



DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz Fokus Deutschland

Jahresbericht zum
31. März 2026



Hinweise für den Anleger

Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf Grundlage des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts (aktueller Stand: 16. April 2026) sowie des „Basisinformationsblatts“, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngerer Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt.

Informationen zur Einführung von Liquiditätsmanagement-Instrumenten

Mit Wirkung zum 16. April 2026 sind für das Sondervermögen neue Anlagebedingungen in Kraft getreten. Die Neuregelung wurde erforderlich durch Änderungen im Kapitalanlage-gesetzbuch (KAGB) in Zusammenhang mit den Fondsrisiko-begrenzungsgesetz. Das Fondsrisikobegrenzungsgesetz ver-pflichtet Kapitalverwaltungsgesellschaften dazu, mindestens zwei geeignete Instrumente (sogenannte „LMTs“, Liquidity Management Tools) zur Liquiditätssteuerung auszuwählen. Hiermit soll das Fondsmanagement in die Lage versetzt wer-den, angemessen auf angespannte Marktbedingungen und erhöhte Rückgabeverlangen zu reagieren.

Die DWS Grundbesitz GmbH sieht für die von ihr verwalte-ten Offenen Immobilienfonds die Möglichkeit zur Erhebung einer Rückgabegebühr sowie zur Einführung von Rück-gabebeschränkungen (sogenannte „Gating“) vor. Diese Tools können – einzeln oder gleichzeitig – nur aktiviert werden, wenn die Rückgabeverlangen der Anleger entweder inner-halb eines Wertermittlungstags oder eines Zeitraums von bis zu 20 aufeinanderfolgenden Wertermittlungstagen in der Summe mindestens 10% der liquiden Mittel des Fonds an dem jeweiligen einzigen bzw. am letzten Tag des Ermittlungs-zeitraums erreichen. Weitere Informationen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

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 unter-scheiden sich die beiden Anteilklassen auch hinsichtlich der Verwaltungsvergütung.

Anteilklassen im Überblick (Stand: 31. März 2026)

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

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

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

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

Inhalt

2	/	Hinweise für den Anleger ¹
4	/	Kennzahlen im Überblick
6	/	Tätigkeitsbericht
15	/	Vermietungsinformationen zum 31. März 2026
17	/	Übersicht: Renditen, Bewertung
22	/	Vermögensübersicht zum 31. März 2026
24	/	Erläuterungen zur Vermögensübersicht
26	/	Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil I: Immobilienverzeichnis
32	/	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2026
34	/	Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil II: Liquiditätsübersicht
35	/	Vermögensaufstellung zum 31. März 2026 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
36	/	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026
40	/	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
42	/	Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026
43	/	Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung
44	/	Verwendungsrechnung zum 31. März 2026
44	/	Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
45	/	Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV
54	/	Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung ¹
66	/	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
69	/	Steuerliche Hinweise für den Anleger ¹
78	/	Ausweis der Immobilienquoten ¹
82	/	Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien ¹
83	/	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 Fokus Deutschland auf einen Blick (Stand zum 31. März 2026)

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Kennzahlen zum Stichtag			
Fondsvermögen	659,5 Mio. EUR	581,5 Mio. EUR	78,0 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	891,3 Mio. EUR	785,8 Mio. EUR	105,5 Mio. EUR
– direkt gehalten	585,3 Mio. EUR	516,0 Mio. EUR	69,3 Mio. EUR
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	306,0 Mio. EUR	269,8 Mio. EUR	36,2 Mio. EUR
Anzahl der Fondsimmobilen	24		
– direkt gehalten	18		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6		
Vermietungsquote (auf Basis des Jahressollmietertrags)			
– zum Stichtag	82,5%		
– durchschnittlich im Berichtszeitraum	85,2%		
Fremdkapitalquote zum Stichtag (§ 254 KAGB) ¹	29,4%		
Quote kurzfristiger Kredite zum Stichtag (§ 199 KAGB) ²	4,5%		
Veränderungen im Berichtszeitraum			
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Immobilien	0		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0		
Bestandsübergänge	2		
– direkt gehalten	1		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Verkäufe von Immobilien	1		
– direkt gehalten	0		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Bestandsabgänge	2		
– direkt gehalten	1		
– über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1		
Nettomittelab-/zuflüsse (1.4.2025 bis 31.3.2026)	-113,6 Mio. EUR	-88,2 Mio. EUR	-25,4 Mio. EUR
Wertentwicklung (1.4.2025 bis 31.3.2026, BVI-Methode)		0,6%	0,9%
Endausschüttung je Anteil (am 22.7.2026)		0,60 EUR	0,80 EUR
Anteilwert per 31.3.2026		51,36 EUR	51,83 EUR
Rücknahmepreis per 31.3.2026		51,36 EUR	51,83 EUR
Ausgabepreis per 31.3.2026		53,93 EUR	54,42 EUR
ISIN		DE0009807081	DE0009807099
WKN		980708	980709

¹ Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte).

² Bezogen auf das Fondsvermögen.



Stuttgart, Bülow Tower

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH informiert Sie in diesem Jahresbericht über die Entwicklung des Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland im Zeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026.

Wichtige Ereignisse im Berichtszeitraum

Die Entwicklung des Fonds war im Geschäftsjahr 2025/2026 insbesondere geprägt von den per Saldo negativen Mittelbewegungen sowie den erforderlichen Immobilienverkäufen zur Bedienung der Rückgabeverlangen. Ferner sind zwei Immobilien, deren Kaufverträge vor dem Berichtszeitraum abgeschlossen wurden, in das Immobilienportfolio übergegangen.

Die Performance von grundbesitz Fokus Deutschland ist im abgelaufenen Geschäftsjahr positiv, war jedoch weiterhin beeinträchtigt durch die Entwicklungen am Immobilienkapitalmarkt und den Auswirkungen aus den erforderlichen Immobilienverkäufen. Die kurzfristige relative Attraktivität von grundbesitz Fokus Deutschland war daher reduziert gegenüber anderen, insbesondere zinstragenden Anlagemöglichkeiten. Dies führte auch im abgelaufenen Geschäftsjahr zu neuen Anteilrückgabeverlangen, die innerhalb der kommenden zwölf Monate sukzessive fällig werden. Für deren Bedienung ist die Veräußerung weiterer Immobilien erforderlich. Das Fondsmanagement hat daher bereits Immobilienverkäufe vorbereitet, deren Durchführung im kommenden Geschäftsjahr geplant ist.

Bei der Entwicklung der Immobilienmärkte sind die Vermietungsmärkte von den Transaktionsmärkten zu unterscheiden. Die Vermietungsmärkte stellen sich aufgrund der guten Fundamentaldaten unverändert positiv dar. Insbesondere in den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und moderne Büroimmobilien in sehr guten Lagen trifft eine ungebrochen hohe Nachfrage von Mietern auf häufig bereits bestehende Angebotsknappheit und eine nachlassende Bautätigkeit. Dies sind sehr gute Voraussetzungen für steigende Mieten und Wertzuwächse. Demgegenüber sind die Transaktionsmärkte aus Sicht eines Immobilienverkäufers deutlich angespannt und von vergleichsweise geringer Liquidität geprägt. Diese hat sich seit Ausbruch des Iran-Kriegs aufgrund der Entwicklung der Inflationsrate und Zinsen nochmals reduziert und führt zu einer zusätzlich gestiegenen Unsicherheit über erzielbare Verkaufspreise.

Das Immobilienportfolio von grundbesitz Fokus Deutschland ist nach Auffassung des Fondsmanagements sowohl regional als auch nach Nutzungsarten marktgerecht diversifiziert. Auch nach den erforderlichen Immobilienverkäufen setzt sich das Portfolio unverändert aus einem vergleichsweise hohen Anteil an Wohnimmobilien zusammen. Büroimmobilien machen weniger als ein Viertel des Portfolios aus. Damit sollte das Sondervermögen gut aufgestellt sein, um von der prognostizierten überdurchschnittlich guten mittel- und langfristigen Entwicklung der Immobilienmärkte zu profitieren.

grundbesitz Fokus Deutschland erzielte im Geschäftsjahr vom 1. April 2025 bis zum 31. März 2026 eine positive Wertentwicklung von 0,6% je Anteil in der Anteilklasse RC und von 0,9% je Anteil in der Anteilklasse IC (jeweils nach der BVI-Methode). Insbesondere die erwirtschafteten Immobilienerträge lieferten hierzu einen positiven Ergebnisbeitrag, während das Bewertungsergebnis des Immobilienbestandes einen leicht negativen Einfluss auf die Wertentwicklung hatte.

Das Fondsvermögen ist im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn auf 659,5 Mio. EUR gesunken (31. März 2025: 777,5 Mio. EUR), insbesondere aufgrund des Nettomittelabflusses von insgesamt rund 113,6 Mio. EUR (setzt sich zusammen aus 113,6 Mio. EUR Anteilrückgaben und einem Mittelzufluss von 10,5 TEUR) sowie der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/2025 in Höhe von rund 9,4 Mio. EUR.

Das Immobilienvermögen des Fonds beträgt per Berichtsstichtag nach Verkehrswerten 891,3 Mio. EUR, was im Wesentlichen auf das Bewertungsergebnis und die Immobilientransaktionen im Berichtszeitraum zurückzuführen ist (31. März 2025: 868,6 Mio. EUR). Nähere Angaben unter „Immobilienankäufe und Bestandszugänge“ sowie „Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge“.

Der Gesamtbestand beträgt per Berichtsstichtag unverändert 24 direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien (31. März 2025: 24), nach zwei erfolgten Verkäufen und zwei Bestandszugängen im Berichtszeitraum. Des Weiteren wurde die Bauphase der beiden Liegenschaften in Frankreich erfolgreich abgeschlossen, welche sich nun in der Erstvermietungsphase befinden.

Das Sondervermögen hat nach Maßgabe von § 254 KAGB Kredite in Höhe von 29,4% bezogen auf das Immobilienvermögen aufgenommen (31. März 2025: 26,2%). Darüber hinaus bestehen kurzfristige Kredite in Höhe von 30 Mio. EUR gemäß § 199 KAGB.

Zum Geschäftsjahresende belaufen sich die Kreditverbindlichkeiten des Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland damit auf insgesamt 292,2 Mio. EUR (31. März 2025: 227,5 Mio. EUR).

Die liquiden Mittel des Fonds belaufen sich zum Stichtag 31. März 2026 auf 61,4 Mio. EUR (31. März 2025: 69,6 Mio. EUR), die Liquiditätsquote hat sich auf 9,3% erhöht (31. März 2025: 9,0%).¹

Die Entwicklung der Vermietungsquote war insbesondere von der Übernahme neuer Wohnimmobilien geprägt. Diese wurden nach Baufertigstellung in das Sondervermögen übernommen und werden seitdem wie geplant vermietet. Die Übernahme der Objekte erhöhte damit das Mieteinnahmenpotential des Sondervermögens, während die Mieteinnahmen zu anfangs unverändert blieben. Dies führte bei gleichbleibenden Mieteinnahmen zu einer Reduzierung der Vermietungsquote. Nach Abschluss der plangemäßen Vermietung steigt damit sowohl die Vermietungsquote als auch die tatsächlichen Mieteinnahmen. Die Vermietungsquote des Gesamtportfolios auf Basis der Mieterträge beträgt zum Ende des Geschäftsjahres daher 82,5% (31. März 2025: 93,7%).

Im Berichtszeitraum ist Herr Florian Stanienda aus der Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH ausgeschieden.

Mit freundlichen Grüßen

DWS Grundbesitz GmbH



Christian Bäcker



Dr. Ulrich von Creytz



Clemens Schäfer



Georg Schuh



Ulrich Steinmetz

Frankfurt am Main, 1. Juli 2026

¹ In den liquiden Mitteln ist ein Guthaben in Höhe von 23,6 Mio. EUR enthalten, welches bis zur Übertragung der Grundschuld des Objekts Friedenauer Höhe 13, 13A, 15 und 15A in Berlin gesperrt ist/ als Kreditsicherheit dient.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich in den zurückliegenden zwölf Monaten verhalten und war von hoher Volatilität geprägt. Auf einen Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zu Jahresbeginn 2025 folgten im weiteren Jahresverlauf Phasen der Stagnation und konjunkturellen Schwäche, bevor sich die wirtschaftliche Aktivität zum Jahresende moderat stabilisierte. Nach dem deutlichen Zuwachs im vierten Quartal 2025 dürfte das reale BIP im ersten Quartal 2026 saisonbereinigt hingegen kaum verändert gewesen sein. Im Schlussquartal 2025 war die Wirtschaftsleistung noch um 0,3% gegenüber dem Vorquartal gestiegen, getragen vor allem von robusten privaten und staatlichen Konsumausgaben sowie spürbar anziehenden Bauinvestitionen.¹

Zu Beginn des Jahres 2026 blieb das konjunkturelle Umfeld verhalten. Die weiterhin niedrige Kapazitätsauslastung in der Industrie belastete die privaten Investitionen, während die deutsche Industrie aufgrund ihrer schwachen Wettbewerbsposition nur begrenzt vom anziehenden Welthandel profitieren konnte. Zwar weisen außergewöhnlich hohe inländische Auftragseingänge im vierten Quartal 2025 auf umfangreiche staatliche Verteidigungsaufträge hin, deren Produktionsimpulse dürften sich jedoch erst mit Verzögerung entfalten. Zusätzliche Unsicherheiten ergaben sich aus dem anhaltenden Krieg im Nahen Osten.²

Die Flash-PMI-Daten zeichnen ein weiterhin uneinheitliches Bild der konjunkturellen Lage. Der Composite PMI sank im Februar auf 51,9 Punkte und signalisiert eine Abschwächung der gesamtwirtschaftlichen Dynamik, die vor allem auf eine merkliche Abkühlung im Dienstleistungssektor zurückzuführen war.³ Demgegenüber zeigte sich das Verarbeitende Gewerbe robuster: Sowohl der Industrie-PMI als auch der Produktionsindex erreichten Mehrjahreshochs und deuten auf eine anhaltende Belebung der industriellen Aktivität hin, während sich das Wachstum im Dienstleistungsbereich spürbar verlangsamte. Die Baukonjunktur blieb zu Jahresbeginn 2026 angespannt.

Der HCOB Bau-Index für Deutschland stieg im März 2026 auf 48,0 Punkte (Februar: 43,7 Punkte). Damit erreichte der Index den höchsten Stand seit Jahresbeginn und signalisiert eine deutlich geringere Schrumpfungsdynamik als im Vormonat, der noch stark durch witterungsbedingte Beeinträchtigungen geprägt war. Gleichzeitig nahm der Kostendruck erheblich

zu. Im März stiegen die Einkaufspreise mit Rekordtempo, was maßgeblich auf den Kriegsausbruch im Nahen Osten zurückzuführen ist. Die jüngsten Umfrageergebnisse von S&P Global zeigen, dass die Unternehmen im Bausektor zum Ende des ersten Quartals 2026 eine massive Kostenbelastung verzeichneten. Neben stark steigenden Einkaufspreisen verschärfte sich erneut die Lieferkettenprobleme, während die Auftrags-eingänge weiter zurückgingen.⁴

Die wirtschaftliche Entwicklung im Vereinigten Königreich war in den vergangenen zwölf Monaten von schwachem, aber positivem Wachstum geprägt. Nach mehreren Quartalen mit lediglich geringen Zuwächsen stagnierte das reale Bruttoinlandsprodukt lange Zeit, bevor sich zum Jahresende 2025 eine leichte Stabilisierung abzeichnete. Im letzten Quartal 2025 wuchs das reale BIP gegenüber dem Vorquartal um 0,1%, wobei vor allem die Industrieproduktion zulegte, während der Dienstleistungssektor und die Bauwirtschaft schwach blieben.⁵ Auf Jahressicht erhöhte sich das reale BIP 2025 um rund 1,4%. Die PMI-Umfragen signalisierten im März 2026 eine deutliche Abschwächung der konjunkturellen Dynamik. Im Dienstleistungssektor fiel der Business Activity Index auf 50,5 Punkte und erreichte damit den niedrigsten Stand seit April 2025.⁶ Das Wachstum kam nahezu zum Stillstand, belastet durch rückläufige Neuaufträge, sinkende Geschäfts- und Konsumentenausgaben sowie eine spürbare Eintrübung der Geschäftserwartungen vor dem Hintergrund des Nahostkonflikts.

Die Inflationsrate in Deutschland stieg im März 2026 deutlich auf 2,7% und erreichte damit den höchsten Stand seit Januar 2024. Treiber waren vor allem stark gestiegene Energiepreise, insbesondere bei Kraftstoffen und Heizöl infolge des Iran-Kriegs. Auch an den übrigen Immobilienstandorten des Fonds war ein erneuter Anstieg der harmonisierten Inflationsrate zu beobachten. In Frankreich lag sie bei 1,9%, in Irland bei 3,6%, in Spanien bei 3,3% und in den Niederlanden bei 2,6%. Auch in anderen europäischen Ländern zog die Inflation wieder an. Im Euroraum war Energie im März 2026 mit +4,9% der stärkste Preistreiber und wechselte damit deutlich von einem Rückgang im Februar (-3,1%) ins Plus, während sich der Preisdruck in den übrigen Bereichen leicht abschwächte.⁷

¹ Destatis, BIP, Januar 2026.

² Bundesbank, Monatsbericht, März 2026.

³ HCOB PMI Deutschland, März 2026.

⁴ HCOB Bau-Index Deutschland, April 2026.

⁵ Office for National Statistics, März 2026.

⁶ S&P Global UK Services PMI, März 2026.

⁷ Eurostat, Inflation, April 2026.

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen lagen zu Beginn des Berichtszeitraums am 1. April 2025 bei 2,687%. Im weiteren Verlauf gaben sie zunächst leicht auf 2,44% nach, bevor sie bis zum Jahresende 2025 auf 2,90% anstiegen. Zum Ende des Berichtszeitraums im März 2026 lagen die Renditen leicht oberhalb der 3%-Marke.

Kurzaufende deutsche Staatsanleihen starteten am 1. April 2025 mit einer Rendite von 2,012%. Nach einem kurzfristigen Rückgang auf ein Tief von 1,725% Mitte April setzte ein moderater Aufwärtstrend ein, in dessen Verlauf die einjährigen Renditen Anfang Februar 2026 wieder rund 2% erreichten.

Infolge des Iran-Konflikts ab Februar 2026 sowie aufgrund steigender Energiepreise kam es anschließend zu einem deutlichen Renditeanstieg, sodass die kurzfristigen Renditen zum 31. März 2026 bei 2,506% schlossen.

Seit der letzten Anpassung der Leitzinsen am 5. Juni 2025 beließ die Europäische Zentralbank (EZB) sowohl den Einlagenfazilitätssatz bei 2,00% als auch den Hauptrefinanzierungssatz bei 2,15% unverändert.

(Datenquelle: Bloomberg)

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Der Immobilienmarkt in Deutschland startete mit Rückenwind ins Jahr 2026, weist jedoch eine zunehmende Uneinheitlichkeit in seiner Entwicklung auf. Nach der Erholung im Jahr 2025 blieb das Preisniveau insgesamt stabil bis leicht steigend, während die Spreizung zwischen Segmenten und Regionen weiter zunahm. Auf Jahressicht bestätigt sich der positive Grundtrend: Die Preise für Eigentumswohnungen (+3,9%) wie auch für Ein- und Zweifamilienhäuser (+3,6%) legten weiter zu. Der Mietmarkt erwies sich erneut als zentraler Treiber und verzeichnete mit +4,8% die höchste Dynamik. Im Quartalsvergleich zeigte sich jedoch eine Abschwächung bei den Kaufpreisen. In den Metropolen traten zunehmend gegenläufige Entwicklungen zutage. Auf Jahressicht wies Hamburg mit einem Anstieg der Angebotsmieten um +7,5% die stärkste Dynamik auf, gefolgt von Düsseldorf (+6,2%) und Köln (+4,2%). In Frankfurt (+3,0%) und München (+3,3%) fiel der Mietanstieg hingegen moderater aus, während sich für die A-Städte insgesamt ein Plus von 2,6% ergab.⁸

⁸ Values Marktdaten, Q1 2026, April 2026.

Die Vermögenswerte im europäischen Immobilienmarkt haben zum Jahresende 2025 eine vollständige Neubewertung durchlaufen, wodurch die Bewertungen auf zyklische Tiefststände gefallen sind – ein Niveau, das potenziell einen gewissen Puffer gegenüber künftigen Marktschocks bieten kann. Gleichzeitig blieben die Leerstandsquoten – insbesondere im hochwertigen Segment – niedrig, während das Neubauangebot in vielen wichtigen Märkten weiterhin begrenzt war. Der CPPI von Green Street blieb seit Jahresbeginn weitgehend unverändert. Die Renditen im privaten Immobilienmarkt zeigten sich trotz steigender Referenzzinssätze im Umfeld des anhaltenden Konflikts im Nahen Osten stabil. Der Fokus der Marktteilnehmer verlagerte sich zunehmend auf die Ertragsseite, da Annahmen zu operativen Margen und zur Nachfrage der Mieter verstärkt hinterfragt wurden. Die Indikatoren zur Preisentwicklung tendierten zuletzt leicht negativer, signalisierten insgesamt jedoch weiterhin ein gemischtes Marktbild.⁹

Entwicklungen auf den Investmentmärkten

Der europäische Immobilieninvestmentmarkt verharrte auch im Jahr 2025 auf einem verhaltenen Niveau. Das Transaktionsvolumen bewegte sich insgesamt weitgehend auf dem Stand von 2024 und blieb damit deutlich hinter den Erwartungen einer breiter angelegten Markterholung zurück. Belastend wirkten vor allem geopolitische Unsicherheiten, eine schwache konjunkturelle Dynamik in zahlreichen europäischen Volkswirtschaften, ein weiterhin restriktives Zinsumfeld sowie objektspezifische Herausforderungen, insbesondere im Bürosektor. Zwar nahm die Aktivität im Bürosegment zuletzt zu und einzelne großvolumige Transaktionen wurden realisiert, insgesamt lag das Deal Volumen jedoch weiterhin deutlich unter dem Niveau früherer Marktzyklen.

Regional zeigten sich dabei ausgeprägte Unterschiede: Während sich insbesondere der britische Markt vergleichsweise robust entwickelte, blieb die Investitionstätigkeit in Kernmärkten wie Deutschland weiterhin gedämpft. In Deutschland präsentierte sich die Investitionstätigkeit entsprechend heterogen. In den vergangenen zwölf Monaten sank das Transaktionsvolumen laut vorläufigen Daten um rund 11% gegenüber dem vorherigen Zwölf-Monats-Zeitraum. Auf sektoraler Ebene legten die Investitionen in Büroimmobilien um etwa 23% zu, während die Volumina in Wohn (–33%) und Logistikimmobilien (–23%) deutlich zurückgingen. Auf europäischer Ebene wiesen dagegen mehrere Märkte auf Zwölf-Monatssicht steigende Investitionsvolumina auf. Besonders

⁹ Greenstreet, Europe Commercial Property Price Index, April 2026.

die Niederlande (+28%), Frankreich (+19%), die nordischen Länder (+17%) sowie Irland (+14%) entwickelten sich positiv – trotz teils spürbarer Rückgänge der Aktivität im ersten Quartal 2026.¹⁰

Anlagestrategie des grundbesitz Fokus Deutschland

Für das Sondervermögen wird der Aufbau eines breit diversifizierten Portfolios mit Immobilien an ausgewählten Standorten und mit verschiedenen Nutzungsarten angestrebt. Schwerpunkt der Immobilieninvestitionen sind Groß- und Mittelstädte in Deutschland. Der Investitionsfokus soll dabei die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel und Wohnen umfassen. Es können jedoch auch Immobilien mit anderen Nutzungsarten wie z.B. Studentisches Wohnen und Pflegeheime erworben werden. Darüber hinaus ist selektiv der Kauf von Immobilien im europäischen Ausland, vorzugsweise mit der Nutzungsart Wohnen, möglich.

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

Eine gute Mikrolage, eine flexible und auf längere Sicht anhaltend gute Gebäudestruktur sowie -substanz der Immobilien sollen dabei grundsätzlich eine gute Vermietung ermöglichen. Die Anlagestrategie des Sondervermögens stellt die Akquisition, den laufenden Ertrag und den Verkauf von Immobilien in den Mittelpunkt, verbunden mit dem Ziel, während der Laufzeit des Sondervermögens sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Immobilienwert stabil zu halten bzw. zu steigern.

Durch zielgerichtete Maßnahmen bei der Anlage und bei der Verwaltung der Objekte wird eine positive Wertentwicklung der Anlageobjekte angestrebt.

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

„principle adverse impacts“) von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 Offenlegungsverordnung berücksichtigt.

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

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

Fondsvermögen und Mittelaufkommen

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026 verzeichnete der Fonds einen Nettomittelrückgang in Höhe von -113,57 Mio. EUR, unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/2025 und der Nettomittelabflüsse.

Das Gesamtfondsvermögen sank von 777,5 Mio. EUR (Stand: 31. März 2025) auf 659,5 Mio. EUR zum 31. März 2026. Die liquiden Mittel reduzierten sich von 69,6 Mio. EUR (Stand: 31. März 2025) auf 61,4 Mio. EUR zum 31. März 2026.

Liquiditätsrisiken werden im Rahmen des Fondscontrollings laufend überwacht und gesteuert (u.a. durch Liquiditätsprognosen und Stresstests). Darauf basierend leitet das Fondsmanagement angemessene Maßnahmen zur Liquiditäts- und Risikosteuerung ab. Hierzu zählen insbesondere Immobilienverkäufe, die zur Bedienung der Anteilrückgabeverlangen erforderlich sind.

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 in festverzinsliche Staatsanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert.

¹⁰ MSCI RCA, Trend Tracker April 2026.

Ergebnisse des Fonds

Im Geschäftsjahr 2025/2026 hat der Fonds eine Wertentwicklung von 0,6% je Anteil in der Anteilklasse RC und 0,9% je Anteil in der Anteilklasse IC erzielt (alle Angaben nach BVI-Methode).

Die Ausschüttung zum 22. Juli 2026 beträgt in der Anteilklasse RC 0,60 EUR. Anleger der Anteilklasse IC erhalten eine Ausschüttung in Höhe von 0,80 EUR. Informationen zur Besteuerung enthalten die „Steuerlichen Hinweise für Anleger“ im Anschluss an diesen Bericht.

Die Wertentwicklung des Fonds wird durch die nachfolgende Übersicht deutlich.

Wertentwicklung nach BVI-Methode

(Stand: 31. März 2026)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
1 Jahr	0,6%		0,9%	
2 Jahre	-2,2%	-1,1%	-1,5%	-0,8%
3 Jahre	-1,8%	-0,6%	-0,7%	-0,2%
5 Jahre	1,7%	0,3%	4,0%	0,8%
10 Jahre	17,6%	1,6%	22,7%	2,1%
Seit Auflegung ¹	19,3%	1,6%	24,6%	1,9%

¹ Auflegung des Fonds mit beiden Anteilklassen am 3.11.2014.

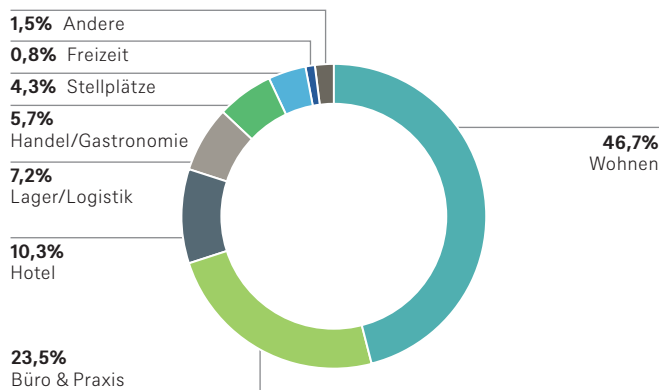
Die Berechnung der Wertentwicklung erfolgt nach der BVI-Methode, d. h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Individuelle Kosten wie bspw. Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung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

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

Immobilienbestand des grundbesitz Fokus Deutschland

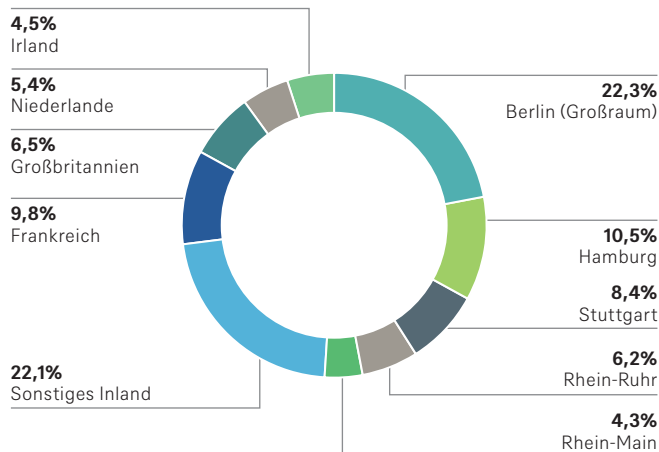
Zum Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland gehören zum Berichtsstichtag 24 Immobilien, davon 18 direkt gehaltene Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 585,3 Mio. EUR und sechs Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von insgesamt 306,0 Mio. EUR, die jeweils über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten werden. An zwei dieser Immobilien-Gesellschaften ist grundbesitz Fokus Deutschland über ein Joint Venture mit weiteren, ebenfalls von DWS verwalteten Immobilien-Sondervermögen beteiligt.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien nach Jahressollmietertrag



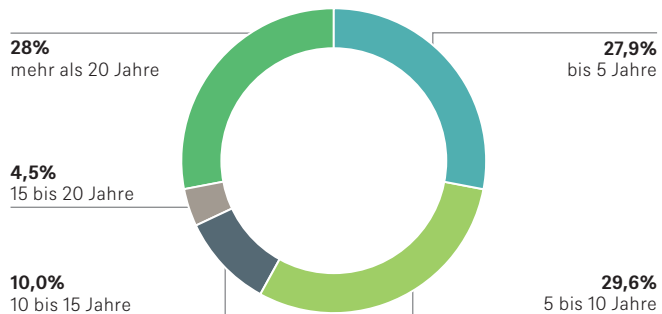
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



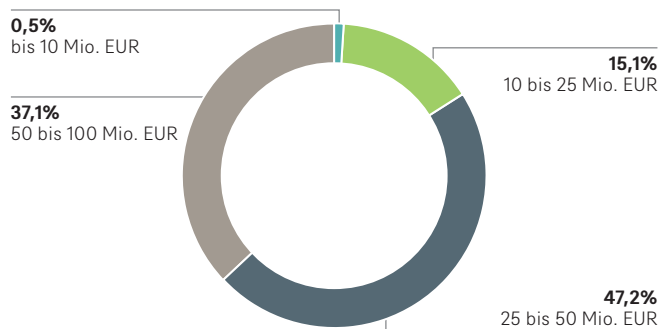
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten, ohne im Bau befindliche Projektentwicklungen)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(Prozentsätze nach Verkehrswerten)



Immobilien nach Größenklassen

bis 10 Mio. EUR	4,9 Mio. EUR	0,5%	1 Objekt
10 bis 25 Mio. EUR	134,9 Mio. EUR	15,1%	7 Objekte
25 bis 50 Mio. EUR	420,8 Mio. EUR	47,2%	11 Objekte
50 bis 100 Mio. EUR	330,7 Mio. EUR	37,1%	5 Objekte
Gesamt	891,3 Mio. EUR	100,0%	24 Objekte

Immobilienankäufe und Bestandszugänge

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

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

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

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

Berlin (DE) – Wohnimmobilien

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

Der Bestandsübergang der direkt gehaltenen Immobilie, welche 132 Wohneinheiten umfasst, erfolgte am 26. August 2025. Der bei Kaufvertragsabschluss vereinbarte Kaufpreis betrug 78,6 Mio. EUR.

Der Bestandsübergang der über eine Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Immobilie mit ebenfalls 132 Wohneinheiten erfolgte am 24. Februar 2026. Der Ankauf erfolgte über eine Beteiligungsgesellschaft im Rahmen eines Joint Ventures mit einem von der DWS gemanagten Immobilienfonds für institutionelle Anleger. An dem Joint Venture ist grundbesitz Fokus Deutschland mit einem Anteil von 49% beteiligt. Der anteilige Kaufpreis betrug 38,5 Mio. EUR.

Immobilienverkäufe und Bestandsabgänge

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

Schönefeld (DE) – Wohnimmobilie

Im August 2024 wurde der Kaufvertrag für die in Schönefeld gelegene und 2020 durch den Fonds erworbene Wohnimmobilie unterzeichnet. Der Verkaufspreis betrug 48,9 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 10. April 2025.

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

Madrid (ES) – Wohnimmobilie

Der Verkaufspreis für die Wohnimmobilie betrug 49,0 Mio. EUR, der Bestandsübergang erfolgte am 8. April 2025. Die Immobilie wurde über zwei Immobilien-Beteiligungsgesellschaften gehalten, an denen der Fonds 100% der Anteile besaß.

Kredite und Währungsrisiken

Zum Stichtag 31. März 2026 hatte das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland (direkt und indirekt gehaltene Immobilien) Kreditverbindlichkeiten gemäß § 254 KAGB im Umfang von insgesamt 262,2 Mio. EUR (31. März 2025: 227,5 Mio. EUR).

Zusätzlich hat der Fonds zum Berichtsstichtag einen kurzfristigen Kredit in Höhe von 30,0 Mio. EUR gemäß § 199 KAGB aufgenommen.

Die Fremdfinanzierungsquote gemäß § 254 KAGB beträgt zum Berichtsstichtag 29,4%, bezogen auf das Immobilienvermögen.

Übersicht Kredite zum 31. März 2026

grundbesitz Fokus Deutschland	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	
Euro-Kredite (Ausland)	57,2	6,4	16,5	1,9	21,8	0,0	6,3	0,0	2,70
Euro-Kredite (Inland)	142,9	16,0	45,6	5,1	11,7	6,0	24,6	29,6	2,03
Gesamt	200,1	22,4	62,1	7,0	33,5	6,0	30,9	29,6	

Übersicht Währungsrisiken zum 31. März 2026

grundbesitz Fokus Deutschland	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in Landeswährung (T)	Devisenkurs zum Berichtsstichtag	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag (TEUR)	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
GBP	51.283,1	0,86803	2.054,2	0,3
SEK ¹	12,9	10,91502	1,2	0,0
Gesamt			2.055,4	

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

Vermietungsinformationen zum 31. März 2026

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl)	19	2	1	1	1	24
Mietobjekte (Verkehrswerte in Mio. EUR)	657,4	87,4	58,2	40,2	48,2	891,3
Nutzungsarten nach Sollmietertrag¹						
Büro & Praxis	32,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	23,5%
Handel/Gastronomie	7,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,7%
Hotel	14,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,3%
Lager/Logistik	9,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,2%
Wohnen	27,6%	93,7%	100,0%	100,0%	97,5%	46,7%
Freizeit	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
Stellplätze	5,1%	6,3%	0,0%	0,0%	1,5%	4,3%
Andere	2,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,5%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)²						
Büro & Praxis	5,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,0%
Handel/Gastronomie	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%
Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lager/Logistik	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Wohnen	10,3%	40,6%	0,0%	4,9%	2,2%	11,2%
Freizeit	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Stellplätze	1,0%	2,7%	0,0%	0,0%	0,2%	0,9%
Andere	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Vermietungsquote	81,3%	56,7%	100,0%	95,1%	97,6%	82,5%
Auslaufende Mietverträge³						
bis 31.12.2026	5,1%	2,0%	0,0%	91,5%	0,0%	8,8%
2027	6,9%	0,0%	0,0%	8,5%	0,0%	5,4%
2028	2,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%
2029	15,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,9%
2030	18,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,0%
2031	3,1%	87,6%	0,0%	0,0%	0,0%	7,2%
2032	0,0%	10,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
2033	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
2034	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
2035	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
ab 2036 ⁴	46,3%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%	50,3%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

¹ Inklusive Vertragsmiete, mietfreier Zeiten und bewertetem Leerstand.

² Leerstandsquote gemessen am Sollmietertrag.

³ Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts.

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

Vermietungssituation

Zum Stichtag 31. März 2026 betrug der Vermietungsstand der Fondsobjekte 82,5%.

Die durchschnittliche Vermietungsquote lag im Berichtszeitraum bei 85,2%.

Die Grafiken zeigen die auslaufenden Mietverträge, gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete. Bei Mietverträgen mit Sonderkündigungsrechten wird von der frühestmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen. Die Darstellung ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten verdeutlicht, wie sich die Mietvertragsausläufe zugunsten der vertraglich gesicherten Mieteinnahmen des Fonds nach hinten verschieben.

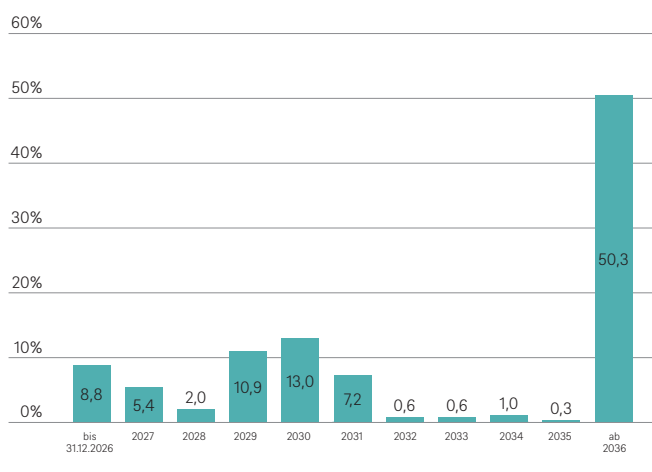
Mieterstruktur nach Branchen (Basis: Vertragsmiete)

Wohnen	30,5%
Öffentl./staatl. Institutionen, Kunst- u. Kultureinrichtungen, Kirchen	17,1%
Hotel/Gastronomie	14,9%
Logistik	9,0%
Technologie und Software	6,5%
Einzelhandel	5,6%
CoWorking/Business Center	4,6%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	2,8%
Gesundheitswesen	1,8%
Parken	1,4%
Baugewerbe	1,0%
Versorger und Telekommunikation	0,4%
Banken und Finanzdienstleistung	0,2%
Maschinenbau, Rohstoffindustrie	0,1%
Sonstige Branchen	4,1%
Summe	100,0%

Auslaufende Mietverträge

bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts

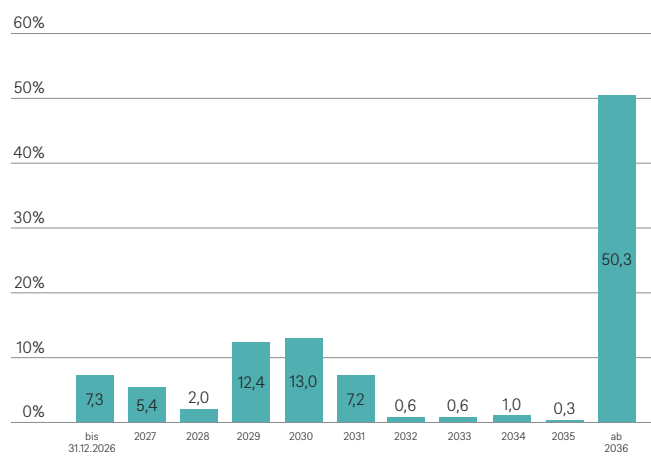
gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Auslaufende Mietverträge

ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts

gemessen an der derzeitigen Vertragsmiete des Fonds in %



Übersicht: Renditen, Bewertung

Renditekennzahlen 2025/2026 in %

I. Immobilien	
Bruttoertrag	4,3
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6 ¹
Nettoertrag	3,7 ¹
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	
	-1,1 ¹
Immobilienresultat vor Steuern und Abschreibung	2,7 ¹
Rückstellungen für latente Steuern	
	0,2 ¹
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	-0,7 ¹
Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	2,2 ¹
Darlehensaufwand	
	-0,9 ²
Ertragsteuern	0,0 ²
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibung	2,2 ²
Währungsänderung	
	-0,2 ²
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments	2,0 ²
II. Liquidität	
	1,4 ³
III. Sonstige Kosten	
	-0,2 ⁴
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	1,6 ⁴
V. Ergebnis Anteilklasse RC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	
	0,6
Ergebnis Anteilklasse IC nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	0,9
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
bezogen auf:	
1 Immobilienvermögen	841,9
Kreditvolumen (ohne Gesellschafterdarlehen)	242,9
2 Immobilienvermögen abzüglich Kreditvolumen	599,0
3 Liquidität (inklusive in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	69,4
4 Fondsvermögen	714,6

Erläuterungen zur Fondsrendite grundbesitz Fokus Deutschland

Die Mieteinnahmen erbringen einen Bruttoertrag von 4,3%. Nach Abzug der Bewirtschaftungsaufwendungen verbleibt ein Nettoertrag von 3,7%.

Das „Immobilienresultat vor Steuern und Abschreibungen“ wird durch die Wertänderungen (Änderung der gutachterlich festgestellten Verkehrswerte und Verkaufsergebnisse) um rund 1,1%-Punkte verringert und beträgt dementsprechend 2,7%.

„Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten“ vermindern das Ergebnis um 0,7%-Punkte. Für latente Steuern wurden Rückstellungen in Höhe von 0,2% aufgelöst. Daraus ergibt sich ein „Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern“ von 2,2%.

Unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten beträgt das „Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibungen“ 2,2% (bezogen auf das durchschnittlich in Immobilienvermögen investierte Eigenkapital von 599,0 Mio. EUR).

Da der Fonds derzeit überwiegend in Euro investiert ist, wirken sich Währungsschwankungen nur in einem sehr geringen Maß auf den Fonds aus. Das „Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments“ beträgt damit 2,0%.

Die als Bankguthaben und in Wertpapieren gehaltene Liquidität rentierte im Berichtszeitraum mit 1,4% (bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen).

Der Fonds erreichte im Berichtszeitraum ein „Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten“ von 1,6%. Im Ergebnis sind sonstige Kosten mit 0,2% bereits berücksichtigt. Diese Kosten sind keinen Objekten direkt zuzuordnen. Hierzu zählen z.B. die Kosten für die Erstellung des Jahresberichts.

Nach der BVI-Methode ergibt sich für das Geschäftsjahr ein Gesamtergebnis von 0,6% für die Anteilklasse RC und 0,9% für die Anteilklasse IC.

Übersicht: Renditen/Länderbeitrag in 2025/2026

Länderbeitrag Renditekennzahlen in %	Deutschland	Frankreich	Groß- britannien	Irland	Niederlande	Spanien ¹	Gesamt
Immobilien							
Bruttoertrag	4,5	1,2	6,3	5,3	4,5	5,9	4,3
Bewirtschaftungsaufwand	-0,9	-0,3	-1,1	-1,1	-1,3	65,7	-0,6
Nettoertrag	3,6	0,8	5,2	4,2	3,2	71,6	3,7
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis)	-0,8	3,8	-14,0	1,4	3,0	-4,5	-1,1
Immobilienresultat vor Steuern und Abschreibung	2,8	4,7	-8,8	5,6	6,1	67,1	2,7
Rückstellungen für latente Steuern	0,3	-1,6	0,5	-0,5	1,2	18,3	0,2
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	-0,7	-0,4	-0,7	-0,3	-0,1	-10,0	-0,7
Immobilienresultat vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern	2,4	2,7	-9,0	4,9	7,3	75,4	2,2
Darlehensaufwand	-0,8	-0,8	0,0	-6,8	-0,7	-7,6	-0,9
Ertragsteuern	0,2	0,0	-0,6	-3,2	-0,9	-2,4	0,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibung	2,9	2,6	-9,6	3,6	9,5	122,2	2,2

¹ Im April 2025 wurde die einzige Immobilie in Spanien aus dem Fonds verkauft. Dadurch führen die Buchungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienvermögen (das auf Jahressicht aufgrund des Verkaufs am Anfang des Geschäftsjahres sehr niedrig ist) zu deutlich höheren Angaben als bei einem normalen Bewirtschaftungsjahr erwartet.

Übersicht: Wertänderungen in 2025/2026

Land Information zu Wertänderungen ¹ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	Deutschland	Frankreich	Groß- britannien	Irland	Niederlande	Spanien ²	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	657,4	87,4	58,2	40,2	48,2	0,0	891,3
Gutachterliche Bewertungsmieten/Rohertrag Portfolio (Mittelwert)	31,4	3,7	4,3	2,1	2,1	0,0	43,8
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	5,7	10,9	0,0	0,6	1,4	0,0	18,5
Sonstige positive Wertänderungen	117,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	117,5
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-5,5	0,0	-11,5	0,0	0,0	0,0	-17,0
Sonstige negative Wertänderungen	-9,5	-1,7	-0,1	-0,3	0,5	0,3	-10,8
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	0,1	10,9	-11,5	0,6	1,4	0,0	1,5
Sonstige Wertänderungen insgesamt	108,0	-1,7	-0,1	-0,3	0,5	0,3	106,7

¹ In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden.

² Im April 2025 wurde die einzige im Fonds befindliche Immobilie in Spanien verkauft.

Entwicklung des Fonds grundbesitz Fokus Deutschland

In Mio. EUR	31.3.2022	31.3.2023	31.3.2024	31.3.2025	31.3.2026
Immobilien	690,3	708,3	712,0	553,6	585,3
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	156,0	192,0	180,5	169,1	142,2
Wertpapiere	151,6	84,5	49,1	25,0	0,0
Bankguthaben	116,9	46,8	31,2	44,6	61,4
Sonstige Vermögensgegenstände	80,1	158,1	223,1	214,0	136,8
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-144,2	-144,8	-221,8	-228,8	-266,2
Fondsvermögen gesamt	1.050,7	1.045,0	974,1	777,5	659,5

Anteilklasse RC

Fondsvermögen RC	880,2	878,8	862,2	673,5	581,5
Anteilumlauf (Mio. Stücke) RC	16,3	16,2	15,4	13,0	11,3
Anteilwert (EUR) RC	53,93	54,19	53,68	51,65	51,36
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹ RC	0,60	0,70	0,55	0,60	0,60

Anteilklasse IC

Fondsvermögen IC	170,5	166,2	159,4	104,0	78,0
Anteilumlauf (Mio. Stücke) IC	3,1	3,0	2,7	2,0	1,5
Anteilwert (EUR) IC	54,36	54,70	54,24	52,14	51,83
Ausschüttung je Anteil (EUR) ¹ IC	0,80	0,90	0,80	0,80	0,80
Tag der Ausschüttung	20.7.2022	19.7.2023	17.7.2024	16.7.2025	22.7.2026

¹ Zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresvergleich)

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2021/2022	Geschäftsjahr 2022/2023	Geschäftsjahr 2023/2024	Geschäftsjahr 2024/2025	Geschäftsjahr 2025/2026
I. Immobilien					
Bruttoertrag ¹	4,2	4,5	4,6	4,5	4,3
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-0,2	-0,8	-1,3	-3,0	-0,6
Nettoertrag ¹	4,0	3,7	3,3	1,5	3,7
Wertänderungen (Verkehrswertänderungen, Verkaufsergebnis) ¹	2,1	2,1	-1,0	-1,3	-1,1
Immobilienergebnis vor Steuern und Abschreibung ¹	6,1	5,8	2,3	0,2	2,7
Rückstellungen für latente Steuern ¹	-0,5	-0,5	-0,2	0,1	0,2
Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten ¹	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,7
Immobilienergebnis vor Darlehensaufwand und Ertragsteuern ¹	4,7	4,3	1,2	-0,7	2,2
Darlehensaufwand ²	-0,2	-0,2	-0,5	-1,1	-0,9
Ertragsteuern ²	0,1	-0,1	-0,2	-0,2	0,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand, Steuern und Abschreibung ²	5,7	5,0	0,9	-2,3	2,2
Währungsänderung ²	-0,1	-0,2	-0,1	-0,1	-0,2
Gesamtergebnis aus Immobilieninvestments ²	5,6	4,8	0,8	-2,4	2,0
II. Liquidität³	-3,0	-3,5	3,1	2,1	1,4
III. Sonstige Kosten⁴	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2
IV. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁴	3,0	2,6	1,0	-1,9	1,6
V. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					
Anteilklasse RC	2,0	1,6	0,4	-2,8	0,6
Anteilklasse IC	2,5	2,1	0,8	-2,4	0,9

Bezogen auf das durchschnittliche

¹ Immobilienvermögen.

² Immobilienvermögen abzüglich Kreditvolumen.

³ Liquidität (inklusive in Beteiligungen gehaltener Liquidität).

⁴ Fondsvermögen.



Frankreich, Colombes, „Lignes“

Vermögensübersicht zum 31. März 2026

Gesamtes Fondsvermögen				
	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke davon in Fremdwährung		585.300.000,00	585.300.000,00	88,7
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen davon in Fremdwährung	29.452.431,09	92.069.379,87		
2. Minderheitsbeteiligung davon in Fremdwährung	0,00	50.177.214,53	142.246.594,40	21,6
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben davon in Fremdwährung	12.853,21	61.365.450,05		
2. Wertpapiere davon in Fremdwährung	0,00		61.365.450,05	9,3
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	0,00	12.395.313,17		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	29.549.669,94	102.298.692,94		
3. Zinsansprüche davon in Fremdwährung	279.519,51	7.975.842,93		
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien – bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften davon in Fremdwährung	0,00	9.557.301,52 1.384.463,89		
5. Andere davon in Fremdwährung	174.306,61	3.225.041,81	136.836.656,26	20,7
Insgesamt in Fremdwährung	30.003.496,06			
Summe der Vermögensgegenstände			925.748.700,71	140,4
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon in Fremdwährung	0,00	230.075.382,26		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben davon Fremdwährung	0,00	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung davon in Fremdwährung	0,00	8.996.063,66		
4. anderen Gründen davon in Fremdwährung	0,00	1.489.719,46	240.561.165,38	36,5
II. Rückstellungen				
Rückstellungen davon in Fremdwährung	627.691,05	25.645.186,06	25.645.186,06	3,9
Summe der Schulden			266.206.351,44	40,4
C. Fondsvermögen			659.542.349,27	100,0

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
516.041.112,20	516.041.112,20	69.258.887,80	69.258.887,80
81.174.756,86		10.894.623,01	
44.239.715,69	125.414.472,55	5.937.498,84	16.832.121,85
54.104.040,82		7.261.409,23	
	54.104.040,82		7.261.409,23
10.928.568,59		1.466.744,58	
90.193.629,39		12.105.063,55	
7.032.056,82		943.786,11	
8.426.380,50 1.220.639,48		1.130.921,02 163.824,41	
2.843.420,75	120.644.695,53	381.621,06	16.191.960,73
	816.204.321,10		109.544.379,61
202.850.429,10		27.224.953,16	
0,00		0,00	
7.931.554,24		1.064.509,42	
1.313.440,08	212.095.423,42	176.279,38	28.465.741,96
22.610.576,35	22.610.576,35	3.034.609,71	3.034.609,71
	234.705.999,77		31.500.351,67
	581.498.321,33		78.044.027,94

Devisenkurse per 31. März 2026

1 EUR	=	0,86803	GBP
-------	---	---------	-----

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert	51,36 EUR	51,83 EUR
Umlaufende Anteile	11.321.716	1.505.523

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

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

Im Berichtszeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026 verringerte sich das Fondsvermögen um 117,9 Mio. EUR auf rund 659,5 Mio. EUR.

Das Sondervermögen verzeichnete einen Nettomittelabfluss von 113,6 Mio. EUR. Per Saldo wurden für die Anteilklasse RC 1.716.402 Anteile und für die Anteilklasse IC 488.174 Anteile zurückgenommen; somit reduzierte sich die Zahl der umlaufenden Anteile auf 11.321.716 für die Anteilklasse RC und auf 1.505.523 für die Anteilklasse IC.

Hieraus errechnete sich zum Stichtag per 31. März 2026 der Wert pro Anteil (= Rücknahmepreis) mit 51,36 EUR für die Anteilklasse RC und 51,83 EUR für die Anteilklasse IC.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 585,3 Mio. EUR. Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beträgt zum Berichtsstichtag 142,2 Mio. EUR.

Die Liquiditätsanlagen verminderten sich im Berichtszeitraum um 8,2 Mio. EUR auf 61,4 Mio. EUR.

Die in Tages-, Termingeld und Bankguthaben angelegten Mittel veränderten sich von 44,6 Mio. EUR auf 61,4 Mio. EUR.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren, die sich in der Eigenverwaltung befinden, verminderte sich im Berichtszeitraum um 25,0 Mio. EUR auf 0,0 Mio. EUR. Angaben zum Wertpapierbestand sind der Übersicht „Vermögensaufstellung Teil II“ zu entnehmen.

Als gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität werden 33,0 Mio. EUR gehalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 136,8 Mio. EUR. Hiervon entfallen im Wesentlichen auf Forderungen an Immobilien-Gesellschaften aus vergebenen Darlehen 102,3 Mio. EUR, auf Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung 12,4 Mio. EUR sowie 10,9 Mio. EUR auf zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten.

Die Zinsansprüche von insgesamt 8,0 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen aus Gesellschafterdarlehen.

Hauptsächlicher Bestandteil der anderen Vermögensgegenstände in Höhe von 3,2 Mio. EUR sind Zahlungen im Zusammenhang mit Grundstückskäufen und Bauvorhaben.

Die Auslandspositionen aus den Immobilien, Beteiligungen, Liquiditätsanlagen und den Sonstigen Vermögensgegenständen von 224,4 Mio. EUR teilen sich wie folgt auf: Frankreich 91,5 Mio. EUR, Großbritannien 59,5 Mio. EUR, Irland 41,3 Mio. EUR, Niederlande 31,9 Mio. EUR, Schweden 0,01 Mio. EUR und Spanien 0,2 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt 240,6 Mio. EUR. Größter Einzelposten sind mit 230,1 Mio. EUR Kredite, die zur teilweisen Finanzierung von Immobilien aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung werden mit insgesamt 9,0 Mio. EUR ausgewiesen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Vorauszahlungen der Mieter für Heiz- und Nebenkosten.

Die anderen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,5 Mio. EUR beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen und noch abzuführender Umsatzsteuer.

Rückstellungen bestehen in Höhe von 25,6 Mio. EUR. Hiervon entfallen im Wesentlichen 2,9 Mio. EUR auf Instandhaltungen und 6,4 Mio. EUR auf Sonstige. Des Weiteren bestehen Rückstellungen in Höhe von 10,7 Mio. EUR für latente Steuern.

Die Auslandspositionen aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen von zusammen 64,3 Mio. EUR verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder: Irland 30,2 Mio. EUR, Frankreich 32,1 Mio. EUR, Großbritannien 0,5 Mio. EUR, Niederlande 0,1 Mio. EUR und Spanien 1,4 Mio. EUR.

Währungskursrisiken, die sich aus dem Engagement in Fremdwährungen ergeben können, werden durch Devisentermingeschäfte abgesichert. Es bestehen zum 31. März 2026 Devisentermingeschäfte von insgesamt -49,5 Mio. GBP. Die Lieferverpflichtungen wurden zum aktuellen Devisenkurs bewertet.



Dresden, Roßmählerstraße / Rietzstraße

Vermögensaufstellung zum 31. März 2026

Teil I: Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland														
1	70191 Stuttgart Heilbronner Str. 190 „Bülow Tower“ DE	FG		B (85%)	05/15	2005	7.120	inkl. 11,7/100 Miteigentumsanteil an 3.755 m ² Verkehrsfläche	13.852		248	K, PA, LA	46.500 44.800	45.650
2	20359 Hamburg Pinnaßberg 47 „Dock 47“ DE	FG		B (82%)	05/15	2004	1.584		4.064		50	K, PA, LA	20.300 19.700	20.000
3	90443 Nürnberg Zeltnerstr. 19/ Sandstr. 20a, 24a „City Park Center“ DE	FG		B (49%) L (31%)	06/15	2009	6.840		19.635	180	517	K, PA, LA	41.200 39.300	40.250
4	01307 Dresden Pfothenhauer Str. 41 DE	FG		W (78%)	10/15	2015	1.872		749	3.432	27	PA	14.800 15.400	15.100
5	70656 Stuttgart Breitwiesenstr. 19 „B19“ DE	FG		B (87%)	12/15	2006	3.883		10.837		184	PA	28.500 29.100	28.800
6	40476 Düsseldorf Münsterstr. 96-100, 102/Glockenstr. 31, 35 „Münster Center“ DE	FG		B (43%) L (41%)	11/16	1992	6.165	inkl. 254,91 + 46,67 + 46,67/1.000 Miteigentumsanteil an 1.237 m ² Hof- und Gebäudefläche sowie 148,63 + 163,28/1.000 Miteigentumsanteil an 2.815 m ² Gebäude- und Freifläche	11.054	796	362	K, PA	32.000 29.400	30.700
7	14469 Potsdam Jägerallee 20 DE	FG		H (95%)	12/16	1998	16.621		17.208		200	K, PA, LA	37.600 37.900	37.750
8	60314 Frankfurt Uhländstr. 2 DE	FG		B (91%)	03/19	2002	2.069	zzgl. 4,70 m ² (30/10.000 von 1.565m ² Gebäude- und Freifläche) +2,15 m ² (20/10.000 von 1.077 m ² Gebäude- und Freifläche) Miteigentumsanteil	7.050		57	K, PA	39.800 36.700	38.250
9	04317 Leipzig Täubchenweg 53 DE	FG		W (99%)	09/19	2019	506			1.002	5	PA	5.100 4.600	4.850
10	69126 Heidelberg Heinrich-Fuchs-Str. 100 DE	92		W (93%)	06/20	2020	2.686		444	3.398	22	PA	24.500 24.900	24.700
11	30165 Hannover Vahrenwalder Str. 11 DE	FG		B (43%) L (29%)	10/20	2020	4.596		13.252		191	K, PA	61.500 60.600	61.050
12	50823 Köln Overbeckstr. 2-4/Liebigstr. 1 DE	FG		W (85%)	10/21	2019	926		555	2.620	26	PA	24.100 24.800	24.450
13	01139 Dresden Roßmäßlerstr. 4-6/Rietzstr. 38 DE	FG		W (93%)	10/21	2018	2.663			3.945	61	PA	14.300 14.500	14.400
14	38124 Braunschweig Zuckerbergweg 50-53 DE	FG		W (93%)	10/21	2020	10.516			4.246	71	PA	21.200 20.300	20.750

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR	davon sonstige Kosten ^{5,6} in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- solllmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge ⁷ in Jahren	Miet- einnahmen 1.4.2025- 31.3.2026 in TEUR ^{9,10,11}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
5,1	2.710 2.716	44 44	2.409	1.927	482	6,5			komplett abgeschrieben	10.900	23,9	15,7	2,8	2.285
2,2	1.106 1.082	38 48	1.044	793	251	6,5			komplett abgeschrieben	3.000	15,0	20,5	4,5	885
4,5	2.690 2.747	53 53	2.147	1.293	854	5,8			komplett abgeschrieben	5.000	12,4	15,5	5,4	2.131
1,7	697 699	69 69	974	365	609	8,8			komplett abgeschrieben			9,3		639
3,2	1.921 1.907	45 45	1.266	976	290	6,5			komplett abgeschrieben			32,4	1,8	1.560
3,4	2.187 2.149	31 30	2.733	2.041	692	9,1	273	169	0,6			18,7	3,0	1.890
4,2	2.664 2.664	32 32	2.402	1.909	493	7,5	240	175	0,7			0,0	14,8	k. A.
4,3	1.838 1.713	36 36	2.916	2.139	777	8,2			komplett abgeschrieben	16.000	41,8	24,5	4,8	1.494
0,5	227 190	73 73	338	166	172	6,7			komplett abgeschrieben			10,5		190
2,8	1.106 1.100	64 74	1.612	1.023	589	7,5			komplett abgeschrieben			3,4		988
6,8	2.728 2.930	64 64	3.860	2.886	974	6,7			komplett abgeschrieben	25.000	41,0	0,0	8,4	3.209
2,7	930 934	73 73	2.374	1.896	478	8,1	474	281	0,2	8.750	35,8	6,3		840
1,6	611 612	72 72	959	653	306	5,3	192	113	0,5	6.100	42,4	7,0		554
2,3	803 790	74 74	1.529	1.153	376	6,6	305	181	0,5	7.800	37,6	29,9		630

Lfd. Nr.	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
Lage des Grundstücks													
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland													
15	28217 Bremen Konsul-Smidt-Str. 54 DE	FG	W (92%)	10/21	2019	1.961		144	3.191	34	PA	15.500 15.500	15.500
16	10317 Berlin-Lichtenberg Hauptstr. 2, 3 „Spreeeliebe“ DE	FG	H (67%) W (33%)	07/23	2023	1.926		5.417	3.261	2	PA	44.300 43.600	43.950
17	12159 Berlin Friedenauer Höhe 13, 13A, 15, 15A DE	FG	W (96%)	08/25	2025	3.810			9.277	79	PA	78.000 80.000	79.000
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland mit Euro-Währung													
1	Dublin 9 Northwood Santry Demesne „Cedarview“ IE	FG	W (100%)	04/20	2020				10.111	126		40.200 40.100	40.150
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)													
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland													
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an RREEF Iserlohn UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 26.003 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 49.443 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR			11/15									
	Beteiligung: 45,0% an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Wert der Gesellschaft: 44.193.247 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 51.017.094 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR			02/21									
1	22113 Hamburg Amandus-Stubbe-Str. 10 „Spectrum“ DE	FG	LG (90%)	06/21	2012	160.020		95.993		309	K, PA, LA	74.250 73.260	73.755
	Beteiligungen: 49,0% an Twenty One Tulips S.A.r.l., Luxemburg, LU Wert der Gesellschaft: 5.921.259 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 5.921.259 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR			12/21									
	49,0% an Twenty One Sunflowers S.A.r.l., Luxemburg, LU Wert der Gesellschaft: 5.134.480 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: -575.812 EUR Gesellschafterdarlehen: 18.964.505 EUR			12/21									
2	12159 Berlin Friedenauer Höhe 9-11 DE	FG	W (97%)	02/26	2026	3.811			9.390	54	PA		38.472
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)													
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Maestro Residential Coöperatief U.A. Amsterdam, NL Wert der Gesellschaft: 25.064.038 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 28.247.677 EUR Gesellschafterdarlehen: 5.770.000 EUR			05/20									
1	2287 VH Rijswijk Clavecimbellaan 193-513 NL	FG	W (98%)	05/20	1993	11.160			17.220	159	PA	48.800 47.500	48.150
	Beteiligungen: 100% Gesellschaftsanteile an GFD Spain HoldCo, S.L., Madrid, ES Wert der Gesellschaft: 5.117 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 5.117 EUR Gesellschafterdarlehen: 0 EUR			03/20									
	100% Gesellschaftsanteile an gFD France SAS, Paris, FR Wert der Gesellschaft: 37.526.907 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 30.638.014 EUR Gesellschafterdarlehen: 48.014.518 EUR			06/22									

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR	davon sonstige Kosten ^{5,6} in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- solllmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge ⁷ in Jahren	Miet- einnahmen 1.4.2025- 31.3.2026 in TEUR ^{9,10,11}
	Rohrertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungs- dauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
1,7	625 620	73 73	1.147	863	284	6,7	229	136	0,5	5.100	32,9	13,8		557
4,9	2.050 2.050	57 47	3.372	249	3.123	7,9	337	2.460	7,3	20.000	45,5	0,0	17,2	2.055
8,9	2.872 2.764	79 79	6.140	4.653	1.487	7,8	360	5.779	9,4	35.240	44,6	69,6		437
4,5	2.142 2.135	74 74	1.893	573	1.320	5,7			komplett abgeschrieben	27.186	67,7	4,9		2.097
			68		68	1,0			komplett abgeschrieben					
			850		850	1,2	170	237	1,0					
8,3	3.550 3.900	36 35	4.195	3.920	276	2,7	839	210	0,2	29.768	40,4	0,0	3,7	k. A.
			419		419	1,1	4	415	9,9					
4,3			2.541	2.277	264	3,2	21	2.520	9,9	15.815	41,1	90,6		19
5,4	2.137 2.137	47 47	1.568	851	718	3,7	52	0	komplett abgeschrieben	16.500	34,3	2,4		2.100
			980	606	856	1,1	99	718	7,3					

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Wirtschaftliches Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Miteigentum/ Erbbaurecht	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnungen in m ²	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Ausstattung ³	Verkehrswert Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Kaufpreis/ Verkehrswert Mittelwert ⁴ in TEUR
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)														
2	92700 Colombes, Paris 14-18-20 Boulevard Charles de Gaulle „Lignes“ FR	FG		W (94%)	07/22	2025	3.705			7.361	122	PA	59.700 57.700	58.700
3	93150 Le Blanc Mesnil 102 Avenue Aristide Briand FR	FG		W (94%)	07/22	2025	4.641			6.142	96	PA	28.400 28.900	28.650
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)														
	Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Thomas Street PBSA Limited London, GB Wert der Gesellschaft: 29.452.431 EUR ⁸ Gesellschaftskapital: 29.632.877 EUR Gesellschafterdarlehen: 29.549.670 EUR				09/20									
1	Bristol BS1 6JS Redcliffe 21 St. Thomas Street „Willow“ GB	FG		W (100%)	11/20	2021	1.400			7.122		PA	58.523 57.947	58.235
VII. Summen														891.262

Alle immobilienbezogenen Angaben (Flächen, Anzahl der Kfz-Stellplätze) 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 und Praxis
H = Hotel
L = Läden
LG = Lager/Logistik
S = Sonstiges
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 2026. Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erfolgt der Ausweis anteilig gemäß Beteiligungsquote.

⁵ Bei über Beteiligungen gehaltenen Objekten können Anschaffungsnebenkosten sowohl auf Fonds- als auch auf Gesellschaftsebene anfallen, unter anderem abhängig davon, ob es sich um die Neugründung oder den Erwerb einer bereits bestehenden Gesellschaft handelt.
⁶ Historische Anschaffungsnebenkosten in Ländern mit anderer Währung werden mit Wechselkurs des Besitzübergangs ausgewiesen.
⁷ Bei der Berechnung der Restlaufzeiten wird davon ausgegangen, dass die vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden. Bei Wohnen gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen, daher kein Ausweis.
⁸ Werte zum 31. März 2026 gebucht im Fonds bis 28. Februar 2026, ermittelt gemäß Bestimmungen des KAGB und der KARBV (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung).
⁹ Mieteinnahmen in Fremdwährung umgerechnet mit historischen Wechselkursen.
¹⁰ k. A. – Zum Schutz der Mieterinteressen erfolgt keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75% oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.
¹¹ Enthält Länder mit Mieteinnahmen auf Euro-Basis.

Anteil am Immobilien- vermögen in %	Wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten		Anschaffungs- nebenkosten gesamt ^{5,6} in TEUR	davon Gebühren und Steuern ^{5,6} in TEUR	davon sonstige Kosten ^{5,6} in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungs- nebenkosten ⁴ in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Kredite ⁴ in TEUR	Fremd- finanzierungs- quote in % des Verkehrs- wertes	Leerstands- quote in % der Brutto- solllmiete	Rest- laufzeiten Miet- verträge ⁷ in Jahren	Miet- einnahmen 1.4.2025- 31.3.2026 in TEUR ^{9,10,11}
	Rohertrag – Gutachter 1/2 ⁴ in TEUR	Restnutzungsdauer – Gutachter 1/2 in Jahren												
6,6	2.385 2.400	79 79	1.538	401	1.137	2,5	141	1.397	9,1	30.000	51,1	56,4		517
3,2	1.345 1.349	79 79	913	177	736	3,7	84	830	9,1	.		19,8		626
			366		366	0,6	36	208	6,0					
6,5	4.322 4.322	65 55	2.795		2.795	4,1	403	235	0,6			0,0		k. A.
100,0										262.158	29,4			

Devisenkurse per 31. März 2026

1 EUR	=	0,86803	GBP
-------	---	---------	-----

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2026

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2026)

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in TEUR	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland			
12159 Berlin Friedenauer Höhe 13, 13A, 15, 15A	26.08.2025	78.596	
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)			
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)			
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien		78.596	
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland			
12159 Berlin Friedenauer Höhe 9-11	24.02.2026	38.472	49,0
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)			
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)			
Zwischensumme Beteiligungen		38.472	
Summe		117.068	

Verzeichnis der Verkäufe im Berichtszeitraum (Übergang bis zum 31. März 2026)

Lage des Grundstücks	Erwerbsdatum	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in TEUR	Beteiligungsquote in %
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland				
12529 Schönefeld Rathausgasse 2, 4, 6, 8 "Rathausvillen"	11.09.2020	10.04.2025	48.900	
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)				
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)				
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien			48.900	
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland				
V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)				
Beteiligung: 100% an Vallecas PropCo, S.L., Madrid ES	22.08.2019			
28051 Madrid Avenida de la Gran Vía del Sureste 53, Calle Eduardo Chillida ES	26.04.2023	08.04.2025	49.015	100
VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)				
Zwischensumme Beteiligungen			49.015	
Summe			97.915	



Nürnberg, City Park Center

Vermögensaufstellung zum 31. März 2026

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 31.3.2026	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben							48.417.483,36	7,2
II. Wertpapiere								
1. Börsengehandelte Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Europäische Union EO-Bills Tr. 4.4.2025	EU000A3L3W70	04.04.2025	0,00	0,00	25.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Europäische Union EO-Bills Tr. 8.8.2025	EU000A4D5544	08.08.2025	0,00	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Aktien								
c) Andere Wertpapiere								
Summe der börsengehandelten Wertpapiere				15.000.000,00	40.000.000,00	0,00	0,00	0,0
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere								
a) Verzinsliche Wertpapiere								
Bundesrep.Deutschland Unv.Schatz.A.24/10 f.15.10.25	DE000BU0E220	15.10.2025	0,00	20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0
b) Andere Wertpapiere								
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere				20.000.000,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,0
Summe der nichtnotierten Wertpapiere				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Wertpapiere gesamt				35.000.000,00	60.000.000,00	0,00	0,00	0,0
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
davon Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteile an ausländischen juristischen Personen:								
III. Investmentanteile								
IV. Geldmarktinstrumente								

Vermögensaufstellung zum 31. März 2026

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			12.395.313,17	1,9
davon Betriebskostenvorlagen		11.304.637,76		
davon Mietforderungen		1.090.675,41		
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			102.298.692,94	15,5
3. Zinsansprüche Liquiditätsanlagen			7.975.842,93	1,2
davon in Fremdwährung	279.519,51			
4. Anschaffungsnebenkosten			10.941.765,41	1,7
– bei Immobilien		9.557.301,52		
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.384.463,89		
davon in Fremdwährung	0,00			
5. Andere			3.225.041,81	0,5
davon in Fremdwährung	174.306,61			
davon Forderungen aus Anteilsumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften:				
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
10.280.074,93	10.338.727,49	58.652,56		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			230.075.382,26	34,9
davon in Fremdwährung	0,00			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		30.000.000,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	0,0
3. Grundstücksbewirtschaftung			8.996.063,66	1,4
davon in Fremdwährung	0,00			
4. anderen Gründen			1.489.719,46	0,2
davon in Fremdwährung	0,00			
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften:				
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
67.040.258,53	67.201.728,67	161.471,14		
III. Rückstellungen				
Rückstellungen			25.645.186,06	3,9
Fondsvermögen (EUR)			659.542.349,27	

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden:

Käufe (Kurswert in EUR)	Verkäufe (Kurswert in EUR)
218.024.390,24	204.622.830,44

Devisenkurse per 31. März 2026

1 EUR	=	0,86803	GBP
-------	---	---------	-----

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

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026

Gesamt-Fonds				
	EUR ¹	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
Summe Erträge aus Liquiditätsanlagen, davon:			16.311.618,63	
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren		0,00		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		651.511,12		
3. Sonstige Erträge		15.660.107,51		
Summe Erträge aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, davon			33.138.248,67	
4. Erträge aus Immobilien		24.860.369,66		
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		8.277.879,01		
davon in Fremdwährung ¹	3.497.879,01			
Summe der Erträge				49.449.867,30
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			7.255.858,40	
a) davon Betriebskosten		1.640.122,04		
b) davon Instandhaltungskosten		2.314.541,20		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		1.202.809,62		
d) davon sonstige Kosten		2.098.385,54		
2. Steuern			0,00	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen			5.293.129,85	
Summe Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, davon:			7.675.771,77	
4. Verwaltungsvergütung		6.836.402,29		
5. Verwahrstellenvergütung		117.438,81		
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		165.473,66		
7. Sonstige Aufwendungen		556.457,01		
davon Kosten externe Bewerter	556.381,45			
Summe der Aufwendungen				20.224.760,02
III. Ordentlicher Nettoertrag				29.225.107,28
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien ²			48.900.000,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			81.593,01	
c) aus Liquiditätsanlagen ³			327.500,00	
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges ⁴			3.218.310,84	
Summe realisierte Gewinne				52.527.403,85

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

² Die realisierten Gewinne aus Immobilien sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten.

³ Die realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen (Wertpapiere) sind der Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit.

⁴ Die sonstigen realisierten Gewinne (Devisentermingeschäfte und Futures) sind der Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit.

⁵ Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Anteilklasse RC			Anteilklasse IC		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	14.402.121,96			1.909.496,67	
0,00			0,00		
573.920,12			77.591,00		
13.828.201,84			1.831.905,87		
	29.194.037,91			3.944.210,76	
21.899.008,78			2.961.360,88		
7.295.029,13			982.849,88		
		43.596.159,87			5.853.707,43
	6.430.753,03			825.105,37	
1.444.080,30			196.041,74		
2.078.085,42			236.455,78		
1.060.056,27			142.753,35		
1.848.531,04			249.854,50		
	0,00			0,00	
	4.662.651,71			630.478,14	
	7.026.767,39			649.004,38	
6.287.272,76			549.129,53		
103.452,87			13.985,94		
145.767,63			19.706,03		
490.274,12			66.182,89		
490.207,45			66.174,00		
		18.120.172,13			2.104.587,89
		25.475.987,74			3.749.119,54
	43.169.993,70			5.730.006,30	
	71.432,27			10.160,74	
	288.976,94			38.523,06	
	2.835.807,10			382.503,74	
		46.366.210,01			6.161.193,84

Gesamt-Fonds				
	EUR ¹	EUR	EUR	EUR
2. Realisierte Verluste ⁵				
a) aus Immobilien		53.336.907,47		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
d) Sonstiges		2.092.542,03		
Summe realisierte Verluste			55.429.449,50	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			-2.902.045,65	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			950.082,78	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			27.273.144,41	
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		4.033.870,21		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-21.559.931,23		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			- 17.526.061,02	
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			9.747.083,39	
Gesamtkostenquote ⁶				1,12%

⁶ 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
	47.087.001,08			6.249.906,39	
	0,00			0,00	
	0,00			0,00	
	1.844.269,08			248.272,95	
		48.931.270,16			6.498.179,34
		-2.565.060,15			-336.985,50
		818.400,99			131.681,79
		23.729.328,59			3.543.815,82
3.556.540,01			477.330,20		
-19.008.732,09			-2.551.199,14		
		-15.452.192,08			- 2.073.868,94
		8.277.136,51			1.469.946,88
		1,20%			0,80%

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

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

I. Erträge

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen erhöhten sich im Vergleich zum vorhergehenden Berichtszeitraum um 4,6 Mio. EUR auf 16,3 Mio. EUR.

Die sonstigen Erträge in Höhe von 15,7 Mio. EUR enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von rund 12,4 Mio. EUR und Erträge aus Ausleihungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 3,3 Mio. EUR.

Die Erträge aus Immobilien betragen im Berichtszeitraum rund 24,9 Mio. EUR. Die Erträge aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften belaufen sich auf 8,3 Mio. EUR.

II. Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten betragen im Geschäftsjahr 2025/2026 insgesamt rund 7,3 Mio. EUR. Darin enthalten sind Betriebskosten in Höhe von 1,6 Mio. EUR und Instandhaltungskosten von rund 2,3 Mio. EUR sowie Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von rund 1,2 Mio. EUR.

In den sonstigen Kosten von rund 2,1 Mio. EUR sind insbesondere Aufwendungen zur aktiven Bestandspflege sowie zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Fondsimmobilien für Bankspesen einschließlich Bereitstellungsprovisionen, Vermietungskosten und Rechts- und Beratungskosten enthalten. Die Zinsaufwendungen betragen im Berichtszeitraum rund 5,3 Mio. EUR.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens liegen mit insgesamt rund 7,7 Mio. EUR im vertraglich zulässigen Rahmen der im Verkaufsprospekt unter „Vergütungen, Aufwendungen und Kosten“, Absatz 2 und 3 sowie in den „Besonderen Anlagebedingungen“ unter § 11, Absatz 2 und 3 angegebenen Prozentsätze.

Bei der Vergütung für die Fondsverwaltung ergeben sich unterschiedliche Berechnungen, die nicht auf die Anteilklassen anteilig zugerechnet, sondern diesen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet werden. Hiervon entfallen auf die Anteilklasse RC 6,3 Mio. EUR Fondsverwaltungsgebühren. Von den direkt zugerechneten Fondsverwaltungsgebühren entfallen auf die Anteilklasse IC 0,5 Mio. EUR.

Bei den sonstigen Aufwendungen in Höhe von rund 0,6 Mio. EUR (§ 14 „Allgemeine Anlagebedingungen“ in Verbindung mit § 11 Absatz 4 der „Besonderen Anlagebedingungen“) handelt es sich vorrangig um Kosten für den Jahresbericht, Kosten der Sachverständigen sowie um Kosten der Abschlussprüfung, die den beiden Anteilklassen gemäß dem Aufteilungsverhältnis am Fondsvermögen zugeschlüsselt werden.

III. Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag beträgt 29,2 Mio. EUR und verteilt sich mit 25,5 Mio. EUR auf die Anteilklasse RC und mit 3,7 Mio. EUR auf die Anteilklasse IC.

IV. Veräußerungsergebnis

Das gesamte Veräußerungsergebnis weist in der Anteilklasse RC einen Aufwand in Höhe von rund 2,6 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC einen Aufwand in Höhe von 0,3 Mio. EUR aus.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr ergibt sich ein positiver Ertragsausgleich von rund 0,8 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und 0,1 Mio. EUR in der Anteilklasse IC.

Der Ordentliche Nettoertrag, das Veräußerungsergebnis und der Ertragsausgleich führen insgesamt zu einem positiven realisierten Geschäftsjahresergebnis in Höhe von 23,7 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und zu einem positiven realisierten Geschäftsergebnis von 3,5 Mio. EUR in der Anteilklasse IC. Unter Einbeziehung des unrealisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres ergibt sich ein Gesamtergebnis in der Anteilklasse RC von 8,3 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC von 1,5 Mio. EUR.

Entwicklungsrechnung im Zeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026

Gesamt Fondsvermögen		
	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres (1.4.2025)		777.452.060,17
1. Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr ¹		-9.417.828,40
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		515.876,60
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto) ²		-113.570.115,37
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	10.473,25	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-113.580.588,62	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-950.082,78
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-4.234.644,34
- bei Immobilien	-4.089.122,83	
- bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-145.521,51	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ³		9.747.083,39
- davon nicht realisierte Gewinne ⁴	12.545.700,50	
- davon nicht realisierte Verluste ⁴	-30.071.761,52	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres (31.3.2026)		659.542.349,27

¹ Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/2025 (s. Jahresbericht des Vorjahres: Position Ausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).

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

³ Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

⁴ Die Angaben der nicht realisierten Gewinne/Verluste beinhalten die Nettoveränderungen der Immobilien, Beteiligungen, Wertpapiere und sonstige Vermögensgegenstände im Berichtsjahr. Bei der Ermittlung werden die Effekte aus latenten Steuern und Währungskursveränderungen, einschließlich der zur Absicherung abgeschlossenen Finanztermingeschäften, berücksichtigt.

Anteilklasse RC		Anteilklasse IC	
EUR	EUR	EUR	EUR
	673.491.752,86		103.960.307,31
	-7.822.870,80		-1.594.957,60
	258.406,20		257.470,40
	-88.180.826,69		-25.389.288,68
3.153,15		7.320,10	
-88.183.979,84		-25.396.608,78	
	-818.400,99		-131.681,79
	-3.706.875,76		-527.768,58
-3.578.686,81		-510.436,02	
-128.188,95		-17.332,56	
	8.277.136,51		1.469.946,88
11.061.160,50		1.484.540,00	
-26.513.352,58		-3.558.408,94	
	581.498.321,33		78.044.027,94

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 2026

	Anteilklasse RC Anteile: 11.321.716		Anteilklasse IC Anteile: 1.505.523	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	47.767.752,76	4,22	7.113.348,44	4,72
1. Vortrag aus dem Vorjahr	27.677.196,40	2,44	4.726.505,01	3,14
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	23.729.328,59	2,10	3.543.815,82	2,35
3. Ertrags-/Aufwandsausgleich auf Gewinnvortrag	-3.638.772,24	-0,32	-1.156.972,38	-0,77
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	40.974.723,16	3,62	5.908.930,04	3,92
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	13.241.768,35	1,17	1.777.203,65	1,18
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	27.732.954,81	2,45	4.131.726,39	2,74
III. Gesamtausschüttung ¹	6.793.029,60	0,60	1.204.418,40	0,80
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Endausschüttung	6.793.029,60	0,60	1.204.418,40	0,80
a) Barausschüttung	6.793.029,60	0,60	1.204.418,40	0,80
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00

¹ Bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 31. März 2026.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Der Fonds erwirtschaftete ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres 2025/2026 von rund 23,7 Mio. EUR in der Anteilklasse RC und rund 3,5 Mio. EUR in der Anteilklasse IC. Die Aufgliederung des Ergebnisses des Geschäftsjahres ist in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

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

Der Gewinnvortrag ist in der Anteilklasse RC mit rund 41,0 Mio. EUR und in der Anteilklasse IC mit 5,9 Mio. EUR höher als im Vorjahr und wird auf neue Rechnung vorgetragen. Somit stehen diese Gewinnvorträge in den jeweiligen

Anteilklassen für Ausschüttungen in den Folgejahren zur Verfügung.

In der Anteilklasse RC beträgt die Ausschüttung rund 6,8 Mio. EUR, was einem Wert von 0,60 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 1. April 2025 (Geschäftsjahresbeginn) von 1,2% entspricht.

In der Anteilklasse IC beträgt die Ausschüttung rund 1,2 Mio. EUR, was einem Wert von 0,80 EUR je Anteil und einer Ausschüttungsrendite bezogen auf den Anteilwert zum 1. April 2025 (Geschäftsjahresbeginn) von 1,5% entspricht.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach § 37 der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt 77.762.289,32 EUR (Anrechnungsbetrag nach der Brutto-Methode per 31. März 2026).

Vertragspartner der Derivategeschäfte (Kontrahenten, mit denen zum Stichtag 31. März 2026 aktive Geschäfte vorhanden sind):

- Deutsche Bank AG

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:

- 0,00 EUR (in Bankguthaben)

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

Sonstige Angaben

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Anteilwert zum 31.3.2026	51,36 EUR	51,83 EUR
Umlaufende Anteile	11.321.716	1.505.523

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

I. Anlagen in Immobilien

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

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

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaf-

fenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

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

2. Ankaufs- und Regelbewertung: Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchgeführt, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Beim Erwerb werden die Immobilien mit dem

Kaufpreis angesetzt, wobei dieser Ansatz für längstens drei Monate beibehalten wird.

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Regelbewertung: 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 aktuellen 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 grundsätzlich nach den Vorgaben der 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 Immobili-

en-Gesellschaft bekannt werden. Diese Erkenntnisse werden in der Vermögensaufstellung des auf das Bekanntwerden folgenden Monats berücksichtigt.

2. Erwerb einer Beteiligung: Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. Bei der Wertermittlung ist von dem letzten mit dem Bestätigungsvermerk eines Abschlussprüfers versehenen Jahresabschluss der Immobilien-Gesellschaft auszugehen. Liegt der Jahresabschluss mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag, ist von den Vermögenswerten und Verbindlichkeiten der Immobilien-Gesellschaft auszugehen, die in einer vom Abschlussprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung nachgewiesen sind (§ 236 Abs. 2 KAGB).

3. Gründung einer Beteiligung: Eine Gründung einer Gesellschaft liegt vor, sobald eine Gesellschaft ohne Immobilienbesitz und mit unwesentlichen Vermögen, mit dem Ziel eines Immobilienerwerbes, gegründet oder als sogenannte Vorratsgesellschaft erworben wird. Die Gründung einer Gesellschaft zum Zwecke des Erwerbs einer Immobilie fällt nicht unter den Tatbestand gemäß § 236 Abs. 1 KAGB, da es sich nicht um einen Erwerb handelt.

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Guthaben laufende Bankkonten: Guthaben laufender Bankkonten werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Geldanlagen: Tages-, Termin- oder 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 grundsätzlich zum Marktwert angesetzt, der von der Verwahrstelle geliefert wird.

Im Zusammenhang mit Devisentermingeschäften stehende Sicherheitszahlungen (Collaterals) werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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 Tagen 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. Die Abschreibungen beginnen grundsätzlich mit dem Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten der entsprechenden Immobilie bzw. Immobiliengesellschaft (BNL). Dies gilt ebenso bei Projektentwicklungen. Hausintern wird grundsätzlich eine voraussichtliche Haltedauer von fünf Jahren angewendet. In begründeten Ausnahmefällen kann hiervon abgewichen werden. Sie mindern das Fondskapital über das Bewertungsergebnis und werden nicht in der Ertrags- und Aufwands-

rechnung 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 erfolgen 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: Sofern anwendbar, sind Rückstellungen für Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt (latente Steuern). 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 darüberhinausgehender 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 Bewertungsstetig-

keit. 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 gemäß § 26 Abs. 3 KARBV keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z.B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

Die Gesellschaft wendet den Grundsatz der Periodengrenzung an, nach dem Aufwendungen und Erträge in dem Geschäftsjahr erfasst werden, dem sie wirtschaftlich zu zuordnen 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 1,2% p.a. in der Anteilklasse RC und auf 0,8% p.a. in der Anteilklasse IC.

Im Berichtszeitraum wurden für den Erwerb, die Bebauung und die Veräußerung von Immobilien bzw. den An- und Verkauf von Immobilien-Gesellschaften 1,8 Mio. EUR an Entgelten gezahlt.

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

Dem Sondervermögen wurden Transaktionskosten von insgesamt 4,2 Mio. EUR belastet, dies entspricht 0,6% des durchschnittlichen Gesamtvermögens.

Erläuterungen zu sonstigen Erträgen und sonstigen Aufwendungen

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

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB

Angaben zur Vergütung der Mitarbeitenden

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

Vergütungsrichtlinie 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 Konzernmitarbeitenden 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 Mitarbeitende entsprechend ihrer Qualifikation, Erfahrung und Kompetenzen sowie der Anforderung, der Bedeutung und des Umfangs ihrer Funktion.

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

Die DWS-Komponente wird auf Basis der Zielerreichung wesentlicher Konzernerkennzahlen ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2025 waren diese: Bereinigte Aufwand-Ertrag-

Relation, Nettomittelaufkommen und Nachhaltigkeits-Kennzahlen.

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

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

Festlegung der variablen Vergütung und angemessene Risikoadjustierung

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

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

Auf individueller 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 Ganzheitlichen Leistung. Zudem werden Hinweise der Kontrollfunktionen und Disziplinarmaßnahmen sowie deren Einfluss auf die variable Vergütung einbezogen.

Nachhaltige Vergütung

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

Vergütung für das Jahr 2025

Das DWS Compensation Committee hat die Tragfähigkeit der variablen Vergütung für das Jahr 2025 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 2026 für das Geschäftsjahr 2025 gewährten variablen Vergütung wird die DWS-Komponente auf Basis der Bewertung der festgelegten Leistungskennzahlen gewährt. Die Geschäftsführung hat für 2025 eine Auszahlungsquote der DWS-Komponente von 100,0% 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 fondsasierten 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 TEUR erhalten Risikoträger ihre gesamte variablen Vergütung in bar und ohne Aufschub.

Zusammenfassung der Informationen zur Vergütung für die Gesellschaft für 2025¹

Jahresdurchschnitt der Mitarbeitenden (Kopfzahl)	67
Gesamtvergütung	12.052.020 EUR
– Fixe Vergütung	8.531.189 EUR
– Variable Vergütung	3.520.831 EUR
davon: Carried Interest	0 EUR
Gesamtvergütung für Senior Management ²	1.544.840 EUR
Gesamtvergütung für sonstige Risikoträger	0 EUR
Gesamtvergütung für Mitarbeitende mit Kontrollfunktionen	459.042 EUR

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Zum 26. November 2025 sind geänderte Anlagebedingungen für das Sondervermögen in Kraft getreten, in diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Aktualisierung des Verkaufsprospekts.

Neben redaktionellen Anpassungen und klarstellenden Formulierungen wurde insbesondere die Änderung vorgenommen, dass unter bestimmten Voraussetzungen auch Substanz ausschüttungen möglich sind (s. § 12 der Besonderen Anlagebedingungen).

Eine weitere Neufassung erfolgte im April 2026 und somit erst nach Ende des Berichtszeitraums.

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

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Der Verkaufsprospekt enthält Angaben zum Liquiditätsmanagement. Im Berichtszeitraum haben sich diesbezüglich keine Änderungen ergeben, jedoch erfolgte eine wesentliche Neuregelung mit der Aktualisierung der Anlagebedingungen im Rahmen des Fondsrisikobegrenzungsgesetzes im April 2026.

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 Immobilienwert stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen erfolgt nach dem Grundsatz der Diversifikation und zwar nach folgenden Kriterien: Nachhaltige Ertragskraft, Lage, Größe, Nutzung und Mieterstruktur. Die Anlagestrategie richtet sich auch an den unterschiedlichen europaweiten Marktzyklen aus. Selektiv können auch Investitionen zu einem geringen Anteil in Ländern außerhalb der EU/des EWR getätigt werden. Aus diesen allgemeinen wirtschaftlichen und finanziellen Zielen, der Anlagestrategie und auch den gesetzlichen Anlagegrenzen leitet sich das Risikoprofil des Sondervermögens ab.

Das Risikoprofil des Sondervermögens beinhaltet eine Kombination insbesondere aus Risiken einer Anlage in Sondervermögen, Risiken aus der Anlage in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, Risiken aus der Liquiditätsanlage und steuerlichen Risiken. Das Sondervermögen grundbesitz Fokus Deutschland ist auf unbegrenzte Zeit aufgelegt und hat keine feste Laufzeit. In Abhängigkeit von der Marktentwicklung sind jedoch ein Verkauf des gesamten Immobilienportfolios und eine sich daran anschließende Liquidation des Sondervermögens möglich. Eine Entscheidung über einen Verkauf liegt im alleinigen Ermessen der Gesellschaft. Des Weiteren ist die Gesellschaft berechtigt, die Ausgabe neuer Anteile vorübergehend oder vollständig einzustellen.

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.

Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Eine zeitweilige Rücknahmeaussetzung kann zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung führen, was letztendlich typischerweise zur Abwicklung des Sondervermögens führen wird.

Außergewöhnliche Umstände in diesem Sinne können z.B. sein: Wirtschaftliche oder politische Krisen, Rücknahmeverlangen in außergewöhnlichem Umfang, Naturkatastrophen, die eine Bewertung unmöglich machen, sowie die Schließung von Börsen oder Märkten, Handelsbeschränkungen oder sonstige Faktoren, die die Ermittlung des Anteilwerts beeinträchtigen. Außergewöhnliche Umstände liegen nach dem KAGB auch vor, wenn die Gesellschaft die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens erklärt hat. In diesem Falle ist die Gesellschaft von Gesetzes wegen verpflichtet, die Rücknahme von Anteilen auszusetzen.

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

Es wurden Risikomanagementprozesse zur Begleitung des gesamten Investitions- und Managementprozesses einer Immobilie installiert sowie auch zur Einhaltung der im Anschluss dargestellten wesentlichen Anlagegrenzen, die ein Immobilien-Sondervermögen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen einzuhalten hat. Weitere Informationen zum Umfang und der Funktionsweise der Risikomanagementprozesse sind in elektronischer oder schriftlicher Form bei der Gesellschaft erhältlich.

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

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken ist Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozesses für Immobilien. Nachhaltigkeitsrisiken werden im Rahmen einer Sorgfaltsprüfung („Due Diligence“) identifiziert, bewertet und in der Investitionsentscheidung berücksichtigt. Die Sorgfaltsprüfung wird vor dem Erwerb abgeschlossen und erfolgt in zwei Screening-Phasen: Ein erstes und ein erweitertes Screening, in denen unter anderem die Resilienz des Vermögensgegenstandes gegenüber transitorischen und physischen Risiken bewertet wird. In diesem Zusammenhang identifizierte Nachhaltigkeitsrisiken können zum Ausschluss der Immobilieninvestition führen oder bei der Investitionsentscheidung durch sonstige risikomindernde Maßnahmen angemessen gesteuert werden.

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

Nach Erwerb eines Vermögensgegenstandes überwacht die Gesellschaft Nachhaltigkeitsrisiken nicht nur, um eine angemessene Risikosteuerung zu gewährleisten, sondern auch um aktiv Wertschöpfungspotentiale im Rahmen der laufenden Geschäftsplanung zu identifizieren. Dies wird anhand eines jährlichen Maßnahmenplans sichergestellt, welcher auf Grundlage der tatsächlichen Performance und daraus resultierenden Risikoprofils, der Anlagestrategie des verwalteten Sondervermögens und seiner Nachhaltigkeitsziele erstellt wird. Nachhaltigkeitsrisiken, transitorischer und/oder physischer Natur, 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. So könnten bspw. Veränderungen in der Standortattraktivität, z.B. durch den Klimawandel und damit häufigere Überschwemmungen, steigende Betriebskosten aufgrund schlechter Energieeffizienz, oder die Unversicherbarkeit von Immobilien aufgrund steigender Risiken den Verkehrswert einer Immobilie negativ beeinflussen.

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaß:

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

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode (Stand: 31. März 2026):

- das 1,5-Fache des Nettoinventarwertes (147,7%)

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaß:

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

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode (Stand: 31. März 2026):

- das 1,4-Fache des Nettoinventarwertes (135,9%)

Zusätzliche Informationen

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

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung

Sonstige Informationen - Nicht vom Prüfungsurteil umfasst.

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. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts:
grundbesitz Fokus Deutschland („Fonds“)

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900Y2U3UTB4V1M266
ISIN: DE0009807081

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☒ ☒ ☐ Ja

☒ ☐ ☒ Nein

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

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

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

☒ Es wurden **damit ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 4,50% an nachhaltigen Investitionen

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

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



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

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

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

- Reduzierung von CO₂-Emissionen

Die Gesellschaft strebt für den Fonds an, die durch die Immobilien des Fonds verursachten CO₂-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand des Immobilienportfolios des Fonds – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird.

- Reduzierung der Energieintensität

Gleichzeitig sollte die Energieintensität der Immobilien des Finanzprodukts reduziert werden, soweit dies durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflusst werden kann und der Energieverbrauch nicht in der Verantwortung des Mieters liegt.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

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

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

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

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

Eine stichtagsbezogene zeitnahe Ermittlung der Energieverbräuche für den gesamten Berichtszeitraum war für keine Immobilie des Sondervermögens möglich. Ein Teil der vorliegenden Energieverbräuche 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 für den gesamten Berichtszeitraum. 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 Optimierungsmaßnahmen an Immobilien 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-OffenlegungsVO“), an. Dennoch waren 4,50% der Investitionen des Finanzprodukts nachhaltige Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852, der sog. EU-Taxonomieverordnung („EU-TaxonomieVO“).

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 beigelegt.

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.



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.

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 Immobilianteils Eingang in die Ermittlung des prozentualen Anteils. Bei der Ermittlung dieses prozentualen Anteils blieb die Belastung mit fossilen Brennstoffen, die ausschließlich für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Immobilien erforderlich waren, außer Betracht. Der vorbeschriebene prozentuale Anteil sollte höchstens 2% betragen.

Im Berichtsjahr erfolgten keine Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen.

– **Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz**

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

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

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

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

Im Berichtszeitraum unterlagen 95,7% aller Immobilien des Sondervermögens den Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“, die übrigen 4,3% unterlagen nicht den vorgenannten Vorschriften und wurden daher bei der Ermittlung des vorliegenden Indikators nicht berücksichtigt (hierbei handelt es sich um eine sich im Bau befindliche Immobilie ohne gültigen Energieausweis). Insgesamt waren 27,05% aller Immobilien des Sondervermögens Immobilien mit schlechter Energieeffizienz.

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

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

— **Intensität des Energieverbrauchs**

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

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

b) Liquiditätsanlagen

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

(i) Aktien und Anleihen von Unternehmen:

- Verstöße des Unternehmens gegen die Grundsätze des United Nations Global Compact und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen;

- Engagement des Unternehmens in umstrittene Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen);
- (ii) Staatsanleihen
 - Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen.

Im Berichtszeitraum wurden keine solchen 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: 01.04.2025 – 31.03.2026.

Größte Investitionen	Sektor	Sektor in % der Vermögenswerte	Land
Berlin, Friedenauer Höhe 13 - 23	Immobilien	8,6%	Deutschland
Hannover, Vahrenwalder Str. 11	Immobilien	6,6%	Deutschland
Darlehensforderung France SAS	Immobilien	5,2%	Frankreich
Stuttgart, Heilbronner Straße 190	Immobilien	4,9%	Deutschland
Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG	Immobilien	4,8%	Deutschland
Berlin, Hauptstraße 2,3	Immobilien	4,8%	Deutschland
Nürnberg, Zeltnerstr.19, Sandstr. 24	Immobilien	4,4%	Deutschland
Dublin 9, Northwood, Santry Demesne	Immobilien	4,3%	Irland
Frankfurt Uhlandstrasse	Immobilien	4,1%	Deutschland
Potsdam, Jägerallee 20	Immobilien	4,1%	Deutschland
gFD France SAS	Immobilien	4,1%	Frankreich
Düsseldorf, Münsterstrasse 96, 100,102, Glockenstrasse 31, 35	Immobilien	3,3%	Deutschland
Darlehensforderung Willow	Immobilien	3,2%	Großbritannien
Thomas Street PBSA Limited	Immobilien	3,2%	Großbritannien
Stuttgart, Breitwiesenstrasse 19	Immobilien	3,1%	Deutschland



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Der gesamte Immobilienbestand ist auf die zu fördernden ökologischen Merkmale ausgerichtet. Für das Finanzprodukt wird angestrebt, die durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO₂-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird. Gleichzeitig sollte die Energieintensität der Immobilien des Sondervermögens reduziert werden. Die einzelnen Immobilien trugen in unterschiedlichem Maße zu den CO₂-Emissionen und dem Energieverbrauch des gesamten Immobilienportfolios bei. Um die mit dem Finanzprodukt beworbenen und zu fördernden ökologischen Merkmale auf Ebene des gesamten Immobilienbestandes zu erreichen, waren die dafür erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen sowie des Energieverbrauchs auf den jeweiligen gesamten Immobilienbestand des Sondervermögens ausgerichtet. Daher war der Immobilienbestand des Sondervermögens - in Gänze unter „#1 ausgerichtet auf die geförderten ökologischen Merkmale des Finanzprodukts“ allokiert. Rund 89,83% des Fonds waren zum Berichtsstichtag 31. März 2026 in Immobilien, Immobilien-Gesellschaften und Forderungen an Immobilien-Gesellschaften angelegt. Der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen im vorstehenden Sinne entspricht diesem somit 89,83%.

- **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

Zum Berichtsstichtag 31. März 2026 sah die Vermögensallokation des Fonds wie folgt aus:

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

	in EUR	in % der Vermögensgegenstände
Immobilien	585.300.000	63,22%
Beteiligungen	142.246.594	15,37%
Forderungen an Beteiligungen	102.298.693	11,05%
Liquiditätsanlagen	61.365.450	6,63%
Sonstiges	34.537.963	3,73%
Summe der Vermögensgegenstände	925.748.700	100,00%

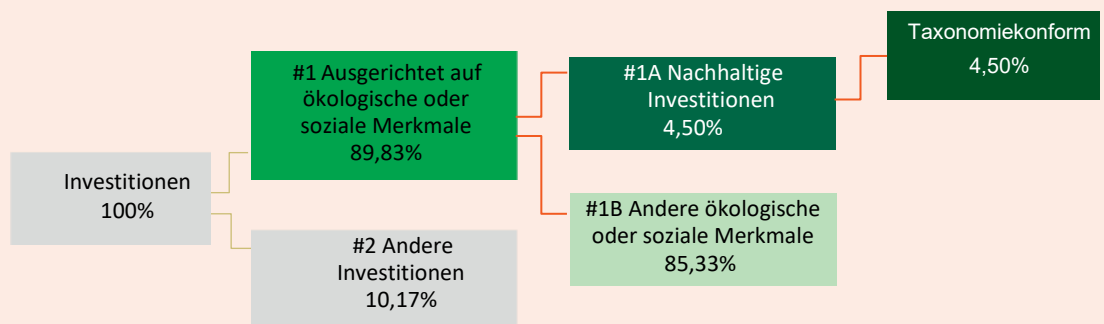
Taxonomie-konforme Aktivitäten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse** die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umwelt-freundlichen 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.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für fossiles Gas die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO₂-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 CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgas-emissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



#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 0,00%.



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

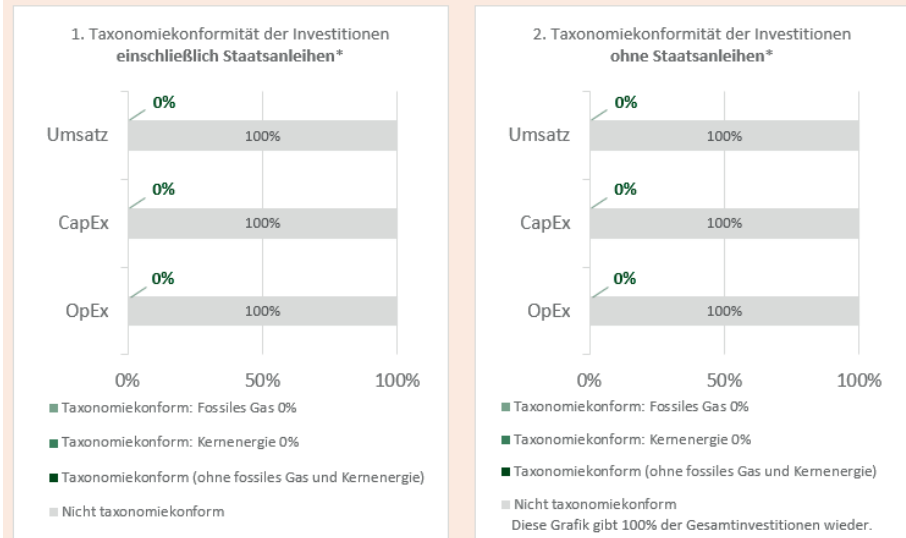
Die Gesellschaft strebte für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen gemäß der EU-TaxonomieVO oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der EU-OffenlegungsVO an. Beim Erwerb von sowie beim Eigentum an Gebäuden handelt es sich um eine sog. taxonomiegeeignete Wirtschaftstätigkeit. Dies ist eine 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. März 2026 waren sämtliche Immobilien des Sondervermögens als taxonomiegeeignete Wirtschaftstätigkeit unter „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ einzuordnen. 4,50% der Immobilien des Sondervermögens konnten zum Berichtsstichtag 31. März 2026 mit Blick auf das Umweltziel „Klimaschutz“ als taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeit qualifiziert werden.



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

- ☐ Ja:
 ☐ In fossiles Gas
 ☐ In Kernenergie
☒ Nein

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozensatz 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.



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%.

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

Im vorangegangenen Berichtszeitraum belief sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang stehen, auf 4,56 %. Im aktuellen Berichtszeitraum lag dieser Wert bei 4,50 %.

Referenzperiode	Anteil
01.04.2023 – 31.03.2024	0,00%
01.04.2024 – 31.03.2025	4,56%
01.04.2025 – 31.03.2026	4,50%



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

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

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

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

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

Bei den anderen sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um andere Bilanzpositionen wie z. B. 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?

Nachfolgende 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. Zudem wurde im Berichtszeitraum eine effiziente Immobilie¹ im Sinne der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden fertiggestellt und in Betrieb genommen. Eine weitere in Betrieb genommene Immobilie², gilt zu 92% als effizient im Sinne der zuvor genannten Richtlinie.

¹ Berlin, Friedenauer Höhe 13 – 23 (Friedenau WA 6-2)

² Paris, Boulevard Charles de Gaulle (Lignes)

Immobilie	Maßnahme	Status
Dock 47	BREEAM* In Use Teil 1 Very Good	Abgeschlossen
Münster Center	BREEAM* In Use Teil 1 Pass	Abgeschlossen
Uhlandstraße	BREEAM* In Use Teil 1 Very Good	Abgeschlossen
Vahrenwalder Straße 11	BREEAM* In Use Teil 1 Very Good	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/

Frankfurt am Main, 1. Juli 2026

DWS Grundbesitz GmbH



Christian Bäcker



Dr. Ulrich von Creytz



Clemens Schäfer



Georg Schuh



Ulrich Steinmetz

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DWS Grundbesitz GmbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2025 bis zum 31. März 2026, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2026, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2025 bis zum 31. März 2026 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 entspricht der beigefügte Jahresbericht aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse 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 der DWS Grundbesitz 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 Sonder-

vermögens 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, 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 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 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 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, 2. Juli 2026

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 2026 beträgt 51,36 EUR und hat sich somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 51,65 EUR um 0,29 EUR reduziert.

Für das Geschäftsjahr 2025/2026 werden 0,60 EUR (= 1,2% bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse RC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim grundbesitz Fokus Deutschland liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,36 EUR oder 60% steuerfrei. Die Ausschüttung in Höhe von 0,60 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,36 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,24 EUR zusammen.

Ausschüttungserfolg Anteilklasse IC

Der Anteilwert der Anteilklasse IC zum 31. März 2026 beträgt 51,83 EUR und hat sich somit gegenüber dem Anteilwert zum Anfang des Geschäftsjahres von 52,14 EUR um 0,31 EUR reduziert.

Für das Geschäftsjahr 2025/2026 werden 0,80 EUR (= 1,5% bezogen auf den Anteilwert der Anteilklasse IC zu Geschäftsjahresbeginn) ausgeschüttet. Die Ausschüttung wird nach dem Investmentsteuergesetz in der am 1. Januar 2018 geltenden Fassung für die Anleger teilweise steuerfrei sein (Teilfreistellung im Sinne des § 20 InvStG). Beim grundbesitz Fokus Deutschland liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%. Demnach sind 0,48 EUR oder 60% steuerfrei. Die Ausschüttung in Höhe von 0,80 EUR setzt sich somit aus einem steuerfreien Teil in Höhe von 0,48 EUR und einem steuerpflichtigen Teil in Höhe von 0,32 EUR zusammen.

Ausschüttung/Investmentsteuerliches Ergebnis

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2025/2026 in Höhe von 0,60 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,80 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) erfolgt am 22. Juli 2026. Der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung ergibt sich aus nachstehender Tabelle und beträgt 0,24 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,32 EUR je Anteil (Anteilklasse IC), sofern die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger und für körperschaftsteuerpflichtige Anleger sind 0,24 EUR je Anteil (Anteilklasse RC) bzw. 0,32 EUR je Anteil (Anteilklasse IC) steuerpflichtig.

Des Weiteren können Vorabpauschalen nach dem neuen Investmentsteuergesetz als Investorserträge 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 22. Juli 2026 für Anteilklasse RC

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommen- steuerpflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaft- steuerpflichtiger Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	0,6000	0,6000	0,6000
Anzuwendende Teilfreistellungsquote	60%	60%	60%
Steuerfreie Erträge je Anteil	0,3600	0,3600	0,3600
Steuerpflichtige Erträge je Anteil	0,2400	0,2400	0,2400

Ertragsteuerliche Behandlung der Endausschüttung am 22. Juli 2026 für Anteilklasse IC

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

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

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

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

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen (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 für Geschäftsjahre, die vor dem 10. Februar 2026 begonnen haben, als sonstige inländische Einkünfte und für Geschäftsjahre, die nach dem 9. Februar 2026 begonnen haben, als inländische Immobilienerträge 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 1.000,00 EUR

(für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten)
bzw. 2.000,00 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten)
übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sogenannte Teilfreistellung).

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

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

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

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,00 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

Vorabpauschalen

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

Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,00 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds veräußert, ist der Veräußerungsgewinn grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern. Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe des jeweils anzuwendenden Teilfreistellungssatzes auf Anlegerebene steuerlich nicht abzugsfähig.

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Wegzugsbesteuerung

Die Fondsanteile gelten steuerlich als veräußert, sofern die unbeschränkte Steuerpflicht eines Anlegers durch Aufgabe des Wohnsitzes oder gewöhnlichen Aufenthalts in der Bundesrepublik Deutschland endet oder die Anteile unent-

geltlich auf eine nicht unbeschränkt steuerpflichtige Person übertragen werden oder es aus anderen Gründen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des Besteuerungsrechts der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich des Gewinns aus der Veräußerung der Fondsanteile kommt. In diesen Fällen kommt es zu einer Besteuerung des bis dahin angefallenen Wertzuwachses. Die sogenannte Wegzugsbesteuerung ist nur dann anzuwenden, wenn der Anleger in den letzten fünf Jahren vor der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar mindestens 1% der ausgegebenen Anteile des jeweiligen Fonds gehalten hat oder wenn der Anleger im Zeitpunkt der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar Fondsanteile hält, deren Anschaffungskosten mindestens 500.000 EUR betragen haben, wobei die Beteiligungen an verschiedenen Investmentfonds jeweils getrennt zu betrachten und hinsichtlich der Anschaffungskosten nicht zusammenzurechnen sind, und die Summe der steuerpflichtigen Gewinne aus allen Fondsanteilen insgesamt positiv ist. Die Besteuerung hat in der Veranlagung zu erfolgen.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit sie nicht auf sonstige inländische Einkünfte nach § 6 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 InvStG entfällt (für Geschäftsjahre des Fonds, die nach dem 9. Februar 2026 begonnen haben) und 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 Beihilfe 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 Investorserträgen eingeräumt worden sein und keine sonstige Verpflichtung bestanden haben, die Investorserträge 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 in Höhe von 70% bestanden (sogenannte 45-Tage-Regelung). Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die entweder auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, oder (für Geschäftsjahre des Fonds, die nach dem 9. Februar 2026 begonnen haben) die auf nicht unter § 6 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 InvStG fallende, aber bei Vereinnahmung keinem Steuerabzug unterliegende sonstige inländische Einkünfte entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Anteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

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

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

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

Ausschüttungen

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

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

Die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen in der Regel keinem Steuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. 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 Beihilfe 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 unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

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

Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen).

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

Grunderwerbsteuer

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

3%-Steuer in Frankreich

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

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

Eine Beteiligung am grundbesitz Fokus Deutschland von mindestens 1% entsprach am 1. Januar 2026 133.725,52 Anteilen.

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

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

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

Eine Beteiligung am grundbesitz Fokus Deutschland von mindestens 5% entsprach am 1. Januar 2026 668.627,60 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 Erklärungsspflicht 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 Immobilienquoten¹

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

Beim Fonds grundbesitz Fokus Deutschland liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%, da der Investmentfonds gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens in Immobilien und Immobiliengesellschaften anlegt.

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

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

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

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

Immobilienquoten grundbesitz Fokus Deutschland (1. April 2025 bis 31. März 2026)

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
01.04.2025	77,55	20,85
02.04.2025	77,60	20,86
03.04.2025	77,61	20,87
04.04.2025	77,64	20,88
07.04.2025	78,60	21,09
08.04.2025	78,57	21,04
09.04.2025	78,59	21,03
10.04.2025	74,49	17,98
11.04.2025	74,53	18,01
14.04.2025	74,47	17,92
15.04.2025	74,57	17,97
16.04.2025	74,62	18,02
17.04.2025	74,64	18,03
22.04.2025	74,68	18,03
23.04.2025	74,69	18,03
24.04.2025	74,75	18,07
25.04.2025	74,79	18,08
28.04.2025	74,81	18,09
29.04.2025	74,82	18,11
30.04.2025	73,83	18,34
02.05.2025	74,57	18,52
05.05.2025	74,59	18,52
06.05.2025	74,60	18,52
07.05.2025	74,63	18,53
08.05.2025	74,63	18,53
09.05.2025	74,68	18,55
12.05.2025	74,70	18,56
13.05.2025	74,74	18,60
14.05.2025	74,79	18,63
15.05.2025	74,79	18,63
16.05.2025	74,79	18,61
19.05.2025	74,82	18,63
20.05.2025	74,86	18,65
21.05.2025	74,88	18,65
22.05.2025	74,87	18,63
23.05.2025	74,87	18,64
26.05.2025	74,89	18,65
27.05.2025	74,91	18,67
28.05.2025	74,98	18,67
30.05.2025	75,09	18,71
02.06.2025	74,27	18,49
03.06.2025	75,07	18,68
04.06.2025	75,07	18,67
05.06.2025	75,11	18,70
06.06.2025	75,12	18,70
10.06.2025	75,14	18,70
11.06.2025	75,14	18,69
12.06.2025	75,18	18,69

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
13.06.2025	75,18	18,67
16.06.2025	75,18	18,67
17.06.2025	75,20	18,66
18.06.2025	75,21	18,67
20.06.2025	75,22	18,65
23.06.2025	75,22	18,65
24.06.2025	75,27	18,66
25.06.2025	75,32	18,68
26.06.2025	74,29	18,43
27.06.2025	74,65	18,52
30.06.2025	74,64	18,52
01.07.2025	74,63	18,50
02.07.2025	74,77	18,53
03.07.2025	74,74	18,51
04.07.2025	74,72	18,48
07.07.2025	74,77	18,50
08.07.2025	74,80	18,50
09.07.2025	74,82	18,51
10.07.2025	74,83	18,52
11.07.2025	74,85	18,52
14.07.2025	74,84	18,51
15.07.2025	74,84	18,49
16.07.2025	75,51	18,65
17.07.2025	75,53	18,66
18.07.2025	75,54	18,67
21.07.2025	75,54	18,67
22.07.2025	75,57	18,68
23.07.2025	75,58	18,67
24.07.2025	75,59	18,68
25.07.2025	75,61	18,68
28.07.2025	75,61	18,66
29.07.2025	75,63	18,67
30.07.2025	75,69	18,71
31.07.2025	75,76	18,97
01.08.2025	75,04	18,80
04.08.2025	75,11	18,80
05.08.2025	75,12	18,78
06.08.2025	75,21	18,81
07.08.2025	75,22	18,80
08.08.2025	75,21	18,78
11.08.2025	75,24	18,83
12.08.2025	75,30	18,85
13.08.2025	75,33	18,87
14.08.2025	75,32	18,87
15.08.2025	75,38	18,90
18.08.2025	75,38	18,89
19.08.2025	75,43	18,90
20.08.2025	75,43	18,89

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
21.08.2025	75,44	18,91
22.08.2025	75,44	18,88
25.08.2025	75,46	18,90
26.08.2025	77,27	17,50
27.08.2025	77,78	17,62
28.08.2025	77,85	17,64
29.08.2025	83,13	18,85
01.09.2025	82,88	18,78
02.09.2025	82,93	18,79
03.09.2025	82,94	18,78
04.09.2025	82,95	18,77
05.09.2025	83,02	18,80
08.09.2025	83,03	18,81
09.09.2025	83,04	18,81
10.09.2025	83,08	18,82
11.09.2025	83,07	18,83
12.09.2025	83,17	18,84
15.09.2025	83,11	18,84
16.09.2025	83,13	18,85
17.09.2025	83,12	18,84
18.09.2025	83,11	18,82
19.09.2025	83,14	18,83
22.09.2025	83,12	18,80
23.09.2025	83,13	18,81
24.09.2025	82,74	18,72
25.09.2025	82,78	18,72
26.09.2025	82,84	18,74
29.09.2025	82,88	18,74
30.09.2025	84,77	19,18
01.10.2025	84,43	19,12
02.10.2025	84,74	19,20
06.10.2025	84,81	19,23
07.10.2025	84,82	19,25
08.10.2025	84,82	19,24
09.10.2025	84,84	19,26
10.10.2025	84,85	19,24
13.10.2025	84,91	19,25
14.10.2025	84,94	19,26
15.10.2025	84,96	19,26
16.10.2025	85,01	19,27
17.10.2025	85,03	19,29
20.10.2025	85,03	19,27
21.10.2025	85,05	19,29
22.10.2025	85,09	19,31
23.10.2025	85,08	19,29
24.10.2025	85,10	19,30
27.10.2025	85,07	19,28
28.10.2025	85,13	19,28
29.10.2025	85,13	19,29
30.10.2025	85,05	19,24

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
31.10.2025	85,44	19,34
03.11.2025	85,35	19,31
04.11.2025	85,50	19,36
05.11.2025	85,08	19,26
06.11.2025	85,08	19,26
07.11.2025	85,13	19,27
10.11.2025	85,15	19,27
11.11.2025	85,18	19,29
12.11.2025	85,19	19,28
13.11.2025	85,19	19,27
14.11.2025	85,24	19,28
17.11.2025	85,27	19,29
18.11.2025	85,29	19,30
19.11.2025	85,32	19,31
20.11.2025	85,34	19,31
21.11.2025	85,30	19,31
24.11.2025	85,31	19,32
25.11.2025	85,35	19,33
26.11.2025	85,50	19,35
27.11.2025	85,52	19,36
28.11.2025	85,66	19,52
01.12.2025	85,68	19,53
02.12.2025	85,75	19,53
03.12.2025	84,99	19,36
04.12.2025	85,03	19,37
05.12.2025	85,13	19,41
08.12.2025	85,18	19,43
09.12.2025	85,18	19,42
10.12.2025	85,25	19,45
11.12.2025	85,34	19,45
12.12.2025	85,32	19,46
15.12.2025	85,32	19,45
16.12.2025	85,34	19,45
17.12.2025	83,68	19,07
18.12.2025	83,72	19,07
19.12.2025	83,74	19,08
22.12.2025	83,77	19,10
23.12.2025	83,83	19,12
29.12.2025	83,91	19,16
30.12.2025	83,91	19,15
02.01.2026	83,78	19,18
05.01.2026	83,90	19,21
06.01.2026	83,14	19,04
07.01.2026	83,03	19,08
08.01.2026	83,13	19,10
09.01.2026	83,14	19,08
12.01.2026	83,16	19,09
13.01.2026	83,21	19,10
14.01.2026	83,28	19,13
15.01.2026	83,33	19,14

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
16.01.2026	83,35	19,15
19.01.2026	83,38	19,15
20.01.2026	83,42	19,15
21.01.2026	83,45	19,14
22.01.2026	83,48	19,14
23.01.2026	83,52	19,15
26.01.2026	83,61	19,17
27.01.2026	83,67	19,20
28.01.2026	83,78	19,22
29.01.2026	83,83	19,24
30.01.2026	83,36	19,10
02.02.2026	82,66	18,93
03.02.2026	82,78	18,96
04.02.2026	82,72	18,98
05.02.2026	82,75	19,00
06.02.2026	82,76	18,97
09.02.2026	82,75	18,96
10.02.2026	82,74	18,94
11.02.2026	82,80	18,95
12.02.2026	82,82	18,96
13.02.2026	82,83	18,96
16.02.2026	82,85	18,96
17.02.2026	82,88	18,98
18.02.2026	82,91	18,97
19.02.2026	82,94	18,98
20.02.2026	82,96	18,97
23.02.2026	83,01	18,97
24.02.2026	83,02	18,97
25.02.2026	83,04	18,97
26.02.2026	83,65	18,32
27.02.2026	83,50	17,68
02.03.2026	83,66	17,66
03.03.2026	83,73	17,66
04.03.2026	83,81	17,70
05.03.2026	83,83	17,72
06.03.2026	83,88	17,73
09.03.2026	83,88	17,74
10.03.2026	83,92	17,76
11.03.2026	83,93	17,76
12.03.2026	83,96	17,77
13.03.2026	83,98	17,78
16.03.2026	83,98	17,79
17.03.2026	83,99	17,78
18.03.2026	84,21	17,83
19.03.2026	84,22	17,83
20.03.2026	84,24	17,83
23.03.2026	84,16	17,85
24.03.2026	84,15	17,83
25.03.2026	84,14	17,84

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
26.03.2026	84,17	17,83
27.03.2026	84,22	17,84
30.03.2026	84,06	17,85
31.03.2026	83,97	17,88

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): 27,481 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2025

Gesellschafter

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

Geschäftsführung

Clemens Schäfer
Sprecher der Geschäftsführung
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Dr. Ulrich von Creytz
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Ulrich Steinmetz
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH

Christian Bäcker

Florian Stanienda (bis 31. März 2026)
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Georg Schuh
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH
DWS International GmbH

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH
Hansastraße 29a
81373 München
Amtsgericht: München HRB 42 872
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,4 Mio. EUR
Eigenmittel (nach § 10 KWG i.V.m. Artikel 25ff. CRR):
3.729,1 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2025

Aufsichtsrat

Dirk Görgen
Member of the Executive Board
Head of Client Coverage Division
DWS Management GmbH
Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

Martin Ball
Leiter Operationelles Risiko der Geschäftseinheit
Privatkundenbank sowie DWS
Operationelles Risiko der Region Deutschland & Europa –
Verantwortlicher für Risikotypen Physische Störungen und
Human Resources Risiken
Deutsche Bank AG
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Birgit Grünewald
Head of CFO Financial Management und Partnership
Financial Management
DWS Group GmbH & Co. KGaA

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

Holger Naumann
Senior Advisor
DWS Group GmbH & Co. KGaA

Externe Bewerter

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

Regelbewerter

Dipl.-Ingenieur Jörg Ackermann

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

Dipl.-Kaufmann Marcus Braun

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

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel

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

Ankaufsbewerter

Detlev Brauweiler

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

Dipl.-Ingenieur Matthias Heide

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

Dipl.-Ingenieur Stefan Döring

MRICS, Mainz

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

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Europa-Allee 91

60486 Frankfurt am Main

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

DWS Grundbesitz GmbH

Mainzer Landstraße 11-17

60329 Frankfurt am Main

Internet: realassets.dws.com

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

DWS Investment GmbH*

60612 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69-910-12389

Telefax: +49 (0) 69-910-19090

Internet: www.dws.de

E-Mail: info@dws.com

* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.