%
3,3%	5,9%	3,0%	16,2%	9,5%	6,9%
9,7%	9,6%	3,5%	0,7%	5,5%	6,7%
12,6%	7,6%	11,5%	25,8%	10,6%	10,5%
4,1%	3,0%	1,7%	0,6%	1,1%	3,4%
7,9%	0,0%	1,6%	0,7%	0,3%	1,5%
0,0%	2,3%	1,0%	0,7%	0,2%	0,8%
0,0%	0,0%	0,8%	25,6%	1,2%	1,3%
16,6%	1,2%	13,1%	0,0%	7,1%	11,7%
100,0%	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Vermietungssituation

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

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

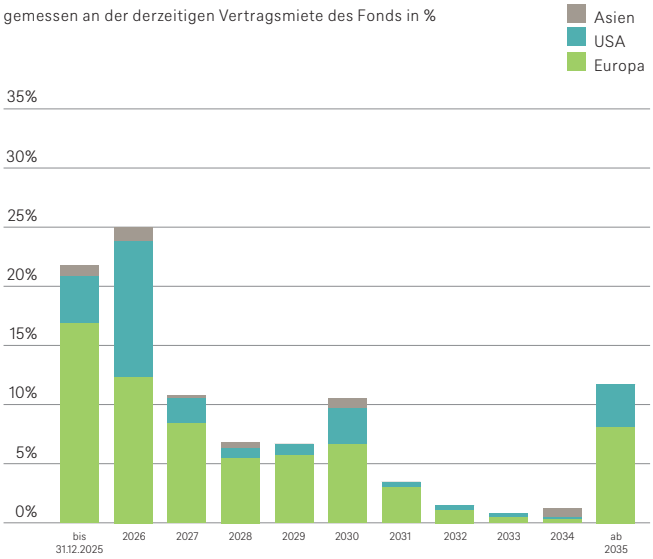
Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Einzelhandel	33,5%
Wohnen	24,5%
Hotel/Gastronomie	5,4%
Automobil und Transport	3,9%
Banken und Finanzdienstleistung	3,8%
Versorger und Telekommunikation	3,7%
Technologie und Software	3,0%
Baugewerbe	2,9%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	2,8%
Gesundheitswesen	1,9%
Logistik	1,4%
Medien und Unterhaltung	1,4%
Chemie und Pharma	1,3%
Großhandel (Im-/Export)	1,2%
Öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- und Kultureinrichtungen, Kirchen	1,1%
CoWorking/Business Center	0,3%
Parken	0,2%
Versicherungen	0,2%
Maschinenbau, Rohstoffindustrie	0,1%
Sonstige Branchen	7,4%
Summe	**100,0 %**

Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



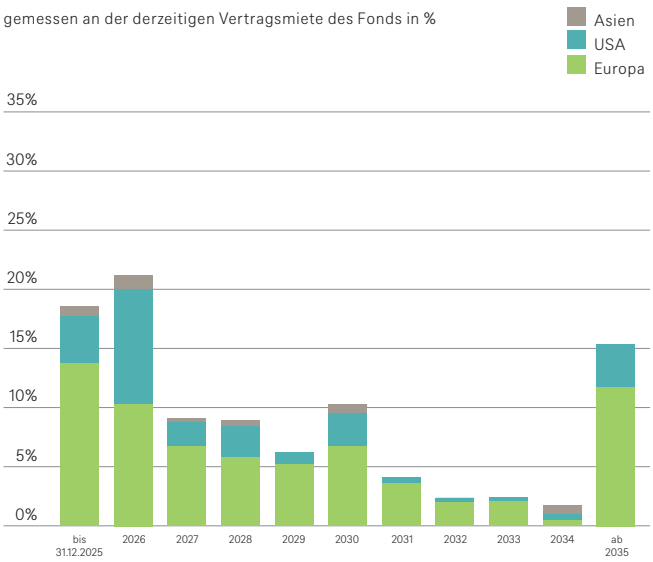
Auslaufende Mietverträge (mit Sonderkündigungsrecht)

	bis 31.12.2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	ab 2035
Asien	0,9%	1,2%	0,3%	0,5%	0,0%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%
USA	4,0%	11,4%	2,1%	0,8%	1,0%	3,1%	0,5%	0,4%	0,3%	0,2%	3,6%
Europa	16,8%	12,3%	8,4%	5,5%	5,7%	6,6%	3,0%	1,1%	0,5%	0,3%	8,1%
Gesamt	**21,6%**	**24,9%**	**10,8%**	**6,8%**	**6,6%**	**10,5%**	**3,4%**	**1,5%**	**0,8%**	**1,3%**	**11,7%**

Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Auslaufende Mietverträge (ohne Sonderkündigungsrecht)

	bis 31.12.2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	ab 2035
Asien	0,8%	1,2%	0,3%	0,5%	0,0%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%
USA	4,0%	9,6%	2,1%	2,6%	1,0%	2,8%	0,5%	0,4%	0,3%	0,5%	3,6%
Europa	13,7%	10,3%	6,7%	5,8%	5,2%	6,7%	3,6%	2,0%	2,1%	0,5%	11,7%
Gesamt	**18,6%**	**21,2%**	**9,1%**	**8,8%**	**6,2%**	**10,2%**	**4,0%**	**2,5%**	**2,3%**	**1,8%**	**15,3%**

Übersicht: Renditen, Bewertung

Renditekennzahlen 2024/2025 in %

I. Immobilien	
Bruttoertrag	6,7[1]
Bewirtschaftungsaufwand	-2,8[1]
Nettoertrag	3,9[1]
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	-4,0[1]
Immobilienergebnis vor Steuern und Abschreibungen	-0,1[1]
Rückstellungen für latente Steuern	0,0[1]
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	-0,3[1]
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	-0,4[1]
Darlehensaufwand	-1,1[2]
Ertragsteuern	-0,2[2]
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibungen	-1,9[2]
Währungsänderung	-0,2[2]
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments	-2,0[2]
II. Liquidität	2,6[3]
III. Sonstige Kosten	-0,3[4]
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	-1,5[4]
V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	-2,5
Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	-2,1

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)		
bezogen auf:		
1	Immobilienvermögen	3.447,0
	Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	736,7
2	Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen	2.710,4
3	Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	601,1
4	Fondsvermögen	3.337,9

Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz global

Die Mieteinnahmen erbringen einen Bruttoertrag von 6,7 %. Nach Abzug der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Nettoertrag von 3,9%.

Das „Immobilienergebnis vor Steuern und Abschreibungen" wird durch die Wertänderungen (Änderung der gutachterlich festgestellten Verkehrswerte sowie Mehrerlös aus Immobilienverkäufen) um 4,0 %-Punkte gesenkt und beträgt dementsprechend -0,1 %.

Aus der Auflösung von „Rückstellungen für latente Steuern" ergibt sich kein Einfluss auf das Ergebnis. Die „Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten" haben eine Auswirkung von -0,3 %-Punkten. Daraus ergibt sich ein „Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern" von -0,4 %.

Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten und Ertragsteuern beträgt das „Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibungen" -1,9 % (bezogen auf das durchschnittlich in Immobilienvermögen investierte Eigenkapital von 2.710,4 Mio. EUR).

Währungskursschwankungen in den Anlageländern haben – unter Berücksichtigung der aufgenommenen Kredite sowie der Devisentermingeschäfte – eine Auswirkung von -0,2 %-Punkten. Damit beträgt das „Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments" -2,0 %.

Die Liquidität rentierte im Geschäftsjahr mit 2,6 %.

Der Fonds erreicht im Geschäftsjahr ein Gesamtergebnis vor Abzug der Fondskosten von -1,5 %. 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 -2,5% und die Anteilklasse IC ein Gesamtergebnis von -2,1% (jeweils gemäß BVI-Methode).

Übersicht: Renditen/Länderbeitrag in 2024/2025

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

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

Übersicht: Wertänderungen in 2024/2025

Land Information zu Wertänderungen[1] (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	Groß- britannien	Polen	Portugal	Frankreich	Niederlande	Spanien
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	313,6	162,3	225,9	165,4	211,5	392,4
Gutachterliche Bewertungsmieten/ Rohertrag Portfolio (Mittelwert)	28,0	15,4	19,8	11,6	14,0	22,8
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	16,0	0,6	5,4	0,3	0,1	45,8
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	1,8	0,0	0,3	2,2	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-8,2	-13,2	-9,3	-13,3	-0,7	-0,8
Sonstige negative Wertänderungen	-2,3	0,3	-0,2	-1,6	-0,8	-7,1
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	7,8	-12,6	-3,9	-13,1	-0,6	45,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-2,3	2,1	-0,1	-1,3	1,4	-7,1

[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	Australien	Sonstiges Ausland	Gesamt[1]
6,0	7,6	7,2	6,7	6,7
-2,0	-2,9	-8,8	-3,1	-2,8
4,1	4,7	-1,6	3,6	3,9
-9,3	-6,0	-5,9	-2,5	-4,0
-5,2	-1,4	-7,5	1,1	-0,1
-0,5	0,2	0,3	0,0	0,0
-0,4	-0,3	-0,3	-0,2	-0,3
-6,1	-1,4	-7,6	0,9	-0,4
0,0	-3,4	-0,1	-0,4	-1,1
-0,5	-0,3	0,0	0,3	-0,2
-6,6	-6,1	-7,7	0,9	-1,9

Irland	USA	Australien	Sonstiges Ausland	Gesamt
233,3	709,1	100,2	699,4	3.213,0
15,4	67,6	9,6	50,5	254,5
0,0	0,6	0,0	7,5	76,3
0,0	1,7	0,4	0,0	0,0
-30,6	-34,7	-3,9	-28,4	-142,9
-2,2	-3,0	-4,6	-9,3	-24,4
-30,6	-34,0	-3,9	-20,9	-66,7
-2,2	-1,3	-4,2	-9,3	-24,4

Entwicklung des Fonds grundbesitz global

In Mio. EUR	31.3.2021	31.3.2022	31.3.2023	31.3.2024	31.3.2025
Immobilien	873,0	639,6	448,9	378,0	346,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.106,3	2.348,6	2.393,0	1.934,7	1.825,6
Wertpapiere	486,1	224,5	414,4	445,1	109,2
Bankguthaben	333,1	537,6	291,1	155,1	227,8
Sonstige Vermögensgegenstände	828,8	973,9	1.116,0	1.109,7	787,3
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-363,9	-309,5	-274,0	-235,8	-325,1
Fondsvermögen gesamt	4.263,3	4.414,6	4.389,4	3.786,9	2.970,9
Anteilklasse RC					
Fondsvermögen RC	4.062,8	4.204,2	4.188,7	3.615,0	2.869,7
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	77,1	79,9	79,8	73,5	60,6
Anteilwert (EUR) RC	52,67	52,61	52,48	49,15	47,39
Ausschüttung je Anteil (EUR)[1] RC	1,15	1,15	1,00	0,55	1,00
Anteilklasse IC					
Fondsvermögen IC	200,5	210,4	200,7	171,9	101,2
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	3,8	4,0	3,8	3,5	2,1
Anteilwert (EUR) IC	53,08	53,07	52,99	49,63	47,97
Ausschüttung je Anteil (EUR)[1] IC	1,35	1,35	1,25	0,65	1,06
Tag der Ausschüttung	14.7.2021	20.7.2022	19.7.2023	17.7.2024	16.7.2025

[1] Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresvergleich)

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2020/2021	Geschäftsjahr 2021/2022	Geschäftsjahr 2022/2023	Geschäftsjahr 2023/2024	Geschäftsjahr 2024/2025
I. Immobilien					
Bruttoertrag[1]	5,3	5,4	5,5	5,8	6,7
Bewirtschaftungsaufwand[1]	-0,7	-1,1	-1,3	-1,0	-2,8
Nettoertrag[1]	4,5	4,2	4,2	4,8	3,9
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)[1]	0,5	2,2	2,0	-7,9	-4,0
Immobilienergebnis vor Steuern und Abschreibungen[1]	5,0	6,4	6,2	-3,1	-0,1
Rückstellungen für latente Steuern[1]	-1,2	-0,8	0,1	1,1	0,0
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten[1]	-0,5	-0,5	-0,4	-0,3	-0,3
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern[1]	3,4	5,2	5,9	-2,3	-0,4
Darlehensaufwand[2]	-0,8	-0,7	-0,6	-0,7	-1,1
Ertragsteuern[2]	-0,3	-0,3	-0,6	-0,8	-0,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibungen[2]	3,2	5,6	6,1	-4,3	-1,9
Währungsänderung[2]	0,4	-0,7	-1,7	-0,4	-0,2
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments[2]	3,6	4,9	4,3	-4,7	-2,0
II. Liquidität[3]	3,0	-1,8	-0,9	2,0	2,6
III. Sonstige Kosten[4]	-0,2	-0,2	-0,3	-0,2	-0,3
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten[4]	3,3	3,1	3,0	-3,4	-1,5
V. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					
Anteilklasse RC	2,3	2,1	2,0	-4,5	-2,5
Anteilklasse IC	2,7	2,6	2,4	-4,1	-2,1

bezogen auf:
[1] Immobilienvermögen
[2] Immobilienvermögen abzgl. Kreditvolumen
[3] Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)
[4] Fondsvermögen

Amsterdam, Oval Tower

Vermögensübersicht zum 31. März 2025

		Gesamtes Fondsvermögen			
		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A.	**Vermögensgegenstände**				
I.	**Immobilien**				
1.	Geschäftsgrundstücke		245.100.000,00		
	davon in Fremdwährung	0,00			
2.	Grundstücke im Zustand der Bebauung		100.877.877,72	345.977.877,72	11,6
	davon in Fremdwährung	100.877.877,72			
	Insgesamt in Fremdwährung	100.877.877,72			
II.	**Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**				
1.	Mehrheitsbeteiligungen		1.562.536.069,98		
	davon in Fremdwährung	423.502.092,52			
2.	Minderheitsbeteiligung		263.037.585,52	1.825.573.655,50	61,4
	davon in Fremdwährung	112.297.650,75			
	Insgesamt in Fremdwährung	535.799.743,27			
III.	**Liquiditätsanlagen**				
1.	Bankguthaben		227.848.913,60		
	davon in Fremdwährung	49.634.599,75			
2.	Wertpapiere		109.219.400,00	337.068.313,60	11,3
	davon in Fremdwährung	0,00			
	Insgesamt in Fremdwährung	49.634.599,75			
IV.	**Sonstige Vermögensgegenstände**				
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		20.257.199,33		
	davon in Fremdwährung	10.358.086,56			
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		562.849.102,35		
	davon in Fremdwährung	296.177.332,17			
3.	Zinsansprüche		24.799.878,75		
	davon in Fremdwährung	8.913.394,13			
4.	Anschaffungsnebenkosten				
	– bei Immobilien		0,00		
	– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		5.692.422,75		
	davon in Fremdwährung	671.586,22			
5.	Andere		173.746.511,88	787.345.115,06	26,5
	davon in Fremdwährung	10.827.688,66			
	Insgesamt in Fremdwährung	326.948.087,74			
Summe der Vermögensgegenstände				3.295.964.961,88	110,9
B.	**Schulden**				
I.	**Verbindlichkeiten aus**				
1.	Krediten		0,00		
	davon in Fremdwährung	0,00			
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben		2.056.847,70		
	davon in Fremdwährung	562.487,39			
3.	Grundstücksbewirtschaftung		5.574.344,04		
	davon in Fremdwährung	1.177.976,78			
4.	anderen Gründen		187.019.662,58	194.650.854,32	6,6
	davon in Fremdwährung	49.449.360,42			
	Insgesamt in Fremdwährung	51.189.824,59			
II.	**Rückstellungen**				
	Rückstellungen		130.408.344,87	130.408.344,87	4,4
	davon in Fremdwährung	64.497.780,66			
Summe der Schulden				325.059.199,19	10,9
C.	**Fondsvermögen**			**2.970.905.762,69**	**100,0**

	Anteilklasse RC		Anteilklasse IC
EUR	EUR	EUR	EUR
236.751.483,50		8.348.516,50	
97.441.808,25	334.193.291,75	3.436.069,47	11.784.585,97
1.509.313.474,45		53.222.595,53	
254.078.084,81	1.763.391.559,26	8.959.500,71	62.182.096,24
220.087.997,99		7.760.915,61	
105.499.204,31	325.587.202,30	3.720.195,69	11.481.111,30
19.567.205,19		689.994,14	
543.677.519,25		19.171.583,10	
23.955.153,34		844.725,41	
0,00 5.498.529,30		0,00 193.893,45	
167.828.414,69	760.526.821,77	5.918.097,19	26.818.293,29
	3.183.698.875,08		**112.266.086,80**
0,00		0,00	
1.986.788,02		70.059,68	
5.384.472,55		189.871,49	
180.652.500,71	188.023.761,28	6.367.161,87	6.627.093,04
125.966.418,23	125.966.418,23	4.441.926,64	4.441.926,64
	313.990.179,51		**11.069.019,70**
	2.869.708.695,58		**101.197.067,10**

Devisenkurse per 31. März 2025

1 EUR	=	0,83269	GBP
1 EUR	=	1,07800	USD
1 EUR	=	10,82700	SEK
1 EUR	=	162,28747	JPY
1 EUR	=	1.580,94053	KRW
1 EUR	=	4,18048	PLN
1 EUR	=	1,71179	AUD

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	47,39 EUR	47,97 EUR
Umlaufende Anteile	60.550.421	2.109.543

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 1. April 2024 bis 31. März 2025 verminderte sich das Fondsvermögen um 816,0 Mio. EUR auf 2.970,9 Mio. EUR. Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 689,3 Mio. EUR. Per Saldo wurden 14.352.136 Anteile zurückgenommen; somit änderte sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 62.659.964 (Anteilklasse RC: 60.550.421; Anteilklasse IC: 2.109.543).

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 31. März 2025 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 47,39 EUR für die Anteilklasse RC und 47,97 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen verminderte sich um 32,0 Mio. EUR auf 346,0 Mio. EUR.

Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verminderte sich im Berichtszeitraum um 109,1 Mio. EUR auf 1.825,6 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im um 263,1 Mio. EUR auf 337,1 Mio. EUR.

Die in Tages- und Termingeld angelegten Bankguthaben veränderten sich von 155,1 Mio. EUR auf 227,8 Mio. EUR. Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren – die sich in der Eigenverwaltung befinden – belief sich am Stichtag auf 109,2 Mio. EUR. Die Wertpapieranlagen nahmen um 335,8 Mio. EUR ab. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung, Teil II" zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 148,5 Mio. EUR gehalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich um 332,4 Mio. EUR auf insgesamt 787,3 Mio. EUR. Hiervon entfallen 20,2 Mio. EUR auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, die sich im Wesentlichen aus Mietforderungen in Höhe von 0,4 Mio. EUR sowie verauslagten, umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 19,8 Mio. EUR zusammensetzen.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen werden mit 562,8 Mio. EUR ausgewiesen. Die Zinsansprüche von insgesamt 24,8 Mio. EUR verteilen sich auf abgegrenzte Zinsen aus Gesellschafter-Darlehen (22,5 Mio. EUR) und Tages- und Termingeldanlagen (2,3 Mio. EUR).

Der aktuelle Wert der Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb von Immobilien und Beteiligungen beläuft sich auf 5,7 Mio. EUR. Die Anschaffungsnebenkosten werden mit 20% p.a. linear abgeschrieben.

Wesentliche Bestandteile der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 173,7 Mio. EUR sind Forderungen aus Devisentermingeschäften (123,3 Mio. EUR), Hinterlegungen im Rahmen von Collaterals (31,4 Mio. EUR) und sonstige Forderungen (19,1 Mio. EUR).

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den Sonstigen Vermögensgegenständen von 2.757,0 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Belgien 1,0 Mio. EUR, Österreich 37,5 Mio. EUR, Ungarn 40,1 Mio. EUR, Frankreich 181,0 Mio. EUR, Spanien 421,5 Mio. EUR, USA 395,0 Mio. EUR, Polen 142,7 Mio. EUR, Schweden 118,1 Mio. EUR, Großbritannien 270,8 Mio. EUR, Italien 229,0 Mio. EUR, Japan 106,3 Mio. EUR, Südkorea 0,9 Mio. EUR, Portugal 250,1 Mio. EUR, Australien 103,6 Mio. EUR, Singapur 0,1 Mio. EUR, Finnland 158,0 Mio. EUR, Niederlande 62,0 Mio. EUR und Irland 240,3 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 194,7 Mio. EUR nach 134,9 Mio. EUR am 31. März 2024.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 2,1 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 5,6 Mio. EUR ausgewiesen. Davon entfallen auf erhaltene Mietkautionen 0,9 Mio. EUR und auf Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten 4,3 Mio. EUR sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 1,3 Mio. EUR.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 187,0 Mio. EUR beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäften 115,6 Mio. EUR, Verbindlichkeiten

Collaterals 13,8 Mio. EUR, Umsatzsteuerverbindlichkeiten 7,8 Mio. EUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 49,8 Mio. EUR.

Rückstellungen bestehen in Höhe von insgesamt 130,4 Mio. EUR. Hiervon entfallen 3,0 Mio. EUR auf Rückstellungen für Ertragsteuern im Ausland sowie 67,7 Mio. EUR für latente Steuern, für Instandhaltungskosten 18,7 Mio. EUR und 41,0 Mio. EUR auf sonstige Kosten.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 193,0 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Belgien 0,01 Mio. EUR , Österreich 0,8 Mio. EUR, Ungarn 3,1 Mio. EUR, Frankreich 2,4 Mio. EUR, Spanien 9,1 Mio. EUR, USA 10,5 Mio. EUR, Polen 25,2 Mio. EUR, Schweden 13,4 Mio. EUR, Großbritannien 58,3 Mio. EUR, Italien 9,3 Mio. EUR, Japan 5,4 Mio. EUR, Portugal 15,8 Mio. EUR, Australien 6,8 Mio. EUR, Finnland 15,7 Mio. EUR, Niederlande 12,7 Mio. EUR und Irland 1,4 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährungen ergeben können, werden jeweils durch Devisentermingeschäfte abgesichert: 403 Mio. USD, 165,0 Mio. GBP, 14,5 Mrd. JPY, 165,0 Mio. AUD und 1,0 Mrd. SEK. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.

Sarasota, Citria at Fruitville Commons

Dublin, Cedar Place

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025
Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks[1]	Projekt-/ Bestands-entwicklungs-maßnahmen	Art der Nutzung[2]	Erwerbs-datum	Baujahr	Grundstücks-größe in m²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	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-Währung[8]**													
1	1030 Wien Rennweg 12 „Am Belvedere" AT	FG		H (99%)	12/00	2007	4.968	191.540/ 348.330 Miteigentums-anteil an 8.757 m²	13.818		52	K, PA	35.900 36.000	35.950
2	92800 Puteaux 18, Rue Hoche „Kupka A" FR	FG		B (90%)	05/01	2007	9.018	Volumeneigen-tum an ge-werblicher Nutzfläche und an 342 Stell-plätzen	19.050		342	K, LA, PA	68.900 70.500	69.700
3	50-365 Breslau Plac Grunwaldzki 23, 25, 27 „Grunwaldzki Center" PL	FG		B (78%)	06/10	2009	7.880		27.756		391	PA, K	44.800 42.300	43.550
4	Dublin, 15 Blanchardstown Snugborough Road „Westend Retail Park" IE	FG		L (85%)	06/18	2000	61.500		23.473		806	K, PA, LA, R	94.300 97.500	95.900
II.	**Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung**													
1	London EC4 60 Queen Victoria Street GB	UB	Proj.Entw. bis voraussichtl. Ende 2026		11/04	2007	1.453	teilweise gleichzeitig Erbbaurechts-nehmer und -geber				K, LA, PA	106.522 95.234	100.878
III.	**Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung[8]**													
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an MOM Park Torony Kft., Budapest Ungarn Wert der Gesellschaft: 39.912.868 EUR[9] Gesellschaftskapital: 10.483.058 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/03									
1	1124 Budapest Csörsz utca 41, 43, 45 „Mom Park" HU	FG		B (77%)	06/03	2001	5.572		12.088		459	K, PA	37.000 38.500	37.750
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Investment Madeira-Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda & Comandita, Portugal Wert der Gesellschaft: 4.521.168 EUR[9] Gesellschaftskapital: 3.794.493 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/05									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Investment Madeira- Sociedade Imobiliária Unipessoal Lda, Portugal Wert der Gesellschaft: 73.575.405 EUR[9] Gesellschaftskapital: 45.241.171 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/05									
2	Madeira, 9004-568 Funchal Estrada Monumental 390 „Forum Madeira" PT	FG		L (83%)	06/05	2005	10.083	84,42/100 Teileigentum an 11.944 m²	21.472		792	K, LA, R	65.300 66.100	65.700
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Invest Azambuja Unipessoal LDA, Portugal Wert der Gesellschaft: -938 EUR[9] Gesellschaftskapital: -976 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				04/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Invest Azambuja Unipessoal LDA & Comandita, Portugal Wert der Gesellschaft: 29.553.884 EUR[9] Gesellschaftskapital: 27.710.733 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	32.500 32.800	32.650

Anteil am Immobilien-vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten Rohertrag – Gutachter 1/2[4] in TEUR	Restnutzungs-dauer – Gutachter 1/2 in Jahren	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 1.4.2024-31.3.2025 in TEUR[12,13]
1,1	2.090 2.091	52 52										0,0	12,4	k.A.
2,2	5.760 5.760	52 52										0,0[14]		
1,4	4.332 4.864	54 54										61,0	2,5	3.053
3,0	7.049 7.187	35 35	12.092	8.862	3.230	8,2	0	0	komplett abgeschrieben			3,4	3,8	7.579
3,1	13.669 11.951	34 59												
1,2	3.192 3.007	46 46										9,0	4,1	3.146
2,0	6.148 6.534	40 40										3,3	3,5	6.335
1,0	2.692 2.528	36 36	2.818	2.277	541	7,8	0	0	komplett abgeschrieben			0,0	6,6	k.A.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks[1]	Projekt-/ Bestands-entwicklungs-maßnahmen	Art der Nutzung[2]	Erwerbs-datum	Baujahr	Grundstücks-größe in m²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	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[8]**													
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an LCC Leiriashopping - Centro Comercial, S.A., Portugal Wert der Gesellschaft: 59.908.031 EUR[9] Gesellschaftskapital: 42.802.646 EUR Gesellschafterdarlehen: 60.000.000 EUR				04/19									
4	2400-441 Leiria Alto do Vieiro „Leiria Shopping" PT	FG		L (93%)	04/19	2010	40.843		24.581		1.049	K, PA, LA, R	131.000 124.000	127.500
	Beteiligung: 46,995% Gesellschaftsanteile an Bolsover Sp. Z.o.o. 17 Sp.k., Polen Wert der Gesellschaft: 73.359.666 EUR[9] Gesellschaftskapital: 53.314.861 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				03/17									
5	05-505 Warschau Pulawska 42E PL	FG/ER		L (100%)	06/17	2012	80.293	teilweise Right of Perpetual Usufruct (RPU)[11]	23.072		1.403	K	55.595 51.272	53.433
6	41-208 Sosnowitz (Kattowitz) Orlat Lwowskich 138 PL	FG/ER		L (99%)	06/17	2006	123.811	teilweise Right of Perpetual Usufruct (RPU)[11]	16.820		1.713	K	28.948 31.722	30.335
7	80-174 Danzig Przywidzka 8 PL	FG		L (99%)	06/17	2007	79.177		18.998		830	K	34.447 35.528	34.988
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Espoon Keilahadentie 2-4 Ky LP, Finnland Wert der Gesellschaft: 166.648.372 EUR[9] Gesellschaftskapital: 173.248.707 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Espoon Keilahadentie 2-4 Ky GP, Finnland Wert der Gesellschaft: -668 EUR[9] Gesellschaftskapital: -668 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Kiinteistö Oy Espoon Keilalahden ABCD-talot (MREC), Finnland Wert der Gesellschaft: 147.122.904 EUR[9] Gesellschaftskapital: 112.183.844 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/17									
8	02150 Espoo Keilalahdentie 2-4 FI	FG		B (76%)	11/17	1997	52.841		32.127		846	K	147.300 147.100	147.200
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Oval Tower Verwaltungs UG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 2.157 EUR[9] Gesellschaftskapital: 2.157 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Oval Tower UG & Co KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 54.736.904 EUR[9] Gesellschaftskapital: 41.505.209 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									
9	1101 HE Amsterdam De Entrée 99-197 „Oval Tower" NL	FG/ER		B (92%)	12/17	2000	1.129	Erfpacht-/ Opstalrecht[10]	23.589		234	K, PA	86.200 85.700	85.950
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Daelse Kwint Verwaltungs UG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 2.331 EUR[9] Gesellschaftskapital: 2.331 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									

Anteil am Immobilien-vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten Rohertrag – Gutachter 1/2[4] in TEUR	Restnutzungs-dauer – Gutachter 1/2 in Jahren	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 1.4.2024-31.3.2025 in TEUR[12,13]
			42	0	42	0,0	0	0	komplett abgeschrieben					
4,0	10.664 10.937	45 45	2.454	0	2.454	2,0	0	0	komplett abgeschrieben	17.774	13,9	27,0	3,0	10.169
1,7	4.527 4.568	35 39	1.080	741	339	1,9	0	0	komplett abgeschrieben	25.274	47,3	5,2	3,6	3.792
0,9	2.781 2.766	31 31	847	581	266	2,9	0	0	komplett abgeschrieben	14.446	47,6	2,2	3,7	2.409
1,1	3.443 3.439	32 32	954	654	300	2,7	0	0	komplett abgeschrieben	21.608	61,8	5,2	3,4	2.789
4,6	9.582 9.657	42 42	5.358	3.272	2.086	3,2	0	0	komplett abgeschrieben			19,2	2,6	k.A.
			901	0	901	1,0	0	0	komplett abgeschrieben					
2,7	5.923 5.890	45 45	5.320	5.193	127	5,9	0	0	komplett abgeschrieben	39.204	45,6	27,9	2,4	4.538
			720	0	720	1,0	0	0	komplett abgeschrieben					

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks[1]	Projekt-/ Bestands-entwicklungs-maßnahmen	Art der Nutzung[2]	Erwerbs-datum	Baujahr	Grundstücks-größe in m²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	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[8]**													
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Daelse Kwint UG & Co. KG, Deutschland Wert der Gesellschaft: 45.504.482 EUR[9] Gesellschaftskapital: 43.697.294 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/17									
10	3511 SX Utrecht Daalseplein 1 und 101 „Daalse Kwint" NL	FG/ER		B (92%)	12/17	2002	7.915	Erfpacht-/ Opstalrecht[10]	18.991		240	K, PA	65.300 67.500	66.400
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Docks 2 Residential Coöperatief U.A., Niederlande Wert der Gesellschaft: 61.349.639 EUR[9] Gesellschaftskapital: 72.766.253 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/20									
11	2497 Den Haag Rijswijkse Landingslaan 392-452 NL	FG		W (88%)	12/20	2001	943		216	3.182		PA	8.500 9.100	8.800
12	2497 Den Haag Rijswijkse Landingslaan 322-352 NL	FG		W (100%)	12/20	2001	690			1.855		PA	4.100 4.200	4.150
13	2642 Pijnacker Wollebrand 1-23 NL	FG		W (100%)	12/20	2004	626			1.137	12	PA	2.900 3.100	3.000
14	3031 Rotterdam Boezemkade 11-213 NL	FG/ER		W (92%)	12/20	2006	2.872	Erfpacht-/ Opstalrecht[10]		9.459	94	PA	30.600 32.000	31.300
15	3223 Hellevoetsluis Zoutweide 2-502 NL	FG		W (100%)	12/20	2005	3.630			4.810	59	PA	11.500 12.200	11.850
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an BMG Barberino Srl, Italien Wert der Gesellschaft: 142.816.535 EUR[9] Gesellschaftskapital: 145.493.854 EUR Gesellschafterdarlehen: 84.500.000 EUR				07/19									
16	50031 Barberino di Mugello Via Antonio Meucci „Barberino Factory Outlet" IT	FG		L (100%)	07/19	2009	147.790		26.594		2.113	K	212.100 212.100	212.100
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Alinesa Investment S.L., Spanien (Holding Company) Wert der Gesellschaft: 36.254.994 EUR[9] Gesellschaftskapital: 32.737.076 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Parque Shopping Elche, S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 42.601.296 EUR[9] Gesellschaftskapital: 1.458.962 EUR Gesellschafterdarlehen: 11.025.000 EUR				05/18									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an Fairfield Invest S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 4.105.092 EUR[9] Gesellschaftskapital: 2.393.360 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.715.000 EUR				05/18									
17	3205 Elche (Elx) Carrer Jacarilla 7 „L'Aljub" ES	FG		L (92%)	05/18	2008	77.376		47.677		3.066	K, PA, LA, R	85.407 83.692	84.550
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Rusila Investments S.L. (Holding Company), Spanien Wert der Gesellschaft: 284.632.622 EUR[9] Gesellschaftskapital: 274.010.684 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/19									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Zona Franca Global Barcelona, S.L.U., Spanien Wert der Gesellschaft: 47.475.561 EUR[9] Gesellschaftskapital: 45.589.696 EUR Gesellschafterdarlehen: 35.000.000 EUR				12/20									
18	Passeig de la Zona Franca 17–29 08038 Barcelona „Zona Franca" ES	FG		W (89%)	09/22	2022	5.055	84,74% Volumen-eigentum an 5.965 m²	3.702	21.236	346	0	76.350 77.500	76.925

Anteil am Immobilien-vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten Rohertrag – Gutachter 1/2[4] in TEUR	Restnutzungs-dauer – Gutachter 1/2 in Jahren	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 1.4.2024-31.3.2025 in TEUR[12,13]
2,1	5.055 4.971	47 47	4.443	4.317	126	9,4	0	0	komplett abgeschrieben	28.800	43,4	3,0	1,0	4.828
			679	0	679	1,7	39	0	komplett abgeschrieben					
0,3	450 450	56 56	204	109	95	0,0	41	31	0,7			3,5	0,2	438
0,1	228 228	56 56	364	196	168	0,0	73	55	0,8			6,0	0,1	225
0,1	163 163	59 59	121	65	56	0,0	24	18	0,8			7,0	0,1	159
1,0	1.584 1.587	61 61	1.410	757	653	0,0	282	211	0,7			7,6	0,2	1.499
0,4	648 648	60 60	494	266	228	0,0	99	74	0,7			0,0	0,1	640
			3.611	0	3.611	1,5	203	0	komplett abgeschrieben					
6,6	19.033 19.315	34 34										6,6	1,8	17.481
			748	0	748	2,0	0	0	komplett abgeschrieben					
2,6	6.288 6.370	43 43	2.593	1.343	1.250	2,9	86	0	komplett abgeschrieben	33.320	39,4	2,5	1,9	6.118
2,4	4.503 4.537	67 77	2.829	1.181	1.648	3,6	566	1.462	2,6			6,6	7,0	3.992

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks[1]	Projekt-/ Bestands-entwicklungs-maßnahmen	Art der Nutzung[2]	Erwerbs-datum	Baujahr	Grundstücks-größe in m²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	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[8]**													
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Farggi Global Hotel Barcelona, S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 36.952.768 EUR[9] Gesellschaftskapital: 31.272.765 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/19									
19	Carrer del Perú 104 08018 Barcelona ES	FG		H (100%)	06/21	2024	1.637		7.668		62	K, PA	63.200 63.100	63.150
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Farggi Global Office Barcelona, S.L., Spanien Wert der Gesellschaft: 93.632.727 EUR[9] Gesellschaftskapital: 86.755.187 EUR Gesellschafterdarlehen: 32.701.830 EUR				12/19									
20	Carrer de Bilbao 140 08018 Barcelona ES	FG		B (90%)	06/21	2024	4.545		25.895		708	K, PA	133.250 132.700	132.975
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe A. S.L., Madrid, Spanien Wert der Gesellschaft: 67.879.381 EUR[9] Gesellschaftskapital: 67.630.511 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe B. S.L., Madrid, Spanien Wert der Gesellschaft: 38.251.439 EUR[9] Gesellschaftskapital: 36.246.335 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/20									
21	Paseo de la Estacion 19 28904 Getafe „Getafe 2“ ES	FG		W (90%)	12/24	2024	5.424			21.267	295		34.920 34.740	34.830
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an SAS Grundbesitz Global Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 90.098.748 EUR[9] Gesellschaftskapital: 83.603.217 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				01/21									
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Carvin Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 14.962.475 EUR[9] Gesellschaftskapital: 15.349.163 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.011.729 EUR				02/21									
22	17 Rue Louis Joseph Gay Lussac 62220 Carvin „Carvin Logistics Center“ FR	FG		LG (87%)	03/21	2016	75.000		21.559		174	K	20.040 20.160	20.100
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 2.055.643 EUR[9] Gesellschaftskapital: 2.055.643 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR (Objekt verkauft)				02/21									
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque II Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 12.289.977 EUR[9] Gesellschaftskapital: 12.190.053 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.532.343 EUR				02/21									
23	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	14.940 15.420	15.180
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque III Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 20.067.039 EUR[9] Gesellschaftskapital: 19.342.774 EUR Gesellschafterdarlehen: 9.448.083 EUR				02/21									
24	Rue Amazon 59553 Lauwin-Planque „Lauwin-Planque III Logistics Center“ FR	FG		LG (99%)	03/21	2017	122.041		54.561		312	K	26.400 26.520	26.460

Anteil am Immobilien-vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten Rohertrag – Gutachter 1/2[4] in TEUR	Restnutzungs-dauer – Gutachter 1/2 in Jahren	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 1.4.2024-31.3.2025 in TEUR[12,13]
2,0	3.307 3.307	59 59	2.366	1	2.365	3,9	473	1.814	3,8	29.000	45,9	0,0	18,7	k.A.
4,1	6.505 6.504	59 59	5.404	1	5.403	4,2	1.081	4.143	3,8			3,0	1,5	6.124
1,1	2.134 2.132	80 80	2.159	295	1.864	3,9	108	2.051	4,8			42,0	6,9	151
0,6	1.252 1.164	41 41	1.061	407	654	1,7	155	155	1,0			0,0	4,8	k.A.
0,5	944 944	41 41	771	260	511	1,7	105	105	1,0			0,0	2,5	k.A.
0,8	1.641 1.641	42 42	1.242	494	748	1,7	190	190	1,0			0,0	5,3	k.A.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks[1]	Projekt-/ Bestands-entwicklungs-maßnahmen	Art der Nutzung[2]	Erwerbs-datum	Baujahr	Grundstücks-größe in m²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	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[8]**													
	Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Saint Gilles Omega, Frankreich Wert der Gesellschaft: 26.003.604 EUR[9] Gesellschaftskapital: 25.837.336 EUR Gesellschafterdarlehen: 11.637.785 EUR				02/21									
25	Rue du Falcon 30800 Saint-Gilles „Nîmes Logistics Center" FR	FG		LG (95%)	03/21	2016	210.903		68.352		421	K	33.660 34.260	33.960
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Global ICAV, Verville, Vernon Avenue, Contarf, Dublin 5, Irland Wert der Gesellschaft: 139.469.524 EUR[9] Gesellschaftskapital: 139.772.193 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				12/21									
26	Vernon Avenue Dublin „Verville" IE	FG		W (100%)	03/22	2022	5.200	Long Leasehold[10]		5.029	71	PA	31.500 32.900	32.200
27	Dublin 5, Killester Brookwood Court, St. Brigid's Road IE	FG		W (100%)	10/22	2022	9.712	Long Leasehold[10]		6.137	90	PA	38.800 41.000	39.900
28	Cedar Place Ridgewood Dublin IE	FG		W (100%)	10/20	2015	6.005			6.371	150		25.900 27.100	26.500
29	Raheny, Howth Road Dublin „Strand View" IE	FG		W (100%)	05/21	2021	8.903			6.984	85	PA	37.300 40.300	38.800
IV.	**Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung**													
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an RREEF Marble Pte. Ltd., Singapur Wert der Gesellschaft: 39.562.372 EUR[9] Gesellschaftskapital: 31.736.667 EUR Gesellschafterdarlehen: 26.724.183 EUR				05/08									
1	Shibayama-cho, 148-15 Iwayama, Sanbu-gun, Chiba „Narita" JP	FG		LG (84%)	12/16	2003	28.872		43.057		298	LA	53.793 56.443	55.118
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Japan 1 Pte. Ltd. (Japan Branch), Japan Wert der Gesellschaft: 13.263.884 EUR[9] Gesellschaftskapital: 14.848.300 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Global Japan 1 Pte. Ltd. (SingCo 1), Japan Wert der Gesellschaft: 14.231.403 EUR[9] Gesellschaftskapital: 18.561.137 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Japan 2 Pte. Ltd. (SingCo 2), Japan Wert der Gesellschaft: 13.450.876 EUR[9] Gesellschaftskapital: 19.408.384 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/18									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Nagoya TMK, Japan Wert der Gesellschaft: 41.266.284 EUR[9] Gesellschaftskapital: 41.266.284 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR (Objekt verkauft)				05/18									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GG Tygeln PropCo AB, Schweden Wert der Gesellschaft: 74.748.651 EUR[9] Gesellschaftskapital: 75.593.804 EUR Gesellschafterdarlehen: 41.221.022 EUR				06/20									
2	16968 Stockholm Gårdsvägen 7, Rättavägen 3 „Solna United" SE	FG		B (85%)	06/20	2020	6.529		33.780		302	PA	218.620 203.935	211.277

Anteil am Immobilien-vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten Rohertrag – Gutachter 1/2[4] in TEUR	Restnutzungs-dauer – Gutachter 1/2 in Jahren	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 1.4.2024-31.3.2025 in TEUR[12,13]
1,1	2.080 2.080	41 41	1.558	644	914	1,7	255	255	1,0			0,0	1,1	k.A.
1,0	1.822 1.820	67 67	741	652	89	2,1	148	309	2,1			8,7	0,4	1.708
1,2	2.394 2.406	67 67	856	733	123	2,2	171	457	2,7			4,1	0,6	2.290
0,8	1.807 1.800	60 60	1.384	568	816	4,0	0	0	komplett abgeschrieben			1,0	0,5	1.737
1,2	2.225 2.225	66 66	1.630	0	1.630	3,8	0	0	komplett abgeschrieben			5,7	0,5	2.122
1,7	4.134 4.029	28 28	2.380	2.301	79	3,5	0	0	komplett abgeschrieben			6,5	1,2	k.A.
			712	0	712	2,5	0	0	komplett abgeschrieben					
			3.413	0	3.413	1,3	612	0	komplett abgeschrieben					
6,6	12.420 12.371	64 65	195	0	195	0,2	39	10	0,3	99.169	46,9	5,3	3,4	11.070

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks[1]	Projekt-/ Bestands-entwicklungs-maßnahmen	Art der Nutzung[2]	Erwerbs-datum	Baujahr	Grundstücks-größe in m²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	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: 100,0% Gesellschaftsanteile an DB Real Estate Pacific Plaza L. P., USA Wert der Gesellschaft: 16.224.142 EUR[9] Gesellschaftskapital: 4.349.448 EUR Gesellschafterdarlehen: 14.842.301 EUR				08/04									
3	94014 Daly City 1901 und 2001 Junipero Serra Blvd. CA 94014 „2001 DC Station" US	FG		F (100%)	08/04	2002	10.186		9.359		821	K, PA, LA, R	31.076 28.108	29.592
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an 1019 Market Street L.P., USA Wert der Gesellschaft: -21.282.249 EUR[9] Gesellschaftskapital: -21.615.346 EUR Gesellschafterdarlehen: 15.538.033 EUR				10/14									
4	94103 San Francisco 1019 Market Street CA 94103 US	FG		B (95%)	10/14	2013	931		7.592			K, PA	24.490 25.788	25.139
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Galleria North II, LP, USA Wert der Gesellschaft: 25.035.206 EUR[9] Gesellschaftskapital: 12.906.661 EUR Gesellschafterdarlehen: 37.940.631 EUR				06/15									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an Galleria North II Management, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 47.327 EUR[9] Gesellschaftskapital: 47.327 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/15									
5	75240 Dallas 13727 Noel Road TX 75240 „Galleria North Tower II" US	FG		B (98%)	06/15	1999	9.754		28.743		974	K, PA, LA	64.100 63.636	63.868
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GG LA Figueroa, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 43.934.603 EUR[9] Gesellschaftskapital: 17.526.641 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/16									
6	90007 Los Angeles 3770 South Figueroa Street CA 90007 „Tuscany Apartments" US	FG		W (88%)	06/16	2006	7.421		1.002	11.084	312	K, PA	86.364 86.920	86.642
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an TAF gg Las Olas LP, USA Wert der Gesellschaft: 5.323.901 EUR[9] Gesellschaftskapital: 6.055.787 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/16									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an TAF gg Las Olas GP, LLC, USA Wert der Gesellschaft: 0 EUR Gesellschaftskapital: 0 EUR (Objekt verkauft)				08/16									
	Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an GREF GG Eastland Center LP, USA Wert der Gesellschaft: 12.057.866 EUR[9] Gesellschaftskapital: -1.077.563 EUR Gesellschafterdarlehen: 30.000.000 EUR				07/19									
7	91791 West Covina 2753 E. Eastland Center Drive CA 91791 „Eastland Center" US	FG		L (100%)	12/19	2005	220.649		75.471		3.287	K, LA, R	81.455 81.636	81.545
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Kirby Grove, LP, USA Wert der Gesellschaft: 9.767.537 EUR[9] Gesellschaftskapital: 3.436.633 EUR Gesellschafterdarlehen: 26.623.377 EUR				01/20									
8	78759 Kirby Grove (Houston) 2925 Richmond Avenue TX 78759 „Kirby Grove" US	FG/ER		B (88%)	01/20	2016	5.409	Erbbaurecht	23.785		864	K, PA	89.239 91.929	90.584

Anteil am Immobilien-vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten Rohertrag – Gutachter 1/2[4] in TEUR	Restnutzungs-dauer – Gutachter 1/2 in Jahren	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 1.4.2024-31.3.2025 in TEUR[12,13]
0,9	4.596 4.466	37 37										19,3	5,5	k.A.
			24	0	24	0,1	0	0	komplett abgeschrieben					
0,8	3.032 3.656	48 48	772	0	772	1,6	0	0	komplett abgeschrieben	31.076	123,6	94,8	0,4	k.A.
2,0	9.713 11.440	44 44	1.158	0	1.158	1,9	0	0	komplett abgeschrieben			14,0	2,1	7.235
2,7	8.933 9.017	41 41	1.529	0	1.529	1,9	0	0	komplett abgeschrieben	44.341	51,2	2,2	1,2	8.278
			697	0	697	0,7	0	0	komplett abgeschrieben					
			411	0	411	0,5	0	0	komplett abgeschrieben					
2,5	6.699 6.520	29 30	1.540	0	1.540	2,0	238	0	komplett abgeschrieben	40.909	50,2	9,3	4,5	6.006
2,8	8.275 7.840	51 51	1.771	0	1.771	1,8	332	0	komplett abgeschrieben	53.340	58,9	1,2	2,6	7.944

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks[1]	Projekt-/ Bestands-entwicklungs-maßnahmen	Art der Nutzung[2]	Erwerbs-datum	Baujahr	Grundstücks-größe in m²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	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: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Oakbrook LP, USA Wert der Gesellschaft: 17.243.693 EUR[9] Gesellschaftskapital: 8.470.869 EUR Gesellschafterdarlehen: 17.439.703 EUR				01/20									
9	60523 Oak Brook 2155 W. 22nd Street IL 60523 „The Shops at Oak Brook Place" US	FG		L (100%)	01/20	2010	57.812		16.459		695	K	69.759 69.852	69.805
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Candour House LP, USA Wert der Gesellschaft: 36.241.438 EUR[9] Gesellschaftskapital: 30.245.035 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/21									
10	1050 Slater Road Durham, NC 27703 „Candour House" US	FG		W (100%)	09/21	2021	32.566		276	24.712	409	K	71.985 72.542	72.263
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg The Catherine LP, 11042 Alpharetta Highway, Roswell, GA 30076, USA Wert der Gesellschaft: 17.398.167 EUR[9] Gesellschaftskapital: 11.488.738 EUR Gesellschafterdarlehen: 23.562.152 EUR				11/21									
11	Roswell GA 30076 11042 Alpharetta Highway „The Catherine" US	FG		W (100%)	12/21	2020	73.261			25.756	402	K	84.879 90.204	87.542
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg The Catherine Holdings, L.P., 11042 Alpharetta Highway, Roswell, GA 30076, USA Wert der Gesellschaft: -1.157 EUR[9] Gesellschaftskapital: -1.157 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/24									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GG The Catherine Land Parcel A, L.P.[15] Wert der Gesellschaft: 2.663.892 EUR[9] Gesellschaftskapital: 3.436.828 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				02/24									
12	Roswell GA 30076 11042 Alpharetta Highway „The Catherine - Phase Two Lot 1" US	U		U	04/24	U	18.998						2.876 2.468	2.672
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an GG The Catherine Land Parcel B, L.P.[15] Wert der Gesellschaft: 877.875 EUR[9] Gesellschaftskapital: 1.166.271 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR													
13	Roswell GA 30076 11042 Alpharetta Highway „The Catherine - Phase Two Lot 2" US	U		U	04/24	U	6.451						928 835	881
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Citria LP, 3017 and 3020 Clementine Ct, Sarasota, FL 34240 USA Wert der Gesellschaft: 50.455.582 EUR[9] Gesellschaftskapital: 70.231.606 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				03/22									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an gg Citria GP, LLC Wert der Gesellschaft: 0 EUR Gesellschaftskapital: 0 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				03/22									
14	Sarasota, 3017 Clementine Court, FL 34240 „Citria at Fruitville Commons" US	FG		W (99%)	04/22	2021	43.239			27.207	506	K	98.330 98.701	98.516
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global T1 Pty Limited (Head Trustee) / G Global Trust 1, Australien Wert der Gesellschaft: 68.801.574 EUR[9] Gesellschaftskapital: 77.454.456 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/16									

Anteil am Immobilien-vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten Rohertrag – Gutachter 1/2[4] in TEUR	Restnutzungs-dauer – Gutachter 1/2 in Jahren	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 1.4.2024-31.3.2025 in TEUR[12,13]
2,2	4.591 4.599	35 35	1.158	0	1.158	1,8	198	0	komplett abgeschrieben	35.019	50,2	0,0	4,6	4.531
2,2	5.854 5.455	66 66	1.589	0	1.589	2,3	348	551	1,6	37.106	51,3	6,2	1,0	5.357
2,7	7.075 7.073	65 65	2.488	189	2.299	2,7	522	914	1,7	48.237	55,1	4,4	0,9	6.383
0,1														
0,0														
3,1	8.209 8.183	66 66	2.536	203	2.334	1,9	496	1.033	2,1	49.861	50,6	6,5	1,4	7.188
			513	0	513	1,1	0	0	komplett abgeschrieben					

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks[1]	Projekt-/ Bestands-entwicklungs-maßnahmen	Art der Nutzung[2]	Erwerbs-datum	Baujahr	Grundstücks-größe in m²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	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: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 90A T2 Pty Limited (Subtrustee) / G Global 90A AUT1, Australien Wert der Gesellschaft: 41.881.473 EUR[9] Gesellschaftskapital: 49.643.215 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: 51.516.356 EUR[9] Gesellschaftskapital: 49.627.966 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/16									
15	2060 North Sydney 90 Arthur Street NSW 2060 AU	FG		B (89%)	09/16	1996	1.188		9.304		81	K, PA	50.415 49.772	50.094
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 1 Pte Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 10.377.565 EUR[9] Gesellschaftskapital: 6.953.436 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 2 Pte Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 20.707.709 EUR[9] Gesellschaftskapital: 13.800.180 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Australia 3 Pte. Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 20.707.709 EUR[9] Gesellschaftskapital: 13.800.180 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				05/17									
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global 120E Pte. Ltd., Australien Wert der Gesellschaft: 44.581.242 EUR[9] Gesellschaftskapital: 34.212.483 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: 64.125.403 EUR[9] Gesellschaftskapital: 34.065.850 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: 661.098 EUR[9] Gesellschaftskapital: 2.121.449 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: 28.378.197 EUR[9] Gesellschaftskapital: 31.875.852 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				11/17									
16	Brisbane 180 Queen Street QLD 4000 AU	FG		L (59%) B (40%)	11/17	1996	722		3.856			K, PA, LA	28.391 27.457	27.924
	Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global T1 Pty Limited (Head Trustee) / G Global Trust 1, Australien Wert der Gesellschaft: 68.801.574 EUR[9] Gesellschaftskapital: 77.454.456 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				07/16									
17	Canberra 197 London Circuit „The Sebel" AU	FG/ER		H (86%)	12/19	2009	877	Crown Lease	6.786		7	K, PA, LA	21.732 22.608	22.170

Anteil am Immobilien-vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten Rohertrag – Gutachter 1/2[4] in TEUR	Restnutzungs-dauer – Gutachter 1/2 in Jahren	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 1.4.2024-31.3.2025 in TEUR[12,13]
1,6	5.453 5.402	41 41										48,6	2,0	2.423
			955	0	955	0,3	0	0	komplett abgeschrieben					
0,9	2.429 2.423	43 38	2.885	2.192	693	9,7	0	0	komplett abgeschrieben			16,5	4,3	k.A.
0,7	1.717 1.717	44 44	2.866	1.472	1.394	10,6	92	0	komplett abgeschrieben			0,5	9,0	k.A.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks[1]	Projekt-/ Bestands-entwicklungs-maßnahmen	Art der Nutzung[2]	Erwerbs-datum	Baujahr	Grundstücks-größe in m²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	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: 45,0% Gesellschaftsanteile an Eighteen Celosia SarL, Luxemburg Wert der Gesellschaft: 34.620.271 EUR[9] Gesellschaftskapital: 23.676.594 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				06/18									
	Beteiligung: 45,0% Gesellschaftsanteile an Eighteen Amaryllis SarL, Luxemburg Wert der Gesellschaft: 30.435.689 EUR[9] Gesellschaftskapital: 22.152.159 EUR Gesellschafterdarlehen: 39.349.920 EUR				06/18									
18	E20 London Stratford Building S9 „S9 International Quarter" GB	FG		B (93%)	07/18	2019	4.752		25.784			K, PA, LA	100.464 109.597	105.030
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Swift Newco B Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 48.206.705 EUR[9] Gesellschaftskapital: 37.374.522 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Swift PropCo Holdings Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 1 EUR[9] Gesellschaftskapital: 1 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR				08/19									
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Beith Street PropCo Limited, Edinburgh Wert der Gesellschaft: 7.760.909 EUR[9] Gesellschaftskapital: 7.288.891 EUR Gesellschafterdarlehen: 4.325.241 EUR				08/19									
19	Glasgow G11 6BZ 82 Beith Street „West End" GB	FG		W (97%)	08/19	2017	9.263		2.840	10.035		PA	16.736 17.250	16.993
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 4.585.370 EUR[9] Gesellschaftskapital: 4.446.288 EUR Gesellschafterdarlehen: 2.985.509 EUR				08/19									
20	Edinburgh EH3 9QG 125a Fountainbridge „Fountainbridge" GB	FG		W (99%)	08/19	2018	2.752		758	5.425		PA	10.320 9.881	10.100
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 4.069.577 EUR[9] Gesellschaftskapital: 3.287.587 EUR Gesellschafterdarlehen: 1.691.358 EUR				08/19									
21	Newcastle upon Tyne NE1 4PQ Strawberry Place „Strawberry Place" GB	FG		W (100%)	08/19	2017	2.853		830	6.715		PA	8.519 8.504	8.512
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 1.893.825 EUR[9] Gesellschaftskapital: 2.434.768 EUR Gesellschafterdarlehen: 3.037.685 EUR				08/19									
22	Manchester M15 4FN 13 Jack Rosenthal Street „First Street" GB	FG/ER		W (99%)	08/19	2014	826	Erbbaurecht (long leasehold[10])	871	5.038		PA	7.611 7.763	7.687

Anteil am Immobilien-vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten Rohertrag – Gutachter 1/2[4] in TEUR	Restnutzungs-dauer – Gutachter 1/2 in Jahren	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 1.4.2024-31.3.2025 in TEUR[12,13]
			1.272	0	1.272	0,5	0	0	komplett abgeschrieben					
3,3	6.897 6.917	64 64	999	0	999	0,8	124	0	komplett abgeschrieben	46.476	44,3	17,7	13,9	k.A.
			296	17	279	2,5	0	0	komplett abgeschrieben					
0,5	1.358 1.270	52 52								4.907	28,9	0,0	0,6	1.312
			296	17	279	3,2	25	0	komplett abgeschrieben					
0,3	833 804	53 53								3.762	37,2	0,8	0,4	695
			296	17	279	4,5	25	0	komplett abgeschrieben					
0,3	722 723	52 52								2.773	32,6	0,6	0,4	735
			296	17	279	4,5	25	0	komplett abgeschrieben					
0,2	684 660	49 49								2.796	36,4	1,1	0,4	683

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks[1]	Projekt-/ Bestands-entwicklungs-maßnahmen	Art der Nutzung[2]	Erwerbs-datum	Baujahr	Grundstücks-größe in m²	Mit-eigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnungen in m²	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 Circle Square 10&11 PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 14.873.768 EUR[9] Gesellschaftskapital: 12.877.413 EUR Gesellschafterdarlehen: 7.971.462 EUR				08/19									
23	Manchester M1 7FA 2 Nobel Way „10/11 Circle Square" GB	FG		W (99%)	08/19	2017	5.026		2.304	16.128		PA	28.962 29.749	29.355
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an St. Albans Place PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 5.485.450 EUR[9] Gesellschaftskapital: 4.467.163 EUR Gesellschafterdarlehen: 407.571 EUR				08/19									
24	Leeds LS2 8JP Cross Belgrave Street „St Albans Place" GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.396		1.257	7.962		PA	10.350 10.532	10.441
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 8.985.850 EUR[9] Gesellschaftskapital: 8.497.516 EUR Gesellschafterdarlehen: 245.696 EUR				08/19									
25	Manchester M1 7FA 2 Nobel Way „9 Circle Square" GB	FG		W (99%)	08/19	2019	1.445		1.193	6.320		PA	13.906 14.330	14.118
	Beteiligung: 12,6% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill PropCo Limited, London, England Wert der Gesellschaft: 5.194.327 EUR[9] Gesellschaftskapital: 5.017.591 EUR Gesellschafterdarlehen: 653.643 EUR				08/19									
26	Birmingham B29 7ES Petershore Road „Pebble Mill" GB	FG		W (100%)	08/19	2019	8.944			8.066		PA	10.849 10.093	10.471
V.	**Immobilienvermögen gesamt**													**3.212.953**

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 2025. 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 2025 gebucht im Fonds bis 28. Februar 2025, 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 k.A.- Zum Schutz der Mieterinteressen erfolgt keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

14 Es liegt ein neuer Mietvertrag vor, der erst nach dem Geschäftsjahr beginnt. Aufgrund der bereits erfolgten Übergabe an den Mieter wird das Objekt nicht mehr in der Leerstandsquote berücksichtigt.

15 Im Berichtszeitraum wurden zwei unbebaute Grundstücke aus der Haltestruktur von „The Catherine" herausgelöst.

Anteil am Immobilien-vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellen Wertgutachten Rohertrag – Gutachter 1/2[4] in TEUR	Restnutzungs-dauer – Gutachter 1/2 in Jahren	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 1.4.2024-31.3.2025 in TEUR[12,13]
			296	17	279	1,2	25	0	komplett abgeschrieben					
0,9	2.109 2.083	52 52								10.020	34,1	0,3	0,5	2.118
			296	17	279	3,5	25	0	komplett abgeschrieben					
0,3	813 814	54 54								3.662	35,1	0,3	0,5	852
			296	17	279	2,8	25	0	komplett abgeschrieben					
0,4	1.031 1.021	54 54								4.274	30,3	0,0	0,5	1.039
			296	17	279	3,5	25	0	komplett abgeschrieben					
0,3	864 777	54 54								3.516	33,6	0,0	0,4	822
100,0										**730.670**	**22,7**			

Devisenkurse per 31. März 2025

1 EUR	=	1,71179	AUD
1 EUR	=	0,83269	GBP
1 EUR	=	402,52489	HUF
1 EUR	=	1,07800	USD
1 EUR	=	4,18048	PLN
1 EUR	=	162,28747	JPY
1 EUR	=	10,82700	SEK
1 EUR	=	1.580,94053	KRW

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2025)

Lage des Grundstücks	Kaufpreis in TEUR	Übergang von Nutzen und Lasten	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
– in Ländern mit Euro-Währung			
Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe A. S.L., Madrid			
Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an PRS Getafe B. S.L., Madrid			
28904 Getafe Paseo de la Estacion 19 ES	32.945	19.12.2024	60,0
– in Ländern mit anderer Währung			
Summe	32.945		

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2025)

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Verkaufspreis in TEUR[1]	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien				
– in Ländern mit Euro-Währung				
– in Ländern mit anderer Währung				
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
– in Ländern mit Euro-Währung				
Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an PRS Vallecas, S.L., Madrid				
28051 Madrid Calle de Adolfo Marsillach 98 „Vallecas Mapfre“ ES	22.03.2024	23.12.2024	34.811	60,0
Beteiligung: 60,0% Gesellschaftsanteile an SCI Lauwin Planque I Omega				
59553 Lauwin-Planque 3 Rue Amazon „Lauwin-Planque I Logistics Center“ FR	23.03.2021	09.12.2024	15.300	60,0
– in Ländern mit anderer Währung				
100% Gesellschaftsanteile an G Global 120E AUT (Gesellschaft hält ein weiteres Objekt)				
Brisbane 120 Edward Street QLD 4000 AU	30.06.2017	30.07.2024	65.132	100,0
Beteiligung: 98,63% an Deutsche Logistic No. 22 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC, Südkorea				
17385 Icheon-si, 253-1 Ichi-ri Majang-myun, Gyeonggi-do Logiport Icheon KR	13.02.2018	24.10.2024	50.269	98,6
Beteiligung: 98,1% Gesellschaftsanteile an DWS No 25 Professional Investors Private Real Estate Investment LLC, Südkorea				
725 Jeonho-ri. Gochon-eup, Gimpo-si, Gyeonggi-do Sungkwang Logistics KR	14.01.2020	18.10.2024	54.934	98,1
Beteiligung: 100,0% Gesellschaftsanteile an G Global Nagoya TMK, Japan				
J-460-0007 Nagoya 1-5-8 Shinsakae, Naka-ku Hirokoji Aqua Place JP	31.05.2018	31.10.2024	40.954	100,0
Beteiligung: 49,0% Gesellschaftsanteile an TAF gg Las Olas LP, USA				
FL 33301 Fort Lauderdale 401 East Las Olas Boulevard Las Olas City Center US	12.09.2016	13.02.2025	98.219	49,0
Summe			**359.620**	

[1] Maßgeblich für die Währungsumrechnung ist der Wechselkurs des Besitzübergangs.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025
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 31.3.2025	Anteil am Fonds-vermögen in %
I.	**Bankguthaben**							**227.848.913,60**	**7,7**
II.	**Wertpapiere**								
1.	Börsengehandelte Wertpapiere								
	a) Verzinsliche Wertpapiere								
	Belgien, Königreich EO-Treasury Certs 11.7.2024	BE0312795678	11.07.2024	0,00	0,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,0
	Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.23/05 f.17.04.24	DE000BU0E048	17.04.2024	0,00	0,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,0
	Europäische Union EO-Bills Tr. 6.12.2024	EU000A3K4EZ9	06.12.2024	0,00	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
	Europäische Union EO-Bills Tr. 6.6.2025	EU000A3L6N78	06.06.2025	0,00	30.000.000,00	0,00	30.000.000,00	29.875.800,00	1,0
	Europäische Union EO-Bills Tr. 6.9.2024	EU000A3K4ET2	06.09.2024	0,00	50.000.000,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,0
	Europäische Union EO-Bills Tr. 7.3.2025	EU000A3L28B4	07.03.2025	0,00	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
	Europäische Union EO-Bills Tr. 7.6.2024	EU000A3K4EP0	07.06.2024	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
	Europäische Union EO-Med.-Term Nts 2022(25)	EU000A3K4DJ5	04.07.2025	0,80	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00	19.919.900,00	0,7
	Spanien EO-Letras d.Tesoro 2024(25)	ES0L02503073	07.03.2025	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
	Summe der börsengehandelten Wertpapiere				**200.000.000,00**	**500.000.000,00**	**50.000.000,00**	**49.795.700,00**	**1,7**
2.	An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
	a) Verzinsliche Wertpapiere								
	Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.23/09 f.21.08.24	DE000BU0E089	21.08.2024	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
	Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.24/03 f.19.03.25	DE000BU0E154	19.03.2025	0,00	60.000.000,00	60.000.000,00	0,00	0,00	0,0
	Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.24/09 f.17.09.25	DE000BU0E212	17.09.2025	0,00	60.000.000,00	0,00	60.000.000,00	59.423.700,00	2,0
	Frankreich EO-Treasury Bills 2024(24)	FR0128227743	05.06.2024	0,00	0,00	50.000.000,00	0,00	0,00	0,0
	Niederlande EO-Treasury Bills 2024(25)	NL00150028D0	27.02.2025	0,00	40.000.000,00	40.000.000,00	0,00	0,00	0,0
	Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				**160.000.000,00**	**200.000.000,00**	**60.000.000,00**	**59.423.700,00**	**2,0**
	Summe der nichtnotierten Wertpapiere				**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,0**
	Wertpapiere gesamt:				**360.000.000,00**	**700.000.000,00**	**110.000.000,00**	**109.219.400,00**	**3,7**
	davon Wertpapiere, die als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:								
	davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
III.	**Investmentanteile**								
IV.	**Geldmarktinstrumente**								

Weitere Angaben zum Bestand der festverzinslichen Wertpapiere zum 31. März 2025

Gliederung nach Nominalzinsen	
0,00 % bis unter 4,00 %	109.219.400,00 EUR
4,00 % bis unter 5,00 %	0,00 EUR
5,00 % bis unter 6,00 %	0,00 EUR
6,00 % bis unter 8,00 %	0,00 EUR
8,00 % bis unter 10,00 %	0,00 EUR
Summe	109.219.400,00 EUR

Gliederung nach Restlaufzeiten	
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	109.219.400,00 EUR
Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 2 Jahren	0,00 EUR
Restlaufzeit über 2 Jahre bis zu 3 Jahren	0,00 EUR
Restlaufzeit über 3 Jahre bis zu 4 Jahren	0,00 EUR
Restlaufzeit über 4 Jahre	0,00 EUR
Summe	109.219.400,00 EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			20.257.199,33	0,7
davon Betriebskostenvorlagen		19.829.672,82		
davon Mietforderungen		427.526,51		
davon in Fremdwährung	10.358.086,56			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			562.849.102,35	18,9
davon in Fremdwährung	296.177.332,17			
3. Zinsansprüche			24.799.878,75	0,8
davon in Fremdwährung	8.913.394,13			
4. Anschaffungsnebenkosten			5.692.422,75	0,2
– bei Immobilien		0,00		
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		5.692.422,75		
davon in Fremdwährung	671.586,22			
5. Andere			173.746.511,88	5,8
davon Forderungen aus Anteilsumsatz		0,00		
davon in Fremdwährung	10.827.688,66			

davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften:

Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR
699.041.929,67	575.768.857,41	123.273.072,26

II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			0,00	0,0
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			2.056.847,70	0,1
davon in Fremdwährung	562.487,40			
3. Grundstücksbewirtschaftung			5.574.344,04	0,2
davon in Fremdwährung	1.177.976,78			
4. anderen Gründen			187.019.662,58	6,3
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon in Fremdwährung	49.449.360,42			

davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften:

Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR
149.951.583,88	265.514.207,63	115.562.623,75

III. Rückstellungen			
Rückstellungen		130.408.344,87	4,4
davon in Fremdwährung	64.497.780,66		
Fondsvermögen		**2.970.905.762,69**	

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
1.355.249.553,17	998.910.611,60

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.

Devisenkurse per 31. März 2025

1 EUR	=	1,07800	USD
1 EUR	=	0,83269	GBP
1 EUR	=	10,82700	SEK
1 EUR	=	162,28747	JPY
1 EUR	=	1.580,94053	KRW
1 EUR	=	1,71179	AUD
1 EUR	=	4,18048	PLN

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

			Gesamt-Fonds	
	EUR[1]	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:			6.159.377,41	
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren		7.890,41		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		6.151.487,00		
3. Sonstige Erträge		0,00		
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon			268.339.986,80	
4. Erträge aus Immobilien		13.097.881,21		
davon in Fremdwährung	15.136,27			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		206.491.812,11		
a) davon in Zinserträgen		34.426.694,81		
davon in Fremdwährung	22.741.175,11			
b) davon Ausschüttungen		172.065.117,30		
davon in Fremdwährung	138.299.812,80			
6. Sonstige		48.750.293,48		
davon in Fremdwährung	20.240.223,88			
Summe der Erträge				274.499.364,21
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			92.320.829,94	
a) davon Betriebskosten		3.843.327,03		
davon in Fremdwährung	2.035.834,02			
b) davon Instandhaltungskosten		82.839.453,41		
davon in Fremdwährung	29.315.390,37			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		382.928,06		
davon in Fremdwährung	136.422,22			
d) davon sonstige Kosten		5.255.121,44		
davon in Fremdwährung	265.366,56			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Steuern			4.248.190,41	
davon in Fremdwährung	2.198.854,49			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			328.485,99	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:			35.739.397,35	
5. Verwaltungsvergütung[2]		32.575.246,91		
6. Verwahrstellenvergütung		422.694,53		
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		602.885,85		
8. Sonstige Aufwendungen		2.138.570,06		
davon Kosten externe Bewerter		2.111.140,50		
Summe der Aufwendungen				132.636.903,69
III. Ordentlicher Nettoertrag				**141.862.460,52**

[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	EUR
	5.931.360,54			228.016,87	
7.623,28			267,13		
5.923.737,26			227.749,74		
0,00			0,00		
	258.812.259,52			9.527.727,28	
12.611.508,67			486.372,54		
199.153.944,23			7.337.867,88		
33.145.159,62			1.281.535,19		
166.008.784,61			6.056.332,69		
47.046.806,61			1.703.486,87		
		264.743.620,06			9.755.744,15
	89.058.383,90			3.262.446,04	
3.700.159,41			143.167,62		
79.921.706,50			2.917.746,91		
368.636,40			14.291,66		
5.067.881,60			187.239,84		
0,00			0,00		
	4.090.048,46			158.141,95	
	316.531,46			11.954,53	
	34.918.784,78			820.612,57	
31.873.410,29			701.836,62		
406.920,80			15.773,73		
581.485,52			21.400,33		
2.056.968,16			81.601,90		
2.030.592,79			80.547,71		
		128.383.748,59			4.253.155,10
		136.359.871,47			**5.502.589,05**

			Gesamt-Fonds	
	EUR[1]	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien[3]			7.819.528,66	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen[4]			9.164.793,99	
davon in Fremdwährung	0,00			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges[5]			60.027.100,18	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Gewinne				77.011.422,83
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien[6]			11.514.172,32	
davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften[6]			2.827.777,44	
davon in Fremdwährung	2.827.777,44			
c) aus Liquiditätsanlagen[6]			0,00	
davon in Fremdwährung	0,00			
d) Sonstiges[6]			49.973.422,35	
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe realisierte Verluste				64.315.372,11
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				12.696.050,72
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-14.798.970,48
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				**139.759.540,76**
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			0,00	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-238.425.129,85	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				**-238.425.129,85**
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				**-98.665.589,09**
Gesamtkostenquote[7]				1,09%

[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
	7.542.570,10			276.958,56	
	0,00			0,00	
	8.829.441,98			335.352,01	
	57.806.496,43			2.220.603,75	
		74.178.508,52			2.832.914,31
	11.104.943,31			409.229,01	
	2.731.458,60			96.318,84	
	0,00			0,00	
	48.197.637,47			1.775.784,88	
		62.034.039,38			2.281.332,73
		12.144.469,13			551.581,59
		-13.790.225,85			-1.008.744,63
		134.714.114,76			**5.045.426,00**
	0,00			0,00	
	-229.759.550,31			-8.665.579,54	
		-229.759.550,31			**-8.665.579,54**
		-95.045.435,56			**-3.620.153,53**
		1,10%			0,68%

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 erhöhten sich im Vergleich zum vorhergehenden Geschäftsjahr von 3,6 Mio. EUR auf 6,2 Mio. EUR.

Die Erträge aus Immobilien betragen im Berichtszeitraum 13,1 Mio. EUR. Hiervon entfallen auf Polen 2,9 Mio. EUR, Österreich 3,2 Mio. EUR und Irland 7,0 Mio. EUR.

Die Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften belaufen sich auf 206,5 Mio. EUR. Darin enthalten sind 172,1 Mio. EUR Erträge aus Ausschüttungen. Bei der Aufteilung nach Ländern ergeben sich für Südkorea 1,2 Mio. EUR, USA 55,5 Mio. EUR, Irland 3,5 Mio. EUR, Finnland 16,8 Mio. EUR, Portugal 3,5 Mio. EUR, Polen 7,2 Mio. EUR, Ungarn 1,8 Mio. EUR, Japan 10,0 Mio. EUR, Schweden 9,2 Mio. EUR, Spanien 1,0 Mio. EUR und Australien 62,4 Mio. EUR. In den Erträgen aus Beteiligungen sind weiterhin 34,4 Mio. Zinserträge aus Ausleihungen an Beteiligungsgesellschaften enthalten.

Die sonstigen Erträge (48,8 Mio. EUR) enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (42,7 Mio. EUR) sowie sonstige Erträge (6,0 Mio. EUR).

II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten betragen im Geschäftsjahr 2024/2025 insgesamt 92,3 Mio. EUR. Darin enthalten sind Betriebskosten in Höhe von 3,8 Mio. EUR und Instandhaltungskosten von 82,8 Mio. EUR zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsimmobilien. Für die Verwaltung der Immobilien sind Kosten 0,4 Mio. EUR entstanden. Diese sind überwiegend auf Verträge mit Dienstleistern zurückzuführen.

In den sonstigen Kosten von 5,3 Mio. EUR sind insbesondere Aufwendungen für sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung (0,6 Mio. EUR), Rechts- und Beratungskosten (1,0 Mio. EUR) und Kosten der Geldbeschaffung (2,1 Mio. EUR) enthalten.

Die ausländischen Steuern (4,3 Mio. EUR) betreffen Ertragsteuern in den jeweiligen Ländern, in denen Immobilieninvestitionen getätigt wurden.

Die Zinsaufwendungen haben sich um 0,2 Mio. EUR auf 0,3 Mio. EUR ermäßigt.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens liegen mit insgesamt 32,6 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 31,9 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren.

Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 0,7 Mio. EUR.

Der ordentliche Nettoertrag beträgt insgesamt 141,9 Mio. EUR und verteilt sich mit 136,4 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und mit 5,5 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC.

III. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist in der Anteilklasse RC einen Gewinn von 12,1 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC einen Gewinn von 0,6 Mio. EUR aus.

Es ergaben sich realisierte Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 7,5 Mio. in der Anteilklasse RC und 0,3 Mio. in der Anteilklasse IC. Dem gegenüber stehen Veräußerungsverluste in Höhe von 11,1 Mio. EUR in der RC-Klasse und 0,4 Mio. EUR in der IC-Klasse. Die Verluste aus den Veräußerungen von Beteiligungen belaufen sich auf 2,7 Mio. EUR in der RC-Klasse und 0,1 Mio. EUR in der IC-Klasse.

Es wurden Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren und Futures erzielt. Diese betragen in der Anteilklasse RC 8,8 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 0,3 Mio. EUR. Bei Verkauf bzw. bei Endfälligkeit von Devisentermingeschäften wurden für die Anteilklasse RC realisierte Gewinne von 57,8 Mio. EUR und für die Anteilklasse IC von 2,2 Mio. EUR erzielt. Dem standen realisierte Verluste von 48,2 Mio. EUR (Anteilklasse RC) und 1,8 Mio. EUR (Anteilklasse IC) gegenüber.

Roswell, The Catherine

Dublin, Strand View

IV. Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr ergibt sich ein negativer Ertragsausgleich von 13,8 Mio. EUR für die Anteilklasse RC und ein negativer Ertragsausgleich von 1,0 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 134,7 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und zu einem positiven realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres von 5,1 Mio. EUR in der Anteilklasse IC.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich für die Anteilklasse RC auf einen negativen Wert von 229,8 Mio. EUR und für die Anteilklasse IC auf einen negativen Wert von 8,7 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 95,1 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC auf 3,6 Mio. EUR.

Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

		Gesamt Fondsvermögen		
		EUR	EUR	EUR
I.	Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.4.2024)			3.786.868.162,30
1.	Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr[1]			-42.702.948,80
	Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			2.446.541,85
2.	Mittelzufluss/-abfluss (netto)[2]			-689.275.885,94
	a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen		1.819.777,74	
	b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen		-691.095.663,67	
3.	Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			14.798.970,48
4.	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			-2.563.488,11
	– bei Immobilien		-540.158,06	
	davon in Fremdwährung[3]	0,00		
	– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-2.023.330,05	
	davon in Fremdwährung[3]	0,00		
5.	Ergebnis des Geschäftsjahres[4]			-98.665.589,09
	– davon nicht realisierte Gewinne[5]		113.833.916,62	
	– davon nicht realisierte Verluste[5]		-352.259.046,47	
II.	Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (31.3.2025)			2.970.905.762,69

[1] Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 (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.

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
	3.615.001.713,81		171.866.448,47
	-40.452.039,10		-2.250.909,70
	2.049.091,55		397.450,30
	-623.157.887,60		-66.117.998,33
1.232.174,32		587.603,42	
-624.390.061,92		-66.705.601,75	
	13.790.225,85		1.008.744,63
	-2.476.973,38		-86.514,73
-520.083,56		-20.074,50	
-1.956.889,82		-66.440,23	
	-95.045.435,56		-3.620.153,53
110.500.963,06		3.332.953,56	
-340.260.513,37		-11.998.533,10	
	2.869.708.695,58		101.197.067,10

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung

Die Entwicklungsrechnung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen, in der Vermögensübersicht des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und dem am Ende des Geschäftsjahres.

Verwendungsrechnung zum 31. März 2025

	Anteilklasse RC Anteile: 60.550.421		Anteilklasse IC Anteile: 2.109.543	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Zur Ausschüttung verfügbar	393.389.976,71	6,50	15.259.857,08	7,23
1. Vortrag aus dem Vorjahr	314.180.486,02	5,19	16.778.396,83	7,95
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	134.714.114,76	2,22	5.045.426,00	2,39
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	-55.504.624,07	-0,92	-6.563.965,75	-3,11
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	332.839.555,71	5,50	13.023.741,50	6,17
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	1.552.394,52	0,03	54.741,75	0,03
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	331.287.161,18	5,47	12.968.999,75	6,15
III. Gesamtausschüttung[1]	60.550.421,00	1,00	2.236.115,58	1,06
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	60.550.421,00	1,00	2.236.115,58	1,06
a) Barausschüttung	60.550.421,00	1,00	2.236.115,58	1,06
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 2025.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Der Fonds erwirtschaftete ein Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von 134,7 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 5,0 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 314,2 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 16,8 Mio. EUR in der Anteilklasse IC stehen insgesamt 393,4 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 15,3 Mio. EUR in der Anteilklasse IC für die Ausschüttung zur Verfügung.

Die Geschäftsführung hat entschieden, in der Anteilklasse RC 331,3 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC 13,0 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 60,6 Mio. EUR, was einem Wert von 1,00 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2024 von 2,03% entspricht.

In der Anteilklasse IC beträgt die Ausschüttung 2,2 Mio. EUR, was einem Wert von 1,06 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 31. März 2024 von 2,14% entspricht.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt 2.491.113.588,66 EUR (Anrechnungsbetrag nach der Brutto-Methode, per 31. März 2025).

Vertragspartner der Derivategeschäfte (Kontrahenten, mit denen zum Stichtag 31. März 2025 aktive Geschäfte vorhanden sind):

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

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:

- 13.760.000,00 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	47,39 EUR	47,97 EUR
Umlaufende Anteile	60.550.421	2.109.543

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 in der Regel eine voraussichtliche Haltedauer von fünf Jahren angewendet. In begründeten Ausnahmefällen kann hiervon abgewichen werden. Sie mindern das Fondskapital über das Bewertungsergebnis und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der vorgenannten Abschreibungsfrist von fünf Jahren wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Sie mindern ebenfalls das Fondskapital über das Bewertungsergebnis und werden nicht im realisierten Ergebnis berücksichtigt.

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

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

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

8. Ansatz und Bewertungen von Rückstellungen:
Rückstellungen werden gebildet für
- ungewisse Verbindlichkeiten
- im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr nachgeholt werden (Erhaltungsaufwand)
- Instandhaltungsmaßnahmen, die werterhöhend in der Verkehrswertermittlung der Immobilien berücksichtigt wurden (aktivierungspflichtige Maßnahmen)
- drohende Verluste aus schwebenden Geschäften
- 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 1,10% p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,68% 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 2,6 Mio. EUR berechnet; dies entspricht 0,1 % 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 Aufwandserstattungen.

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 10,4 Mio. EUR belastet, dies entspricht 0,3% 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 Vergütungspolitiken („ESMA-Leitlinien").

Vergütungsrichtlinie und Governance-Struktur

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

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

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

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

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

Vergütungsstruktur

Die Vergütung der Mitarbeitenden setzt sich aus fixer und variabler Vergütung zusammen.

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

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

Die DWS-Komponente wird auf Basis der Zielerreichung wesentlicher Konzernerfolgskennzahlen ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2024 waren diese: Bereinigte Aufwand-Ertrag-Relation, Nettomittelaufkommen und ESG-Kennzahlen.

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

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

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

Festlegung der 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 nichtfinanziellen Zielen auf der Grundlage von Balanced Scorecards bewertet. Die Zuteilung von variabler Vergütung zu den Infrastrukturbereichen und insbesondere zu den Kontrollfunktionen hängt zwar vom Gesamtergebnis des Konzerns ab, nicht aber von den Ergebnissen der von ihnen überwachten Geschäftsbereiche.

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

Nachhaltige Vergütung

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

Vergütung für das Jahr 2024

Das DWS Compensation Committee hat die Tragfähigkeit der variablen Vergütung für das Jahr 2024 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 2025 für das Geschäftsjahr 2024 gewährten variablen Vergütung wird die DWS-Komponente auf Basis der Bewertung der festgelegten Leistungskennzahlen gewährt. Die Geschäftsführung hat für 2024 eine Auszahlungsquote der DWS-Komponente von 90,0% festgelegt.

Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

Zusammenfassung der Informationen zur Vergütung für die Gesellschaft für 2024[1]	
Jahresdurchschnitt der Mitarbeitenden (Kopfzahl)	70
Gesamtvergütung	11.143.223 EUR
– Fixe Vergütung	7.792.843 EUR
– Variable Vergütung	3.350.380 EUR
davon: Carried Interest	0 EUR
Gesamtvergütung für Senior Management[2]	1.337.533 EUR
Gesamtvergütung für sonstige Risikoträger	0 EUR
Gesamtvergütung für Mitarbeitende mit Kontrollfunktionen	446.200 EUR

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Der Verkaufsprospekt des Sondervermögens wurde zuletzt zum 1. März 2024 aktualisiert, im Geschäftsjahr 2024/2025 haben sich keine Änderungen ergeben.

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

Sondervermögen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen einzuhalten hat. Weitere Informationen zum Umfang und der Funktionsweise der Risikomanagementprozesse sind in elektronischer oder schriftlicher Form über die 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 Immobilienankaufsprozesses 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 in dem 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 1,9-Fache des Nettoinventarwertes (193,1 %)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:
– das 1,8-Fache des Nettoinventarwertes (175,0 %)

tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode:
– das 1,1-Fache des Nettoinventarwertes (109,2 %)

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):
5299009FBLGJUZCNR583
ISIN:DE0009807057

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 4,10 % an nachhaltigen Investitionen

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

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

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

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

Die Gesellschaft verfolgte bei der Auswahl der für das Finanzprodukt (im folgenden auch „Sondervermögen“) zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien sowie bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestands folgende ökologische Merkmale:

- Reduzierung von CO_2-Emissionen
  Die Gesellschaft strebt für den Fonds an, die durch die Immobilien des Fonds verursachten CO_2-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 CO_2-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 CO_2-Emissionen wurden gemessen in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr ($kgCO_2e/m^2$/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 CO_2-Emissionen wurden entweder unter Verwendung von länder- und nutzungsartenspezifischen Emissionsfaktoren, die von der International Energy Agency (IEA) veröffentlich wurden (sog. „location based approach“), oder anhand von konkreten Emissionsfaktoren, zum Beispiel aufgrund vorliegender Informationen aus Energieversorgungsverträgen (sog. „market based approach“), ermittelt.

Eine stichtagsbezogene zeitnahe Ermittlung der Energieverbräuche war nur für einen Teil der Immobilien des Sondervermögens möglich. Ein großer Teil konnte nur manuell, z.B. durch Zählerablesung, erhoben werden oder basierte auf Informationen, die nur durch Dritte, wie z.B. Energieversorgungsunternehmen, zur Verfügung gestellt werden konnten. Mitunter konnten die erforderlichen Daten

auch nicht beschafft werden, weil beispielsweise aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden konnten.

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

… und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Ein Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr kann aufgrund fehlender Verbrauchsdaten noch nicht dargelegt werden. Im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum wurden weitere Immobilien Optimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der CO2-Emissionen und Energieintensität unterzogen. Eine Aufstellung dieser Immobilien sowie dieser Maßnahmen ist der Antwort zu der Frage *„Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?“* zu entnehmen.

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 berücksichtigt für das Finanzprodukt zwar Nachhaltigkeitsfaktoren im Anlageprozess und fördert die hier genannten ökologischen Merkmale, strebt jedoch keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852, der sog. EU-Taxonomieverordnung („EU-TaxonomieVO“), oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor, der sog. EU-Offenlegungsverordnung („EU-OfffenlegungsVO“), an. Dennoch waren 4,10% der Investitionen des Finanzprodukts nachhaltige Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852, der sog. EU-Taxonomieverordnung („EU-TaxonomieVO“).

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?

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die Gesellschaft hat die Taxonomiekonformität bei den nachhaltigen Investitionen prüfen lassen und im Rahmen dessen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen die sogenannte „Do no Significant Harm"-Prüfung für die jeweiligen Immobilien durchgeführt sowie extern bestätigen lassen. Dabei wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen eines Umweltziels festgestellt. Bei dem Umweltziel Klimaschutz wird geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in der Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 in ihrer jeweils gültigen Fassung zur Ergänzung der Taxonomieverordnung erfüllen.

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 Einhaltung der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte wurde im Rahmen der nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel gemäß der EU-Taxonomie sichergestellt. Dazu wurden alle Property Manager einer Prüfung unterzogen, bei der das Vorhandensein von Prozessen und Mechanismen sowie etwaige Verstöße hinsichtlich (i) Menschenrechte inklusive der Arbeitsrechte, (ii) Bestechung und Korruptionsbekämpfung, (iii) Abgabe von Steuern sowie (iv) lauterer Wettbewerb überprüft wurden. Die Prüfung wurde sowohl durch interne als auch externe Berater durchgeführt. Intern Beteiligte waren die Einkaufsabteilung sowie die Abteilung zur Geldwäschebekämpfung.

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 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 Immobilienteils 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 höchsten zwei Prozent betragen.

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 2020 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, die jedoch auf keiner Buchstabensystematik basierten, 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 solcher 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 2020 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - unterlagen, wurden bei der Ermittlung des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz nicht berücksichtigt. Lagen für ein Objekt mehrere Energieausweise zum Beispiel für mehre Bauteile vor, erfolgte eine flächengewichtete Ermittlung eines einzigen Wertes für die relevante Immobilie.
Im Berichtszeitraum unterlagen 69,63% aller Immobilien des Sondervermögens den Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“, die übrigen 30,37% unterlagen nicht den vorgenannten Vorschriften und wurden daher bei der Ermittlung des vorliegenden Indikators nicht berücksichtigt. Insgesamt waren 34,91% aller Immobilien des Sondervermögens Immobilien mit schlechter Energieeffizienz. Dies stellt eine Verschlechterung zum vorangegangen Berichtszeitraum dar.

Sowohl für den Indikator „Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien“ als auch für den Indikator „Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz“ sind für die Ermittlung des prozentualen Anteils der Investitionen in diese Immobilien die Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien relevant. Sofern die Gesellschaft Immobilien direkt für Rechnung des Sondervermögens hält, ist der Verkehrswert für die jeweilige Immobilie maßgeblich. Hält die Gesellschaft eine Immobilie indirekt, d.h. über eine Immobilien-Gesellschaft, so wurde der Verkehrswert der jeweiligen Immobilie entsprechend der Höhe der Beteiligung, die die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens an der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft hält, bei der Ermittlung des vorerwähnten prozentualen Anteils berücksichtigt.

- **Treibhausgasemissionen**
  Die Immobilien des Sondervermögens verursachten Treibhausgasemissionen durch die Freisetzung des Treibhausgases CO_2. Der Umfang der durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO_2-Emissionen sollte analog der Förderung des ökologischen Merkmals „Reduzierung von CO_2- Emissionen“ gemessen und reduziert werden. Berücksichtigung fanden dabei:
  - Scope 1-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens unmittelbar selbst verursacht werden (z.B. Öl-/ Gasheizung oder Eigenbetrieb eines Blockheizkraftwerks);
  - Scope 2-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar entstehen und durch die DWS Grundbesitz GmbH als deren Eigentümer kontrolliert werden können, wie z.B. der Verbrauch von Strom und Fernwärme für die Allgemeinflächen und
  - Scope 3-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens

mittelbar durch deren Drittnutzung (z.B. durch Mieter) entstehen und nicht der Kontrolle des Eigentümers, d. h. hier der DWS Grundbesitz GmbH als Eigentümer der wirtschaftlich zum Sondervermögen gehörenden Immobilien, unterliegen.

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

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

b) Liquiditätsanlagen
Für die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens berücksichtigte die Gesellschaft bei ihren Entscheidungen betreffend Investitionen in (i) Aktien und Anleihen von Unternehmen sowie in (ii) Staatsanleihen die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren – diese sind gesetzlich definiert als Umwelt- und Sozialbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung - anhand folgender Indikatoren:
(i) Aktien und Anleihen von Unternehmen:
— Verstöße des Unternehmens gegen die Grundsätze des United Nations Global Compact und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen;
— Engagement des Unternehmens in umstrittene Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen);
(ii) Staatsanleihen
— Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen.

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

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

In der nachfolgenden Tabelle sind die 15 größten Investitionen des Fonds dargestellt. Der Ansatz erfolgt zum Ausweis der Vermögensgegenstände in dem Jahresabschluss des Finanzprodukts im Verhältnis zu der Summe aller im Jahresabschluss des Finanzprodukts ausgewiesenen Vermögenswerte.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.04.2024 – 31.03.2025.

Größte Investitionen	Sektor	Sektor in % der Vermögenswerte	Land
Rusila Investments S.L.	Immobilien	8,6%	Spanien
Kiinteistö Oy Espoon Keilalahden ABCD-talot (MREC)	Immobilien	4,5%	Finnland
BMG Barberino Srl	Immobilien	4,3%	Italien
Grundbesitz Global ICAV	Immobilien	4,2%	Italien
London, 60 Queen Victoria Street	Immobilien	3,1%	Großbritannien
West End Retail Park	Immobilien	2,9%	Irland
Darlehensforderung Barberino	Immobilien	2,6%	Italien
GG Tygeln PropCo AB	Immobilien	2,3%	Schweden
DB Real Estate Investment Madeira	Immobilien	2,3%	Portugal
Time deposit Deutsche Bank	Liquiditätsanlagen	2,3%	Deutschland
Bolsover Sp. Zo.o. 17 Sp.k.	Immobilien	2,2%	Polen
Puteaux, 18, Rue Hoche	Immobilien	2,1%	Frankreich
Docks 2 Residential Cooperatief U.A.	Immobilien	1,9%	Niederlande
LCC Leiriashopping - Centro Comercial, S.A.	Immobilien	1,8%	Portugal
Darlehensforderung LCC Leiriashopping	Immobilien	1,8	Portugal

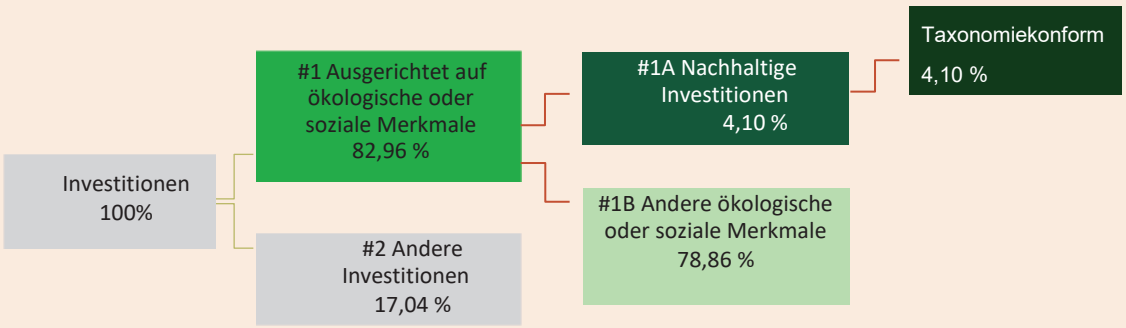
Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Der gesamte Immobilienbestand ist auf die zu fördernden ökologische Merkmale ausgerichtet. Für das Finanzprodukt wird angestrebt, die durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO_2-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO_2-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 CO_2-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 CO_2-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 82,96% des Fonds waren zum Berichtsstichtag 31.03.2025 in Immobilien, Immobilien-Gesellschaften und Forderungen an Immobiliengesellschaften angelegt. Der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen im vorstehenden Sinne entspricht somit 82,96%.

- **Wie sah die Vermögensallokation aus?**
  Zum Berichtsstichtag 31.03.2025 sah die Vermögensallokation des Fonds wie folgt aus:

Die **Vermögens-allokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

	in EUR	in % der Vermögensgegenstände
Immobilien	345.977.877,72	10,50%
Beteiligungen	1.825.573.655,50	55,39%
Forderungen an Beteiligungen	562.849.102,35	17,08%
Liquiditätsanlagen	337.068.313,60	10,22%
Sonstiges	224.496.012,71	6,81%
Summe der Vermögensgegenstände	**3.295.964.961,88**	**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.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht 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 EU-TaxonomieVO oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der EU-OffenlegungsVO an. Beim Erwerb von sowie beim Eigentum an Gebäuden handelt es sich um eine sog. taxonomiegeeignete Wirtschaftstätigkeit. Dies ist eine Wirtschaftstätigkeit, die in den zur EU-Taxonomieverordnung erlassenen delegierten Rechtsakten beschrieben ist, unabhängig davon, ob diese Wirtschaftstätigkeit alle in den delegierten Rechtsakten zur EU-Taxonomieverordnung festgelegten technischen Bewertungskriterien erfüllt. Zum Berichtsstichtag 31.03.2025 waren sämtliche Immobilien des Sondervermögens als taxonomiegeeignete Wirtschaftstätigkeit unter „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ einzuordnen. 4,10% der Immobilien des Sondervermögens konnten zum Berichtsstichtag 31.03.2025 mit Blick auf das Umweltziel „Klimaschutz“ als taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeit qualifiziert werden.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO_2-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

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 CO_2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

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

☐ Ja: ☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie

☒ Nein

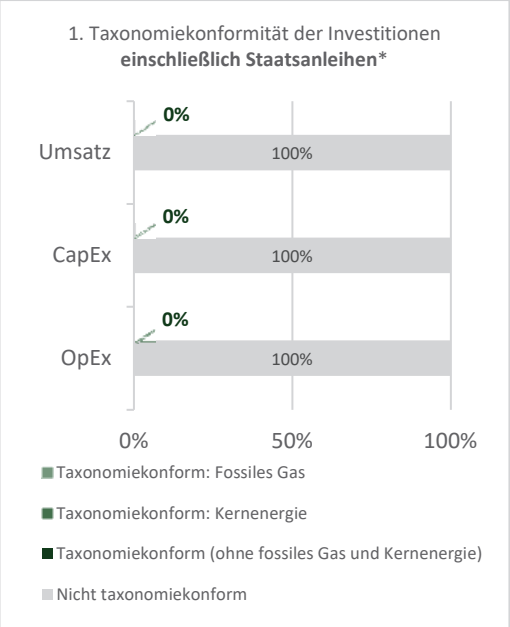
Taxonomiekonforme Aktivitäten, ausgedrückt durch den Anteil der:

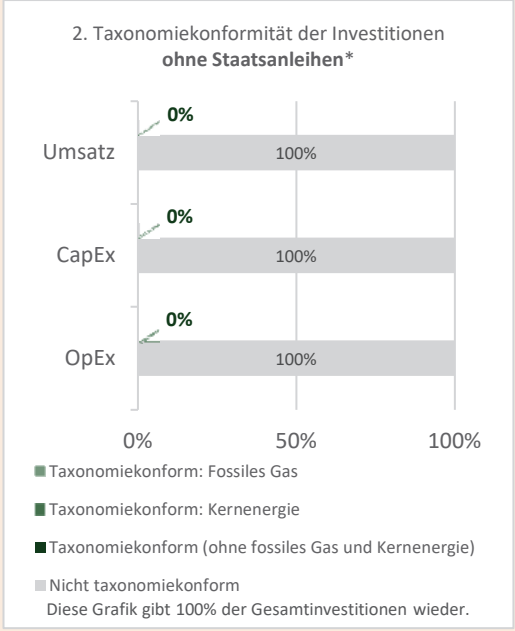
- Umsatzerlöse die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

- 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 umwelt-freundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.

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





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

Der Fonds strebt im Rahmen der Förderung der ökologischen Merkmale keinen Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen an, die mit der EU-Taxonomie konform sind.

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

Das Sondervermögen hat keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und/oder ermöglichende Tätigkeiten getätigt. Der Anteil derartiger Investitionen lag demnach bei 0,00 Prozent.

Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?

Die Gesellschaft hat im vorliegenden Berichtszeitraum erstmalig die Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang stehen ermittelt und ausgewiesen. Im vorangegangen Berichtszeitraum wurden die Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang stehen nicht ermittelt, jedoch mit 0,00% ausgewiesen. Die folgende Aufstellung stellt die Änderung im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen dar, wenngleich die Zunahme nicht einer Steigerung der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang stehen entspricht.

Referenzperiode	Anteil
01.04.2023 – 31.03.2024	0,00%
01.04.2024 – 31.03.2025	4,10%

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

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

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

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

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

(iii) Staatsanleihen:
- Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen.

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

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

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

Immobilie	**Maßnahme**	**Status**
180 Queen Street Mall	Installation von LED-Beleuchtung	Abgeschlossen
180 Queen Street Mall	Modernisierung der Gebäudesteuerung	Abgeschlossen
180 Queen Street Mall	Austausch der Zählertechnik	Abgeschlossen
180 Queen Street Mall	Modernisierung der Raumlufttechnik	Abgeschlossen
90 Arthur Street	NABERS Multi-Rating Zertifizierung (Energy 4/ Water 4)	Abgeschlossen
Am Belvedere	Installation von LED-Beleuchtung	Abgeschlossen
Brookwood Court	Installation of EV charging points	Abgeschlossen
Carvin Logistics Centre	BREEAM* In Use Teil 1/Teil 2- Part 1 Good	Abgeschlossen
Daalse Kwint	BREEAM* In Use Teil 1/Teil 2- Part 1 Very Good	Abgeschlossen
Designer Outlet Gdansk	Erweiterung des Shopping-Centers	Abgeschlossen
Designer Outlet Sosnowiec	Austausch der Kühltürme	Abgeschlossen
Designer Outlet Warszawa	BREEAM* In Use Teil 1/Teil 2- Very Good/ Very Good	Abgeschlossen
Eastland Center	Installation von LED-Beleuchtung	Abgeschlossen
FOC Barberino	Installation moderner Messtechnik	Abgeschlossen
FOC Barberino	Austausch der Raumlufttechnik	Abgeschlossen
FOC Barberino	Erneuerung der Photovoltaikanlage	Abgeschlossen
Forum Madeira	Austausch der Personenfördertechnik (Aufzug)	Abgeschlossen
Grunwaldzki Center	BREEAM* In Use Teil 1/Teil 2- Excellent/ Excellent	Abgeschlossen
Grunwaldzki Center	Installation von Kühltechnik in Serverräumen	Abgeschlossen
Grunwaldzki Center	Installation elektrischer Vorhänge	Abgeschlossen
Grunwaldzki Center	Austausch von drei Einheiten der Klimatisierungstechnik	Abgeschlossen
L'Aljub	Erweiterung der Photovoltaikanlage	Abgeschlossen
L'Aljub	Installation neuer elektrischer Schalttechnik	Abgeschlossen
L'Aljub	Neuer Kaltwassersatz (Kühltechnik) der Effizienzstufe A	Abgeschlossen
Leiria Shopping	Installation von LED-Beleuchtung	Abgeschlossen
MoM Park Office Towers	Austausch von Konvektoren (Kühltechnik)	Abgeschlossen
MoM Park Office Towers	Dämmung der Luftleitungen im Parkbereich	Abgeschlossen
Narita	CASBEE For Real Estate Superior (Nachhaltigkeitszertifikat)	Abgeschlossen
Oval Tower	BREEAM* In Use Teil 1/Teil 2- Part 1 Very Good	Abgeschlossen
Oval Tower	Installation von LED-Beleuchtung	Abgeschlossen
Oval Tower	Installation von LED-Beleuchtung	Abgeschlossen
The Sebel	NABERS Multi-Rating Zertifizierung (Energy 5/ Water 4.5)	Abgeschlossen
The Sebel	Fensteraustausch	Abgeschlossen
Verville	BREEAM* In Use Teil 1/Teil 2- Part 1 Good	Abgeschlossen
Vita Pebble Mill Studios	BREEAM* In Use Teil 1/Teil 2- Good/ Good	Abgeschlossen
Vita: Circle Square 10-11	Austausch der LED-Beleuchtung in den Allgemeinbereichen	Abgeschlossen
Vita: West End	BREEAM* In Use Teil 1/Teil 2- Pass/ Pass	Abgeschlossen

*Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM) ist eine Methode zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien. Es bewertet den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden anhand von 9 Kategorien und vergibt anschließend eine Gesamtnote. Mehr unter www.breeam.de/breeam/was-ist-breeam/

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 wir?***

  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, 26. Juni 2025

DWS Grundbesitz GmbH

Christian Bäcker | Dr. Ulrich von Creytz | Clemens Schäfer | Georg Schuh

Florian Stanienda | Ulrich Steinmetz

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DWS Grundbesitz GmbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens grundbesitz global – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025, sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen" aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht einbezogen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt „Sonstige Informationen" aufgeführten sonstigen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der DWS Grundbesitz GmbH bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der DWS Grundbesitz GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

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

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

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

Frankfurt am Main, den 27. Juni 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kuppler	Pekarek
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für den Anleger

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

Ausschüttungserfolg Anteilklasse RC

Der Anteilwert der Anteilklasse RC zum 31. März 2025 beträgt 47,39 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 49,15 EUR um 1,76 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2024/2025 werden 1,00 EUR (= 2,03 % 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 2025 beträgt 47,97 EUR und ist somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 49,63 EUR um 1,66 EUR gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2024/2025 werden 1,06 EUR (= 2,14 % 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 0,85 EUR oder 80 % steuerfrei, sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Die Ausschüttung in Höhe von 1,06 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,85 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,21 EUR zusammen.

Ausschüttung / Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/2025 in Höhe von 1,00 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 1,06 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 16. Juli 2025. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,20 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,21 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. 0,21 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 Einkommensteuerveranlagung sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen. Diese Tabellen enthalten ebenso die erforderlichen Daten für die betrieblichen Anleger.

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 16. Juli 2025 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 16. Juli 2025 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	1,0600	1,0600	1,0600
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	80 %	80 %	80 %
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,8500	0,8500	0,8500
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,2100	0,2100	0,2100

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

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

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

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen (aus deutscher steuerrechtlicher Sicht) 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) sowie sonstigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht, wobei Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften grundsätzlich ausgenommen sind; Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilswert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50% auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruht, können unter gewissen Voraussetzungen auf Ebene des Fonds körperschaftsteuerpflichtig sein. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000 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 unterlegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % 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 Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % 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, ist ein Veräußerungsgewinn grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80% 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.

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

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. Des Weiteren darf kein Nießbrauch an den Investmenterträgen eingeräumt worden sein und keine sonstige Verpflichtung bestanden haben, die Investmenterträge ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu vergüten. 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 gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 % 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 gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 % 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 Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 % 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. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

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.

Soweit ein Steuerausländer einem inländischen Anleger vergleichbar ist, für den eine Erstattung der auf Fondsebene angefallenen Körperschaftsteuer möglich ist, ist grundsätzlich auch eine Erstattung möglich. Auf die obigen Ausführungen zu Steuerinländern wird verwiesen. Voraussetzung ist zudem, dass der Steuerausländer seinen Sitz und seine Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat hat.

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 oder in bestimmten Fällen als veräußert gilt.

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 übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

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

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

Grunderwerbsteuer

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

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 %.

Wenn der Anleger in einem Kalenderjahr steuerpflichtige Einkünfte in Österreich bis zum jeweils geltenden steuerfreien Basiseinkommen erzielt, muss er keine Steuererklärung abgeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Für das Kalenderjahr 2025 beträgt das steuerfreie Basiseinkommen 2.421 EUR. 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 An-

leger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Der beschränkt steuerpflichtige Ertrag je Anteil beträgt in der Anteilklasse RC 0,00 EUR für das am 31. März 2025 endende Geschäftsjahr. In der Anteilklasse IC beträgt der beschränkt steuerpflichtige Ertrag 0,00 EUR je Anteil.

Der Zufluss des ausschüttungsgleichen Ertrages beim Anleger kann mit dem Geschäftsjahresende 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 2025 661.462,84 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 realassets.dws.com zur Verfügung.

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

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

Eine Beteiligung am grundbesitz global von mindestens 5 % entsprach am 1. Januar 2025 3.307.314,20 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 2024 bis 31. März 2025)

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
02.04.2024	69,39	60,81
03.04.2024	69,60	61,04
04.04.2024	69,65	60,94
05.04.2024	69,60	60,92
08.04.2024	69,97	60,24
09.04.2024	70,01	60,26
10.04.2024	70,03	60,30
11.04.2024	70,05	60,32
12.04.2024	70,10	60,38
15.04.2024	70,18	60,47
16.04.2024	70,18	60,46
17.04.2024	70,28	60,55
18.04.2024	70,28	60,55
19.04.2024	70,25	60,50
22.04.2024	70,27	60,53
23.04.2024	70,28	60,54
24.04.2024	70,37	60,72
25.04.2024	70,41	60,75
26.04.2024	70,40	60,73
29.04.2024	70,33	60,74
30.04.2024	70,43	60,82
02.05.2024	70,49	60,87
03.05.2024	70,55	60,91
06.05.2024	70,60	60,94
07.05.2024	71,46	61,69
08.05.2024	71,54	61,75
10.05.2024	71,54	61,70
13.05.2024	71,51	61,70
14.05.2024	71,72	61,86
15.05.2024	71,79	61,95
16.05.2024	71,78	61,92
17.05.2024	71,84	61,93
21.05.2024	71,88	61,99
22.05.2024	71,88	62,00
23.05.2024	72,24	62,31
24.05.2024	72,30	62,35
27.05.2024	72,33	62,39
28.05.2024	72,40	62,42
29.05.2024	72,56	62,59
31.05.2024	72,68	62,73
03.06.2024	72,67	62,75
04.06.2024	72,76	63,28
05.06.2024	72,81	62,85
06.06.2024	72,83	62,87
07.06.2024	72,86	62,88
10.06.2024	72,88	62,87
11.06.2024	72,99	63,01
12.06.2024	73,03	63,05

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
13.06.2024	73,08	63,10
14.06.2024	73,05	63,06
17.06.2024	74,25	64,10
18.06.2024	74,26	64,10
19.06.2024	74,32	64,15
20.06.2024	74,35	64,21
21.06.2024	74,38	63,87
24.06.2024	74,30	64,18
25.06.2024	74,29	64,17
26.06.2024	74,26	64,09
27.06.2024	74,82	64,49
28.06.2024	75,21	64,86
01.07.2024	75,02	64,69
02.07.2024	75,05	64,71
03.07.2024	74,74	64,44
04.07.2024	74,91	64,60
05.07.2024	75,11	64,76
08.07.2024	75,10	64,73
09.07.2024	75,13	64,74
10.07.2024	75,22	64,81
11.07.2024	75,22	64,82
12.07.2024	75,25	64,84
15.07.2024	75,27	64,85
16.07.2024	75,30	64,86
17.07.2024	76,01	65,48
18.07.2024	76,02	65,48
19.07.2024	75,99	65,45
22.07.2024	75,08	64,68
23.07.2024	75,11	64,68
24.07.2024	75,45	65,01
25.07.2024	75,51	65,05
26.07.2024	75,52	65,05
29.07.2024	75,47	65,19
30.07.2024	75,43	65,06
31.07.2024	74,24	63,87
01.08.2024	74,16	64,16
02.08.2024	74,28	64,25
05.08.2024	75,33	65,14
06.08.2024	75,24	65,02
07.08.2024	75,33	65,13
08.08.2024	75,35	65,16
09.08.2024	75,39	65,18
12.08.2024	75,48	65,26
13.08.2024	75,53	65,28
14.08.2024	75,63	65,38
15.08.2024	75,56	65,25
16.08.2024	75,57	65,26
19.08.2024	75,63	65,33

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
20.08.2024	75,68	65,33
21.08.2024	75,75	65,40
22.08.2024	75,73	65,39
23.08.2024	75,76	65,41
26.08.2024	75,79	65,46
27.08.2024	75,83	65,46
28.08.2024	75,94	65,57
29.08.2024	73,15	63,15
30.08.2024	73,22	63,22
02.09.2024	73,35	63,34
03.09.2024	73,43	63,41
04.09.2024	73,53	63,50
05.09.2024	73,55	63,49
06.09.2024	73,56	63,46
09.09.2024	73,58	63,45
10.09.2024	73,64	63,51
11.09.2024	73,74	63,60
12.09.2024	73,77	63,64
13.09.2024	73,80	63,65
16.09.2024	73,80	63,64
17.09.2024	73,84	63,66
18.09.2024	73,91	63,75
19.09.2024	76,86	66,31
20.09.2024	76,92	66,37
23.09.2024	76,93	66,41
24.09.2024	77,01	66,48
25.09.2024	77,08	66,54
26.09.2024	76,95	66,40
27.09.2024	76,95	66,37
30.09.2024	77,00	66,41
01.10.2024	77,06	66,41
02.10.2024	77,18	66,49
04.10.2024	77,09	66,35
07.10.2024	77,10	66,40
08.10.2024	77,14	66,44
09.10.2024	77,17	66,46
10.10.2024	77,22	66,55
11.10.2024	77,28	67,14
14.10.2024	77,32	66,66
15.10.2024	77,37	66,70
16.10.2024	77,55	66,86
17.10.2024	77,55	66,86
18.10.2024	77,57	66,89
21.10.2024	77,65	66,97
22.10.2024	77,65	66,97
23.10.2024	77,52	66,86
24.10.2024	77,56	66,91
25.10.2024	77,56	66,90
28.10.2024	77,53	66,88
29.10.2024	76,15	67,65
30.10.2024	76,23	67,64
31.10.2024	76,22	67,63
01.11.2024	75,93	67,36
04.11.2024	73,60	65,20
05.11.2024	75,67	67,03
06.11.2024	75,78	67,13
07.11.2024	75,88	67,25
08.11.2024	75,92	67,28
11.11.2024	75,98	67,39
12.11.2024	76,09	67,51
13.11.2024	76,19	67,59
14.11.2024	76,18	67,59
15.11.2024	76,27	67,68
18.11.2024	76,25	67,66
19.11.2024	76,33	67,73
20.11.2024	76,65	68,00
21.11.2024	76,64	68,01
22.11.2024	76,69	68,05
25.11.2024	76,83	68,18
26.11.2024	76,84	68,20
27.11.2024	76,86	68,20
28.11.2024	76,84	68,14
29.11.2024	76,68	67,90
02.12.2024	76,96	68,24
03.12.2024	77,08	68,33
04.12.2024	77,12	68,35
05.12.2024	77,14	68,38
06.12.2024	77,20	68,40
09.12.2024	77,16	68,36
10.12.2024	77,23	68,41
11.12.2024	77,31	68,50
12.12.2024	77,35	68,54
13.12.2024	77,38	68,53
16.12.2024	77,41	68,61
17.12.2024	77,44	68,59
18.12.2024	77,55	68,69
19.12.2024	77,52	68,66
20.12.2024	77,59	68,76
23.12.2024	77,62	68,79
27.12.2024	77,30	68,37
30.12.2024	77,43	68,56
02.01.2025	77,52	68,64
03.01.2025	77,59	68,70
06.01.2025	77,70	68,82
07.01.2025	77,68	68,80
08.01.2025	77,67	68,78
09.01.2025	77,77	68,88
10.01.2025	77,77	68,92

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
13.01.2025	77,89	68,92
14.01.2025	78,01	69,02
15.01.2025	78,07	69,07
16.01.2025	78,03	68,97
17.01.2025	78,05	68,99
20.01.2025	78,11	69,04
21.01.2025	78,14	69,07
22.01.2025	78,19	69,10
23.01.2025	78,15	69,07
24.01.2025	78,20	69,26
27.01.2025	78,16	69,22
28.01.2025	78,24	69,28
29.01.2025	78,50	69,46
30.01.2025	78,53	69,48
31.01.2025	78,58	69,53
03.02.2025	78,66	69,61
04.02.2025	78,84	69,79
05.02.2025	78,42	69,41
06.02.2025	78,41	69,39
07.02.2025	77,68	68,97
10.02.2025	77,73	69,02
11.02.2025	77,86	69,14
12.02.2025	78,03	69,11
13.02.2025	77,99	69,10
14.02.2025	77,95	69,12
17.02.2025	77,51	68,66
18.02.2025	77,57	68,73
19.02.2025	77,68	68,83
20.02.2025	77,05	68,27
21.02.2025	77,11	68,32
24.02.2025	77,03	67,99
25.02.2025	77,07	68,01
26.02.2025	77,22	68,00
27.02.2025	78,04	68,71
28.02.2025	77,58	68,32
03.03.2025	77,70	68,44
04.03.2025	77,79	68,52
05.03.2025	77,81	68,53
06.03.2025	77,66	68,37
07.03.2025	77,04	67,82
10.03.2025	76,99	67,77
11.03.2025	77,06	67,82
12.03.2025	76,97	67,73
13.03.2025	76,99	67,76
14.03.2025	77,08	67,71
17.03.2025	77,11	67,74
18.03.2025	77,10	67,73
19.03.2025	77,07	67,71
20.03.2025	77,09	67,73
21.03.2025	77,20	67,82
24.03.2025	77,25	67,88
25.03.2025	77,28	67,93
26.03.2025	77,43	68,04
27.03.2025	77,42	68,03
28.03.2025	77,44	68,06
31.03.2025	76,98	67,66

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): 27,421 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2024

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
Chief Investment Officer Real Estate Europe
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Ulrich Steinmetz
Head of European Transaction – Real Estate
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH

Christian Bäcker
Head of European Real Estate Portfolio Management
Retail Clients

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

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

Georg Schuh (ab 1. April 2025)
Head of Investment Strategy Multi Assets & Solutions
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH
Brienner Straße 59
80333 München
Amtsgericht: München HRB 42 872
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,4 Mio. EUR
Eigenmittel (nach § 10 KWG i.V.m. Artikel 25ff. CRR):
3.870,3 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2024

Aufsichtsrat

Dirk Görgen (ab 17. März 2025)
Member of the Executive Board
Head of Client Coverage Division
DWS Management GmbH
Vorsitzender des Aufsichtrats

Dr. Stefan Hoops (bis 16. März 2025)
Member of the Executive Board CEO
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main
Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

Martin Ball
Head of PB, DWS, Germany, Europe
Physicial Disruption & HR RTCs
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

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

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

Externe Bewerter

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

Regelbewerter

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

Dipl.-Ing. Uwe Ditt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mainz

Dipl.-Ing. Renate Grünwald
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten, Hamburg

Ankaufsbewerter

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

Dipl.-Ing. Matthias Heide
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Niedersachsen

Dipl.-Ing. Stefan Döring
MRICS

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

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Europa-Allee 91
60486 Frankfurt am Main

Kapitalverwaltungsgesellschaft:
DWS Grundbesitz GmbH
Mainzer Landstraße 11-17
60329 Frankfurt am Main
Internet: realassets.dws.com

Weitere Informationen erhalten Sie bei:
DWS Investment GmbH*
60612 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0) 69-910-12389
Telefax: +49 (0) 69-910-19090
Internet: www.dws.de
E-Mail: info@dws.com

011773552 73

* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.