Jahresbericht
zum 30. September 2016.
Deka-ImmobilienGlobal

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.

Deka Investments

Deka Immobilien Investment GmbH

Finanzgruppe

Hinweise

Für das Sondervermögen Deka-ImmobilienGlobal gilt das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) als gesetzliche Grundlage. Der Jahresbericht beinhaltet einen Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV*.

Zu den Grundlagen der Immobilienbewertung ist festzuhalten, dass nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für die Immobilien der Sondervermögen zu jedem Bewertungsstichtag jeweils zwei Verkehrswertgutachten einzuholen sind.
Der ausgewiesene Verkehrswert entspricht dem arithmetischen Mittelwert der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Alle anderen Angaben erfolgen aus dem Verkehrswertgutachten, dessen Verkehrswert näher am Mittelwert der Verkehrswerte aus den beiden vorherigen Verkehrswertgutachten bzw. dem vorherigen Verkehrswert liegt.
Im Immobilienverzeichnis werden bei den Verkehrswerten neben dem arithmetischen Mittelwert zudem beide Gutachtenverkehrswerte ausgewiesen. Gleichfalls im Immobilienverzeichnis erfolgt der Ausweis beider Gutachtenwerte zu den Kriterien „Restnutzungsdauer in Jahren“ und „Marktübliche Miete“.

Die aktuelle Fassung des Verkaufsprospektes Deka-ImmobilienGlobal (inklusive der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen) ist über www.deka.de verfügbar.

Dieser Jahresbericht ist in Verbindung mit dem jeweils aktuellen Verkaufsprospekt und dem jeweils aktuellen Halbjahresbericht gültig bis zur Veröffentlichung des nächsten Jahresberichtes gegen Ende 2017. Nach dem 31. März 2017 ist der anschließende Halbjahresbericht, sobald er veröffentlicht ist, beizufügen.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es, insbesondere durch die jeweiligen aktuellen ökonomischen und politischen Rahmendaten, zu veränderten Bedingungen in der Zukunft kommen kann. Dies kann zu Abweichungen gegenüber aktuell prognostizierten Entwicklungen führen.

Dieser Bericht enthält folgende Gliederung: Die Vermögensübersicht wird als zusammengefasste Vermögensaufstellung verstanden, die in den dann folgenden Teilen I bis III detaillierter ausgeführt wird. In diesem Zusammenhang enthält das Immobilienverzeichnis als Teil I in komprimierter Form alle Daten, die auf Objektebene veröffentlicht werden, in einem Verzeichnis. Dazu sind immer auf je zwei Doppelseiten alle Einzelkriterien zu einem bestimmten Objekt aufgeführt.

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von ± einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten. Prozentwerte in Tabellen und Grafiken sind gerundet, daher können rechnerische Differenzen zum Gesamtwert (100 %) auftreten.

* KARBV = Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung; Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände.

Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren,

die meisten deutschen Offenen Immobilienfonds sind derzeit ein sehr gefragtes Anlageprodukt. Und die Lage ist herausfordernd – in einer anhaltenden Niedrigzinsphase und mit überwiegend hohen Immobilienpreisen. Die Assetklasse ist geprägt von starken Geldzuflüssen und Anlagedruck auf den Immobilienmärkten.

Einerseits ist die hohe Nachfrage auch nach dem Deka-ImmobilienEuropa und dem Deka-ImmobilienGlobal natürlich sehr erfreulich. Es spricht für unsere Produkte, dass die Anleger uns viel neues Geld anvertrauen.

Andererseits ist das Management der Fonds, ihrer Immobilien und der Liquidität zunehmend anspruchsvoller. Für die verfügbaren Mittel gibt es kaum noch Zinsen, Core-Immobilien sind auf den meisten Märkten hoch bewertet und damit ein knappes Gut. Zudem erfordert die zielgerichtete Portfoliodiversifikation der Fonds Know-how auf höchstem Niveau.

Den komplexen Anforderungen in diesem Marktumfeld begegnen wir seit unserem Bestehen erfolgreich. In diesem Jahr feiern wir unser 50-jähriges Jubiläum. Und wir können gerade im Hinblick auf die schwierigen Phasen der Assetklasse „Offener Immobilienfonds" darauf verweisen, dass uns diese Phasen im Vergleich zu anderen Anbietern kaum getroffen haben.

Seit jeher sind wir Vorreiter der Branche durch die Kontingentierung unserer Produkte. Das heißt, wir nehmen gemäß eigener Planung nur so viel Geld in einem Jahr an, wie wir aufgrund unserer Marktexpertise realistisch in Immobilieninvestments umsetzen können. Wir beschränken uns selbst. Insofern waren wir nie dem Risiko ausgesetzt, zu viel Geld in entsprechende Ankäufe investieren zu müssen.

– Wir trennen grundsätzlich klar zwischen privaten und institutionellen Produkten.

– Wir investieren weitgehend in Core Immobilien, also beste Lage, beste Qualität. Um allerdings bei den aktuell hohen Preisen für Spitzenimmobilien aktiv bleiben zu können, nehmen wir bei den neu angekauften Gebäuden auch in kalkulierbarem Maße Potenziale in Kauf. So akzeptieren wir beispielsweise kleine Leerstände und Umbaubedarf. Voraussetzung ist, dass sich dies in einem Preisnachlass für die Objekte niederschlägt und die Wahrscheinlichkeit sehr hoch ist, die Gebäude zu einer Spitzenimmobilie weiterzuentwickeln.

Geschäftsführung Deka Immobilien Investment GmbH: Torsten Knapmeyer, Thomas Schmengler, Burkhard Dallosch

– Wir diversifizieren unsere Portfolien und streuen mögliche Risiken, u. a. geografisch, nach Nutzungsarten, Alters- und Größenklassen. Wir managen unsere Fonds aktiv und sind nicht einfach Immobilien-Bestandshalter. Wir investieren in die Objekte und entwickeln sie weiter.

– Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Anliegen bei unseren Immobilieninvestments. Beide Fonds besitzen diverse mit Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnete Objekte. Bezogen auf das Immobilienvermögen beträgt der Bestand an zertifizierten Green Buildings im Deka-ImmobilienGlobal und im Deka-ImmobilienEuropa jeweils rund 72 % Ende September 2016.

Das Geschäftsfeld Immobilien der Deka-Gruppe bestätigt seine gute Position unter den führenden Marktteilnehmern dieser Anlageklasse. Rund 30 Mrd. EUR beträgt Ende September 2016 das derzeit insgesamt verwaltete Fondsvermögen in unseren Immobilienfonds, mit einem Marktanteil von ca. 29,5 % bei den Publikumsfonds. Wir sind in 26 Ländern aktiv und damit sehr international ausgerichtet.

Das Jahr 2016 verläuft sehr gut, rund 4,6 Mrd. Euro sind als Nettomittelaufkommen von Jahresanfang bis Ende September 2016 der Produktgattung zugeflossen, wovon etwa 1,5 Mrd. Euro in unseren Immobilienfonds für den privaten Anleger verbucht werden konnten.

Die Fonds Deka-ImmobilienGlobal und Deka-ImmobilienEuropa haben mit ihrer Rendite von 2,3 % bzw. 2,2 % im Fondsgeschäftsjahr 2015/2016 bewiesen, dass sie in diesem höchst anspruchsvollen Marktumfeld eine solide Performance erreichen.

Gut diversifizierte große Offene Immobilienfonds, die ihr Portfolio über mehrere Marktzyklen hinweg aufgebaut haben, erwirtschaften auch und gerade im Niedrigstzinsumfeld attraktive Renditen im Vergleich zu anderen Assetklassen.

Im Vergleich etwa zu zehnjährigen Bundesanleihen bieten Offene Immobilienfonds mit deutlichem Abstand eine solide positive Rendite. Auch im Gegensatz zu Immobilienaktien können sie mit ihrer stetigen, schwankungsarmen Wertentwicklung punkten. Hier kommt den Fonds, so auch unseren, die quartärliche Bewertung der Immobilien durch öffentlich bestellte Sachverständige entgegen, die kurzfristige Marktbewegungen glättet.

Wer an Mieteinnahmen und Wertsteigerungen von Gebäuden teilhaben möchte, kommt an Offenen Immobilienfonds als indirektem Immobilieninvestment nicht vorbei. So sichert sich der risikobewusste Anleger einen soliden, defensiven Anlagebaustein, der für die meisten Vermögensdepots als Basis bestens geeignet ist.

Nach unserer Einschätzung werden die Preise für europäische Spitzenimmobilien 2017 auf hohem Niveau bleiben – auch, weil die Europäische Zentralbank durch ihre Politik den Konkurrenzkampf um die besten Immobilien anheizt. Wir stehen vor der anspruchsvollen Aufgabe, die Nettomittelzuflüsse von Ihnen, unseren Anlegern, vernünftig und gewinnbringend zu investieren, ohne die konservative Ausrichtung der Fonds grundsätzlich aufzugeben.

Wir danken für Ihr Vertrauen, Ihre Geschäftsführung

Burkhard Dallosch | Torsten Knapmeyer | Thomas Schmengler

* Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreise) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt.

Kennzahlen Deka-ImmobilienGlobal

Kennzahlen zum Stichtag	
Fondsvermögen (netto)	4.214.969.608 EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	3.894.315.127 EUR
– davon direkt gehalten	1.732.789.279 EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.161.525.848 EUR
Fondsobjekte gesamt	31
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	15
Vermietungsquote 30.09.2016	96,1 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	96,0 %
Fremdkapitalquote 30.09.2016	22,0 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	2
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	3
Netto-Mittelzufluss[1)]	463.729.643 EUR
Ausschüttung am 08.01.2016	86,3 Mio. EUR
Ausschüttung je Anteil	1,27 EUR
BVI-Rendite[2)] im Fondsgeschäftsjahr vom 01.10.2015 – 30.09.2016	2,3 %
Rücknahmepreis	55,17 EUR
Ausgabepreis	58,07 EUR

[1)] Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. 15.606.439 EUR
[2)] Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreise) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt.

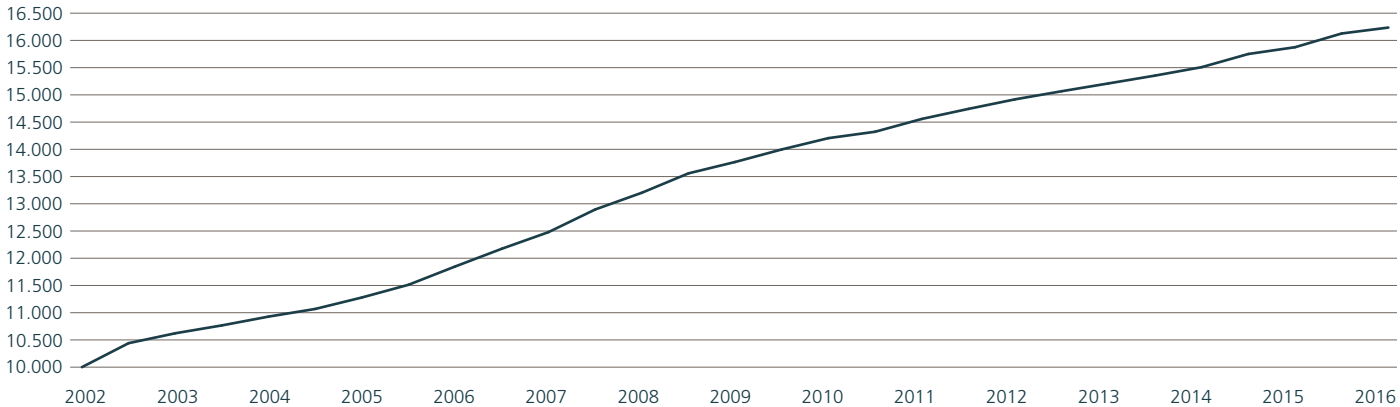
Stand: 30. September 2016

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsauflage*

Einmalanlage am 28.10.2002: 10.000 EUR
Bestand zum 30.09.2016: 16.236 EUR

Wertzuwachs seit Fondsauflage: 62,4 %
Ø Rendite p.a. seit Fondsauflage: 3,5 %

Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 2,2 %
Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 2,2 %



Wertentwicklung bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung, ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags.

*** Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.**

Stand: 30. September 2016

Boston, 175 Federal Street

Inhalt

Kennzahlen zum Deka-ImmobilienGlobal 5

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung 8

- Allgemeine Angaben 8
- Zur Situation an den Immobilienmärkten 8
- An- und Verkäufe 10
- Bestands- und Projektentwicklungen 12
- Vermietungssituation 12
- Portfoliostruktur 12
- Ergebniskomponenten der Fondsrendite 16
- Währungs- und Kreditportfoliomanagement 16
- Hinweis auf Bildung von Rückstellungen für Steuern auf Veräußerungsgewinne 17
- Risikoprofil 17
- Weitere Ereignisse im oder nach Berichtszeitraum 18
- Ausblick 21

Übersicht Vermietung zum 30. September 2016 24

Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen 28

Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich 32

Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung 32

Entwicklung des Fondsvermögens 34

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens 35

Entwicklung des Deka-ImmobilienGlobal 36

Vermögensübersicht zum 30. September 2016 37

Erläuterungen zur Vermögensübersicht 39

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016
Teil I: Immobilienverzeichnis 42

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2016 64

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016
Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen 66

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen 67

Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. September 2016 69

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016 71

Verwendungsrechnung zum 30. September 2016 73

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung 74

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV 76

- Angaben nach der Derivateverordnung 76
- Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäfte / Sonstige Angaben 76
- Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV 76
- Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV 79
- Angaben zur Mitarbeitervergütung 80
- Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft 80
- Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB 81
- Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben) 81
- Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben 83

Vermerk des Abschlussprüfers 84

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber 86

Besteuerungsgrundlagen § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG 96

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) 98

Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienGlobal auf einen Blick 100

Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien) 102

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Allgemeine Angaben

Nach dem sehr aktiven Fondsgeschäftsjahr 2014/2015 mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,2 Mrd. EUR nutzte der Deka-ImmobilienGlobal vor allem das erste Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres zur Konsolidierung. Der Deka-ImmobilienGlobal weist eine sehr solide Vermietungsquote aus. Zum Stichtag 30.09.2016 beträgt der ertragsbezogene Leerstand 3,9 % in unserem weltweit gut diversifizierten Portfolio. Der Fonds weist zudem eine hohe Quote an zertifizierten Green Buildings mit rund 72 % bezogen auf das Immobilienvermögen aus.

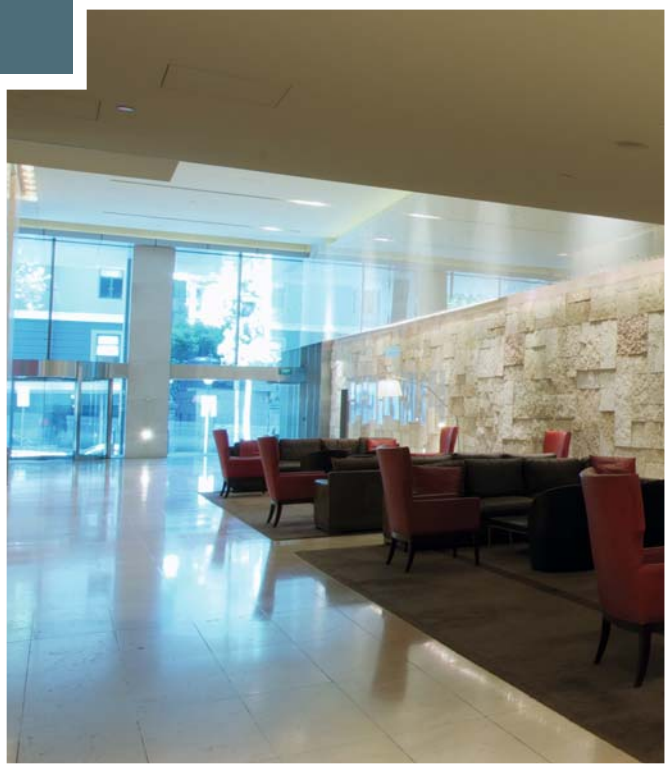
Die Anlage im Deka-ImmobilienGlobal bietet im anhaltenden Niedrigzinsumfeld auf der Suche nach einer soliden Geldanlage eine attraktive indirekte Investmentmöglichkeit, um in die weltweiten Immobilienmärkte einzusteigen oder in diesen investiert zu bleiben. Für viele Anleger ist dies ein solider, stabilisierender Vermögensbaustein in einem gut strukturierten Depot. Der Fonds punktet mit einer im Wettbewerbsvergleich soliden positiven Rendite, einer bislang kontinuierlichen Verfügbarkeit der Anteile, einer sehr guten Vermietungsquote sowie wiederholt bestätigt, guten Ratingeinstufungen an der Spitze seiner Fondskategorie (www.scope.de).

Am 01.12.2016 hat Deka Immobilien den Scope European Fund Award 2017 in der Kategorie „Bester Asset Manager globale Immobilienfonds für Privatanleger" gewonnen. Damit wurde zum siebten Mal in Folge der Offene Immobilienfonds „Deka-ImmobilienGlobal" als bester weltweit investierender Fonds für Privatanleger ausgezeichnet. Die Preisrichter lobten die hohe Vermietungs- und Zertifizierungsquote sowie die breite geografische Diversifikation des Fonds mit dem höchsten Auslandsanteil in der Vergleichsgruppe.

Struktur des Fondsvermögens
Zum Stichtag 30.09.2016 beläuft sich das Fondsvermögen des Deka-ImmobilienGlobal auf rd. 4.215 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen beträgt rd. 3.894 Mio. EUR und umfasst 31 Immobilien in 14 Ländern. Davon werden 15 Objekte über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Im Berichtszeitraum wurden zwei Immobilien für den Fonds erworben und drei Immobilien veräußert.

Der Fonds verfügt über ein absolutes Liquiditätsvolumen von rd. 1.023 Mio. EUR, die Liquiditätsquote beträgt damit zum Stichtag 24,3 % des Fondsvermögens. Für den Berichtszeitraum beläuft sich der Nettomittelabsatz auf rd. 463,7 Mio. EUR inklusive Ertrags-/Aufwandsausgleich.

Wertentwicklung
Im Fondsgeschäftsjahr 2015/2016 erzielte der Deka-ImmobilienGlobal eine Performance gemäß BVI-Methode von 2,3 %. Seit Auflegung im Jahr 2002 erreichte der Fonds eine Rendite von kumuliert 62,4 % bzw. im Durchschnitt jährlich von 3,5 %.



Melbourne, 15 William Street

Ausschüttung
Am 13.01.2017 wird den Anlegern 1,25 EUR (Vorjahr: 1,27 EUR) pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von dieser Ausschüttung ist bei Anlegern, die ihre Anteile im Privatvermögen halten, ein Betrag in Höhe von 0,6846 EUR steuerfrei bzw. nicht steuerbar. Zusätzlich sind für diese Anleger 0,0242 EUR ausländische Quellensteuer anrechenbar, die vom Fonds gezahlt werden.

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den „Steuerlichen Hinweisen" und den Besteuerungsgrundlagen für Anleger auf den Seiten 86 bis 99, die separat testiert werden.

Zur Situation an den Immobilienmärkten

Europa

Vermietung
Die Konjunkturbelebung in Europa entfaltet eine positive Wirkung auf die Büromärkte. Die nach wie vor sehr geringe Bautätigkeit und die anhaltende Umnutzung obsoleter Büroflächen führten in Amsterdam zu einem kräftigen Leerstandsabbau, wohingegen die rege Bautätigkeit in Central London zu einem Anstieg der Leerstandsquote auf über 7 % führte. Die Nachfrage in der briti-

schen Hauptstadt erwies sich nach dem Brexit-Votum Ende Juni im dritten Quartal 2016 als vergleichsweise robust. In Warschau haben nach kurzer Verschnaufpause die Fertigstellungen wieder zugenommen und den Leerstand auf einen der höchsten Werte in Europa getrieben. Umgekehrt verhalfen die geringe Bautätigkeit und die deutliche Nachfragebelebung den beiden spanischen Märkten zu weiter rückläufigen Leerständen und kräftig steigenden Mieten auch in dezentralen Lagen.

Investment

Das Investmentvolumen am gewerblichen Immobilienmarkt in Europa belief sich in den ersten drei Quartalen 2016 auf 163 Mrd. EUR und blieb damit 16 % unter dem entsprechenden Vorjahreswert. In Großbritannien fiel der Rückgang mit 36 % deutlich stärker aus. Auch Norwegen und Spanien verzeichneten spürbare Umsatzrückgänge, deutliche Anstiege registrierten u. a. Schweden, die Niederlande und Osteuropa. In Central London gab es erste Renditeanstiege im Bürosegment, im Rest Europas hingegen weitere Renditerückgänge.

Amerika

Die Nachfrage nach Class A-Flächen in den USA war im ersten Dreivierteljahr 2016 zwar schwächer als im Vergleichszeitraum 2015, daraus lässt sich jedoch keine generelle Abschwächung des Mietmarktes ableiten. Der Leerstand stagnierte landesweit, das Neubauvolumen ist im Vergleich zu den Vorjahren moderat gestiegen. Mit San Francisco und Seattle verzeichneten zwei Standorte an der Westküste, die im Zyklus bereits fortgeschritten sind, eine Verlangsamung des Mietwachstums. Mietanstiege registrierten insbesondere Los Angeles, Miami und Boston.

Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal) EUR/m²/Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	Leerstandsquote in %
Amsterdam	325	↗	14,0
Brüssel	225	→	9,3
London West End	1.601	→	7,4
Madrid	330	↗	10,9
Mailand	460	↗	15,4
Paris (CBD)*	750	↗	3,9

* Central Business District

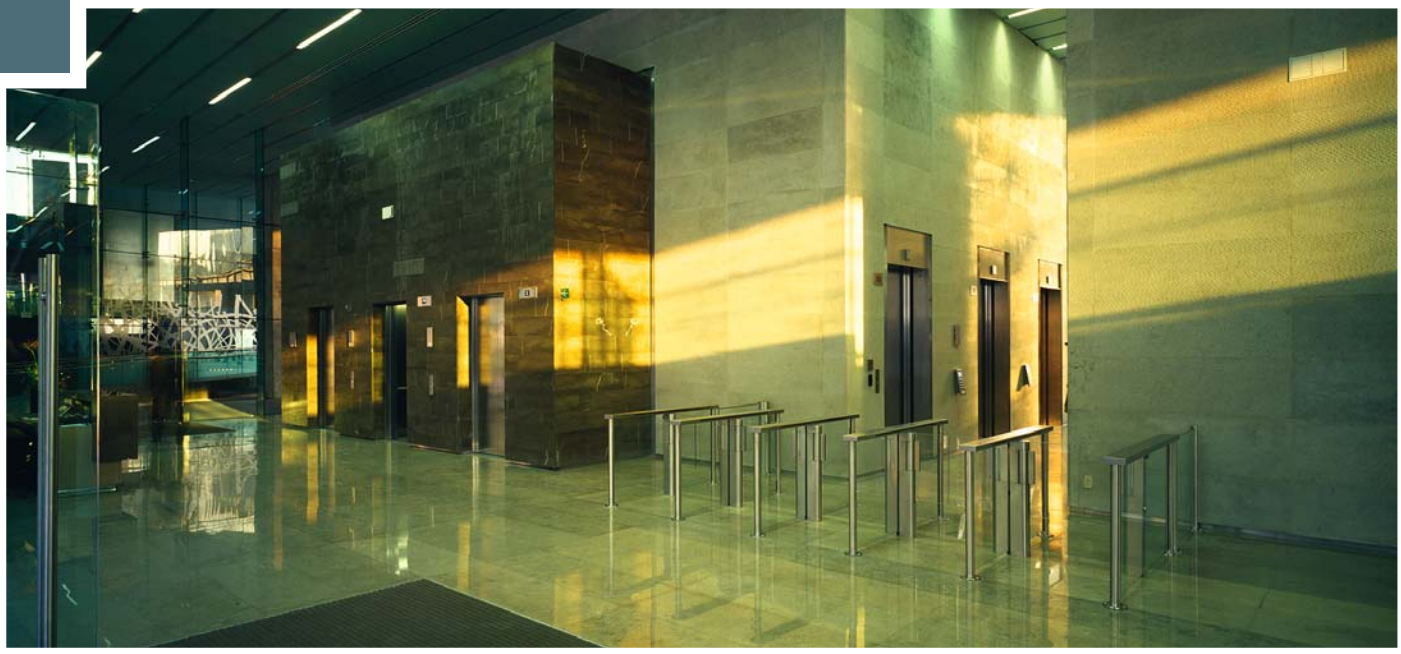
Quelle: PMA, Stand: 30.09.2016

Übersicht über wichtige internationale Büromärkte

	Miete (nominal) EUR/m²/Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	Leerstandsquote in %
Midtown Manhattan (New York)	831*	↗	7,9
Washington D.C.	495*	↗	11,3
Mexiko-Stadt	279*	↘	14,6
Tokio	1.018**	↗	3,7
Sydney	550**	↗	5,8

* Durchschnittsmiete Class A; ** Spitzenmiete

Quelle: CBRE-EA, PMA; Stand: 30.09.2016

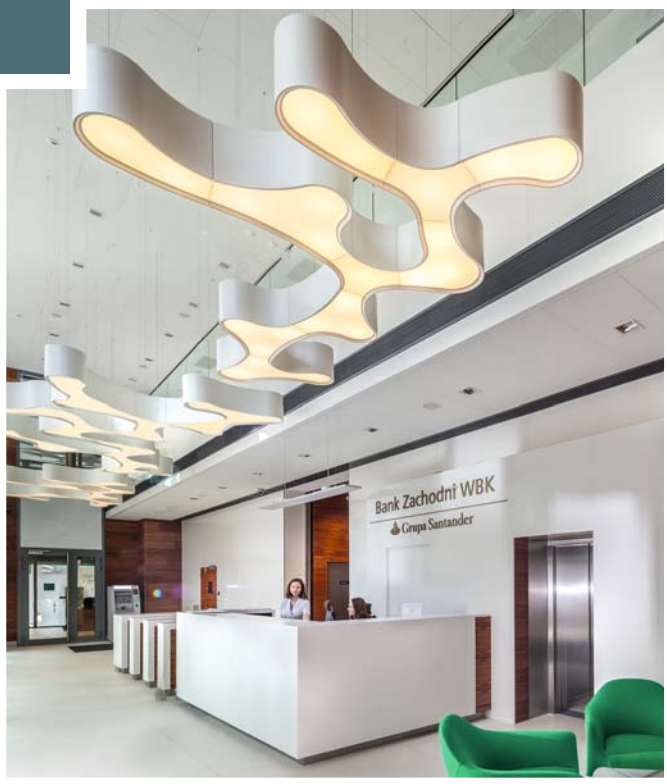


Mexiko-Stadt, „Terret Polanco"

Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in den USA belief sich in den ersten neun Monaten 2016 auf 193 Mrd. USD, 10 % weniger als im Vergleichszeitraum 2015. 52 % des Investmentvolumens entfielen auf Bürogebäude. Der Rückgang ist teilweise auf die schwächere Performance der Mietmärkte zurückzuführen, ebenso auch auf eine Zurückhaltung der Investoren im Vorfeld der Präsidentschaftswahlen. Die Cap Rates für Class A-Gebäude gaben an einigen Standorten weiter nach.

Die Nachfrage nach Büroflächen in Mexiko-Stadt lag im ersten Dreivierteljahr 2016 ein Drittel über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Durch die anhaltend starke Neubautätigkeit hat sich allerdings die Leerstandsquote weiter erhöht, wobei zwischen den einzelnen Teilmärkten deutliche Unterschiede bestehen. Die Durchschnittsmiete hat sich vor allem im zweiten und dritten Quartal verringert. In Santiago de Chile hat sich die Nachfrage 2016 gegenüber dem Vorjahr leicht erholt. Die Leerstandsquote erhöhte sich jedoch weiter, da das Neubauvolumen nur langsam abnahm. Die Spitzenmiete setzte ihren Abwärtstrend aus dem Vorjahr fort.

Asien / Pazifik
In Asien zeigte sich an den Mietmärkten eine abwartende Haltung. Die Unternehmen sind angesichts gestiegener Risiken vorsichtiger geworden. Insbesondere in schwächeren Märkten war das Vermietungsgeschehen durch Umzüge in höherwertige Flächen geprägt. Kosteneinsparung war der Haupttreiber für Konsolidierung, Umzüge und Dezentralisierungstendenzen. Regional hat sich der Leerstand leicht erhöht. Die Mieten stiegen in der Region insgesamt nur moderat. In Singapur gab die Miete aufgrund der regen Entwicklertätigkeit kräftig nach.



Warschau, „Atrium ONE“

In Australien registrierten die Büromärkte in Sydney und Melbourne eine hohe Nachfrage, wodurch sich der Leerstand weiter verminderte und die Spitzenmieten in beiden Städten stiegen. In den Rohstoffstandorten Brisbane und Perth stiegen die Leerstände dagegen weiter an und die Mieten verringerten sich zum Teil. Im neuseeländischen Auckland hielt das Mietwachstum am Büromarkt an.

An- und Verkäufe

Nachdem der Fonds im ersten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres mit drei veräußerten Immobilien das Portfolio weiter optimiert und Gewinne für die Anleger gesichert hatte, konnte im zweiten Halbjahr mit zwei Ankäufen in den USA das Immobilienvermögen wieder erfolgreich ausgebaut werden.

Im Mai 2016 hat der Fonds die Logistikimmobilie „Amazon Fulfillment Center“ in Hartford, USA, erworben. Nach dem Verkauf der bis dahin einzigen Logistikimmobilie im Fonds „M4 Greystanes Industrial Park“ im ersten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres ist der Fonds mit diesem Ankauf wieder in der Assetklasse Logistik investiert.

Die moderne Logistikimmobilie hat eine vermietbare Fläche von fast 95.000 m² und wurde im Jahr 2015 auf einem rund 362.000 m² großen Grundstück als Fulfillment-Center errichtet. Ein E-Commerce-Anbieter hat sich das komplette Objekt über einen langfristigen Mietvertrag bis zum Jahr 2030 gesichert. Die Andienung erfolgt über 79 Ladetore. Die Immobilie, die strategisch gut zwischen Boston und New York in Connecticut angesiedelt ist, dient dem Unternehmen als Hauptverteilungslager für die Neuengland-Staaten.

Mit dem Ankauf der Immobilie „175 Federal Street“ im April 2016 investiert der Fonds erstmalig in der US-Metropole Boston, Massachusetts. Dank der hohen Zahl an Bildungs- und Forschungseinrichtungen, wie z. B. der weltbekannten Harvard University oder des Massachusetts Institute of Technology (MIT), ist die Region Boston ein US-Schwerpunkt für High-Tech-Unternehmen aus den Bereichen IT und Biotechnologie. Darüber hinaus ist die Stadt nach New York eines der wichtigsten Finanz- und Versicherungszentren der USA (u. a. Fidelity Investments).

Die 1979 fertiggestellte Immobilie „175 Federal Street“ liegt im Herzen des Central Business Districts von Boston, direkt gegenüber dem Bahnhof South Station, dem wichtigsten innerstädtischen Verkehrsknotenpunkt. Das Objekt verfügt über eine vermietbare Fläche von etwa 20.800 m² und ist an über 30 Nutzer

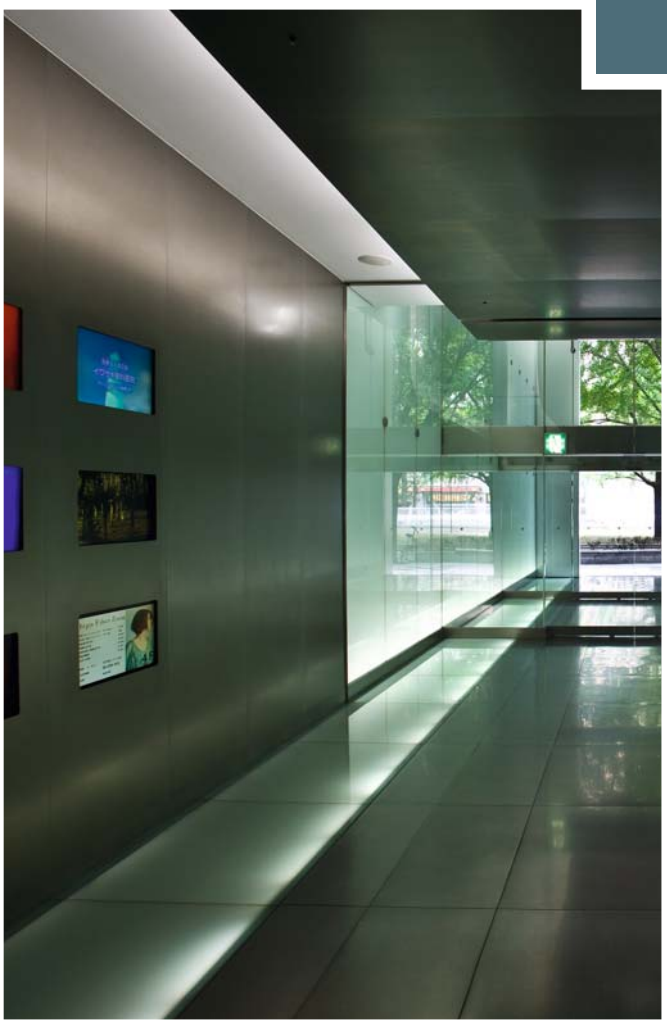
aus unterschiedlichen Branchen vermietet, wobei der Hauptmieter ein unabhängiger Vermögensverwalter ist, mit rd. 21 % Flächenanteil.

Wie bereits im letzten Halbjahresbericht berichtet, hat der Fonds im ersten Halbjahr drei Immobilien zu einem Bruttotransaktionsvolumen (ohne Nebenkosten) von rd. 314 Mio. EUR veräußert.

Im Januar 2016 erfolgte der Übergang des Bürogebäudes 50 Finsbury Square in London an den Käufer. Das Gebäude, seit 2008 im Bestand des Fonds, wurde an einen heimischen Immobilien-Investor und -Entwickler veräußert, der nach dem Auszug des Hauptmieters im Jahr 2020 das Objekt umfangreich umbauen und neu positionieren wird.

Die Immobilie „South Wharf Tower" in Melbourne wurde im Dezember 2015 veräußert. Das Geschäftsgebäude in direkter Nachbarschaft vom Tagungs- und Kongresscenter der Stadt gehörte seit 2010 zum Liegenschaftsbestand und verfügt über eine vermietbare Fläche von ca. 20.700 m². Durch eine positive Entwicklung am australischen Immobilienmarkt lag der Verkaufspreis deutlich oberhalb des zuletzt notierten Verkehrswertes, obwohl die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bei nur noch rd. 3,6 Jahren lag.

Im Februar 2016 wurde eine weitere australische Immobilie verkauft. Die Logistikimmobilie „M4 Greystanes Industrial Park" gehörte seit 2008 zum Liegenschaftsbestand und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. 38.500 m². Der Hauptmieter hatte das Gebäude bereits verlassen und untervermietet. Für eine Wiedervermietung war mit einem erhöhten Asset Management-Aufwand zu rechnen. Käufer ist ein asiatischer institutioneller Investor.



Osaka, „Urban Building Shinsaibashi"

An- und Verkäufe [1)]

Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
Boston, 02110 175 Federal Street	Blackstone	Apr. 16	122,7
Windsor, 06095, 200 Old Iron Ore Road „Amazon Fulfillment Center, Hartford"	Prologis Inc.	Mai 16	92,9
Verkäufe	**Käufer**	**Datum**	**Verkaufspreis vor Nebenkosten in Mio. EUR**
London EC2 50 Finsbury Square	Knighton Estates Limited	Jan. 16	156,8
VIC 3000 Melbourne 30 Convention Centre Place „South Wharf Tower"	–[2)]	Dez. 15	–[2)]
NSW 2145 Pemulwuy (Greater Sydney Area) 6-20 Clunies Ross Street „M4 Greystanes Industrial Park"	–[2)]	Feb. 16	–[2)]

[1)] Ausführliche Angaben zu den An- und Verkäufen finden Sie auf den Seiten 64 bis 65.
[2)] Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Stillschweigen vereinbart.

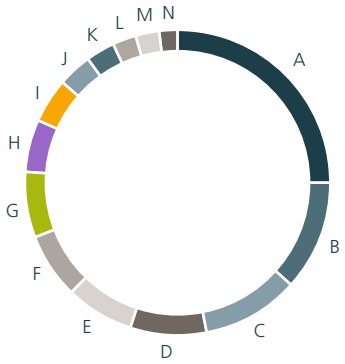
Geografische Verteilung der Immobilien*

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrswert in %
Immobilien, gesamt:	**31**	**3.894,3**	**100,0**
davon Deutschland	**4**	**453,2**	**11,6**
davon Europa (ohne Deutschland)	**10**	**1.105,1**	**28,4**
Frankreich	3	283,9	7,3
Niederlande	3	266,1	6,8
Großbritannien	1	220,2	5,7
Finnland	1	174,4	4,5
Polen	1	88,1	2,3
Luxemburg	1	72,4	1,9
davon Lateinamerika / USA	**11**	**1.375,5**	**35,3**
USA	7	978,0	25,1
Mexiko	3	272,3	7,0
Chile	1	125,2	3,2
davon Asien / Pazifik	**6**	**960,6**	**24,7**
Singapur	1	405,6	10,4
Japan	3	313,3	8,0
Australien	1	142,5	3,7
Neuseeland	1	99,2	2,5

* Inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten.

Geografische Verteilung der Immobilien*

in % der Verkehrswerte



A	USA	25,1
B	Deutschland	11,6
C	Singapur	10,4
D	Japan	8,0
E	Frankreich	7,3
F	Mexiko	7,0
G	Niederlande	6,8
H	Großbritannien	5,7
I	Finnland	4,5
J	Australien	3,7
K	Chile	3,2
L	Neuseeland	2,5
M	Polen	2,3
N	Luxemburg	1,9

* Inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten.

Bestands- und Projektentwicklungen

Auch in den nächsten Jahren wird der Fonds selektiv in den Immobilienbestand investieren, um die Marktpositionierung auf den lokalen Märkten nachhaltig zu verbessern und damit die Entwicklung des Portfolios voranzutreiben.

Planmäßig wurde mit den umfangreichen Refurbishment-Arbeiten an der Retail-Immobilie „522 Fifth Avenue“ in New York begonnen. Die Retail-Flächen von rd. 2.500 m² werden aufwendig und architektonisch ansprechend für eine zukünftige Flagship Store-Nutzung modernisiert.

Vermietungssituation

Im Berichtszeitraum bleibt die Vermietungsleistung mit rd. 73.500 m² abgeschlossenen Neu- und Anschlussvermietungen und einem Nettojahresvolumen von rd. 24 Mio. EUR weiterhin auf hohem Niveau. Die Vermietungsquote lag zum Stichtag 30.09.2016 bei hohen 96,1 % und konnte im Vergleich zum Vorjahr (95,6 %) noch einmal gesteigert werden.

Der Fonds verfügt ferner über eine diversifizierte Restlaufzeit der Mietverträge, die ein konstantes Ertragspotenzial des Immobilienbestandes ermöglicht. Rund 58 % der Mietverträge haben eine Laufzeit bis 2020 und länger.

Detaillierte Angaben zu Vermietungsquoten und auslaufenden Mietverträgen – getrennt nach Ländern und Nutzungsarten – sind in der Vermietungsübersicht auf den Seiten 24 bis 27 dargestellt. Die Leerstandsquoten sämtlicher Immobilien sind im Teil I zur Vermögensaufstellung, dem Immobilienverzeichnis, auf den Seiten 42 bis 62 angegeben.

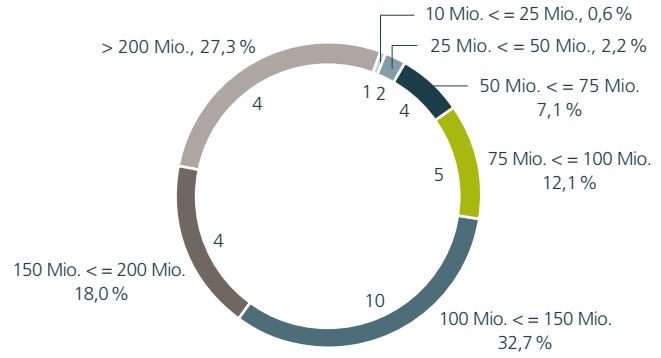
Portfoliostruktur

Per 30.09.2016 verfügt der Deka-ImmobilienGlobal über 31 Objekte mit einem Immobilienvermögen von rund 3.894 Mio. EUR, davon 17 Immobilien außerhalb Europas. Regional entfallen rd. 35,3 % auf die Region Amerika (Nord- und Südamerika), rd. 24,7 % auf den Raum Asien & Pazifik und ca. 40,0 % auf Europa (jeweils bezogen auf die Verkehrswerte). Schwerpunktmärkte innerhalb der einzelnen Regionen sind mit 11,6 % Deutschland und mit 7,3 % Frankreich in Europa, Singapur mit 10,4 % und Japan mit 8,0 % in Asien & Pazifik sowie die USA mit 25,1 % in der Region Amerika.

Hinsichtlich der Höhe der einzelnen Verkehrswerte der Immobilien liegt der Schwerpunkt mit 14 Objekten und einem Anteil am Verkehrswertvolumen von rd. 51 % in der Bandbreite von 100 bis 200 Mio. EUR. Vier Fondsimmobilien haben einen Verkehrswert von über 200 Mio. EUR und einen Anteil von ca. 27,3 % am Immobilienvermögen. Bei diesen Objekten handelt

Größenklassen der Fondsimmobilien*

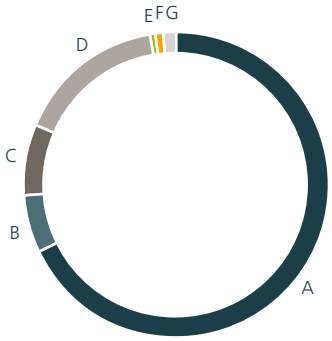
Verkehrswerte in Mio. EUR



Angabe in % der Verkehrswerte und der Anzahl in den einzelnen Größenklassen

* Ohne im Bau befindliche Objekte.

Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen



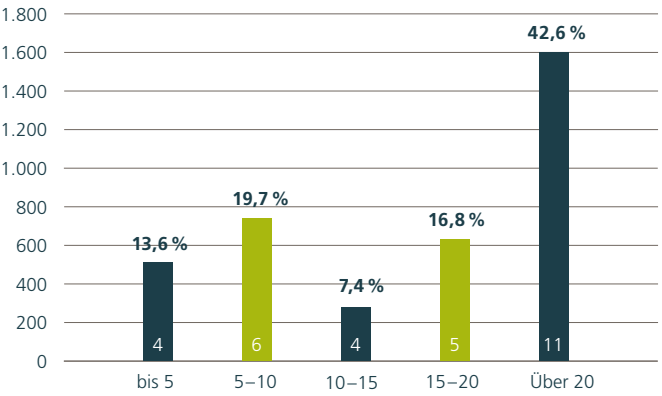
A	Büro/Praxis	68,1 %	**E**	Wohnen	0,5 %
B	Hotel	5,9 %	**F**	Freizeit	0,8 %
C	Handel	7,6 %	**G**	Sonstige	1,2 %
D	Lager/Hallen	15,9 %			

es sich aber um Immobilien in besten Lagen und in hoch liquiden Märkten wie Singapur, London, New York und Washington D.C., so dass eine entsprechende Fungibilität der Objekte gewährleistet sein sollte.

Etwa 33,3 % des Immobilienportfolios bzw. 10 Immobilien weisen ein wirtschaftliches Alter von höchstens zehn Jahren auf. Der Anteil an Immobilien mit einem wirtschaftlichen Alter von über 20 Jahren ist weiter angestiegen und liegt nun bei rd. 42,6 %. Darunter fallen jedoch überwiegend historische Gebäude, die sich in sehr gutem Zustand befinden und modern ausgestattet sind. Zuletzt erhöht hatte sich der Anteil von Gebäuden mit einem Baujahr älter als 20 Jahre durch den im vergangenen Jahr vollzogenen Ankauf der Immobilie „Zeppelin Carré" in Stuttgart oder dem im Berichtszeitraum erfolgten Ankauf „175 Federal Street" in Boston. Diese und weitere Immobilien, wie bspw. das Hotel „New York Marriott East Side" oder „Chevron House" in Singapur, befinden sich in exzellenten und stark nachgefragten Innenstadtlagen und weisen entsprechend einen sehr hohen Vermietungsstand aus.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien*

Verkehrswert in Mio. EUR

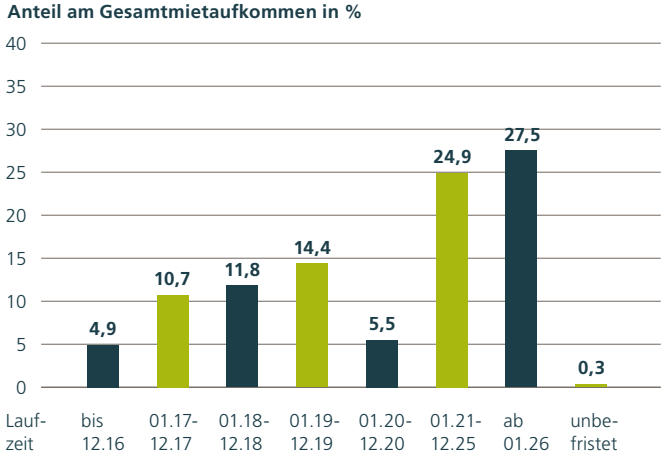


Wirtschaftliches Alter der Immobilien in Jahren, Angabe in % der Verkehrswerte und der Anzahl in den einzelnen Altersklassen.

* Ohne im Bau befindliche Objekte.

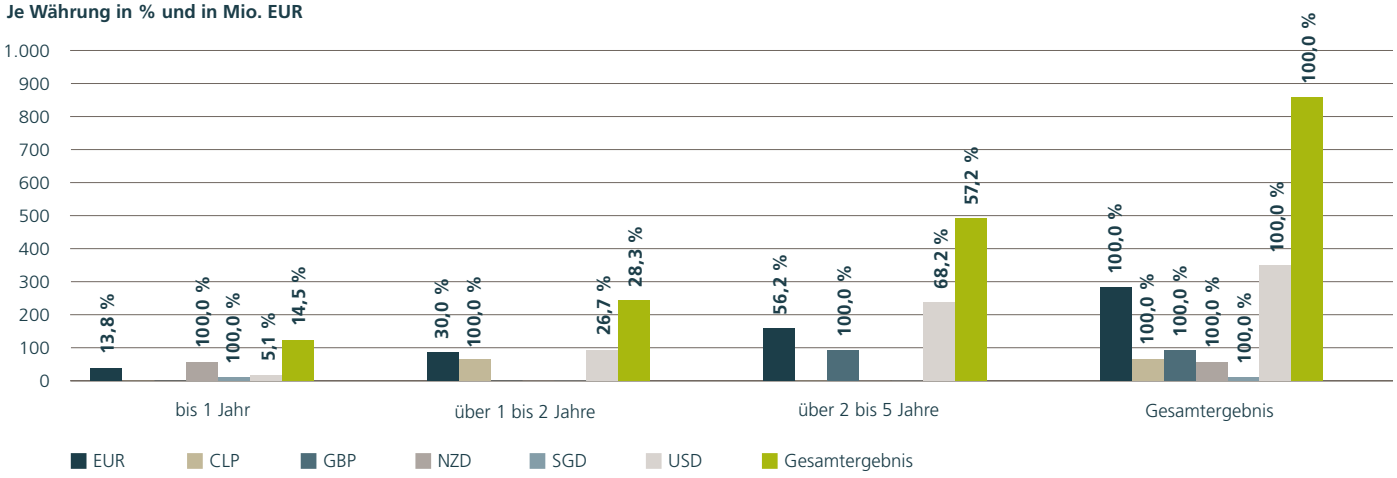
Restlaufzeiten der Mietverträge*

Anteil am Gesamtmietaufkommen in %



* Ohne im Bau befindliche Objekte.

Restlaufzeit der Darlehen

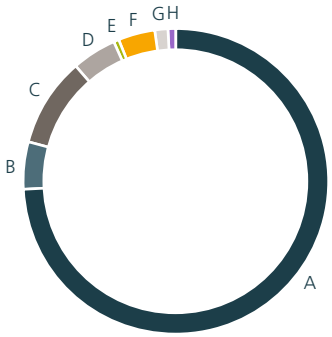


Währungsrisiken

	Nettovermögen im Fremdwährungsraum Mio. EUR	Nettovermögen im Fremdwährungsraum Mio. Landeswährung	Sicherungskontrakte Mio. Landeswährung	Nicht währungsgesichertes Nettovermögen Mio. Landeswährung	Nicht währungsgesichertes Nettovermögen Mio. EUR	Sicherungsquote je Fremdwährungsraum in % v. Nettovermögen im Fremdwährungsraum	Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure in Mio. EUR
Großbritannien	132	114	111	3	4	97,2	128
Schweden	0	1	0	1	0	0,0	0
Tschechische Republik[1)]	0	-12	0	-12	0	0,0	0
Polen[2)]	41	176	0	176	41	0,0	0
USA	749	838	1.045	-207	-185	124,7	934
Mexiko[3)]	218	4.778	576	4.202	191	12,1	26
Chile	96	70.440	69.720	720	1	99,0	94
Australien	174	255	257	-2	-1	100,6	175
Neuseeland	47	72	65	7	4	90,4	42
Japan[4)]	319	35.972	36.086	-114	-1	100,3	320
Südkorea	3	4.140	0	4.140	3	0,0	0
Singapur	431	658	652	6	4	99,1	427
Gesamt							**2.147**

[1)] Das Nettovermögen in der Tschechischen Republik ergibt sich hauptsächlich aus einer Rückstellung im Zusammenhang mit einer ehemals dort gehaltenen Immobilie.
[2)] Das Nettovermögen in Polen bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltene Immobilie, die die externen Bewerter in Euro bewerten.
Lediglich geringe Positionen der polnischen Immobilien-Gesellschaft (z. B. Kasse, Forderungen) sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.
[3)] Das Nettovermögen in Mexiko bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltenen Immobilien, die die externen Bewerter in US-Dollar bewerten.
Die Währungssicherung erfolgt über US-Dollar.
Lediglich geringe Positionen der mexikanischen Immobilien-Gesellschaften (z. B. Kasse, Forderungen sowie eine Rückstellung) sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.
[4)] In Japan werden 12,2 Mrd. JPY (107,7 Mio. Euro) als Direktinvestment oder über eine Gesellschaft nach japanischem Recht gehalten.
Das darüber hinaus in Japan gehaltene Nettovermögen wird über Immobilien-Gesellschaften nach deutschem Recht gehalten.

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag*

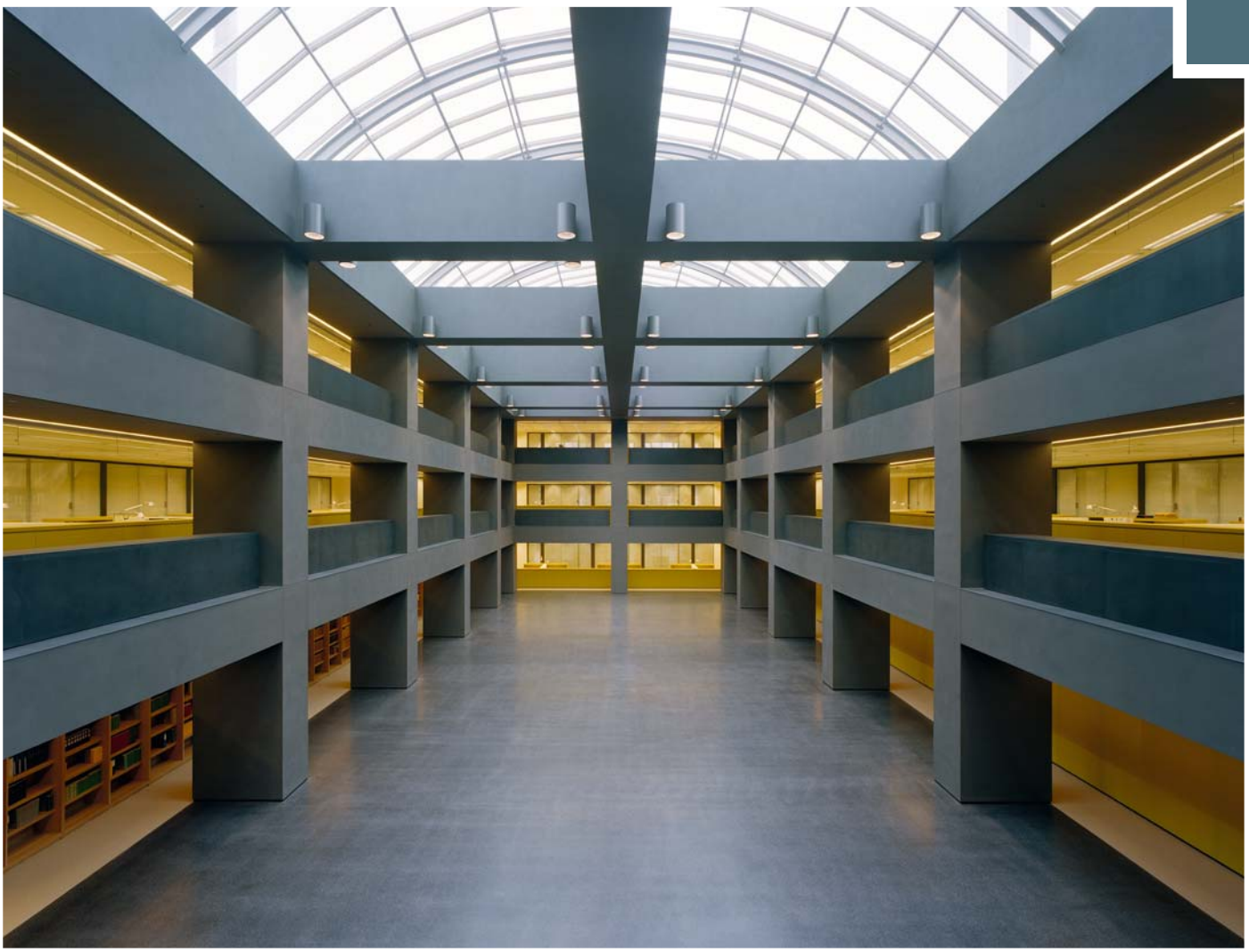


A	Büro/Praxis	74,6 %	**E**	Wohnen	0,3 %
B	Hotel	5,0 %	**F**	Stellplätze (Kfz)	3,9 %
C	Handel	9,4 %	**G**	Freizeit	1,3 %
D	Lager/Hallen	4,8 %	**H**	Sonstige	0,8 %

* Ohne im Bau befindliche Objekte.

Die Nutzungsart Büro ist mit rd. 74,6 % (bezogen auf den Jahres-Mietertrag) weiterhin die wichtigste Assetklasse im Fonds. Im Vergleich zum Vorjahr (75,4 %) hat sich der Anteil jedoch leicht reduziert. Geringfügig geändert haben sich Handel mit 9,4 % (Vorjahr: 9,5 %) und Logistik mit 4,8 % (Vorjahr: 3,5 %). Zukünftig soll die sektorale Diversifikation insbesondere im Hinblick auf den Einzelhandel weiter ausgebaut werden.

Die breite und ausgewogene Portfolio-Diversifikation ist ein wesentlicher Aspekt der konservativen Anlagestrategie des Deka-ImmobilienGlobal und soll den Fonds weniger anfällig für konjunkturelle Entwicklungen auf einzelnen Immobilienmärkten machen.



Amsterdam, Strawinskylaan 10

Kreditportfolio*

Währung	Kreditvolumen (direkt) in EUR	in % des Immobilien-vermögens (direkt)	Kreditvolumen (Beteiligungen) in EUR	in % des Immobilien-vermögens (Beteiligung)	Kreditvolumen (gesamt) in EUR	in % des Immobilien-vermögens (gesamt)	Durch-schnittl. Zinssatz in %	Durchschnittl. Zinsbindungsfrist (Restlaufzeit in Tagen)
EUR (Ausland)	199.995.000	5,1	83.000.000	2,1	282.995.000	7,3	0,8	52
EUR (Gesamt)	**199.995.000**	**5,1**	**83.000.000**	**2,1**	**282.995.000**	**7,3**	**0,8**	**52**
CLP	0	0,0	64.146.843	1,6	64.146.843	1,6	3,1	211
GBP	93.203.659	2,4	0	0,0	93.203.659	2,4	1,6	21
NZD	57.406.026	1,5	0	0,0	57.406.026	1,5	3,3	44
SGD	0	0,0	9.821.896	0,3	9.821.896	0,3	1,4	13
USD	93.437.053	2,4	256.303.648	6,6	349.740.701	9,0	2,6	874
Summe	**444.041.738**	**11,4**	**413.272.387**	**10,6**	**857.314.125**	**22,0**	**2,0**	**395**

* Immobilienvermögen gesamt: 3.894,3 Mio. EUR

Ergebniskomponenten der Fondsrendite

Die Bruttomietrendite lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 6,4 %, die Nettomietrendite erreichte 4,8 %. Die positive Wertänderungsrendite von 0,3 % ist vor allem auf die positiven Impulse aus den internationalen Immobilienmärkten zurückzuführen.

Nach ausländischen Ertragsteuern (- 0,5 %) und ausländischen latenten Steuern (- 0,3 %) errechnet sich eine Immobilienrendite vor Darlehensaufnahme von 4,3 %. Nach Kosten der Fremdfinanzierung lag die Immobilienrendite – bezogen auf das eigenfinanzierte Immobilienvermögen – bei 5,1 %. Im Berichtszeitraum sind Währungssicherungskosten von -1,1 % entstanden, so dass sich insgesamt eine Immobilienrendite von 4,0 % ergibt.

Die Liquiditätsrendite ist auf Grund der anhaltenden Niedrigzinspolitik und einem historisch niedrigen Leitzinsniveau weiter sehr gering und beträgt 0,2 %. Dies führt nach wie vor zu einem entsprechend schwachen Beitrag der Liquiditätsrendite zur Fondsperformance. Insgesamt konnte eine Rendite vor Fondskosten von 3,0 % und nach Fondskosten von 2,3 % (nach BVI) erreicht werden.

Detaillierte Angaben zu den Renditen – getrennt nach Ländern – sind auf den Seiten 28 bis 31 ersichtlich.

Währungs- und Kreditportfoliomanagement

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hielt der Deka-ImmobilienGlobal Immobilien und Beteiligungen in Großbritannien, Schweden, Polen, den USA, Mexiko, Chile, Japan, Singapur, Südkorea und Australien. Für den Deka-ImmobilienGlobal verfolgt das Fondsmanagement eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Wechselkursrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend abgesichert werden.

Grundsätzlich kann in einzelnen Währungen von der Strategie einer nahezu vollständigen Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens abgewichen werden. Ein teilweiser oder vollständiger Verzicht auf Währungssicherung wird in Erwägung gezogen, wenn von einer geringen Volatilität der Währung gegenüber dem Euro bzw. einer neutralen oder positiven Währungskursentwicklung auszugehen ist. Dabei werden Absicherungskosten berücksichtigt.

Die in Polen gehaltene Liegenschaft des Fonds verfügt über eurogebundene Mietverträge sowie eine entsprechende Ermittlung des Verkehrswertes. Das Währungsrisiko des Fonds beschränkt sich daher in erster Linie auf kleinere in Fremdwährung gehaltene Kassenbestände bzw. Forderungen/Verbindlichkeiten in Landeswährung, die nicht gesichert werden.

In analoger Weise verfügen die in Mexiko gehaltenen Liegenschaften des Fonds überwiegend über US-Dollar-gebundene Mietverträge sowie eine entsprechende Ermittlung der Verkehrswerte, so dass die Absicherung hauptsächlich gegen US-Dollar erfolgt.

Das Kreditportfolio (rund 857 Mio. EUR) beläuft sich zum 30.09.2016 auf 22 % des Immobilienvermögens (rund 3.894 Mio. EUR). Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt 395 Tage.

Washington D.C., 2175 K Street

Hinweis auf Bildung von Rückstellungen für Steuern auf Veräußerungsgewinne

Im Berichtszeitraum ist den Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax – CGT –) insgesamt ein Betrag von 13,0 Mio. EUR im Saldo zugeführt worden. Weitere Ausführungen zu den CGT generell finden Sie in den Erläuterungen zur Vermögensübersicht auf Seite 40.

Risikoprofil

Der Deka-ImmobilienGlobal investiert nach dem Grundsatz der Risikostreuung in ein weltweites Immobilienportfolio mit nachhaltiger Wertentwicklung. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie die Streuung nach Lage, Größe und Nutzung im Vordergrund der Überlegungen. Der Immobilienbestand wird vom Fondsmanagement entsprechend den Markterfordernissen und Marktentwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung und -kauf/-verkauf optimiert. Durch eine defensive Vorgehensweise bei der Liquiditätsanlage ist der Fonds solide aufgestellt.

Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

Adressenausfallrisiken: Dieser Fonds erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Immobilienportfolios und der einzelnen Immobilien sowie durch Diversifikation werden diese Risiken eingegrenzt. Um die möglichen Auswirkungen von Mieterrisiken messen und fallbezogen steuern zu können, werden insbesondere Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden bei besonderen Geschäftsvorfällen, wie z. B. Ankäufen oder großflächigen Vermietungen, besonders performancerelevante Geschäftspartner einer zusätzlichen Einzelfallprüfung unterzogen. Klumpenrisiken wird auf Basis der Erfassung und Messung von Branchenclustern bzw. Top-Mietern Rechnung getragen, um etwa den Anteil von Mietern an der Gesamtmiete des Fonds zu limitieren (siehe auch Aufstellung der Top-Ten-Mieter auf Seite 18).

Marktpreis-/Kurs-/Zinsänderungsrisiken: Die Anlageentscheidungen des Fondsmanagements können zu einer positiven oder negativen Abweichung der Anteilwertentwicklung führen. Darüber hinaus können Kurs- und Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen. In der Regel werden die Liquiditätsanlagen als kurzfristige Anlage getätigt und bis zur Endfälligkeit gehalten. Diese beiden Faktoren begrenzen Kurs- und Zinsänderungsrisiken.

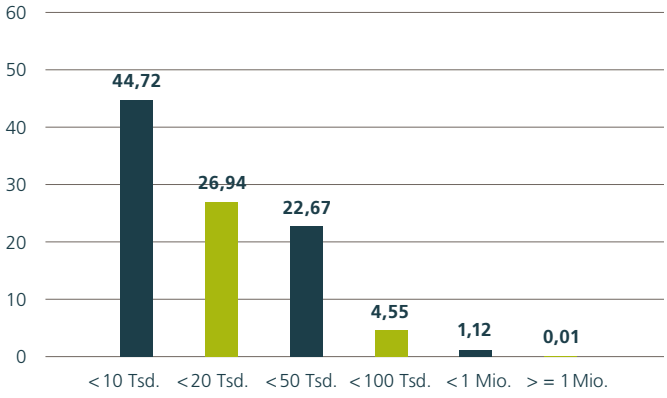
Fremdwährungsrisiko: Dieser Investmentfonds investiert in Währungen außerhalb der Euro-Zone, deren Wert sich mit der Entwicklung des Wechselkurses der jeweiligen Währung verändert. Sowohl die Immobilienverkehrswerte als auch die vorhandene Liquidität werden im Regelfall zu nahezu 100 % abgesichert. Weitere Erläuterungen hierzu finden Sie im Abschnitt „Währungs- und Kreditportfoliomanagement" auf Seite 16.

Marktpreis-/Immobilienrisiken: Über den Erwerb der Fondsanteile ist der Anleger an der Wertentwicklung der in diesem Investmentfonds befindlichen Immobilien beteiligt. Damit besteht die Möglichkeit von Wertverlusten durch eine negative Entwicklung einzelner Immobilien sowie der Immobilienmärkte insgesamt. Auf Ebene der einzelnen Immobilien kann dies in Abhängigkeit von z. B. der Finanzierungsstruktur bis zum Totalverlust führen. Dieses Risiko wird auf der Ebene des Investmentfonds durch die Streuung auf verschiedene Immobilien und die Beschränkung der Kreditaufnahme insgesamt reduziert.

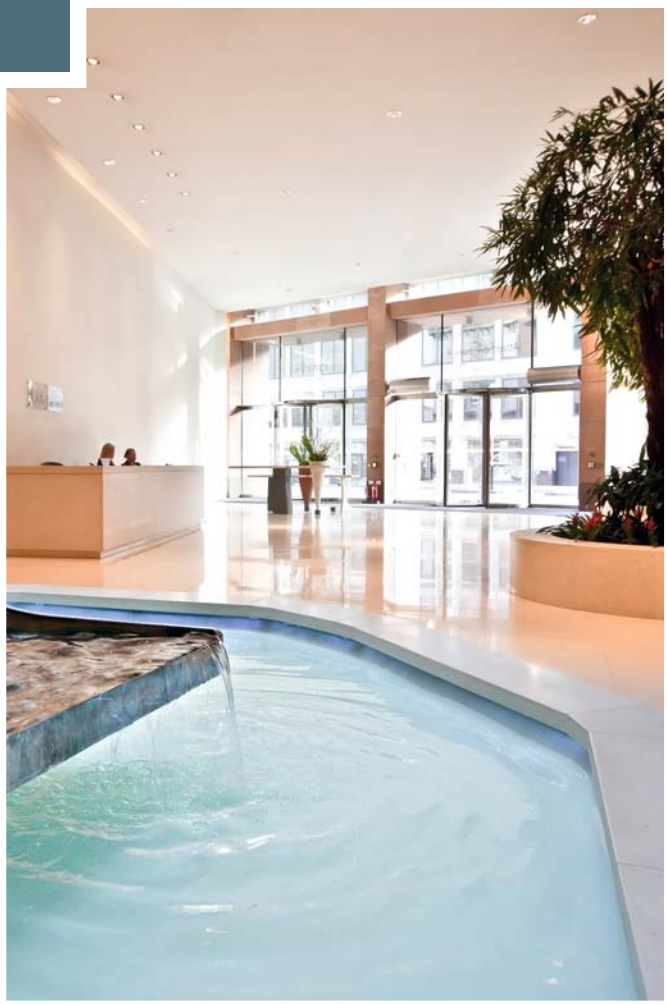
Top-Ten-Mieter	
MAYER BROWN LLP	5,5 %
Deloitte Holding B.V.	5,0 %
Lovells LLP	5,0 %
East Side Hotel Services Inc.	4,1 %
Sanoma Media Finland Oy	3,7 %
PriceWaterhouseCoopers	3,5 %
Moët Hennessy - SNC.	2,7 %
Chevron International Pte. Ltd.	2,6 %
BNP Paribas Personal Finance	2,5 %
Don Quijote Co., Ltd.	2,5 %
Top-Ten-Mieter gesamt	**37,0 %**
Übrige Mieter	**63,0 %**
Gesamt	100,00 %

Anlegerstruktur*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.



* Auswertung bezieht sich auf 73,5 % des Fondsvermögens.



London, „Atlantic House"

Verfügbarkeit / Liquiditätsrisiken: Entsprechende Risiken werden durch das tägliche Monitoring der Liquiditätssituation, durch die tägliche Überwachung von Absatzbewegungen und das Vorhalten von liquiditätsverbessernden Gegenmaßnahmen (Verkaufslisten, Kreditrahmen etc.) sowie durch Stress-Szenarien und Risikobetrachtungen, auf denen regelmäßig aktualisierte Planungen aufbauen, Rechnung getragen. Bei vorübergehend hohen Mittelabflüssen kann die sonst börsentägliche Rücknahme der Fondsanteile zeitweise ausgesetzt werden. Weiterhin wirken die gesetzlichen Bestimmungen risikolimitierend (u. a. Mindesthalte- und Kündigungsfrist). Zu den Regelungen sind weitere Informationen unter www.deka.de erhältlich.

Anbieterrisiko: Die durch den Deka-ImmobilienGlobal erworbenen Vermögenswerte bilden ein vom Vermögen der Fondsgesellschaft getrenntes Sondervermögen, an dessen Wert der Anleger gemäß der Anzahl der erworbenen Fondsanteile beteiligt ist. Das bedeutet: Das Anlagekapital ist als Sondervermögen rechtlich vom Vermögen des Fondsanbieters getrennt und insoweit von den wirtschaftlichen Verhältnissen und dem Fortbestand des Anbieters unabhängig. Deshalb unterliegt dieser Investmentfonds nicht zusätzlich der Einlagensicherung.

Wertentwicklung: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Weitere Ereignisse im oder nach Berichtszeitraum

Die bisherige Struktur des Geschäftsfeldes Immobilien, die im Jahr 2007 aufgesetzt wurde, ist im Berichtszeitraum angepasst

worden. In der Zwischenzeit sind zum einen die „Assets under Management" im Geschäftsfeld Immobilien der Deka-Gruppe um rund 12 Mrd. EUR gewachsen und zum anderen haben sich die Anforderungen an das Geschäftsfeld insbesondere aus regulatorischer Sicht stark verändert. Daraus folgend wurde die Struktur des Geschäftsfeldes Immobilien weiterentwickelt.

Zum 01.01.2016 wurde die Zusammensetzung der Geschäftsführung der Deka Immobilien Investment verändert. Die Geschäftsführungsverantwortung in der Kapitalverwaltungsgesellschaft liegt nun in den Händen der Bereichsleiter des Geschäftsfeldes. Die Geschäftsführung setzt sich seit dem 01.01.2016 aus den Herren Burkhard Dallosch, Torsten Knapmeyer und Thomas Schmengler zusammen. Zudem konnte eine Straffung der Führungsstruktur im Fondsgeschäft unter gleichzeitig noch stärkerer Einbindung der kompletten zweiten Führungsebene in die Steuerung des Fondsgeschäftes erreicht werden. Das Geschäftsfeld kann mit dieser stärkeren Orientierung an der Struktur der Deka-Gruppe noch effizienter auf das aktuelle Umfeld in den Immobilien(fonds)märkten eingehen und damit die Flexibilität gegenüber den bestehenden Marktanforderungen erhöhen.

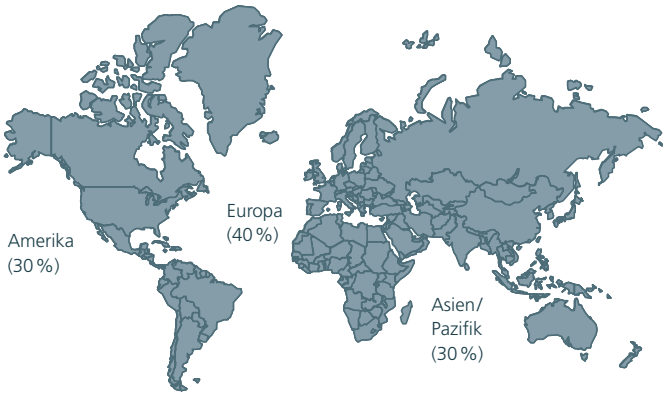
Der Verkaufsprospekt „Januar 2016" wurde zum 10.10.2016 durch die ab diesem Tag gültige Version „Oktober 2016" ersetzt und ist als Download verfügbar unter www.deka.de/immobilien. Des Weiteren können die Verkaufsprospekte in gedruckter Form bestellt werden.

Hintergrund ist: Die Anpassungen erfolgen zur Umsetzung der am 18.03.2016 in Kraft getretenen Änderung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) durch das sogenannte OGAW-V Umsetzungsgesetz. Die wesentlichen Änderungen beinhalten Anpassungen an die Anforderungen des KAGB in der seit dem 18.03.2016 geltenden Fassung,

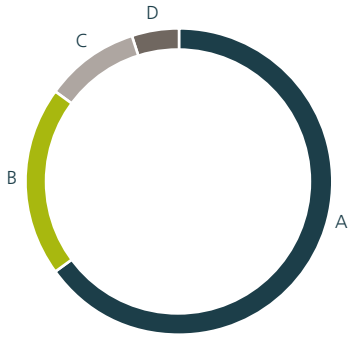
– welche insbesondere die Aufhebung der Möglichkeit der Verwahrstelle zur Haftungsbefreiung im Falle der Unterverwahrung von Vermögensgegenständen,

Windsor, „Amazon Fulfillment Center, Hartford"

Zielallokation „geografisch"



Zielallokation „Nutzungsarten"



A	Büro/Praxis	65 %	**C**	Hotel/Mischobjekte	10 %
B	Handel	20 %	**D**	Lager/Hallen	5 %

Clichy-La-Garenne, „Les Ateliers du Parc"

– die Kraftlosigkeit von Inhaber- und Gewinnanteilscheinen (effektiven Stücken) mit Ablauf zum 31.12.2016 und

– die Möglichkeit der Übertragung eines Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf eine andere (aufnehmende) Kapitalverwaltungsgesellschaft

betreffen, sowie redaktionelle Anpassungen. Die Umsetzungsfrist läuft für zum Zeitpunkt des lnkrafttretens des OGAW-V UmsG bereits aufgelegte Sondervermögen bis 31.03.2017.

Die Änderungen in den Anlagebedingungen bedingten entsprechende Anpassungen auch im Verkaufsprospekt.

Ausblick

Die Auswirkungen des Brexit-Votums auf die britische Konjunktur sind bislang moderat, da irrationale Übertreibungen ausgeblieben sind. Mittelfristig dürfte die Abwertung des britischen Pfunds einen Inflationsanstieg zur Folge haben, der die Mietrückgänge im Zusammenspiel mit der dann wieder zurückgefahrenen Bautätigkeit begrenzen sollte. Der europaweite Ausblick bleibt verhalten positiv. Weniger der Brexit als vielmehr die politische Unsicherheit in Europa lastet auf der Konjunktur und somit auch den Büromärkten. Leicht überdurchschnittliche Mietanstiege auf Sicht von vier Jahren erwarten wir für Madrid, Paris, Amsterdam und die deutschen Standorte. Renditeanstiegen in Großbritannien dürften im Rest Europas anhaltende Rückgänge gegenüberstehen. Auch wenn die Renditen auf extrem niedrigen Niveaus angelangt sind, bleibt der Abstand zu den Renditen langlaufender Staatsanleihen weiterhin sehr attraktiv.

Für 2017 rechnen wir über alle US-Standorte mit einem Mietwachstum von durchschnittlich rund 2 % mit in den Folgejahren abnehmender Tendenz. Für die kommenden vier Jahre erwarten wir das stärkste Mietwachstum in Chicago und Dallas sowie im New Yorker Teilmarkt Manhattan Downtown. Renditeanstiege auf breiter Front sind aufgrund der nur sehr behutsamen Leitzinserhöhungen nicht vor 2018 zu erwarten.

Gibt es Auswirkungen der US-Wahl? Die DekaBank hat ihre Prognosen für die US-Wirtschaft nach der Wahl unverändert gelassen. Der Hauptgrund liegt darin, dass die zum Teil extremen Aspekte des Wahlprogramms, massive Steuersenkungen, Importzölle und massive Ausweisung von Immigranten – wenn überhaupt – tendenziell nur in abgeschwächter Form umgesetzt werden können.

Kurzfristige Schwankungen der Kapitalmärkte und des US-Dollar gegenüber dem Euro waren bereits im Tagesverlauf nach der Wahl wieder im Bereich üblicher Tagesschwankungen. Zudem ist aktuell nicht davon auszugehen, dass es eine Beschleunigung der vorgezeichneten moderaten Zinserhöhungen gibt.

Boston, 175 Federal Street

Kurzfristige Schwankungen sind an den gewerblichen Immobilienmärkten kaum zu erwarten. Die USA bleiben auch künftig ein dominierender Markt für gewerbliche Immobilieninvestments. Sollte es zu inflationären Tendenzen kommen, ergäben sich daraus ggf. zusätzliche Investitionsargumente für den Deka-ImmobilienGlobal. Mittelfristig hängt die Entwicklung von den allgemeinen globalen Wachstumsaussichten ab.

In Asien dürfte Singapur als besonders zyklischer Markt nach der Mietkorrekturphase ab 2018 das stärkste Wachstumspotenzial aufweisen. Demgegenüber sollte sich das Mietwachstum in Tokio nach mehreren Jahren mit überdurchschnittlichem Wachstum ab 2018 abschwächen. Die zweigeteilte Entwicklung an den Mietmärkten in Australien dürfte noch anhalten. Dort gehen wir außerdem von weiteren Renditerückgängen aus.

Die weltweit hohe Nachfrage nach Core Immobilien ist weiterhin ungebrochen. Auf den anhaltend starken Wettbewerb auf den Immobilieninvestmentmärkten und die damit steigenden Immobilienpreise reagiert der Fonds auch zukünftig mit einer chancenorientierten, selektiven Ankaufsstrategie.

Nach Abschluss des Berichtszeitraums konnte der Fonds zwei weitere, attraktive Immobilien erwerben. Zum einen wurde im November 2016 in Dublin das Burlington Hotel für rd. 180 Mio. EUR erworben. Mit 502 Zimmern, einem großzügigen Konferenzbereich sowie 168 Parkplätzen ist es eines der größten Hotels des Landes und Wahrzeichen der irischen Hauptstadt. Das Hotel ist über 25 Jahre langfristig an einen marktführenden Hotelbetreiber Irlands vermietet.

Ferner konnte im November 2016 auch der wirtschaftliche Übergang des zweiten Turms (Torre Norte) des Gebäudekomplexes „Terret Polanco" in Mexiko-Stadt erfolgen, nachdem der erste Turm (Torre Sur) bereits in 2014 in das Sondervermögen übergegangen war. Mit dem Torre Norte hat der Fonds weitere rd. 34.500 m² an erstklassigen Büroflächen im beliebten innerstädtischen Teilmarkt Nuevo Polanco erworben.

Auf der Suche nach weiteren geeigneten Investitionsmöglichkeiten richtet sich der Fokus zukünftig auch verstärkt auf die wachstumsstarken Regionen in Asien Pazifik.

In Deutschland und insgesamt in Europa sind für den Fonds weiterhin insbesondere langfristig vermietete Immobilien (wie z. B. der oben genannte Ankauf in Dublin) von Interesse.

Im Bestandsmanagement bleibt die Sicherung einer hohen Vermietungsquote als wichtiger Erfolgsfaktor für die Immobilienrendite im Fokus. Hierfür werden u. a. notwendige Modernisierungsmaßnahmen in einzelnen Objekten bzw. Mietflächen umgesetzt, um die Wettbewerbsfähigkeit der Fondsimmobilien auf den Vermietungsmärkten zu erhalten bzw. zu steigern. Die erreichte Vermietungsquote von 96,1 % im Berichtszeitraum, aber auch der Scope Award 2016/2017, der insbesondere die hohe Vermietungsquote des Fonds herausstellt, sind Ausdruck bzw. Ergebnis unserer erfolgreichen Arbeit im Bestandsmanagement.

Die hohe Zertifizierungsquote des Fonds wird ebenfalls in der Begründung zum Scope Award positiv gewürdigt. Mit einer Zertifizierungsquote von rd. 72 % zum 30.9.2016 weist der Fonds weiterhin eine der höchsten Quoten aller Offenen Immobilienfonds in Deutschland auf.

Frankfurt am Main, im Dezember 2016

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Burkhard Dallosch	Torsten Knapmeyer	Thomas Schmengler

Köln, „Kranhaus Süd“

Übersicht Vermietung zum 30. September 2016

Vermietungsinformationen[1]				
Direktinvestments und Beteiligungen	**Deutschland**	**Finnland**	**Frankreich**	**Großbritannien**
Mietobjekte (Anzahl)	4	1	3	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	453,2	174,4	283,9	220,2
Nutzungsarten nach Mietertrag[2]				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	74,5 %	70,5 %	89,6 %	96,6 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	6,7 %	12,1 %	2,3 %	1,0 %
Jahresmietertrag Hotel	10,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager, Hallen	1,4 %	2,1 %	1,3 %	1,6 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	3,8 %	5,9 %	6,8 %	0,7 %
Jahresmietertrag Wohnen	2,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,3 %	9,5 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand (stichtagsbezogen)[3]				
Leerstand Büro/Praxis	3,2 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager, Hallen	0,2 %	0,0 %	0,3 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,2 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	96,2 %	100,0 %	99,6 %	100,0 %
Restlaufzeiten der Mietverträge[3),4)]				
unbefristet	0,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2016	3,3 %	0,0 %	26,6 %	0,0 %
2017	3,6 %	0,0 %	28,1 %	0,0 %
2018	12,9 %	0,0 %	17,6 %	0,0 %
2019	16,2 %	0,0 %	19,2 %	100,0 %
2020	15,2 %	0,0 %	1,1 %	0,0 %
2021	12,3 %	0,0 %	7,4 %	0,0 %
2022	5,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2023	2,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2024	4,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2025	8,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2026+	15,6 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

[1] Ohne im Bau befindliche Objekte.
[2] Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.
[3] Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.
[4] Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

Vermietungsinformationen[1)]

Direktinvestments und Beteiligungen	Luxemburg	Niederlande	Polen	Australien
Mietobjekte (Anzahl)	1	3	1	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	72,4	266,1	88,1	142,5
Nutzungsarten nach Mietertrag[2)]				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	81,0 %	75,4 %	82,1 %	88,6 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0 %	15,0 %	11,5 %	3,5 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager, Hallen	2,2 %	0,2 %	0,6 %	0,3 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	16,8 %	8,8 %	5,9 %	6,9 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,0 %	0,7 %	0,0 %	0,8 %
Leerstand (stichtagsbezogen)[3)]				
Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	0,0 %	0,0 %	13,6 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,4 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager, Hallen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	100,0 %	100,0 %	100,0 %	84,9 %
Restlaufzeiten der Mietverträge[3),4)]				
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
2016	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2017	2,0 %	0,0 %	0,0 %	18,7 %
2018	0,0 %	4,7 %	0,0 %	35,1 %
2019	12,9 %	1,7 %	22,4 %	1,9 %
2020	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,3 %
2021	85,2 %	0,3 %	0,0 %	19,3 %
2022	0,0 %	1,0 %	0,0 %	0,8 %
2023	0,0 %	1,3 %	0,0 %	15,6 %
2024	0,0 %	28,6 %	0,0 %	5,3 %
2025	0,0 %	3,0 %	4,3 %	0,0 %
2026+	0,0 %	59,4 %	73,2 %	0,0 %

[1)] Ohne im Bau befindliche Objekte.
[2)] Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.
[3)] Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.
[4)] Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

Übersicht Vermietung zum 30. September 2016

Vermietungsinformationen[1]				
Direktinvestments und Beteiligungen	**Chile**	**Japan**	**Mexiko**	**Neuseeland**
Mietobjekte (Anzahl)	1	3	3	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	125,2	313,3	272,3	99,2
Nutzungsarten nach Mietertrag[2]				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	88,4 %	28,2 %	96,9 %	85,1 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	2,3 %	46,1 %	1,2 %	0,6 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,8 %	24,0 %	0,0 %	1,2 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	8,3 %	1,4 %	1,0 %	12,5 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,3 %	0,3 %	0,8 %	0,5 %
Leerstand (stichtagsbezogen)[3]				
Leerstand Büro/Praxis	16,2 %	4,0 %	1,4 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager, Hallen	0,3 %	0,4 %	0,0 %	0,6 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	1,5 %	0,2 %	0,0 %	1,6 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	81,9 %	95,4 %	98,6 %	97,8 %
Restlaufzeiten der Mietverträge[3),4)]				
unbefristet	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
2016	0,0 %	11,2 %	0,3 %	5,4 %
2017	34,3 %	18,2 %	1,3 %	0,9 %
2018	15,7 %	11,0 %	4,2 %	0,0 %
2019	11,7 %	5,3 %	4,7 %	6,4 %
2020	22,8 %	6,1 %	0,0 %	18,9 %
2021	14,5 %	0,0 %	0,0 %	19,5 %
2022	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2023	0,0 %	0,0 %	7,9 %	0,0 %
2024	0,9 %	48,2 %	12,3 %	7,4 %
2025	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2026+	0,0 %	0,0 %	69,2 %	41,4 %

[1] Ohne im Bau befindliche Objekte.
[2] Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.
[3] Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.
[4] Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

Vermietungsinformationen[1)]

Direktinvestments und Beteiligungen	Singapur	USA	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl)	1	6	**30**
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	405,6	845,8	**3.762,0**
Nutzungsarten nach Mietertrag[2)]			
Jahresmietertrag Büro/Praxis	62,8 %	68,4 %	**74,6 %**
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	23,2 %	2,7 %	**9,4 %**
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	16,8 %	**5,0 %**
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,0 %	9,5 %	**4,8 %**
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0 %	1,0 %	**3,9 %**
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	**0,3 %**
Jahresmietertrag Freizeit	11,9 %	1,5 %	**1,3 %**
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	2,1 %	0,0 %	**0,8 %**
Leerstand (stichtagsbezogen)[3)]			
Leerstand Büro/Praxis	1,8 %	4,0 %	**3,4 %**
Leerstand Handel/Gastronomie	1,0 %	0,0 %	**0,1 %**
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	**0,0 %**
Leerstand Lager, Hallen	0,0 %	0,1 %	**0,2 %**
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %	**0,2 %**
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	**0,0 %**
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	**0,0 %**
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	**0,0 %**
Vermietungsquote	97,2 %	95,9 %	**96,1 %**
Restlaufzeiten der Mietverträge[3),4)]			
unbefristet	0,0 %	0,9 %	**0,3 %**
2016	9,3 %	1,0 %	**4,9 %**
2017	20,7 %	8,7 %	**10,7 %**
2018	47,0 %	5,0 %	**11,8 %**
2019	15,2 %	9,5 %	**14,4 %**
2020	7,8 %	4,7 %	**5,5 %**
2021	0,0 %	4,6 %	**6,8 %**
2022	0,0 %	1,5 %	**1,0 %**
2023	0,0 %	1,3 %	**2,0 %**
2024	0,0 %	24,7 %	**13,9 %**
2025	0,0 %	0,3 %	**1,2 %**
2026+	0,0 %	37,8 %	**27,5 %**

[1)] Ohne im Bau befindliche Objekte.
[2)] Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.
[3)] Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.
[4)] Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen				
Direktinvestments und Beteiligungen **Renditekennzahlen in %**	**Deutschland**	**Finnland**	**Frankreich**	**Großbritannien**
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,3%	5,2%	8,8%	5,6%
Bewirtschaftungsaufwand	-0,7%	-0,6%	-0,2%	0,1%
Nettoertrag	4,5%	4,7%	8,5%	5,6%
Wertänderungen	0,6%	-1,0%	-6,4%	2,1%
Ausländische Ertragsteuern	-0,1%	0,0%	-1,8%	-1,0%
Ausländische latente Steuern	0,0%	0,0%	2,3%	0,0%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,0%	3,7%	2,7%	6,8%
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	5,0%	4,5%	3,4%	10,7%
Währungsänderung	0,0%	0,0%	0,0%	-1,1%
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,0%	4,5%	3,4%	9,6%
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen [1] **(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)**				
Direkt gehaltene Immobilien				
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen [2] **(stichtagsbezogen in Mio. EUR)**				
Gutachterliche Verkehrswerte [3), 4)]	453,2	174,4	283,9	220,2
Gutachterliche Bewertungsmieten [3), 4)]	24,3	8,9	18,7	12,1
Positive Wertänderungen laut Gutachten [5)]	12,6	0,0	1,5	4,9
Sonstige positive Wertänderungen [5)]	0,0	0,2	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten [5)]	-3,8	-1,0	-18,3	0,0
Sonstige negative Wertänderungen [5)]	-6,3	-0,9	-1,5	-0,2
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	8,9	-1,0	-16,8	4,9
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-6,3	-0,7	-1,5	-0,2

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

1) Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet und auf das gesamte Fondsvermögen bezogen. Die Wertangaben der Immobilien beinhalten von daher an dieser Stelle auch sonstige Vermögensgegenstände/Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus der Vermögensaufstellung der jeweiligen Länder.
2) In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden. Im Laufe des Geschäftsjahres veräußerte Objekte werden hier nicht berücksichtigt.
3) Ohne im Bau befindliche Immobilien.
4) Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 76 (Grundlagen der Immobilienbewertung).
5) Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Luxemburg	Niederlande	Polen	Australien
I. Immobilien				
Bruttoertrag	3,8%	6,9%	4,1%	10,2%
Bewirtschaftungsaufwand	-1,1%	-1,4%	-0,1%	-6,6%
Nettoertrag	2,8%	5,5%	4,0%	3,6%
Wertänderungen	9,4%	3,9%	0,0%	13,4%
Ausländische Ertragsteuern	-1,6%	1,2%	0,0%	-0,2%
Ausländische latente Steuern	-0,5%	-1,2%	0,4%	0,7%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	10,1%	9,4%	4,3%	17,5%
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	10,1%	16,4%	8,2%	17,9%
Währungsänderung	0,0%	0,0%	0,0%	-3,7%
Gesamtergebnis in Fondswährung	10,1%	16,4%	8,2%	14,2%
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen [1] (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Direkt gehaltene Immobilien				
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen [2] (stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte [3), 4)]	72,4	266,1	88,1	142,5
Gutachterliche Bewertungsmieten [3), 4)]	5,1	19,3	5,4	12,0
Positive Wertänderungen laut Gutachten [5)]	4,9	10,3	0,5	8,9
Sonstige positive Wertänderungen [5)]	4,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten [5)]	0,0	-0,1	-0,4	0,0
Sonstige negative Wertänderungen [5)]	-2,7	-0,4	-0,2	-0,9
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	4,9	10,1	0,1	8,9
Sonstige Wertänderungen insgesamt	1,3	-0,4	-0,2	-0,9

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

1) Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet und auf das gesamte Fondsvermögen bezogen. Die Wertangaben der Immobilien beinhalten von daher an dieser Stelle auch sonstige Vermögensgegenstände/Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus der Vermögensaufstellung der jeweiligen Länder.
2) In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden. Im Laufe des Geschäftsjahres veräußerte Objekte werden hier nicht berücksichtigt.
3) Ohne im Bau befindliche Immobilien.
4) Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 76 (Grundlagen der Immobilienbewertung).
5) Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen				
Direktinvestments und Beteiligungen **Renditekennzahlen in %**	**Chile**	**Japan**	**Mexiko**	**Neuseeland**
I. Immobilien				
Bruttoertrag	7,0%	7,0%	8,4%	6,8%
Bewirtschaftungsaufwand	-1,4%	-3,0%	-2,2%	-0,8%
Nettoertrag	5,7%	4,1%	6,1%	6,0%
Wertänderungen	-1,3%	-0,2%	-1,7%	4,0%
Ausländische Ertragsteuern	-0,3%	-0,6%	0,0%	-0,2%
Ausländische latente Steuern	0,0%	-0,2%	-6,9%	-0,8%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,1%	3,0%	-2,4%	9,0%
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	6,1%	3,0%	-5,3%	16,7%
Währungsänderung	-4,4%	-0,1%	-2,3%	-1,6%
Gesamtergebnis in Fondswährung	1,6%	2,9%	-7,6%	15,1%
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen [1] **(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)**				
Direkt gehaltene Immobilien				
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen [2] **(stichtagsbezogen in Mio. EUR)**				
Gutachterliche Verkehrswerte [3), 4)]	125,2	313,3	272,3	99,2
Gutachterliche Bewertungsmieten [3), 4)]	11,6	20,6	17,6	6,9
Positive Wertänderungen laut Gutachten [5)]	3,5	1,7	1,4	3,9
Sonstige positive Wertänderungen [5)]	0,0	0,0	0,9	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten [5)]	-5,0	-2,3	-4,9	0,0
Sonstige negative Wertänderungen [5)]	-0,4	0,0	-2,0	-0,2
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-1,4	-0,6	-3,5	3,9
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,4	0,0	-1,1	-0,2

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

1) Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet und auf das gesamte Fondsvermögen bezogen. Die Wertangaben der Immobilien beinhalten von daher an dieser Stelle auch sonstige Vermögensgegenstände/Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus der Vermögensaufstellung der jeweiligen Länder.
2) In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden. Im Laufe des Geschäftsjahres veräußerte Objekte werden hier nicht berücksichtigt.
3) Ohne im Bau befindliche Immobilien.
4) Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 76 (Grundlagen der Immobilienbewertung).
5) Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Singapur	USA	Gesamt
I. Immobilien			
Bruttoertrag	5,2%	6,0%	**6,4%**
Bewirtschaftungsaufwand	-1,9%	-2,3%	**-1,6%**
Nettoertrag	3,3%	3,7%	**4,8%**
Wertänderungen	0,7%	-1,5%	**0,3%**
Ausländische Ertragsteuern	-0,5%	-0,8%	**-0,5%**
Ausländische latente Steuern	0,0%	0,3%	**-0,3%**
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,5%	1,6%	**4,3%**
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,6%	1,3%	**5,1%**
Währungsänderung	-2,4%	-0,8%	**-1,1%**
Gesamtergebnis in Fondswährung	1,2%	0,5%	**4,0%**
II. Liquidität			**0,2%**
III. Ergebnis gesamter Fonds			
Ergebnis vor Fondskosten			**3,0%**
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)			**2,3%**
Kapitalinformationen [1] (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)			
Direkt gehaltene Immobilien			**1.586,1**
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien			**2.232,8**
Immobilien gesamt			**3.818,9**
Liquidität			**1.105,3**
Kreditvolumen			**896,0**
Fondsvermögen (netto)			**4.028,1**
Informationen zu Wertänderungen [2] (stichtagsbezogen in Mio. EUR)			
Gutachterliche Verkehrswerte [3), 4)]	405,6	845,8	**3.762,0**
Gutachterliche Bewertungsmieten [3), 4)]	23,2	60,7	**246,5**
Positive Wertänderungen laut Gutachten [5)]	6,5	11,0	**71,6**
Sonstige positive Wertänderungen [5)]	0,6	3,1	**8,9**
Negative Wertänderungen laut Gutachten [5)]	-2,7	-16,8	**-55,1**
Sonstige negative Wertänderungen [5)]	-1,7	-10,7	**-28,1**
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	3,8	-5,7	**16,5**
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1,1	-7,5	**-19,2**

[1)] Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet und auf das gesamte Fondsvermögen bezogen. Die Wertangaben der Immobilien beinhalten von daher an dieser Stelle auch sonstige Vermögensgegenstände/Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus der Vermögensaufstellung der jeweiligen Länder.
[2)] In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden. Im Laufe des Geschäftsjahres veräußerte Objekte werden hier nicht berücksichtigt.
[3)] Ohne im Bau befindliche Immobilien.
[4)] Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 76 (Grundlagen der Immobilienbewertung).
[5)] Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

Entwicklung der Renditen				
Rendite-Kennzahlen in %	**Gesamt 2015/2016**	**Gesamt 2014/2015**	**Gesamt 2013/2014**	**Gesamt 2012/2013**
I. Immobilien				
Bruttoertrag	**6,4 %**	6,3 %	6,6 %	7,2 %
Bewirtschaftungsaufwand	**-1,6 %**	-1,7 %	-2,2 %	-1,6 %
Nettoertrag	**4,8 %**	4,6 %	4,4 %	5,6 %
Wertänderungen	**0,3 %**	0,2 %	1,1 %	0,2 %
Ausländische Ertragsteuern	**-0,5 %**	-0,6 %	-0,8 %	-0,9 %
Ausländische latente Steuern	**-0,3 %**	-0,1 %	-0,3 %	-0,2 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	**4,3 %**	4,0 %	4,4 %	4,8 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	**5,1 %**	4,7 %	4,9 %	5,4 %
Währungsänderung	**-1,1 %**	-0,6 %	-0,6 %	-1,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	**4,0 %**	**4,1 %**	**4,3 %**	**4,4 %**
II. Liquidität	**0,2 %**	**0,3 %**	**0,3 %**	**0,3 %**
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	**2,3 %**	**2,4 %**	**2,0 %**	**2,0 %**

Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung

Vermietung
Die Daten in dieser Übersicht werden aufgeschlüsselt nach Ländern aufgeführt, sofern der Fonds in einem Land eine oder mehr Immobilien hält. Es werden grundsätzlich die direkt und indirekt gehaltenen Immobilien zusammengefasst und in einer Spalte je Land dargestellt. Im Bau befindliche Immobilien und unbebaute Grundstücke bleiben unberücksichtigt. Die Anzahl der Immobilien und die Angaben der Verkehrswerte orientieren sich am Immobilienverzeichnis.

Die **Jahresmieterträge** pro Nutzungsart werden in Prozent der Jahres-Nettosollmiete angegeben. Die Quoten pro Nutzungsart sind jeweils bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete im einzelnen Land. Die Jahres-Nettosollmiete errechnet sich wie folgt: Die vertraglich vereinbarten Mieten aus allen zum Berichtsstichtag vermieteten Immobilien werden auf das gesamte Geschäftsjahr hochgerechnet. Bei leer stehenden Immobilien wird entweder die letzte Mietsollstellung an den letzten Mieter vor Beginn des Leerstandes auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, oder es wird die gutachterliche Bewertungsmiete angesetzt.

Die Angabe von **Leerstandsquoten** wird auf der aufsichtsrechtlichen Grundlage der **Jahres-Bruttosollmieten**, das heißt inklusive aller Mietnebenkosten berechnet. Die Leerstände werden in Prozent der Jahres-Bruttosollmiete, aufgegliedert nach Ländern und Nutzungsarten, angegeben.

Ferner wird eine **Vermietungsquote** in Prozent angegeben. Die Vermietungsquote und die Leerstandsquoten sind bezogen auf die Jahres-Bruttosollmieten der gesamten Immobilien im einzelnen Land. Die in der Spalte „Gesamt“ genannten Zahlen beziehen sich auf die Jahres-Bruttosollmieten des gesamten Immobilienportfolios.

Die Angaben zur **Restlaufzeit der Mietverträge** erfolgen in Prozent der gesamten Jahres-Nettovertragsmieten im einzelnen Land. Optionen zur Mietvertragsverlängerung gelten – bis zur konkreten Ausübung – als nicht wahrgenommen.

Renditekennzahlen
Der *Bruttoertrag* ist bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds (im jeweiligen Land). Das durchschnittliche Immobilienvermögen im Geschäftsjahr wird anhand von 13 Monatsendwerten berechnet. Bei Direktinvestments besteht der Bruttoertrag aus der Position „Erträge aus Immobilien" der Ertrags- und Aufwandsrechnung.

Der *Bewirtschaftungsaufwand* beinhaltet die Positionen „Bewirtschaftungskosten", „Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten" sowie bestimmte „sonstige Erträge", wie z. B. aus der Auflösung von Rückstellungen, und bezieht sich ebenfalls auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Die Kennzahl „*Nettoertrag*" ergibt sich aus dem Bruttoertrag abzüglich Bewirtschaftungsaufwand.

Die *Wertänderungen* beziehen sich auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds (im jeweiligen Land).

Die *ausländischen Ertragsteuern* sind bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds (im jeweiligen Land). Berücksichtigt werden hierbei tatsächlich angefallene ausländische Steuern sowie Ertragsteuerrückstellungen und sonstige Erträge aus Steuererstattungen und der Auflösung von Rückstellungen.

Ausländische latente Steuern beschreiben den Einfluß von Rückstellungen (sog. Capital Gains Taxes) auf die Immobilienrendite. Die Kennzahl ist bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds (im jeweiligen Land).

Das *Ergebnis vor Darlehensaufwand* errechnet sich aus dem Nettoertrag plus / minus den Wertänderungen abzüglich den ausländischen Ertragsteuern und den ausländischen latenten Steuern. Das Ergebnis nach Darlehensaufwand leitet sich aus dem Ergebnis vor Darlehensaufwand ab, indem die Zinsaufwendungen der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt werden. Es ist bezogen auf das durchschnittliche eigenfinanzierte Immobilienvermögen.

Das *Gesamtergebnis in Fondswährung* errechnet sich aus dem Ergebnis nach Darlehensaufwand zzgl. Währungsänderungen.

Die *Liquidität* bezieht sich auf die durchschnittliche Liquidität des Fonds im Geschäftsjahr. Die durchschnittliche Liquidität wird anhand von 13 Monatsendwerten berechnet. Hierbei sind die Erträge aus Liquiditätsanlagen der Ertrags- und Aufwandsrechnung zu berücksichtigen sowie das Bewertungsergebnis der Wertpapieranlagen.

Kapitalinformationen
Bei den *Kapitalinformationen* werden Durchschnittszahlen angegeben. Sie sind anhand von 13 Monatsendwerten berechnet. Die Zahlen sind bezogen auf das gesamte Fondsvermögen.

Wertänderungsinformationen
Die *Wertänderungsinformationen* werden als geschäftsjahresbezogene Daten in absoluten Zahlen angegeben. Wertänderungen von Immobilien, die im Laufe des Geschäftsjahres veräußert wurden, sind nicht enthalten. Die Position *Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio* bezeichnet die Summe der in den Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltigen Roherträge. Immobilien im Bau sind hier nicht berücksichtigt.

In die Positionen *positive / negative Wertänderungen lt. Gutachten* und *Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt* werden Wertänderungen der Vermögensaufstellung dargestellt, die aufgrund der Anpassung an ein neu anzusetzendes Verkehrswertgutachten entstehen.

Sonstige Wertänderungen beinhalten Änderungen des Fondsvermögens aufgrund von Buchwertänderungen der Immobilien (performancewirksame Änderungen von Anschaffungskosten / Herstellungskosten, wie z. B. die Auflösung von Restverbindlichkeiten), die Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten und Verkaufsergebnisse. Letzteres bleibt in den „Informationen zu Wertänderungen" allerdings unberücksichtigt, da an dieser Stelle nur Wertangaben für im Bestand befindliche Immobilien aufgeführt werden.

Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt bezeichnet die positive oder negative Wertänderung, die für die zum Stichtag im Portfolio befindlichen Bestandobjekte bei Gesamtbetrachtung aller Auf- und Abwertungen im Berichtszeitraum entstanden ist. *Sonstige Wertänderungen insgesamt* bezeichnet die positive oder negative Wertänderung, die im Portfolio bei Gesamtbetrachtung aller sonstigen positiven und negativen Wertänderungen im Berichtszeitraum entstanden ist.

Entwicklung des Fondsvermögens

		EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I.	**Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres 01.10.2015**		**3.749.919.843,64**
1.	**Ausschüttung für das Vorjahr**		-88.071.356,75
	a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres[1)]	-86.265.927,29	
	b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile[2)]	-1.805.429,46	
2.	**Mittelzufluss / -abfluss[3)]**		463.729.643,03
	a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	540.126.489,98	
	b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-76.396.846,95	
3.	**Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich[4)]**		-15.606.439,27
4.	**Abschreibung Anschaffungsnebenkosten[5)]**		-5.725.218,46
	a) bei Immobilien	-4.482.208,05	
	b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.243.010,41	
5.	**Ergebnis des Geschäftsjahres[6)]**		110.723.135,35
	a) davon ordentlicher Nettoertrag	91.999.847,85	
	b) davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	15.606.439,27	
	c) davon realisierte Gewinne	84.067.403,76	
	d) davon realisierte Verluste	-127.659.290,84	
	e) davon nicht realisierte Gewinne	25.213.495,36	
	f) davon nicht realisierte Verluste	-27.725.214,11	
	g) davon Währungskursveränderungen	49.220.454,06	
II.	**Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 30.09.2016**		**4.214.969.607,54**

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung 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 am Ende des Geschäftsjahres.

1) Bei der „Ausschüttung für das Vorjahr" handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag lt. Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der „Verwendungsrechnung" bei der „Gesamtausschüttung").

2) Der Ausgleichsposten dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Abfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.

3) Die Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile.

4) Die Position Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss/-abfluss" als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres" Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.

5) Unter „Abschreibung Anschaffungsnebenkosten" werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen berücksichtigt als auch Abschreibungen, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten.

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

Entwicklung des Deka-ImmobilienGlobal

	Geschäftsjahresende 30.09.2016 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2015 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2014 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2013 EUR
Immobilien	**1.732.789.278,77**	1.663.388.232,88	1.310.024.675,46	1.050.628.726,47
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	**1.233.256.380,91**	1.228.054.967,07	1.071.855.737,54	949.519.984,00
Liquiditätsanlagen	**1.023.270.055,53**	680.367.946,13	686.801.817,87	1.088.996.265,25
Sonstige Vermögensgegenstände	**861.212.404,00**	895.354.779,18	939.670.022,66	647.816.983,00
./. Verbindlichkeiten u. Rückstellungen	**635.558.511,67**	717.246.081,62	544.557.688,38	395.943.559,83
Fondsvermögen	**4.214.969.607,54**	3.749.919.843,64	3.463.794.565,15	3.341.018.398,89
Nettoabsatz	**463.729.643,03**	273.163.687,28	141.868.660,61	299.384.978,38
Anteilumlauf in Stück	**76.389.464**	67.925.927	62.952.063	60.352.119
Anteilwert	**55,17**	55,20	55,02	55,35
Ausschüttung je Anteil	**1,25**	1,27	1,10	1,40
Tag der Ausschüttung	**13.01.2017**	08.01.2016	09.01.2015	10.01.2014

Vermögensübersicht zum 30. September 2016

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (ab Seite 42)				
1. Geschäftsgrundstücke		1.732.789.278,77		41,11
(davon in Fremdwährung:	865.399.278,77)			
Zwischensumme			**1.732.789.278,77**	**41,11**
(insgesamt in Fremdwährung:	865.399.278,77)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (ab Seite 46)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		1.096.892.407,91		26,02
(davon in Fremdwährung:	857.573.795,52)			
2. Minderheitsbeteiligungen		136.363.973,00		3,24
(davon in Fremdwährung:	136.363.973,00)			
Zwischensumme			**1.233.256.380,91**	**29,26**
(insgesamt in Fremdwährung:	993.937.768,52)			
III. Liquiditätsanlagen (ab Seite 66)				
1. Bankguthaben		526.746.608,53		12,50
(davon in Fremdwährung:	23.631.333,22)			
2. Wertpapiere		496.523.447,00		11,78
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme			**1.023.270.055,53**	**24,28**
(insgesamt in Fremdwährung:	23.631.333,22)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (Seite 67)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		14.967.017,06		0,36
(davon in Fremdwährung:	7.472.853,09)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		743.500.407,04		17,64
(davon in Fremdwährung:	564.062.377,69)			
3. Zinsansprüche		472.031,51		0,01
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten				
– bei Immobilien		33.848.295,39		0,80
(davon in Fremdwährung:	12.016.360,12)			
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		9.141.113,03		0,22
(davon in Fremdwährung:	9.127.179,55)			
5. Andere		59.283.539,97		1,40
(davon in Fremdwährung:	11.896.179,04)			
Zwischensumme			**861.212.404,00**	**20,43**
(insgesamt in Fremdwährung:	604.574.949,49)			
Summe der Vermögensgegenstände			**4.850.528.119,21**	**115,08**

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (Seite 67)				
1. Krediten		444.041.737,63		10,53
(davon in Fremdwährung:	244.046.737,63)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		4.170.778,47		0,10
(davon in Fremdwährung:	3.534.540,13)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		19.662.818,00		0,47
(davon in Fremdwährung:	9.876.484,60)			
4. anderen Gründen		64.507.291,61		1,53
(davon in Fremdwährung:	2.316.381,84)			
Zwischensumme			**532.382.625,71**	**12,63**
(insgesamt in Fremdwährung:	259.774.144,20)			
II. Rückstellungen (Seite 68)			**103.175.885,96**	**2,45**
(davon in Fremdwährung:	59.350.927,87)			
Summe der Schulden			**635.558.511,67**	**15,08**
C. Fondsvermögen			**4.214.969.607,54**	**100,00**

Bei Beträgen, die als „Fremdwährung" bezeichnet werden, handelt es sich um in Euro umgerechnete Beträge, die Ländern zuzurechnen sind, die nicht der Europäischen Währungsunion angehören.

Umlaufende Anteile (Stück)	**76.389.464**
Anteilwert (EUR)	**55,17**

Devisenkurse per Stichtag [1)]

Australischer Dollar (AUD)	1 EUR =	1,47164	AUD
Kanadischer Dollar (CAD)	1 EUR =	1,47348	CAD
Chilenischer Peso (CLP)	1 EUR =	737,89500	CLP
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	27,02350	CZK
Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,86370	GBP
Japanischer Yen (JPY)	1 EUR =	112,83500	JPY
Südkoreanischer Won (KRW)	1 EUR =	1230,72000	KRW
Mexikanischer Peso (MXN)	1 EUR =	21,95090	MXN
Neuseeland Dollar (NZD)	1 EUR =	1,54165	NZD
Polnischer Zloty (PLN)	1 EUR =	4,31755	PLN
Schwedische Krone (SEK)	1 EUR =	9,63000	SEK
Singapur Dollar (SGD)	1 EUR =	1,52720	SGD
US Dollar (USD)	1 EUR =	1,11840	USD

[1)] Devisenkurse vom 30.09.2016

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien
Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 1.732,8 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag insgesamt 16 Objekte. Davon entfallen acht Immobilien auf Fremdwährungsländer. Im Berichtszeitraum wurden zwei Immobilien erworben und eine Immobilie veräußert. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 64) entnommen werden.

Weitere Veränderungen zum Vorjahr ergeben sich aus Wertfortschreibungen, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen der Immobilien durch die externen Bewerter.

Die weitere Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den einzelnen Grundstücken können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 42) entnommen werden.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 1.233,3 Mio. EUR.

Im laufenden Berichtsjahr haben zwei Immobilien-Gesellschaften jeweils eine Immobilie aus ihrem Bestand veräußert. Im Berichtszeitraum wurde die Gesellschaft Deka Edouard Vaillant SARL in die Gesellschaft Clichy Leclerc SAS eingegliedert und die Gesellschaft Deka Japan Osaka 1 K.K. wurde liquidiert. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 64) entnommen werden.

Weitere Veränderungen haben sich aus den Wertfortschreibungen ergeben, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen.

Weitere Angaben zu den einzelnen Immobilien-Gesellschaften können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 46) entnommen werden.

Liquiditätsanlagen
Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 526,7 Mio. EUR. Sie sind überwiegend als Termingelder angelegt.

Zum Stichtag lag der Bestand an *Wertpapieren* bei 496,5 Mio. EUR (Kurswert). Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 210,7 Mio. EUR, zweckgebundene Mittel für die Ertragsausschüttung in Höhe von 95,5 Mio. EUR, laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 122,1 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 235,8 Mio. EUR, Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 7,4 Mio. EUR, für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 26,9 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 4,2 Mio. EUR.

Sonstige Vermögensgegenstände
Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen im Wesentlichen Mietforderungen in Höhe von 1,4 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,9 Mio. EUR, Vorschüsse an Immobilienverwalter in Höhe von 1,8 Mio. EUR, umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 11,6 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 4,7 Mio. EUR. Vorauszahlungen der Mieter sind in der Position *Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung* erfasst.

Die Position *Forderungen an Immobilien-Gesellschaften* beinhaltet Euro-Darlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 179,4 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 564,1 Mio. EUR.

Bei den *Zinsansprüchen* handelt es sich um abgegrenzte Zinsen aus Wertpapieren und für Termingeldanlagen.

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 33,8 Mio. EUR und bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 9,1 Mio. EUR entfallen 21,1 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in den verschiedenen Ländern in einer Gesamthöhe von 0,8 Mio. EUR, Akquisitionskosten für bereits protokollierte Immobilien in Höhe von 18,0 Mio. EUR, noch nicht realisierte Ergebnisse aus Devisentermingeschäften in Höhe von 26,2 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 9,1 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 8,8 Mio. EUR und Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,1 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten
Die *Verbindlichkeiten aus Krediten* stehen im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung von in den USA, den Niederlanden, Polen, Frankreich, Neuseeland und Großbritannien gelegenen Objekten. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für Fremdkapitalaufnahmen der Immobilien-Gesellschaften im Gesamtvolumen von 260,4 Mio. EUR zur Verfügung.

Bei den *Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben* handelt es sich unter anderem um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für An- und Verkäufe von Immobilien sowie An- und Verkäufe von Immobilien-Gesellschaften. Davon entfallen auf die Euroländer 0,6 Mio. EUR und auf Fremdwährungsländer 3,5 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung* enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 3,6 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 6,3 Mio. EUR, Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 9,3 Mio. EUR und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten in Höhe von 0,4 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 0,7 Mio. EUR, aus noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 58,8 Mio. EUR, abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 1,0 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährung 0,7 Mio. EUR, aus Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütungen in Höhe von 2,4 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,2 Mio. EUR.

Rückstellungen
Rückstellungen wurden unter anderem in Höhe von 15,4 Mio. EUR für Instandhaltungen, 5,2 Mio. EUR für ausländische Ertragsteuer und 77,2 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT) gebildet.

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei ausländischen Direktinvestments in Höhe von 24,8 Mio. EUR enthalten. Für die im Bestand befindlichen ausländischen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Höhe von 52,4 Mio. EUR für potenzielle Veräußerungsgewinne gebildet.

Gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung sind bei Anteilpreisermittlungen für im Ausland gelegene Immobilien Rückstellungen für künftige Veräußerungsgewinnsteuern (Capital Gains Tax) aus Immobilien in der Höhe zu bilden, in welcher sie voraussichtlich von dem Belegenheitsstaat bei einem realisierten Veräußerungsgewinn erhoben werden. Auch Immobilien, welche von Immobilien-Gesellschaften gehalten und von den Immobilien-Gesellschaften veräußert werden (Asset Deal), fallen unter diese Vorschrift. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Landesrecht. Veräußerungsnebenkosten, welche üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden.

Steuerminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie liegt, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen.

Sofern der potenzielle Verkauf von Anteilen an Immobilien-Gesellschaften (Share Deal) wesentlich wahrscheinlicher erscheint als der Verkauf der Immobilie durch die Immobilien-Gesellschaft (Asset Deal), ist für eine zu erwartende Verkaufspreisminderung in Folge einer drohenden latenten Steuerlast eine entsprechende Rückstellung zu bilden.

Die Fremdwährungspositionen wurden mit den Devisenkursen vom 30.09.2016 bewertet.

Fondsvermögen
Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 3.749,9 Mio. EUR per 30.09.2015 auf 4.215,0 Mio. EUR per 30.09.2016. Im gleichen Zeitraum wurden 9.850.748 Anteile ausgegeben und 1.387.211 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 463,7 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 76.389.464 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 55,17 EUR.

Singapur, „Chevron House“

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016
Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks[1]	Entwicklungsstand[2]	Art der Nutzung[3]	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m²	Nutzfläche Gewerbe m²	Nutzfläche Wohnen m²	Ausstattungsmerkmale[4]
I.	**Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung**										
	Deutschland										
1	50678 Köln Im Zollhafen 24 „Kranhaus Süd"	–	G	F	B/P: 97%; L: 2%; S: 1%	Apr. 10	2009	759	16.431	–	K, Pa
2	40221 Düsseldorf Speditionstraße 21+23 „Hafenspitze"	–	G	F	B/P: 91%; L: 1%; Kfz: 8%	Dez. 13	2010	3.213	21.801	–	K, Pa, La
3	10117 Berlin Leipziger Platz 1-3/ Potsdamer Platz 8-9 „Quartier Leipziger Platz 1"	–	G	F	B/P: 72%; Ha: 14%; L: 1%; W: 9%; Kfz: 4%	Dez. 12	2006	4.437	19.530	2.905	K, Pa
4	70173 Stuttgart Friedrichstraße 5, 7, 9/Arnulf-Klett-Platz 7/Lautenschlagerstraße 2, 4/ Kronenstraße 20, 22, 22A, 24, 26 „Zeppelin Carré", Gebäude 1-4	–	G	F	B/P: 53%; Ha: 9%; H: 31%; L: 2%; W: 1%; Kfz: 5%	Sep. 15	1945/1997, 1933/2011, 1958/1997, 1958/1997	13.279	49.580	679	K, Pa, La
	Frankreich										
5	92300 Levallois-Perret 54, quai Michelet „Le Sémaphore"	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 4%; L: 2%; Kfz: 10%	Sep. 03	1993	2.231	11.484	–	Pa
	Niederlande										
6	1081 LA Amsterdam Gustav Mahlerlaan 2970 „The Edge"	–	G	F	B/P: 88%; S: 1%; Kfz: 11%	Okt. 14	2014	6.323	36.612	–	K, Pa
7	1077 XZ Amsterdam Strawinskylaan 10	–	G	F	B/P: 91%; Kfz: 9%	Aug. 04 Jan. 07[13]	1988/ 2006	3.086[14]	7.977	–	K, Pa, La
8	7559 SR Hengelo Het Plein 60, 70, 80, 90, 110, 130, 150, 180, 200, 220 „Plein Westermaat"	–	G	F	Ha: 100%	Apr. 04	2004	47.346	25.283	–	K, Pa, La
II.	**Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung**										
	Großbritannien										
9	London EC1 45-50 Holborn Viaduct „Atlantic House"	–	G	F	B/P: 97%; Ha: 1%; L: 1%; Kfz: 1%	Mai 04	2001	3.378[15]	24.118	–	K, La, Pa
	Japan										
10	Tokio 101-0021 4-3-3 Sotokanda, Chiyoda-ku „Don Quijote Building"	–	G	F	Ha: 100%	Jul. 04	1984	1.061	7.411	–	K, La, Pa, R

Leerstands-quote in % (durch-schnittlich)[5]	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in %[6]	Durchschnitt-liche Rest-laufzeit der Mietverträge in Jahren[6]	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate[6]	Restnutzungs-dauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %)[8]
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung[7]	(Gutachten 1/2) in Währung
8,4	3,8	2,4	3.656.461			67.800.000,00
						(1,61)
				62,6	3.787.404,00	68.290.000,00
				62,6	3.775.692,00	67.310.000,00
3,4	0,3	4,6	5.118.508			101.415.000,00
						(2,41)
				54,2	5.659.092,00	101.930.000,00
				54,2	5.665.800,00	100.900.000,00
2,2	11,7	4,7	5.116.907			120.355.000,00
						(2,86)
				59,8	5.727.180,00	122.150.000,00
				59,8	5.743.380,00	118.560.000,00
3,1	2,9	8,4	8.989.498			163.580.000,00
						(3,88)
				48,8	9.300.276,00	163.680.000,00
				49,3	9.146.592,00	163.480.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			60.080.000,00
						(1,43)
				51,8	4.541.760,00	59.700.000,00
				51,8	4.224.337,00	60.460.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			181.995.000,00
						(4,32)
				68,2	13.412.467,00	180.460.000,00
				68,2	13.412.467,00	183.530.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			46.400.000,00
						(1,10)
				60,1	2.983.993,00	46.410.000,00
				60,1	2.996.355,00	46.390.000,00
0,0	0,0	5,8	2.746.412			37.655.000,00
						(0,89)
				37,3	2.895.437,00	37.650.000,00
				37,3	2.892.480,00	37.660.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			190.225.000,00
						(= 220.244.297,79)
						(5,23)
				54,6	10.486.962,00	190.220.000,00
				54,6	10.486.962,00	190.230.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			11.283.640.000,00
						(= 100.001.240,75)
						(2,37)
				27,5	670.800.012,00	11.067.910.000,00
				27,5	670.800.012,00	11.499.370.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung[9)]	Gesellschafts-kapital	Fremdfinan-zierungsquote in % des Ver-kehrswertes / Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter-darlehen	Beteiligungs-wert (Anteil am Fondsver-mögen in %)
I.	**Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung**						
	Deutschland						
1	50678 Köln Im Zollhafen 24 „Kranhaus Süd"	–	–	0,0	0,00	–	–
2	40221 Düsseldorf Speditionstraße 21+23 „Hafenspitze"	–	–	0,0	0,00	–	–
3	10117 Berlin Leipziger Platz 1-3/ Potsdamer Platz 8-9 „Quartier Leipziger Platz 1"	–	–	0,0	0,00	–	–
4	70173 Stuttgart Friedrichstraße 5, 7, 9/Arnulf-Klett-Platz 7/Lautenschlagerstraße 2, 4/ Kronenstraße 20, 22, 22A, 24, 26 „Zeppelin Carré", Gebäude 1-4	–	–	0,0	0,00	–	–
	Frankreich						
5	92300 Levallois-Perret 54, quai Michelet „Le Sémaphore"	–	–	71,7	43.095.000,00	–	–
	Niederlande						
6	1081 LA Amsterdam Gustav Mahlerlaan 2970 „The Edge"	–	–	46,7	85.000.000,00	–	–
7	1077 XZ Amsterdam Strawinskylaan 10	–	–	53,6	24.850.000,00	–	–
8	7559 SR Hengelo Het Plein 60, 70, 80, 90, 110, 130, 150, 180, 200, 220 „Plein Westermaat"	–	–	0,0	0,00	–	–
II.	**Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung**						
	Großbritannien						
9	London EC1 45-50 Holborn Viaduct „Atlantic House"	–	–	42,3	80.500.000,00 (= 93.203.658,68)	–	–
	Japan						
10	Tokio 101-0021 4-3-3 Sotokanda, Chiyoda-ku „Don Quijote Building"	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung) / für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie)[10]	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb[11]	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb[12] (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
3.106.808 (= 4,8)	2.372.219	734.589	405.639	992.520,93 (0,02)	3,5	EUR
7.299.338 (= 7,2)	5.239.398	2.059.940	703.251	5.366.577,08 (0,13)	7,2	EUR
7.694.301 (= 6,9)	5.709.176	1.985.124	769.430	4.744.818,70 (0,11)	6,2	EUR
10.409.682 (= 6,3)	8.273.144	2.136.538	1.033.407	9.303.952,45 (0,22)	8,9	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
2.050.655 (= 1,2)	168	2.050.487	421.524	1.424.066,11 (0,03)	8,0	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
1.358.238 (= 1.581.651) (= 7,2)	862.500 (= 1.012.407)	495.738 (= 569.244)	158.471 (= 184.537)	338.251,94 (= 391.631,29) (0,01)	2,7	GBP (EUR)
–	–	–	–	–	–	JPY (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016
Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks[1]	Entwicklungsstand[2]	Art der Nutzung[3]	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m²	Nutzfläche Gewerbe m²	Nutzfläche Wohnen m²	Ausstattungsmerkmale[4]
	Neuseeland										
11	1010 Auckland Shortland Street 88 „Lumley Centre"	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 1%; L: 1%; S: 2%; Kfz: 12%	Nov. 14	2005	2.935	20.474	–	K, La, Pa
	Polen[16]										
12	00-867 Warschau Jana Pawla II 17 „Atrium ONE"	–	G	F	B/P: 82%; Ha: 12%; L: 1%; Kfz: 6%	Mai 14	2014	4.735	18.268	–	K, Pa, La
	USA										
13	Boston, 02110 175 Federal Street	–	G	F	B/P: 95%; Ha: 3%; L: 1%	Apr. 16	1979	1.773	20.747	–	K, Pa
14	New York, 10036 19 West 44th Street	–	G	F	B/P: 71%; Ha: 8%; S: 21%	Sep. 10	1916	1.511	28.009	–	K, Pa, La
15	Washington D.C., 20037 2175 K Street	–	G	F	B/P: 96%; Ha: 1%; L: 1%; Kfz: 2%	Dez. 12	1982/ 2009	1.365	12.649	–	K, Pa
16	Windsor, 06095 200 Old Iron Ore Road „Amazon Fulfillment Center, Hartford"	–	G	F	L: 100%	Mai 16	2015	362.231	94.530	–	K, Pa, La
III.	**Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung**										
	Finnland										
	DIG Helsinki T2 Oy Mannerheiminaukio 1A 00101 Helsinki Finnland	**100,0%**	**–**	**–**	**–**	**Feb. 14**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
17	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 2	–	G	F	B/P: 67%; Ha: 22%; L: 5%; Kfz: 6%	Mrz. 14	1999	5.616	25.521	–	K, La, Pa, R
	Frankreich										
	Clichy Leclerc SAS[17] 10-12, Avenue de l'Arche, 92419 Courbevoie Cedex, Frankreich	**100,0%**	**–**	**–**	**–**	**Mrz. 14**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
18	92110 Clichy-La-Garenne 69-71, Boulevard du General Leclerc/35-43, Rue Palloy / 48-62, Rue d'Alsace / 2, Rue Georges Courteline „Les Ateliers du Parc"	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 5%; L: 2%; Kfz: 7%	Mai 14	1908/ 2011	9.105	32.577	–	Pa

Leerstands-quote in % (durch-schnittlich)[5]	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in %[6]	Durchschnitt-liche Rest-laufzeit der Mietverträge in Jahren[6]	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate[6]	Restnutzungs-dauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %)[8]
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung[7]	(Gutachten 1/2) in Währung
2,2	5,4	6,9	10.080.295 (= 6.154.260)			152.945.000,00 (= 99.208.640,09) (2,35)
				58,5	10.671.531,00	152.470.000,00
				58,5	10.669.451,00	153.420.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			380.419.330,50 (= 88.110.000,00) (2,09)
				67,5	23.311.195,07	380.592.032,50
				67,5	23.319.536,58	380.246.628,50
10,1	7,1	3,2	3.983.610 (= 3.571.571)			138.015.000,00 (= 123.403.969,96) (2,93)
				32,5	11.374.656,00	137.400.000,00
				39,5	11.056.716,00	138.630.000,00
6,4	16,6	5,4	12.483.245 (= 11.245.217)			164.905.000,00 (= 147.447.246,07) (3,50)
				35,0	16.611.631,00	157.920.000,00
				40,0	16.233.228,00	171.890.000,00
12,4	13,0	9,8	5.148.751 (= 4.633.713)			91.680.000,00 (= 81.974.248,93) (1,94)
				48,3	6.702.526,00	90.480.000,00
				48,3	6.746.709,00	92.880.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			104.145.000,00 (= 93.119.635,19) (2,21)
				48,6	5.972.630,00	103.850.000,00
				48,6	5.972.825,00	104.440.000,00
–	–	–	–	–	–	–
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			174.425.000,00
				52,4	8.852.928,00	174.970.000,00
				52,4	8.676.735,00	173.880.000,00
–	–	–	–	–	–	–
0,9	0,0	3,1	8.257.115			156.305.000,00
				47,4	9.932.902,00	155.820.000,00
				47,4	10.435.789,00	156.790.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung[9)]	Gesellschafts-kapital	Fremdfinan-zierungsquote in % des Ver-kehrswertes / Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter-darlehen	Beteiligungs-wert (Anteil am Fondsver-mögen in %)
	Neuseeland						
11	1010 Auckland Shortland Street 88 „Lumley Centre"	–	–	57,9	88.500.000,00 (= 57.406.026,01)	–	–
	Polen[16)]						
12	00-867 Warschau Jana Pawla II 17 „Atrium ONE"	–	–	53,4	203.140.727,50 (= 47.050.000,00)	–	–
	USA						
13	Boston, 02110 175 Federal Street	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
14	New York, 10036 19 West 44th Street	–	–	37,0	61.000.000,00 (= 54.542.203,15)	–	–
15	Washington D.C., 20037 2175 K Street	–	–	47,4	43.500.000,00 (= 38.894.849,79)	–	–
16	Windsor, 06095 200 Old Iron Ore Road „Amazon Fulfillment Center, Hartford"	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
III.	**Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung**						
	Finnland						
	DIG Helsinki T2 Oy Mannerheiminaukio 1A 00101 Helsinki Finnland	**2.500**	**2.500**	**–**	**–**	**72.000.000,00**	**68.846.519,40 (1,63)**
17	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 2	–	–	25,2	44.000.000,00	–	–
	Frankreich						
	Clichy Leclerc SAS[17)] 10-12, Avenue de l'Arche, 92419 Courbevoie Cedex, Frankreich	**0**	**87.027.300**	**–**	**–**	**66.000.000,00**	**105.411.265,77 (2,50)**
18	92110 Clichy-La-Garenne 69-71, Boulevard du General Leclerc / 35-43, Rue Palloy / 48-62, Rue d'Alsace / 2, Rue Georges Courteline „Les Ateliers du Parc"	–	–	25,0	39.000.000,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung) / für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie)[10]	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb[11]	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb[12] (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
3.749.396 (= 2.381.014) (= 2,6)	5.000 (= 3.228)	3.744.396 (= 2.377.785)	331.325 (= 213.327)	3.142.445,18 (= 2.038.364,86) (0,05)	8,1	NZD (EUR)
6.599.384 (= 1.569.770) (= 1,8)	20.937 (= 4.984)	6.578.446 (= 1.564.786)	646.291 (= 154.679)	5.226.293,68 (= 1.210.476,70) (0,03)	7,6	PLN (EUR)
3.652.200 (= 3.184.688) (= 2,6)	110.000 (= 96.228)	3.542.200 (= 3.088.460)	68.938 (= 61.837)	3.583.262,39 (= 3.390.788,02) (0,08)	9,6	USD (EUR)
2.893.404 (= 2.151.023) (= 2,3)	0 (= 0)	2.893.404 (= 2.151.023)	290.202 (= 215.865)	1.155.098,57 (= 838.873,64) (0,02)	4,0	USD (EUR)
3.291.929 (= 2.499.983) (= 3,8)	1.253.800 (= 947.191)	2.038.129 (= 1.552.792)	329.170 (= 249.980)	2.058.162,85 (= 1.683.749,13) (0,04)	6,2	USD (EUR)
2.647.829 (= 2.333.890) (= 2,5)	279.049 (= 247.012)	2.368.781 (= 2.086.878)	76.761 (= 68.733)	2.571.068,50 (= 2.462.476,48) (0,06)	9,6	USD (EUR)
4.760 **(= 190,4)**	**0**	**4.760**	**505**	**3.749,02** **(0,00)**	**7,4**	**EUR**
9.066.352 (= 5,2)	7.040.000	2.026.352	906.635	6.787.972,27	7,4	EUR
0	**0**	**0**	**0**	**0,00** **(0,00)**	**–**	**EUR**
5.349.571 (= 3,5)	3.092.864	2.256.707	516.339	3.915.574,50	7,6	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016
Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks[1]	Entwicklungsstand[2]	Art der Nutzung[3]	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m²	Nutzfläche Gewerbe m²	Nutzfläche Wohnen m²	Ausstattungsmerkmale[4]
	Deka Edouard Vaillant SARL 10-12, Avenue de l'Arche, 92419 Courbevoie Cedex, Frankreich	**100,0%**[18]	**–**	**–**	**–**	**Dez. 02**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
19	92419 Boulogne-Billancourt 65, Avenue Edouard Vaillant	–	G	F	B/P: 85%; S: 8%; Kfz: 7%	Dez. 02	1971/ 2002	4.728	11.139	–	K, La, Pa
	Luxemburg										
	Laccolith S.A. 296-298 Route de Longwy 1940 Luxemburg Luxemburg	**100,0%**	**–**	**–**	**–**	**Dez. 02**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
20	2453 Luxemburg 18-20, Rue Eugène Ruppert „Laccolith Cloche d'Or"	–	G	F	B/P: 81%; L: 2%; Kfz: 17%	Dez. 02	2002	9.712	13.976	–	K, La, Pa
IV.	**Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung**										
	Australien										
	Deka Australia Three GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	**100,0%**	**–**	**–**	**–**	**Aug. 10**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
	–[19]	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	Deka Australia One GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	**100,0%**	**–**	**–**	**–**	**Okt. 08**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
21	VIC 3000 Melbourne 15 William Street	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 4%; S: 1%; Kfz: 7%	Jun. 09	1967/ 2003	4.312	42.320	–	K, Pa
	Chile										
	Deka Inmobiliaria Chile One SpA Avenida El Golf 40, Piso 20 Las Condes, Santiago, Chile	**100,0%**	**–**	**–**	**–**	**Sep. 08**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
22	7550647 Santiago de Chile Avenida Vitacura 2888 „Torre Titanium La Portada"	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 2%; L: 1%; Kfz: 9%	Apr. 11	2011	6.974[22]	44.557	–	K, La, Pa
	Japan										
	Deka Japan Osaka GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	**100,0%**	**–**	**–**	**–**	**Dez. 07**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
23	Osaka 542-0086 1-5-5 Nishishinsaibashi, Chuo-ku „Urban Building Shinsaibashi"	–	G	F	B/P: 45%; Ha: 52%; L: 1%; Kfz: 2%	Jan. 08	1981/ 2004	1.197	7.530	–	K, Pa

Leerstands-quote in % (durch-schnittlich)[5]	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in %[6]	Durchschnitt-liche Rest-laufzeit der Mietverträge in Jahren[6]	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate[6]	Restnutzungs-dauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %)[8]
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung[7]	(Gutachten 1/2) in Währung
–	–	–	–	–	–	–
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			67.505.000,00
				49,7	4.534.466,00	68.230.000,00
				49,7	4.436.356,00	66.780.000,00
–	–	–	–	–	–	–
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			72.370.000,00
				54,9	5.105.424,00	72.150.000,00
				54,9	5.105.424,00	72.590.000,00
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
15,1	13,2	3,5	20.069.945 (= 13.359.390)			209.735.000,00 (= 142.517.871,22)
				43,9	17.615.085,00	210.220.000,00
				43,9	17.675.089,00	209.250.000,00
–	–	–	–	–	–	–
18,1	10,6	2,6	7.908.613.766 (= 10.542.114)			92.351.500.000,00 (= 125.155.340,53)
				54,6	8.556.831.636,00	92.625.290.000,00
				54,6	8.484.297.300,00	92.077.710.000,00
–	–	–	–	–	–	–
9,4	26,0	5,0	691.174.579 (= 5.623.746)[23]			13.496.030.000,00 (= 119.608.543,45)
				39,8	756.300.252,00	13.540.980.000,00
				39,8	752.076.252,00	13.451.080.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung[9)]	Gesellschafts-kapital	Fremdfinan-zierungsquote in % des Ver-kehrswertes / Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter-darlehen	Beteiligungs-wert (Anteil am Fondsver-mögen in %)
	Deka Edouard Vaillant SARL 10-12, Avenue de l'Arche, 92419 Courbevoie Cedex, Frankreich	**–**	**10.860.000**	**–**	**–**	**31.290.000,00**	**0 (= 0)**
19	92419 Boulogne-Billancourt 65, Avenue Edouard Vaillant	–	–	0,0	0,00	–	–
	Luxemburg						
	Laccolith S.A. 296-298 Route de Longwy 1940 Luxemburg Luxemburg	**–**	**31.011**	**–**	**–**	**10.148.029,35**	**65.060.827,22 (1,54)**
20	2453 Luxemburg 18-20, Rue Eugène Ruppert „Laccolith Cloche d'Or"	–	–	0,0	0,00	–	–
IV.	**Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung**						
	Australien						
	Deka Australia Three GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	**– (= 25.000)[20)]**	**– (= 25.000)[21)]**	**–**	**–**	**0,00 (= 0,00)**	**2.920.447,39 (= 1.984.484,92) (0,05)**
	–[19)]	–	–	–	–	–	–
	Deka Australia One GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	**– (= 30.570)[20)]**	**– (= 25.000)[21)]**	**–**	**–**	**94.250.000,00 (= 64.044.195,60)**	**156.069.409,07 (= 106.051.350,24) (2,52)**
21	VIC 3000 Melbourne 15 William Street	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Chile						
	Deka Inmobiliaria Chile One SpA Avenida El Golf 40, Piso 20 Las Condes, Santiago, Chile	**–**	**20.282.297.057 (= 27.486.698)**	**–**	**–**	**44.500.000.000,00 (= 60.306.683,20)**	**25.476.428.842,06 (= 34.525.818,50) (0,82)**
22	7550647 Santiago de Chile Avenida Vitacura 2888 „Torre Titanium La Portada"	–	–	51,3	47.333.634.600,00 (= 64.146.842,84)	–	–
	Japan						
	Deka Japan Osaka GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	**–**	**– (= 25.000)[21)]**	**–**	**–**	**6.450.000.000,00 (= 57.163.114,28)**	**7.582.017.010,91 (= 67.195.613,16) (1,59)**
23	Osaka 542-0086 1-5-5 Nishishinsaibashi, Chuo-ku „Urban Building Shinsaibashi"	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung) / für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie)[10]	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb[11]	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb[12] (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**EUR**
–	–	–	–	–	–	EUR
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**EUR**
–	–	–	–	–	–	EUR
– (= 2.000) (= 8,0)	**– (= –)**	**– (= 2.000)**	**– (= 200)**	**– (= 783,33) (0,00)**	**3,9**	**AUD (EUR)**
–	–	–	–	–	–	–
– (= 47.006) (= 153,8)	**– (= –)**	**– (= 47.006)**	**– (= 4.701)**	**– (= 9.401,13) (0,00)**	**2,0**	**AUD (EUR)**
12.858.163 (= 7.376.607) (= 7,8)	– (= –)	– (= –)	1.285.320 (= 873.393)	3.427.343,13 (= 2.328.927,68)	3,2	AUD (EUR)
1.019.153.837 (= 1.486.619) (= –)	**–**	**1.019.153.837 (= 1.486.619)**	**101.864.211 (= 148.586)**	**465.778.313,00 (= 631.225,73) (0,01)**	**2,0**	**CLP (EUR)**
1.982.548.568 (= 2.899.096) (= 2,2)	0 (= 0)	1.982.548.568 (= 2.899.096)	199.448.941 (= 270.294)	897.520.236,44 (= 1.216.325,14)	4,6	CLP (EUR)
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**JPY (EUR)**
–	–	–	–	–	–	JPY (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016
Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks[1]	Entwicklungsstand[2]	Art der Nutzung[3]	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m²	Nutzfläche Gewerbe m²	Nutzfläche Wohnen m²	Ausstattungsmerkmale[4]
	Deka Japan Yokohama GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	**100,0%**	**–**	**–**	**–**	**Jan. 08**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
24	Yokohama 226-0006, 1-18-2 Hakusan, Midori-ku „German Industry Park“	–	G	F	B/P: 37%; L: 61%; Kfz: 2%	Jan. 08	1987	10.056	20.336	–	K, La, Pa
	Mexiko										
	Mexico Global Property One S. de R.L. de C.V. Avenida Paseo de la Reforma 115 1504 11000 Mexiko D.F., Mexiko	**100,0%**	**–**	**–**	**–**	**Sep. 07**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
25	03200 Mexiko-Stadt Avenida Insurgentes Sur 1196 „Torre de los Parques“	–	G	F	B/P: 93%; Ha: 7%	Sep. 07	2002	819	6.316	–	K, Pa
	Mexico Global Property Two S. de R.L. de C.V.[24] Avenida Paseo de la Reforma 115 1504 11000 Mexico D.F., Mexiko	**100,0%**	**–**	**–**	**–**	**Dez. 07**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
26	11580 Mexiko-Stadt Avenida Mariano Escobedo 563 & 573 „PwC Office Building“[25]	–	G	F	B/P: 100%	Dez. 07	2000	4.210	22.475	–	K, La, Pa, R
27	11520 Mexiko-Stadt Avenida Miguel de Cervantes Saavedra 301 „Terret Polanco“	–	G	F	B/P: 96%; Ha: 1%; S: 1%; Kfz: 1%	Nov. 14	2013	3.731	32.563	–	La, Pa
	Schweden										
	Deka Solna AB[26] Lilla Bommen 5, 404 29 Göteborg, Schweden										
	Südkorea										
	Myungdong Real Estate Ltd. 10-1 Myungdong 1-ga, Jung-gu, Seoul 100-021 Südkorea	**100,0%**	**–**	**–**	**–**	**Feb. 05**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
	–[27]	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	Singapur										
	Deka Singapore Raffles Place LP 112 Robinson Road #05-01 Singapur 068902, Singapur	**100,0%**	**–**	**–**	**–**	**Okt. 10**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
28	Singapur 048622 30 Raffles Place „Chevron House“	–	G	F	B/P: 57%; Ha: 21%; S: 21%; Kfz: 2%	Okt. 10	1993	2.777	24.291	0	K, La, Pa
	Beteiligte Gesellschaft[28]: Deka Singapore A Pte. Ltd., 138 Robinson Road #17-00, The Corporate Office, Singapur 068902										

Leerstands-quote in % (durch-schnittlich)[5]	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in %[6]	Durchschnitt-liche Rest-laufzeit der Mietverträge in Jahren[6]	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate[6]	Restnutzungs-dauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %)[8]
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung[7]	(Gutachten 1/2) in Währung
–	–	–	–	–	–	–
4,0	41,6	1,7	824.516.674 (= 6.719.884)[23]			10.570.075.000,00 (= 93.677.272,12)
				30,9	900.132.696,00	10.535.240.000,00
				30,9	904.009.416,00	10.604.910.000,00
–	–	–	–	–	–	–
12,8	16,8	1,8	1.713.752 (= 1.550.483)			23.555.000,00 (= 21.061.337,63)
				45,8	1.840.368,00	23.830.000,00
				45,8	1.803.108,00	23.280.000,00
–	–	–	–	–	–	–
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			115.334.999,99 (= 103.124.999,99)
				43,8	7.012.200,00	115.580.000,00
				43,8	6.742.500,00	115.090.000,00
0,0	0,0	9,9	15.474.534 (= 13.992.779)			165.605.000,00 (= 148.073.140,20)
				66,8	11.013.852,00	166.090.000,00
				66,8	10.900.872,00	165.120.000,00
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
2,8	24,3	2,5	32.543.766 (= 21.362.689)			619.435.000,00 (= 405.601.754,85)
				47,3	35.284.639,00	614.270.000,00
				47,3	35.423.556,00	624.600.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung[9]	Gesellschafts-kapital	Fremdfinan-zierungsquote in % des Ver-kehrswertes / Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter-darlehen	Beteiligungs-wert (Anteil am Fondsver-mögen in %)
	Deka Japan Yokohama GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	**–**	**– (= 25.000)[21]**	**–**	**–**	**4.827.647.360,00 (= 42.785.016,71)**	**6.336.331.704,28 (= 56.155.729,20) (1,33)**
24	Yokohama 226-0006, 1-18-2 Hakusan, Midori-ku „German Industry Park“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Mexiko						
	Mexico Global Property One S. de R.L. de C.V. Avenida Paseo de la Reforma 115 1504 11000 Mexiko D.F., Mexiko	**–**	**9.944.092 (= 8.891.356)**	**–**	**–**	**0,00 (= 0,00)**	**29.063.531,62 (= 25.986.705,67) (0,62)**
25	03200 Mexiko-Stadt Avenida Insurgentes Sur 1196 „Torre de los Parques“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Mexico Global Property Two S. de R.L. de C.V.[24] Avenida Paseo de la Reforma 115 1504 11000 Mexico D.F., Mexiko	**–**	**106.688.164 (= 95.393.566)**	**–**	**–**	**0,00 (= 0,00)**	**235.192.203,91 (= 210.293.458,43) (4,99)**
26	11580 Mexiko-Stadt Avenida Mariano Escobedo 563 & 573 „PwC Office Building“[25]	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
27	11520 Mexiko-Stadt Avenida Miguel de Cervantes Saavedra 301 „Terret Polanco“	–	–	64,0	106.000.000,00 (= 94.778.254,65)	–	–
	Schweden						
	Deka Solna AB[26] Lilla Bommen 5, 404 29 Göteborg, Schweden						4.557,91 (= 43.892,72) (0,00)
	Südkorea						
	Myungdong Real Estate Ltd. 10-1 Myungdong 1-ga, Jung-gu, Seoul 100-021 Südkorea	**–**	**112.460.000 (= 91.377)**	**–**	**–**	**0,00 (= 0,00)**	**448.166.958,76 (= 364.150,22) (0,01)**
	–[27]	–	–	–	–	–	–
	Singapur						
	Deka Singapore Raffles Place LP 112 Robinson Road #05-01 Singapur 068902, Singapur	**0 (= 0)**	**275.210.001 (= 180.205.606)**	**–**	**–**	**255.000.000,00 (= 166.972.236,77)**	**392.317.768,52 (= 256.886.962,10) (6,09)**
28	Singapur 048622 30 Raffles Place „Chevron House“	–	–	2,4	15.000.000,00 (= 9.821.896,28)	–	–
	Beteiligte Gesellschaft[28]: Deka Singapore A Pte. Ltd., 138 Robinson Road #17-00, The Corporate Office, Singapur 068902						70.628,34 (= 46.246,95) (0,00)

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung) / für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie)[10]	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb[11]	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb[12] (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**JPY (EUR)**
–	–	–	–	–	–	JPY (EUR)
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**USD (EUR)**
–	–	–	–	–	–	USD (EUR)
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**USD (EUR)**
–	–	–	–	–	–	USD (EUR)
15.763.711 (= 12.644.248) (= 9,6)	13.557.402 (= 10.874.544)	2.206.308 (= 1.769.704)	1.590.992 (= 1.422.561)	12.751.704,57 (= 11.401.738,71)	8,1	USD (EUR)
						SEK (EUR)
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**KRW (EUR)**
–	–	–	–	–	–	–
5.470.038 (= 3.011.335) (= –)	**–**	**5.470.038 (= 3.011.335)**	**547.004 (= 301.134)**	**2.233.593,36 (= 1.462.541,49) (0,03)**	**4,0**	**SGD (EUR)**
17.591.095 (= 9.684.220) (= 3,2)	16.404.602 (= 9.031.034)	1.186.493 (= 653.186)	1.762.010 (= 1.153.752)	7.048.040,40 (= 4.615.008,12)	4,1	SGD (EUR)
						SGD (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016
Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks[1]	Entwicklungsstand[2]	Art der Nutzung[3]	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m²	Nutzfläche Gewerbe m²	Nutzfläche Wohnen m²	Ausstattungsmerkmale[4]
	USA										
	522 Fifth Avenue Retail L.P. 150 East 58th Street New York, 10155	**80,0%** [29]	–	–	–	**Okt. 14**	–	–	–	–	–
29	New York, 10036 522 Fifth Avenue „522 Fifth Avenue“ [30]	–	G	B	Ha: 100%	Okt. 14	1896/ 1960/ 1997	2.511	2.460	–	K, La, Pa, R
	Lexington Avenue Hotel L.P. 150 East 58th Street New York, 10155	**85,0%**	–	–	–	**Mai 15**	–	–	–	–	–
30	New York, 10022 525 Lexington Avenue „New York Marriott East Side“ [30]	–	G	F	H: 100%	Mai 15	1924/ 2007	2.083	36.355	–	Pa
	Deka USA K Street LP c/o King & Spalding LLP, 1185 Avenue of the Americas, New York, 10036, USA	**100,0%**	–	–	–	**Aug. 09**	–	–	–	–	–
31	Washington D.C., 20006 1999 K Street	–	G	F	B/P: 97%; Kfz: 2%	Sep. 09	2009	2.312	23.533	–	K, La, Pa
	Beteiligte Gesellschaft[28]: DEKA USA GP Inc., c/o King & Spalding LLP, 1185 Avenue of the Americas, NY New York, 10036, USA										
	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)										
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)										

	Leerstands-quote in % (durch-schnittlich)[5]	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in %[6]	Durchschnitt-liche Rest-laufzeit der Mietverträge in Jahren[6]	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate[6]	Restnutzungs-dauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %)[8]
					(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung[7]	(Gutachten 1/2) in Währung
	–	–	–	–	–	–	–
	0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			186.970.868,19 (= 167.177.099,60)
					64,4	14.047.350,00	186.810.000,00
					53,3	13.082.550,00	183.760.000,00
	–	–	–	–	–	–	–
	0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			261.625.000,00 (= 233.927.932,76)
					60,3	15.000.000,00	261.220.000,00
					60,3	15.000.000,00	262.030.000,00
	–	–	–	–	–	–	–
	0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			224.770.000,00 (= 200.974.606,58)
					62,9	13.215.734,00	222.560.000,00
					62,9	14.720.318,00	226.980.000,00
							–
							1.732.789.278,77 (= 41,11)

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung[9)]	Gesellschafts-kapital	Fremdfinan-zierungsquote in % des Ver-kehrswertes / Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter-darlehen	Beteiligungs-wert (Anteil am Fondsver-mögen in %)
	USA						
	522 Fifth Avenue Retail L.P. 150 East 58th Street New York, 10155	**0 (= 0)**	**90.250.148 (= 80.695.769)**	**–**	**–**	**90.249.601,05 (= 80.695.279,91)**	**74.148.382,78 (= 66.298.625,52) (1,57)**
29	New York, 10036 522 Fifth Avenue „522 Fifth Avenue“ [30)]	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Lexington Avenue Hotel L.P. 150 East 58th Street New York, 10155	**0 (= 0)**	**97.071.021 (= 86.794.547)**	**–**	**–**	**0,00 (= 0,00)**	**78.361.084,63 (= 70.065.347,49) (1,66)**
30	New York, 10022 525 Lexington Avenue „New York Marriott East Side“ [30)]	–	–	72,2	189.000.000,00 (= 168.991.416,30)	–	–
	Deka USA K Street LP c/o King & Spalding LLP, 1185 Avenue of the Americas, New York, 10036, USA	**19.998 (= 14.008)**	**74.463.410 (= 66.580.302)**	**–**	**–**	**103.000.000,00 (= 92.095.851,22)**	**109.642.819,34 (= 98.035.425,02) (2,33)**
31	Washington D.C., 20006 1999 K Street	–	–	8,9	20.000.000,00 (= 17.882.689,56)	–	–
	Beteiligte Gesellschaft[28)]: DEKA USA GP Inc., c/o King & Spalding LLP, 1185 Avenue of the Americas, NY New York, 10036, USA						4.427,05 (= 3.958,38) (0,00)
	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)				**–**	**743.500.407,04 (= 17,64)**	**1.233.256.380,91 (= 29,26)**
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)				**444.041.737,63 (= 10,53)**	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung) / für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie)[10]	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb[11]	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb[12] (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
3.903.775 (= 3.266.254) (= –)	**0 (= 0)**	**3.903.775 (= 3.266.254)**	**383.426 (= 341.280)**	**3.301.523,61 (= 2.830.089,16) (0,07)**	**–**	**USD (EUR)**
1.182.649 (= 938.008) (= 0,9)	325.323 (= 258.027)	857.326 (= 679.981)	118.265 (= 105.745)	946.119,46 (= 845.958,03)	8,0	USD (EUR)
5.165.300 (= 4.611.213) (= –)	**–**	**5.165.300 (= 4.611.213)**	**498.659 (= 446.604)**	**4.564.644,74 (= 4.203.323,17) (0,10)**	**–**	**USD (EUR)**
2.221.071 (= 1.983.454) (= 1,0)	2.221.071 (= –)	0 (= –)	111.054 (= 99.297)	1.906.419,69 (= 1.704.595,57)	8,6	USD (EUR)
0 (= 0) (= 0,0)	**–**	**0 (= 0)**	**– (= 0)**	**0,00 (= 0,00) (0,00)**	**–**	**USD (EUR)**
7.057.897 (= 4.913.738) (= 3,4)	– (= –)	– (= –)	705.861 (= 631.134)	2.058.760,09 (= 1.840.808,38)	2,9	USD (EUR)
						USD (EUR)
				9.141.113,03 (= 0,22)		**EUR**
				33.848.295,39 (= 0,80)		**EUR**

Hinweis

Die Rubriken *Restnutzungsdauer*, *Marktübliche Miete* und *Verkehrswerte* weisen im Immobilienverzeichnis beide Gutachtenwerte der externen Bewerter aus. Die Rubrik *Verkehrswerte* weist darüber hinaus auch den arithmetischen Mittelwert der beiden Gutachtenwerte aus. Weitere Informationen in diesem Jahresbericht finden Sie auf Seite 2 „Hinweise“ sowie im Anhang ab Seite 76.

Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

1) Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W / G** = gemischt genutztes Objekt
2) Entwicklungsstand: **U** = unbebautes Grundstück, **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
3) Nutzungsart: **B / P** = Büro und Praxen, **H** = Hotel, **L** = Lager, Hallen und Logistik, **Ha** = Einzelhandel und Gastronomie, **S** = Sonstiges, **W** = Wohnen, **Kfz** = offene Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Parkhäuser, (Angaben in % sind auf die Erträge bezogen)
4) Ausstattung: **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
5) Leerstand nach BVI-Methode (Projekte werden bis zwölf Monate nach Fertigstellung nicht berücksichtigt). Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr/Geschäftshalbjahr, sofern eine ertragsbezogene Quote von 33 % erreicht oder überschritten wurde.
6) Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/Objekt, oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.
Die Mietverträge, die in den auf den Berichtszeitraum folgenden zwölf Monaten auslaufen, werden insgesamt in % der gesamten Vertragsmieten angegeben. Basis für die Gewichtung bei der durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Vertragsmiete aus dem Objekt. Unbefristete Verträge werden hier nicht berücksichtigt.
Es handelt sich um die tatsächlichen Mieterträge im Geschäftsjahr/-halbjahr, bei neu angekauften Objekten um die vereinnahmten Mieten vom Kaufzeitpunkt an bis zum Ende des Geschäftsjahres/-halbjahres. Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien.
7) Marktübliche Miete für Immobilien im Zustand der Bebauung gemäß Projektschätzung.
8) Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Angekaufte Objekte werden bis zu maximal drei Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Umrechnungskurs in EUR zum Berichtsstichtag. Anteil am Fondsvermögen nur für direkt gehaltene Immobilien.
9) Kaufpreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen" bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
10) EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen" bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
11) EUR-Angaben zu direkt gehaltenen Immobilien basieren auf den Umrechnungskursen zum Buchungstag; EUR-Angaben zu über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien basieren auf den Umrechnungskursen zum Berichtsstichtag.
12) Zum Berichtsstichtag noch nicht abgeschriebene Nebenkosten. Umrechnungskurs der Fremdwährungsbewertung zum Berichtsstichtag.
13) Nach Projektfertigstellung ist ein weiterer Bauteil am 10.01.2007 in das Fondsvermögen übergegangen.
14) Ewiges Erbbaurecht nach niederländischem Gesetz.
15) Davon 222 m² Citylease bis 2126 für das Grundstück des Gatehouse. Das Grundstück des Hauptgebäudes (ehem. Crownlease) wurde am 03.06.2009 erworben.
16) Mietverträge und Verkehrswertermittlung sind in EUR valutiert.
17) Seit 04.12.2015 Holding der Immobilien-Gesellschaft „Deka Edouard Vaillant SARL".
18) Seit Eingliederung am 04.12.2015 100%ige Tochtergesellschaft der Holding „Clichy Leclerc SAS".
19) Die Immobilie „VIC 3000 Melbourne, 30 Convention Centre Place, ‚South Wharf Tower'" wurde am 03.12.2015 aus der Immobilien-Gesellschaft „Deka Australia Three GmbH" heraus verkauft (asset deal).
20) Kaufpreiszahlung der Gesellschaft ist in EUR erfolgt.
21) Das im Handelsregister eingetragene und in den deutschen handelsrechtlichen Jahresabschlüssen ausgewiesene gezeichnete Kapital (Nennkapital) der deutschen GmbH beträgt 25.000 EUR.
22) Davon Miteigentumsanteil 53,4 %.
23) Landestypisch werden Mieterträge und Nebenkosten zusammengefasst.
24) Die Immobilien-Gesellschaft „Mexico Global Property Three S. de R.L. de C.V." wurde am 01.08.2010 mit der Immobilien-Gesellschaft „Mexico Global Property Two S. de R.L. de C.V." verschmolzen. Der Zusammenschluss ist unter dem Mantel der „Mexico Global Property Two S. de R.L. de C.V." erfolgt.
25) Die Wirtschaftseinheit „11580 Mexiko-Stadt, Avenida Mariano Escobedo 563 & 573, ‚PwC Office Building' (Stellplatz und Equipment)" wurde per 01.08.2010 mit der Immobilie „11580 Mexiko-Stadt, Avenida Mariano Escobedo 563 & 573, ‚PwC Office Building'" zusammengelegt.
26) Ehemals an der am 20.01.2015 veräusserten Immobilien-Gesellschaft „Deka Solna Fastighets KB" beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
27) Die Immobilie Seoul 100-021, 10-1 Myungdong 1-ga, Jung-gu, „Myungdong Central Building" wurde zum 14.02.2012 verkauft.
28) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
29) Die Beteiligungsquote am Verkehrswert beträgt zum Stichtag 79,05%, da dem Fonds nur 55 % der positiven Wertänderungen vertraglich zustehen.
30) Alle Angaben zu 100 %.

Tokio, „Don Quijote Building“

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2016

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Verkäufer / Käufer	Beteiligungsquote in %	Entwicklungsstand[2]	Erwerbs- / Verkaufsdatum
I. Ankäufe[1]				
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
USA				
Boston, 02110 175 Federal Street	Blackstone	–	F	Apr. 16
Windsor, 06095 200 Old Iron Ore Road „Amazon Fulfillment Center, Hartford"	Prologis Inc.	–	F	Mai 16
II. Verkäufe[1]				
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
Großbritannien				
London EC2 50 Finsbury Square	Knighton Estates Limited	–	F	Jan. 16
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
Australien				
VIC 3000 Melbourne 30 Convention Centre Place „South Wharf Tower"[5]	–[7]	–	F	Dez. 15
NSW 2145 Pemulwuy (Greater Sydney Area) 6-20 Clunies Ross Street „M4 Greystanes Industrial Park"[6]	–[7]	–	F	Feb. 16
Japan				
Deka Japan Osaka 1 K.K.[8] 3-16-5, Minami-Ohi chome, Shinagawa-ku, Tokio 140-0013, Japan	–	100,0%	–	Sep. 16

Hinweis

Der Anteil der *Immobilientransaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über eng verbundene Unternehmen und Personen, konkret vollständig über die Deka Immobilien GmbH als Servicegesellschaft, ausgeführt wurden, betrug 100 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt rund 527,6 Mio. EUR im Berichtszeitraum.

	Kauf-/Verkaufspreis der Immobilie[3]	Kauf-/Verkaufspreis der Beteiligung[3]	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf-/Verkaufspreises der Beteiligung)/der Immobilientransaktion (in % des Kauf-/Verkaufspreises der Immobilie)[4]	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
	139.000.000,00 (= 122.672.606,83)	–	3.652.200,00 (= 3.184.687,82) (2,63)	–	USD (EUR)
	105.500.000,00 (= 92.943.353,01)	–	2.647.829,17 (= 2.333.889,59) (2,51)	–	USD (EUR)
	119.000.000,00 (= 156.805.903,28)	–	2.352.500,00 (= 3.099.881,41) (1,98)	–	GBP (EUR)
	–[7]	–	–[7]	–	AUD (EUR)
	–[7]	–	–[7]	–	AUD (EUR)
	–[8]	–	–	–	JPY (EUR)

Anmerkungen:

1) Übersicht der im Geschäftsjahr 2015/2016 in das Fondsvermögen übergegangenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.
2) Entwicklungsstand: **B**-im Bau, **F**-fertiges Objekt, **R**-Bestandsentwicklung
3) Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten" im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag. Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihrer Projektschätzung angegeben.
4) EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten" im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
5) Die Immobilie „VIC 3000 Melbourne, 30 Convention Centre Place, ‚South Wharf Tower'" wurde am 03.12.2015 aus der Immobilien-Gesellschaft „Deka Australia Three GmbH" heraus verkauft (asset deal). Die Immobilien-Gesellschaft befindet sich noch im Bestand.
6) Die Immobilie „NSW 2145 Pemulwuy, 6-20 Clunies Ross Street, ‚M4 Greystanes Industrial Park'" wurde am 22.02.2016 aus der Immobilien-Gesellschaft „Deka Australia One GmbH" heraus verkauft (asset deal). Die Immobilien-Gesellschaft befindet sich noch im Bestand.
7) Mit dem Käufer wurde Stillschweigen bezüglich des Verkaufspreises, sowie strenge Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.
8) Die Immobilien-Gesellschaft „Deka Japan Osaka 1 K.K." wurde zum 29.09.2016 aufgelöst. Die Immobilie „Osaka 530-0013, 15-22 Chayamachi, Kita-Ku, ‚Urban Terrace Chayamachi'" wurde bereits zum 24.06.2015 verkauft (asset deal).

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016
Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

		Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR (Kurs per 29.09.2016)	Anteil am Fonds-vermögen in %
I.	**Bankguthaben**				**526.746.608,53***	**12,50**
II.	**Wertpapiere**					
	1. Börsengehandelte Wertpapiere					
	Verzinsliche Wertpapiere					
0,0000%	Landesbank Berlin AG FLR IHS S.539 15/18 (DE000A13SNU1)	93.200.000,00	0,00	93.200.000,00	93.350.052,00	2,21
0,1970%	Deutsche Hypothekenbank FLR MTN IHS S.457 16/18 (DE000DHY4572)	53.000.000,00	0,00	53.000.000,00	52.960.250,00	1,26
0,2230%	Landesbank Baden-Württemberg FLR IHS 16/19 (DE000LB06FU4)	80.000.000,00	0,00	80.000.000,00	80.322.400,00	1,91
0,0000%	Landesbank Baden-Württemberg FLR IHS 16/18 (DE000LB09M68)	115.000.000,00	0,00	115.000.000,00	115.057.500,00	2,73
0,0990%	Norddte Ldsbk -GZ- FLR IHS S.2012 15/18 (DE000NLB8JY1)	140.000.000,00	0,00	140.000.000,00	139.806.100,00	3,32
0,1070%	Landesbank Saar FLR IHS S.601 16/18 (DE000SLB6019)	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00	3.998.820,00	0,09
0,3010%	Landesbank Saar FLR IHS. S.602 16/18 (DE000SLB6027)	11.000.000,00	0,00	11.000.000,00	11.028.325,00	0,26
0,6480%	BPCE S.A. FLR MTN 13/16 (FR0011391853)	0,00	8.600.000,00	0,00	0,00	0,00
0,4810%	Société Générale S.A. FLR MTN 13/15 (XS0920910824)	0,00	3.300.000,00	0,00	0,00	0,00
0,3750%	ING Bank N.V. FLR MTN 13/16 (XS0904232583)	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,0990%	Land Berlin FLR Landessch. Ausg.368 12/16 (DE000A1MATE3)	0,00	12.500.000,00	0,00	0,00	0,00
0,0000%	NRW.BANK FLR MTN IHS Ausg.15N 12/16 (DE000NWB15N1)	0,00	30.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,0000%	Berlin Hyp AG FLR Hyp.-Pfe. S.177 13/16 (DE000BHY1430)	0,00	57.500.000,00	0,00	0,00	0,00
0,0000%	Berlin Hyp AG FLR Hyp.-Pfe. S.174 13/16 (DE000BHY1331)	0,00	19.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,3280%	ABN AMRO Bank N.V. FLR MTN 13/16 (XS0956253636)	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,1890%	ING Bank N.V. FLR MTN 13/16 (XS0969524734)	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,00
	Wertpapiere gesamt	**496.200.000,00**	**155.900.000,00**	**496.200.000,00**	**496.523.447,00**	**11,78**
	davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	0,00

* Kurswert per 30.09.2016

Hinweis

Der Anteil der Transaktionen in *Wertpapieren* und *Geldmarktinstrumenten*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 24 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 162 Mio. EUR.

Der Anteil der *Derivate-Transaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 100 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 4.460 Mio. EUR.

Die absoluten Zahlen beziehen sich jeweils auf das Transaktionsvolumen mit der DekaBank.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
I.	**Sonstige Vermögensgegenstände**				
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			14.967.017,06	0,36
	(davon in Fremdwährung:	7.472.853,09)			
	davon Betriebskostenvorlagen		11.587.244,19		
	davon Mietforderungen		1.422.163,76		
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			743.500.407,04	17,64
3.	Zinsansprüche			472.031,51	0,01
	(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4.	Andere			59.283.539,97	1,40
	(davon in Fremdwährung:	11.896.179,04)			
	davon Forderungen aus Anteilumsatz		149.677,10		
	davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften				

Geschlossene Positionen		**Kurswert Verkauf EUR**	**Kurswert Kauf EUR**	**Ergebnis EUR**
MXN	20,0 Mio.	927.549,14	924.981,13	2.568,01

Offene Positionen		**Kurswert Verkauf EUR**	**Kurswert[1)] Stichtag EUR**	**Vorläufiges Ergebnis EUR**
GBP	110,9 Mio.	147.206.486,17	128.251.040,20	18.955.445,97
MXN	576,2 Mio.	26.721.763,08	25.350.600,65	1.371.162,43
USD	1.045,1 Mio.	933.931.962,61	928.083.940,62	5.848.021,99

		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
II.	**Verbindlichkeiten aus**				
1.	Krediten			444.041.737,63	10,53
	(davon in Fremdwährung:	244.046.737,63)			
	davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00			
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben			4.170.778,47	0,10
	(davon in Fremdwährung:	3.534.540,13)			
3.	Grundstücksbewirtschaftung			19.662.818,00	0,47
	(davon in Fremdwährung:	9.876.484,60)			
4.	anderen Gründen			64.507.291,61	1,53
	(davon in Fremdwährung:	2.316.381,84)			
	davon aus Anteilumsatz		199.422,40		
	davon aus Sicherungsgeschäften				

Geschlossene Positionen		**Kurswert Verkauf EUR**	**Kurswert Kauf EUR**	**Ergebnis EUR**
AUD	22,0 Mio.	13.858.267,72	14.760.091,90	-901.824,18
CLP	5.130,0 Mio.	6.465.028,36	6.615.242,13	-150.213,77
NZD	2,2 Mio.	1.272.485,40	1.400.962,15	-128.476,75
SGD	3,2 Mio.	1.993.309,95	2.129.969,65	-136.659,70

Offene Positionen		**Kurswert Verkauf EUR**	**Kurswert[1)] Stichtag EUR**	**Vorläufiges Ergebnis EUR**
AUD	257,0 Mio.	165.105.710,52	171.377.370,77	-6.271.660,25
CLP	69.720,0 Mio.	86.622.910,75	93.508.581,72	-6.885.670,97
JPY	36.086,0 Mio.	285.017.937,14	319.797.465,67	-34.779.528,53
NZD	65,1 Mio.	37.842.634,69	41.438.134,69	-3.595.500,00
SGD	652,4 Mio.	417.616.628,06	423.571.766,23	-5.955.138,17

[1)] Kurse vom 30.09.2016

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
III.	**Rückstellungen**			103.175.885,96	2,45
	(davon in Fremdwährung:	59.350.927,87)			
	Fondsvermögen			**4.214.969.607,54**	**100,00**

Bei Beträgen, die als „Fremdwährung" bezeichnet werden, handelt es sich um in Euro umgerechnete Beträge, die Ländern zuzurechnen sind, die nicht der Europäischen Währungsunion angehören.

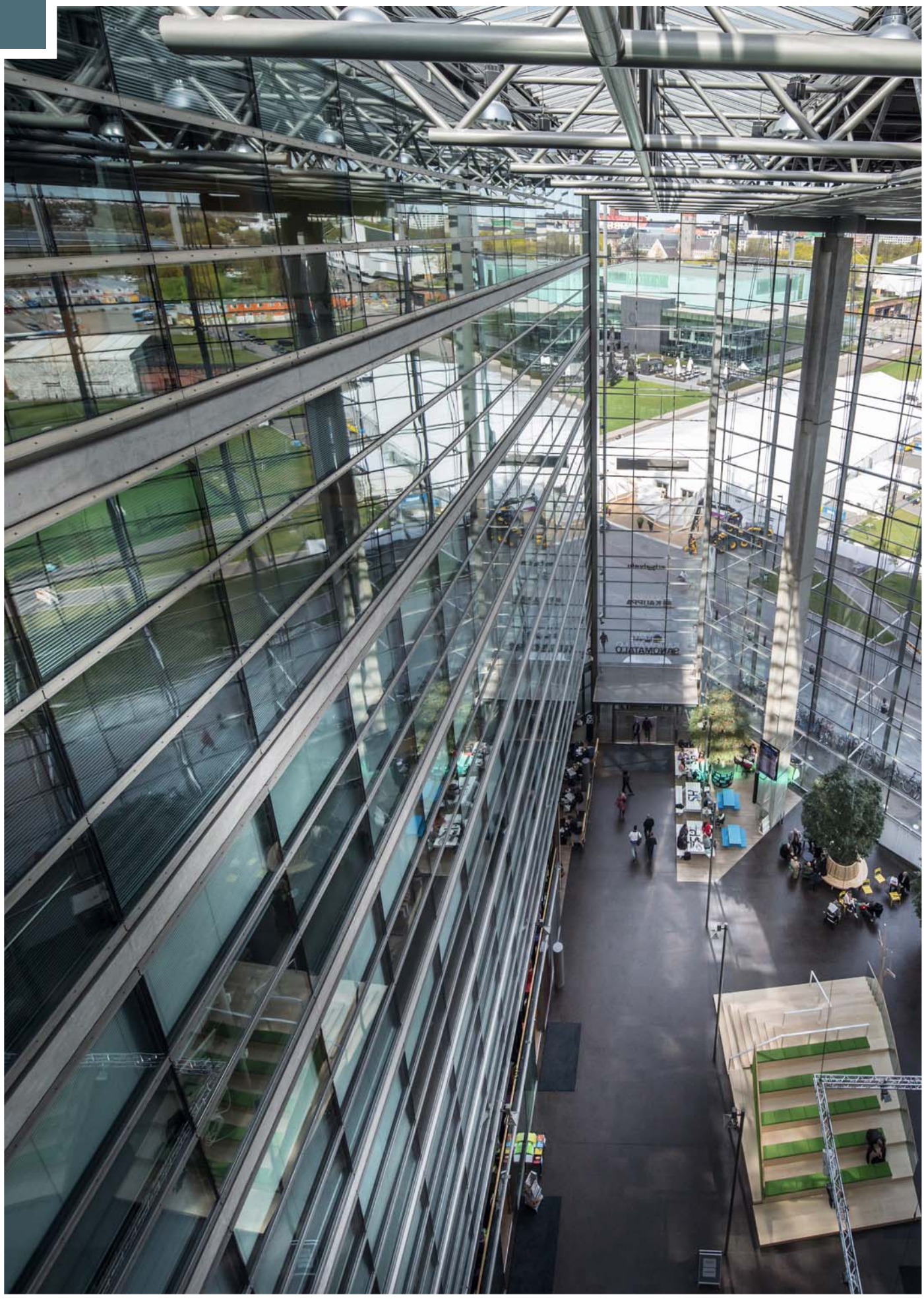
Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang ab der Seite 76.

Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. September 2016

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:

		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR
AUD	489,8 Mio.	321.716.227,03	323.050.877,02
CLP	73.000,0 Mio.	95.739.375,65	94.709.914,48
GBP	227,4 Mio.	300.218.895,91	306.865.504,09
JPY	45.256,0 Mio.	334.106.707,68	355.960.214,99
MXN	1.210,9 Mio.	65.794.709,86	63.842.195,85
NZD	129,0 Mio.	77.577.325,70	77.716.741,51
SGD	949,4 Mio.	603.587.813,90	616.301.366,24
USD	1.289,8 Mio.	1.124.807.712,96	1.165.421.095,05



Helsinki, Töölönlahdenkatu 2

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016

		EUR	EUR	EUR	EUR
I.	**Erträge**				
1.	Zinsen aus inländischen Wertpapieren			481.734,42	
2.	Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)			96.346,21	
3.	Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			755.700,60	
4.	Sonstige Erträge			34.378.139,29	
5.	Erträge aus Immobilien			116.850.777,78	
	(davon in Fremdwährung:	56.992.827,96)			
6.	Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			34.718.885,83	
	(davon in Fremdwährung:	11.180.550,98)			
	Summe der Erträge				**187.281.584,13**
II.	**Aufwendungen**				
1.	Bewirtschaftungskosten			40.565.754,42	
a)	davon Betriebskosten		11.544.375,47		
	(davon in Fremdwährung:	8.813.678,06)			
b)	davon Instandhaltungskosten		8.112.292,40		
	(davon in Fremdwährung:	4.992.222,20)			
c)	davon Kosten der Immobilienverwaltung		4.065.887,37		
	(davon in Fremdwährung:	0,00)			
d)	davon sonstige Kosten		16.843.199,18		
	(davon in Fremdwährung:	5.532.616,66)			
2.	Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			1.961.646,28	
	(davon in Fremdwährung:	65.250,44)			
3.	Ausländische Steuern			15.980.451,10	
	(davon in Fremdwährung:	10.824.900,27)			
4.	Zinsen aus Kreditaufnahmen			7.242.385,26	
	(davon in Fremdwährung:	6.040.031,06)			
5.	Verwaltungsvergütung			26.333.415,59	
6.	Verwahrstellenvergütung			2.016.067,96	
7.	Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			191.917,51	
8.	Sonstige Aufwendungen			990.098,16	
	davon Kosten der externen Bewerter		684.056,85		
	Summe der Aufwendungen				**95.281.736,28**
III.	**Ordentlicher Nettoertrag**				**91.999.847,85**
IV.	**Veräußerungsgeschäfte**				
1.	Realisierte Gewinne				
a)	aus Immobilien			12.699.352,25	
	(davon in Fremdwährung:	12.699.352,25)			
b)	aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			32.497.729,69	
	(davon in Fremdwährung:	0,00)			
c)	aus Liquiditätsanlagen			60.865,00	
	(davon in Fremdwährung:	0,00)			
d)	aus Devisentermingeschäften			38.809.456,82	
	(davon in Fremdwährung:	0,00)			
	Zwischensumme				**84.067.403,76**

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

		EUR	EUR	EUR	EUR
2.	Realisierte Verluste				
a)	aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-8.309.320,98	
	(davon in Fremdwährung:	-8.309.320,98)			
b)	aus Liquiditätsanlagen			-221.372,50	
	(davon in Fremdwährung:	0,00)			
c)	aus Devisentermingeschäften			-119.128.597,36	
	(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme					**-127.659.290,84**
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften					**-43.591.887,08**
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich					**15.606.439,27**
V.	**Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**				**64.014.400,04**
1.	Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1	aus Immobilien			25.057.709,68	
a)	aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		33.389.732,08		
	(davon in Fremdwährung:	11.789.732,08)			
b)	aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-11.181.278,45		
c)	aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		2.849.256,05		
	(davon in Fremdwährung:	4.993.669,09)			
1.2	aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-476.981,82	
a)	aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		47.565.784,49		
	(davon in Fremdwährung:	40.105.689,00)			
b)	aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-32.158.013,57		
c)	aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		-15.884.752,74		
	(davon in Fremdwährung:	-21.998.847,30)			
1.3	aus Liquiditätsanlagen			632.767,50	
a)	aus Kurswertveränderungen		485.737,00		
	(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b)	aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		147.030,50		
Zwischensumme					**25.213.495,36**
2.	Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1	aus Immobilien			-21.944.627,45	
a)	aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		-21.944.627,45		
	(davon in Fremdwährung:	-5.752.008,82)			
2.2	aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-5.474.049,16	
a)	aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		-14.412.026,18		
	(davon in Fremdwährung:	-10.198.997,19)			
b)	aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		8.937.977,02		
2.3	aus Liquiditätsanlagen			-306.537,50	
a)	aus Kurswertveränderungen		-236.230,00		
	(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b)	aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-70.307,50		
Zwischensumme					**-27.725.214,11**
3.	Währungskursveränderung				**49.220.454,06**
VI.	**Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**				**46.708.735,31**
VII.	**Ergebnis des Geschäftsjahres**				**110.723.135,35**

Bei Beträgen, die als „Fremdwährung" bezeichnet werden, handelt es sich um in Euro umgerechnete Beträge, die Ländern zuzurechnen sind, die nicht der Europäischen Währungsunion angehören.

Verwendungsrechnung zum 30. September 2016

		Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
I.	**Für die Ausschüttung verfügbar**	**262.020.502,22**	**3,43**
1.	Vortrag aus dem Vorjahr	146.725.547,73	1,92
2.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	64.014.400,04	0,84
3.	Zuführung aus dem Sondervermögen	51.280.554,45	0,67
II.	**Nicht für die Ausschüttung verwendet**	**166.533.672,22**	**2,18**
1.	Einbehalt gemäß § 252 KAGB	1.500.000,00	0,02
2.	Vortrag auf neue Rechnung	165.033.672,22	2,16
III.	**Gesamtausschüttung[1)]**	**95.486.830,00**	**1,25**

[1)] Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gem. § 7 Abs. 3, 3a und 3c InvStG über die depotführende Stelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungsverpflichtete.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Die *Zinsen aus Wertpapieren* und *Liquiditätsanlagen* reduzierten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 2,8 Mio. EUR auf 1,3 Mio. EUR.

Die Position *Sonstige Erträge* enthält unter anderem Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 20,6 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 6,5 Mio. EUR und Erträge aus der Herabsetzung bzw. Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 3,8 Mio. EUR.

Die *Erträge aus Immobilien* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 103,1 Mio. EUR auf 116,9 Mio. EUR.

Bei der Position *Erträge aus Immobilien-Gesellschaften* handelt es sich um Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften: Deka Australia Three GmbH, Deka Japan Yokohama GmbH, Laccolith S.A., Mexico Global Property One S. de R.L.de C.V., Deka USA K Street L.P., Lexington Avenue Hotel L.P. und Deka Singapore Raffles Place LP.

Die *Bewirtschaftungskosten* sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 41,8 Mio. EUR auf 40,6 Mio. EUR gesunken. Sie enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 11,5 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 8,1 Mio. EUR sowie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 4,1 Mio. EUR gem. § 12 Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Maklergebühren in Höhe von 3,8 Mio. EUR, die Weiterbelastung der Kosten einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 8,7 Mio. EUR, Verwalterhonorare und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2,2 Mio. EUR sowie Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 0,2 Mio. EUR enthalten.

In der Position *Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten* in Höhe von 2,0 Mio. EUR sind Erbbauzinsen für im Bestand gehaltene Objekte enthalten.

Die Position *Ausländische Steuern* enthält Ertragsteuern auf die im Ausland erzielten Einkünfte. Die anlässlich eines Verkaufs von Vermögensgegenständen gezahlten Gewinnsteuern fließen nicht mit in diese Position ein. Diese Steuern werden bei der Berechnung der realisierten Gewinne als Abzugsposten berücksichtigt.

Die *Zinsen aus Kreditaufnahmen* enthalten im Wesentlichen Darlehenszinsen für fremdfinanzierte Immobilien in den USA, Großbritannien, Frankreich, Polen, Neuseeland und in den Niederlanden.

Die Kosten für die *Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung* reduzierten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 30,2 Mio. EUR auf 28,3 Mio. EUR.

Die *Prüfungs- und Veröffentlichungskosten* beinhalten hauptsächlich die Kosten der Prüfungsgesellschaft in Höhe von 0,1 Mio. EUR.

Die *Sonstigen Aufwendungen* enthalten hauptsächlich die Kosten für die externen Bewerter in Höhe von 0,7 Mio. EUR.

Die *realisierten Gewinne und Verluste aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* bilden die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Bei den in Fremdwährung veräußerten Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Währungseffekte enthalten.

Die *realisierten Gewinne und Verluste aus Liquiditätsanlagen und Devisentermingeschäften* bilden den Unterschied zwischen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. Fälligkeit. Die internationale Ausrichtung des Fondsportfolios mit Investitionen in vielen Währungsräumen ist mit Fremdwährungsrisiken verbunden, die jedoch durch den Einsatz unterschiedlicher Instrumente weitestgehend ausgeschlossen werden. Regelmäßig werden zur Währungssicherung Devisentermingeschäfte eingesetzt. Das Ergebnis der Währungssicherungsgeschäfte ist in der Ertrags- und Aufwandsrechnung des Geschäftsjahres zu berücksichtigen. Im Geschäftsjahr 2015/2016 sind Devisentermingeschäfte ausgelaufen, welche zur Sicherung der Fremdwährungsinvestitionen abgeschlossen wurden. Aufgrund der Bewertung des Euros gegenüber den Fremdwährungen führte dieser Vorgang zu einem realisierten Veräußerungsergebnis in Höhe von -80,3 Mio. EUR. Demgegenüber stehen jedoch entsprechende unrealisierte Gewinne aus Währungskursveränderungen in Höhe von 49,2 Mio. EUR.

Der *Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich* ergibt sich aus den vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden, aufgelaufenen Fondserträgen, saldiert mit den bei der Rücknahme von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

Die *Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne* ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch die externen Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von bestimmten Rückstellungen stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen oder Kostenerstattungen. Ebenfalls in dieser Position ist die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne aus Veräußerungsgeschäften der Vorjahre sowie der Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) für gehaltene ausländische Immobilien enthalten.

Die *Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne* ergibt sich bei den Liquiditätsanlagen aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile im Geschäftsjahr. Ebenfalls in dieser Position ist die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne aus Veräußerungsgeschäften der Vorjahre enthalten.

Die *Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Verluste* ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Das oben zu den Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne Gesagte gilt entsprechend.

Die *Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Verluste* ergibt sich bei den Liquiditätsanlagen aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile im Geschäftsjahr. Ebenfalls in dieser Position ist die Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste aus Veräußerungsgeschäften der Vorjahre enthalten.

Bei *Währungskursveränderungen* ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und zum Kurs am Ende der Berichtsperiode anzugeben. Des Weiteren werden hier Gewinne und Verluste aus der Abwicklung laufender Transaktionen über Fremdwährungsverrechnungskonten berücksichtigt sowie Wertschwankungen bei Derivatgeschäften auf Währungen, die zum Berichtsstichtag noch nicht realisiert wurden. Das realisierte Ergebnis aus Devisentermingeschäften in Höhe von -80,3 Mio. EUR ist in der Position „Realisierte Gewinne“ in Höhe von 38,8 Mio. EUR und der Position „Realisierte Verluste“ in Höhe von -119,1 Mio. EUR enthalten.

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Sie setzen sich zusammen aus britischen Pfund, australischen Dollar, japanischen Yen, kanadischen Dollar, südkoreanischen Won, schwedischen Kronen, mexikanischen Peso, chilenischen Peso, polnischen Zloty, tschechischen Kronen, Neuseeland Dollar, Singapur Dollar und US Dollar.

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 95,5 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 64,0 Mio. EUR. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 146,7 Mio. EUR und die Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 51,3 Mio. EUR, die realisierte Verluste aus Devisentermingeschäften beinhaltet. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 1,5 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 165,0 Mio. EUR. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 1,25 EUR pro Anteil bei einem Anteilumlauf von 76.389.464 Anteilen.

Frankfurt am Main, im Dezember 2016

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Burkhard Dallosch	Torsten Knapmeyer	Thomas Schmengler

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV*

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	**per 30.09.2016 in EUR:**	**2.147.423.853**

Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:

Einziger Vertragspartner ist die DekaBank Deutsche Girozentrale
Mainzer Landstr. 16, 60325 Frankfurt am Main

Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:	**EUR**	**0,00**

Es wurden keine Sicherheiten gewährt.

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.
Es sind demnach keine weiteren Angaben nach dem qualifizierten Ansatz zu berichten.

Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen.
Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 197 Absatz 2 KAGB festgesetzten Marktrisikoobergrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung (DerivateV) nutzen.

Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate wendet die Kapitalverwaltungsgesellschaft derzeit den einfachen Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung an.

Sofern und solange die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur in Grundformen von Derivaten investieren, die abgeleitet sind von
- Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen" erworben werden dürfen,
- Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 der „Besonderen Anlagebedingungen" erworben werden dürfen,
- Zinssätzen,
- Wechselkursen oder
- Währungen.

Komplexe Derivate, die von den vorgenannten Basiswerten abgeleitet sind, werden nicht eingesetzt.

Da die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial für dieses Sondervermögen gemäß Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt wurde, sind kein Risikomodell und keine Parameter gemäß der §§ 10 und 11 der Derivateverordnung zu verwenden. Ebenso entfällt in diesem Zusammenhang eine Angabe zur Zusammensetzung von Vergleichsvermögen.

Das durch Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäfte erzielte Exposure

Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt.	**EUR**	**0,00**

Gesamtbetrag der bei Wertpapier-Darlehen von Dritten gewährten Sicherheiten:

Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt.	**EUR**	**0,00**

Erträge aus Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften einschließlich der angefallenen direkten und indirekten Kosten und Gebühren	**EUR**	**0,00**

Sonstige Angaben

Anteilwert	**EUR**	**55,17**
Umlaufende Anteile	**Stück**	**76.389.464**

Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Immobilien-Sondervermögens mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien (im Folgenden „Sondervermögen") erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB") und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung („KARBV") genannt sind, sowie den folgenden Grundsätzen:

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten („Immobilien") oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft („Gesellschaft") externe Bewerter („Bewerter") in ausreichender Zahl. Ein Bewerter hat die nach dem KAGB und den Anlagebedingungen für das Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

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

* Siehe Seite 83.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

Wenn die Bewertung durch zwei voneinander unabhängige Bewerter durchgeführt wird, ist im Sondervermögen für die Ermittlung des Nettoinventarwerts je Anteil das arithmetische Mittel der Bewertungsergebnisse zu berücksichtigen.

2. Ankaufsbewertungen

Die Ankaufsbewertung von Immobilien 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, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorgenommen. Dies gilt auch für Vermögensgegenstände nach § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 KAGB, die von einer Immobilien-Gesellschaft erworben werden.

Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Immobilien werden im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis angesetzt.

3. Regelbewertungen und außerplanmäßige Bewertungen

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Immobilien werden stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchgeführt.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 1 Nr. 1 bis 6 KAGB wird innerhalb eines Zeitraums, der in den Anlagebedingungen des Sondervermögens festgelegt ist, ermittelt. Dies gilt auch für Vermögensgegenstände nach § 231 Abs. 1 bis 5 KAGB, die von einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

Bei im Bau befindlichen Liegenschaften ist während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrs-/Marktwert zu ermitteln.

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, zu Buchwerten angesetzt.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung in der Regel monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt.

Spätestens nach jeweils drei Monaten wird der Wert der Beteiligung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt.

Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren.

Die Ausführungen im vorangehenden Abschnitt gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung. Er wird entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen eingestellt.

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene/in einem organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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.

Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

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.

Investmentanteile

Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Geldmarktinstrumente

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.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

3. Derivate

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Das gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens erworbenen und verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste im Wert des Sondervermögens berücksichtigt.

4. Wertpapier-Darlehen

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend. Die verliehenen Wertpapiere werden in der Vermögensaufstellung des Sondervermögens erfasst.

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so werden diese weiterhin bei der Bewertung berücksichtigt. Daneben wird der im Rahmen des Pensionsgeschäftes für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) ausgewiesen. Darüber hinaus wird bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der Rückzahlungsverpflichtungen ausgewiesen.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so werden diese bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Aufgrund der vom Sondervermögen geleisteten Zahlung wird bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der Rückzahlungsansprüche berücksichtigt.

6. 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.

7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Anschaffungsnebenkosten werden auch bei Transaktionen aktiviert, bei denen der Verkäufer oder ein Dritter die Immobilie in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko fertig stellt und das Sondervermögen insofern keine typischen Bauherrenrisiken trägt.

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

9. Rückstellungen

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Rückstellungen werden nicht abgezinst. Sie werden aufgelöst, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen direkt gehaltenen Immobilie werden Rückstellungen für die Steuern berücksichtigt, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich grundsätzlich 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, werden auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn berücksichtigt. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, erfolgt kein darüber hinausgehender Wertansatz. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen, im In- und Ausland gelegenen Immobilien. Falls jedoch eine Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie als wesentlich wahrscheinlicher erachtet wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten.

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. 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 wird in diesem Zusammenhang z. B. die Bildung von Rückstellungen für latente Steuern und die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen.

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 wesentliche Aufwendungen und Erträge.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem aktuellen Devisenkurs der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle grundsätzlich bei jeder Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt. Soweit in den Anlagebedingungen nichts weiteres bestimmt ist, können die Gesellschaft und die Verwahrstelle an gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres von einer Ermittlung des Anteilwerts absehen.

Der Wert des Sondervermögens wird auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten und Rückstellungen ermittelt. Die Gesellschaft ermittelt den Nettoinventarwert je Anteil durch Teilung des Werts des Sondervermögens durch die Zahl der in den Verkehr gelangten Anteile. Der Anteilwert wird auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV

Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes:		**0,73**

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus. Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können. Nicht enthalten sind die Kosten und Aufwände, die direkt oder indirekt bei der Unterhaltung und Bewirtschaftung der Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften entstehen.

Erfolgsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts:		**0,00**
An die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) oder Dritte wurden keine Pauschalvergütungen gezahlt.		
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen.		
Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.		
Zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts:		**0,09**
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden:	**EUR**	**0,00**
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	**EUR**	**0,00**

Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen [1]:

Die weitere Zusammensetzung kann den Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung entnommen werden.

Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände) [2]:	**EUR**	**8.706.973,82**

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben zur Mitarbeitervergütung (Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2015)

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH gezahlten Mitarbeitervergütung[3)]	**EUR**	**5.285.394,09**
davon feste Vergütung	**EUR**	**4.145.714,68**
davon variable Vergütung	**EUR**	**1.139.679,41**
Zahl der Mitarbeiter der KVG		**53**
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH gezahlten Vergütung an Risktaker	**EUR**	**1.037.998,94**
davon Geschäftsleiter	**EUR**	**1.037.998,94**
davon andere Risktaker	**EUR**	**0,00**

Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Deka Immobilien Investment GmbH unterliegt den für Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden aufsichtsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die Gestaltung ihrer Vergütungssysteme. Zudem gilt die für alle Unternehmen der Deka-Gruppe verbindliche Vergütungsrichtlinie, die gruppenweite Standards für die Ausgestaltung der Vergütungssysteme definiert. Sie enthält die Grundsätze zur Vergütung, z. B. bei der Bemessung von variabler Vergütung, und die maßgeblichen Vergütungsparameter.

Das Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird mindestens einmal jährlich durch einen unabhängigen Vergütungsausschuss, das „Managementkomitee Vergütung" (MKV), auf seine Angemessenheit und die Einhaltung aller aufsichtsrechtlichen Vorgaben zur Vergütung überprüft.

Vergütungskomponenten

Das Vergütungssystem der Deka Immobilien Investment GmbH umfasst fixe und variable Vergütungselemente sowie monetäre und nicht-monetäre Nebenleistungen.

Für die Gesamtzielvergütung sind Richtwerte definiert. Die Richtwerte variieren in Abhängigkeit von der Vergütungshöhe. Damit verbunden gilt für alle Mitarbeiter der Deka Immobilien Investment GmbH eine Obergrenze für die maximal mögliche variable Vergütung in Höhe von 200 % der fixen Vergütung.

Weitere sonstige Zuwendungen im Sinne von Vergütung, wie z. B. Anlageerfolgsprämien, werden bei der Deka Immobilien Investment GmbH nicht gewährt.

Bemessung des Bonuspools

Das für die variable Vergütung zur Verfügung stehende maximale finanzielle Gesamtvolumen („Bonuspool") leitet sich – unter Berücksichtigung der finanziellen Lage der Deka Immobilien Investment GmbH – aus dem vom Konzernvorstand der DekaBank Deutsche Girozentrale nach Maßgabe von § 45 Abs. 2 Nr. 5a KWG festgelegten Bonuspool der Deka-Gruppe ab.

Soweit nach den regulatorischen Anforderungen geboten, wird der Bonuspool für die Deka Immobilien Investment GmbH nach pflichtgemäßem Ermessen angemessen reduziert oder gestrichen. In diesem Fall werden auch die dem Mitarbeiter für das betreffende Geschäftsjahr in Aussicht gestellten variablen Vergütungselemente anteilig reduziert oder gestrichen.

Bei der Bemessung der variablen Vergütung sind grundsätzlich der individuelle Erfolgsbeitrag des Mitarbeiters, der Erfolgsbeitrag der Organisationseinheit, in der der Mitarbeiter tätig ist, der Erfolgsbeitrag der Deka Immobilien Investment GmbH bzw. die Wertentwicklung der von dieser verwalteten Investmentvermögen sowie der Gesamterfolg der Deka-Gruppe zu berücksichtigen. Zur Bemessung des individuellen Erfolgsbeitrags des Mitarbeiters werden sowohl quantitative (finanzielle) als auch qualitative (nicht-finanzielle) Kriterien verwendet, wie z. B. Qualifikationen, Kundenzufriedenheit und Beachtung der Richtlinien der Deka-Gruppe. Negative Erfolgsbeiträge müssen die Höhe der variablen Vergütung verringern. Die Erfolgsbeiträge können anhand der Erfüllung von Zielvorgaben oder Zielvereinbarungen ermittelt werden.

Für die Ermittlung der Erfolgsbeiträge werden insbesondere solche Parameter verwendet, die auf den nachhaltigen Erfolg ausgerichtet sind. Dabei werden insbesondere eingegangene Risiken, deren Laufzeiten sowie Kapital- und Liquiditätskosten berücksichtigt. Die Gestaltung der Erfolgsbeiträge wird auf die Erreichung der in den Strategien niedergelegten Ziele der Deka Immobilien Investment GmbH ausgerichtet, um negative Anreize für die Mitarbeiter zur Eingehung unverhältnismäßig hoher Risikopositionen zu vermeiden.

Die Bemessung und Verteilung der Vergütung an die Mitarbeiter erfolgt durch die Geschäftsführung. Die Vergütung der Geschäftsführung wird durch den Aufsichtsrat festgelegt.

Variable Vergütung bei risikorelevanten Mitarbeitern

Für die variable Vergütung von der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaften, Mitarbeitern, deren Tätigkeiten einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamtrisikoprofil der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investmentvermögen haben, sowie bestimmten weiteren Mitarbeitern (zusammen als „risikorelevante Mitarbeiter") gelten folgende Regelungen:

- Die variable Vergütung der risikorelevanten Mitarbeiter ist grundsätzlich erfolgsabhängig, d. h. ihre Höhe wird nach Maßgabe von individuellen Erfolgsbeiträgen des Mitarbeiters sowie den Erfolgsbeiträgen des Geschäftsbereichs und der Deka-Gruppe ermittelt.
- Für Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaften wird zwingend ein Anteil von 60 % der variablen Vergütung über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren aufgeschoben. Bei risikorelevanten Mitarbeitern unterhalb der Geschäftsführer-Ebene in den Kapitalverwaltungsgesellschaften beträgt der aufgeschobene Anteil 40 % der variablen Vergütung.
- Jeweils 50 % der sofort zahlbaren und der aufgeschobenen Vergütung werden in Form von Instrumenten gewährt, deren Wertentwicklung von der nachhaltigen Wertentwicklung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Unternehmenswertentwicklung der Deka-Gruppe abhängt. Diese nachhaltigen Instrumente unterliegen nach Eintritt der Unverfallbarkeit noch einer weiteren Sperrfrist von einem Jahr.
- Der aufgeschobene Anteil der Vergütung ist während der Wartezeit risikoabhängig, d. h. er kann im Fall von negativen Erfolgsbeiträgen des Mitarbeiters, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. der von dieser verwalteten Investmentvermögen oder der Deka-Gruppe gekürzt werden oder gänzlich entfallen. Jeweils am Ende eines Jahres der Wartezeit wird der aufgeschobene Vergütungsanteil anteilig unverfallbar. Der unverfallbar gewordene Baranteil wird zum jeweiligen Zahlungstermin ausgezahlt, die unverfallbar gewordenen nachhaltigen Instrumente werden erst nach Ablauf der Sperrfrist ausgezahlt.
- Risikorelevante Mitarbeiter, deren variable Vergütung für das jeweilige Geschäftsjahr einen Schwellenwert von 75 TEUR (in Luxemburg: 100 TEUR) nicht überschreitet, erhalten die variable Vergütung vollständig in Form einer Barleistung ausgezahlt.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Überprüfung der Angemessenheit des Vergütungssystems

Die Überprüfung des Vergütungssystems gemäß der geltenden regulatorischen Vorgaben für das Geschäftsjahr 2015 fand im Rahmen der jährlichen zentralen und unabhängigen internen Angemessenheitsprüfung des MKV statt. Dabei konnte zusammenfassend festgestellt werden, dass die Grundsätze der Vergütungsrichtlinie und aufsichtsrechtlichen Vorgaben an Kapitalverwaltungsgesellschaften eingehalten wurden und das Vergütungssystem angemessen ausgestaltet war.

Wesentliche Änderungen an dem Vergütungssystem oder der Vergütungspolitik der Deka Immobilien Investment GmbH wurden im Geschäftsjahr 2015 nicht vorgenommen. Zudem konnten keine Unregelmäßigkeiten festgestellt werden.

Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Für das Publikums-Sondervermögen Deka-ImmobilienGlobal sind im Abschnitt „Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben" die nach dem abgelaufenen Geschäftsjahr eingetretenen Änderungen im Verkaufsprospekt benannt.

Zusätzliche Informationen:

a) prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten:	0 %
Gemäß Art. 1 Abs. 5 AIFM-VO müssen sich derartige besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des Fonds beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken (z. B. „side pockets"-Regeln, die in Deutschland gesetzlich nicht zulässig sind). Gesetzliche Rücknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Dies gilt ebenso für Rücknahmeaussetzungen eines Zielfonds. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (z. B. Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht. Für in Deutschland nach dem KAGB aufgelegte AIF ist hier aktuell „0 %" auszuweisen.	
b) Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
siehe ab dieser Seite und folgend	
c) Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB	
siehe ab Folgeseite 82	
d) Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverage § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	
Der maximale Umfang des Leverage, den die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des AIF einsetzen kann, hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert.	
e) Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	5,0 (derzeit: 2,5)
f) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,6
g) Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,0
h) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,1

Zu b) der zusätzlichen Informationen:

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Sondervermögens mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des Sondervermögens deckt. Unter Berücksichtigung der Anlagestrategie ergibt sich folgendes Liquiditätsprofil des Sondervermögens: Risikoarme Liquiditätsanlagen mit kurz- und mittelfristigen Laufzeiten in vorwiegend liquiden Produkten.

Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Sondervermögens oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die Beurteilung der Liquidität beinhaltet beispielsweise eine Analyse des Handelsvolumens, der Komplexität des Vermögensgegenstandes, die Anzahl der Handelstage, die zur Veräußerung des jeweiligen Vermögensgegenstandes benötigt werden, ohne Einfluss auf den Marktpreis zu nehmen. Die Gesellschaft überwacht hierbei auch die Anlagen in Zielfonds und deren Rücknahmegrundsätze und daraus resultierende etwaige Auswirkungen auf die Liquidität des Fonds.
- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich durch erhöhte Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können. Hierbei bilden sich Erwartungen über Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlegerstruktur und Erfahrungswerte aus historischen Nettomittelveränderungen heraus. Sie berücksichtigt die Auswirkungen von Großabrufrisiken und anderen Risiken (z. B. Reputationsrisiken).
- Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren für eine Überschreitung oder drohende Überschreitung der Limits festgelegt.
- Die von der Gesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditäts-Risikolimits und den zu erwarteten Nettomittelveränderungen.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze mindestens jährlich und bei Bedarf und aktualisiert diese entsprechend.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Die Gesellschaft führt quartärliche Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds bewerten kann. Die Gesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten, Marktentwicklungen, weitere Angaben einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögensgegenstände des Sondervermögens sowie in Anzahl und Umfang atypische Verlangen von Rücknahmen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Anforderungen der Besicherungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Sondervermögens in einer der Art des Sondervermögens angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Zu c) der zusätzlichen Informationen:

Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

Die Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen sowie die Aussetzung der Rücknahme sind im Verkaufsprospekt im Abschnitt 8 „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“ sowie Abschnitt 8.12. „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ dargestellt. Die hiermit verbundenen Risiken sind unter Abschnitt 4.1.1„Risiken einer Fondsanlage“ sowie 4.1.3 „Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Fonds (Liquiditätsrisiko)“ erläutert.

Risikoprofil

In diesem Jahresbericht finden Sie im „Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung“ eine Darstellung zum „Risikoprofil“ mit den wesentlichen Risiken und entsprechenden risikomindernden Maßnahmen. Ergänzend einige zusätzliche Informationen zur weiteren Erläuterung der Risikothematik:

Sondervermögen

Das Sondervermögen wurde am 28. Oktober 2002 für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Kapital im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Sondervermögen an. Die zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die sie treuhänderisch für die Anleger verwaltet. Das Sondervermögen gehört nicht zur Insolvenzmasse der Gesellschaft.

In welche Vermögensgegenstände die Gesellschaft die Gelder der Anleger anlegen darf und welche Bestimmungen sie dabei zu beachten hat, ergibt sich aus dem KAGB, den dazugehörigen Verordnungen und den Anlagebedingungen, die das Rechtsverhältnis zwischen den Anlegern und der Gesellschaft regeln. Die Anlagebedingungen umfassen einen Allgemeinen und einen Besonderen Teil („Allgemeine Anlagebedingungen“ und „Besondere Anlagebedingungen“). Anlagebedingungen für ein Investmentvermögen müssen vor deren Verwendung von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) genehmigt werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt die Mittel des Sondervermögens mit dem Ziel der Erzielung regelmäßiger Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie eines kontinuierlichen Wertzuwachses in Immobilien an. Die erzielten Erträge werden grundsätzlich ausgeschüttet, wobei angestrebt wird, einen steuerfreien Anteil für den Privatanleger zu erzielen. Dazu investiert der Fonds weltweit in Immobilien. Die Wertschwankungen der Anteile sind im Vergleich zu Aktien- oder Rentenfonds zumeist deutlich geringer. Bei der Anlage in Anteile dieses Sondervermögens sind vor allem immobilientypische Risiken (z. B. Mietausfall, Leerstand und Wertminderung der Gebäude), Auslandsrisiken (z. B. Währungskursschwankungen, Änderungen des Rechts- und/oder Steuerrechtsrahmens), eingeschränkte Liquidität der Anteile (Mindesthaltedauer, Rücknahmeankündigungsfristen und Risiko der Rücknahmeaussetzung) sowie sonstige Marktrisiken (z. B. Zinsänderungsrisiko, Fremdfinanzierungsrisiko) zu bedenken.

Profil des typischen Anlegers

Die Anteile des Sondervermögens sind in erster Linie für den Vermögensaufbau sowie die Vermögensoptimierung bestimmt. Sie eignen sich besonders für Anleger mit geringer bis mittlerer Wertpapiererfahrung und Risikobereitschaft. Der Anleger sollte einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont haben.

Der Preis der Anteile und die daraus erzielten Erträge können sowohl fallen als auch steigen. Anleger können unter Umständen angelegte Beträge nicht zurückerhalten oder keine Rendite auf ihre Kapitalanlage erzielen. Eine Anlage in Anteilen dieses Sondervermögens sollte dementsprechend – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten – als mittel- bis langfristige Investition angesehen werden. Im Hinblick auf die Risiken, denen die Vermögensgegenstände des Sondervermögens ausgesetzt sein können, empfiehlt es sich nicht, Anteile auf Kredit zu erwerben.

Der Anleger muss in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Bitte beachten Sie hierzu die Risikohinweise der Ziff. 4 unter dem Abschnitt „Aussetzung der Anteilrücknahme“ im Verkaufsprospekt.

Interessierten Anlegern wird geraten, sich über die entsprechenden rechtlichen Erfordernisse, Devisenbestimmungen und Steuern nach dem Recht des Landes ihrer Staatsangehörigkeit, ihres gewöhnlichen Aufenthaltes oder Wohnsitzes zu informieren, die sich auf den Besitz oder die Veräußerung von Anteilen auswirken können.

Risikohinweise für das Sondervermögen

Vor der Entscheidung über den Kauf von Anteilen an dem Sondervermögen sollten Anleger die Risikohinweise zusammen mit den anderen im Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und diese bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken.

Veräußert der Anleger Anteile an dem Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der in dem Sondervermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in das Sondervermögen investiertes Kapital teilweise oder in Einzelfällen sogar ganz verlieren. Wertzuwächse können nicht garantiert werden. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Kapital hinaus besteht nicht.

Neben den hier und im Verkaufsprospekt beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung des Sondervermögens durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die Risiken im Verkaufsprospekt aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Risiken einer Fondsanlage

Die Risiken können sich nachteilig auf den Anteilwert, auf das vom Anleger investierte Kapital sowie auf die vom Anleger geplante Haltedauer der Fondsanlage auswirken und sind ausführlich im Verkaufsprospekt des Deka-ImmobilienGlobal im Kapital 4 „Risikohinweise für das Sondervermögen" im Einzelnen erläutert.

Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

Wesentliche Neuerungen waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

Der aktuelle Verkaufsprospekt „Oktober 2016" ist gültig seit dem 14. Oktober 2016 und als Download verfügbar unter www.deka.de. Des Weiteren können die Verkaufsprospekte in gedruckter Form bestellt werden.

Seit Oktober 2016 ist der aktualisierte Verkaufsprospekt mit dieser Bezeichnung verfügbar. Hintergrund ist: Die Anpassungen erfolgen zur Umsetzung der am 18. März 2016 in Kraft getretenen Änderung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) durch das sogenannte OGAW-V-Umsetzungsgesetz. Die wesentlichen Änderungen beinhalten Anpassungen an die Anforderungen des KAGB in der seit dem 18. März 2016 geltenden Fassung, welche insbesondere die Aufhebung der Möglichkeit der Verwahrstelle zur Haftungsbefreiung im Falle der Unterverwahrung von Vermögensgegenständen, die Kraftlosigkeit von Inhaber- und Gewinnanteilscheinen (effektiven Stücken) mit Ablauf des 31. Dezember 2016 und die Möglichkeit der Übertragung eines Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf eine andere (aufnehmende) Kapitalverwaltungsgesellschaft betreffen, sowie redaktionelle Anpassungen. Die Umsetzungsfrist läuft für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des OGAW-V-UmsG bereits aufgelegte Sondervermögen bis 31. März 2017.

Die Änderungen in den Anlagebedingungen bedingten entsprechende Anpassungen auch im Verkaufsprospekt.

[1] Wesentliche sonstige Erträge (und sonstige Aufwendungen) i.S.v. § 16 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. e) KARBV sind solche Erträge (Aufwendungen), die mindestens 50 % der Position „sonstige" Erträge („sonstige" Aufwendungen) ausmachen. Diese sind nachvollziehbar aufzuschlüsseln und zu erläutern.
[2] Aufgrund § 16 Abs. 1 Nr. 3 f) KARBV erfolgt die Angabe der Transaktionskosten
[3] § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB Angabe für Publikums- und Spezialfonds

* KARBV = Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände.

Vermerk des Abschlussprüfers

An die
Deka Immobilien Investment GmbH,
Frankfurt am Main

Die Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Deka-ImmobilienGlobal für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016 den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 22. Dezember 2016

KPMG Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schobel
Wirtschaftsprüfer

Bertram
Wirtschaftsprüfer

Auckland, „Lumley Centre“

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber [1)]

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2015/2016 in Höhe von 1,25 EUR je Anteil erfolgt am 13.01.2017.

ALLGEMEINE BESTEUERUNGSSYSTEMATIK

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig[2)] sind. Dem ausländischen Anleger[3)] empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Jahresbericht beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,– EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,– EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31.12.2008 erworben wurden bzw. werden.[4)]

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass 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 ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilien-Kapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,– EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,– EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-(NV-)Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der KVG (Kapitalverwaltungsgesellschaft) oder einem Kreditinstitut (Depotfall), 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.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen KVG, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,

b) „normale" Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,

c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,

d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,

e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und

f) „cum"-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o. g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 01.01.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 01.01.2009 eingegangen wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s. o.).

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d. h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. 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 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 einer Veräußerung von vor dem 01.01.2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31.12.2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die KVG veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.[5)] Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Berechnung der Barausschüttung beim Privatanleger

	EUR pro Anteil	EUR pro Anteil
Ertragsausschüttung		**1,2500**
Bemessungsgrundlage[1)]	**0,5654**	
Kapitalertragsteuer 25 %[2)]	0,1414	
Anrechenbare oder abzugsfähige ausländische Quellensteuer	0,0242	
Kapitalertragsteuer (nach Verrechnung mit anrechenbarer Quellensteuer)	0,1172	0,1172
Solidaritätszuschlag 5,5 %[2)]		0,0064
Barausschüttung[2)]		**1,1264**

[1)] Die oben angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst.
[2)] Kirchensteuer wurde nicht berücksichtigt

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,

b) „normale" Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,

c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,

d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,

e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und

f) „cum"-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz[6)] (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s. o.).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 01.01.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 01.01.2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilien-Kapitalgesellschaften)

Vor dem 01.03.2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei.[7)] Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28.02.2013 dem Sondervermögen aus der Direktanlage zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig.

Von Einzelunternehmern sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei[8)], soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. Immobilien-Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sogenannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Die KVG veröffentlicht den Aktiengewinn (seit 01.03.2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer) bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils. Die nachträgliche Veröffentlichung des Aktiengewinns für Körperschaften für den Zeitraum 01.03.2013 bis 30.06.2013 erfolgte auf www.deka.de und im Bundesanzeiger.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Fonds aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilswertes des Sondervermögens.

STEUERAUSLÄNDER

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden 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 gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

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 Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die KVG kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die KVG ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

GESONDERTE FESTSTELLUNG, AUSSENPRÜFUNG

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die KVG beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

ZWISCHENGEWINNBESTEUERUNG

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Erträgnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens in ein anderes inländisches Sondervermögen 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. Das Gleiche gilt für die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines inländischen Sondervermögens auf eine inländische Investmentaktiengesellschaft oder ein Teilgesellschaftsvermögen einer inländischen Investmentaktiengesellschaft. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine Barzahlung im Sinne des § 190 KAGB, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungsstichtag als sog. ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

TRANSPARENTE, SEMITRANSPARENTE UND INTRANSPARENTE BESTEUERUNG

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend „InvStG")) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des InvStG [9)] fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24.12.2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ bzw. spätestens nach Ablauf der Bestandsschutzzeit muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden. [10)] Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben [11)], so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die KVG ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt. [12)] Der EuGH hat allerdings mit Urteil vom 09.10.2014 in der Rs. 326/12 entschieden, dass diese Pauschalbesteuerung europarechtswidrig ist. Im Rahmen einer europarechtskonformen Auslegung sollte danach der Nachweis über die tatsächliche Höhe der Einkünfte durch den Anleger geführt werden können.

Die KVG ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften.[13)]

EU-Zinsrichtlinie / Zinsinformationsverordnung

Am 10.11.2015 hat der Rat der Europäischen Union die Richtlinie zur Abschaffung der EU-Zinsrichtlinie (Richtlinie 2003/ 48/EG) erlassen. Mit Ausnahme von Österreich ist die EU-Zinsrichtlinie daher seit dem 01.01.2016 aufgehoben. Die Aufhebung erfolgt allerdings vorbehaltlich der Fortgeltung bestimmter administrativer Verpflichtungen, wie z. B. das Berichten und Austauschen von Informationen in Bezug auf sowie der Einbehalt von Quellensteuern von Zahlungen vor dem 01.01.2016. In Österreich erfolgt die Aufhebung spätestens zum 01.01.2017. Unter gewissen Voraussetzungen kann die Aufhebung auch bereits zum 01.10.2016 erfolgen. Übergangsbestimmungen im Fall von sich überschneidenden Geltungsbereichen verhindern eine parallele Anwendung. Im Ergebnis bedeutet dies, dass spätestens ab 2018 innerhalb der EU volle Steuertransparenz gegeben sein wird und die EU-Quellensteuer ab diesem Zeitpunkt obsolet wird.

Bis zur Aufhebung der EU-Zinsrichtlinie waren alle Mitgliedstaaten verpflichtet, den zuständigen Behörden der Mitgliedstaaten Auskünfte über Zinszahlungen und gleichgestellte Zahlungen zu erteilen, die im Auskunft erteilenden Mitgliedstaat an eine in einem anderen Mietgliedstaat ansässige Person gezahlt werden. Allerdings wurde einigen Staaten gewährt, stattdessen während einer Übergangszeit eine Quellensteuer in Höhe von 35 % zu erheben. Von diesem Recht machte zuletzt nur noch Österreich Gebrauch.

Grundzüge des automatischen steuerlichen Informationsaustausches (Common Reporting Standard, CRS)

Am 21.07.2014 hat die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) einen globalen Standard für den automatischen Austausch von Kontodaten in Steuerangelegenheiten vorgelegt. Der vorgelegte Standard sieht einen automatisierten, internationalen Datenaustausch zwischen den nationalen Finanzbehörden vor und besteht aus einem Musterabkommen, dem sog. Common Reporting Standard („CRS") Due

Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung

	Privatanleger EUR pro Anteil	Personengesellschaft / Einzelunternehmen EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b I+II KStG EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b VII+VIII KStG EUR pro Anteil
Betrag der Ausschüttung je Anteil[1)]	**1,4410**	**1,4410**	**1,4410**	**1,4410**
abzüglich nicht steuerbare Kapitalrückzahlung / Substanzausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzüglich ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,1004	0,1004	0,1004	0,1004
zuzüglich ausschüttungsgleiche Erträge	0,1002	0,1002	0,1002	0,1002
Investmentsteuerliches Ergebnis (ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge)	**1,4408**	**1,4408**	**1,4408**	**1,4408**
abzüglich steuerfreie ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge:				
– DBA-steuerfreie ausländische Einkünfte[2)]	0,6846	0,6846	0,6846	0,6846
– Steuerfreier Teil der dem Teileinkünfteverfahren i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b Abs. 1 KStG unterliegenden Erträge	0,0000	0,0986	0,0000	0,0000
– Steuerfreie Veräußerungsgewinne im Privatvermögen	0,1908	0,0000	0,0000	0,0000
Summe steuerfreie ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge	**0,8754**	**0,7832**	**0,6846**	**0,6846**
Steuerpflichtige ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge	**0,5654**	**0,6576**	**0,7562**	**0,7562**
zuzüglich steuerfreier, aber kapitalertragsteuerpflichtiger Teil der dem Teileinkünfteverfahren i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b Abs. 1 KStG unterliegenden Erträge	0,0000	0,0986	0,0000	0,0000
abzüglich steuerpflichtige, aber nicht kapitalertragsteuerpflichtige Veräußerungsgewinne im Betriebsvermögen	0,0000	0,1908	0,1908	0,1908
Bemessungsgrundlage für die 25%ige Kapitalertragsteuer (KESt)[3)]	**0,5654**	**0,5654**	**0,5654**	**0,5654**

1) Inklusive Saldo aus gezahlter und erstatteter ausländischer Quellensteuer i.H.v. 0,1910 EUR pro Anteil, die nicht auf Ebene des Investmentvermögens als Werbungskosten abgezogen wurde. Die investmentrechtliche Ausschüttung beträgt somit 1,2500 EUR pro Anteil.

2) Der aus Drittländern und Veräußerungsgewinnen aus EU/EWR-Ländern zufliessende, auf Grund der jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen (Freistellungsmethode) im Inland nicht nochmals zu versteuernde Ertrag unterliegt bei natürlichen Personen, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, dem Progessionsvorbehalt. Dies bedeutet, dass diese steuerfreien Einkünfte bei der Festsetzung des invdividuellen Steuersatzes, der auf diese Einkünfte des jeweiligen betrieblichen Anlegers anzusetzen ist, zu berücksichtigen sind. Die für dieses Geschäftsjahr dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Einkünfte betragen 0,3211 EUR pro Anteil.

3) Die oben angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Diligence Prozess sowie einer Musterkommentierung. Der CRS definiert meldepflichtige Finanzinstitute, Konten und Informationen. Ende Oktober 2014 haben 51 Staaten das Musterabkommen unterzeichnet, um Informationen automatisiert auszutauschen. Zwischenzeitlich haben sich mehr als 90 Staaten und Gebiete darauf verständigt, durch gegenseitigen Informationsaustausch über Finanzkonten eine effektive Besteuerung sicherzustellen. CRS beginnt grundsätzlich erstmalig mit dem Meldezeitraum 2016, einige CRS-Teilnehmerstaaten beginnen jedoch erst mit dem Meldejahr 2017. Deutschland hat sich verpflichtet, die Informationen über Finanzkonten aus dem Jahr 2016 erstmalig im September 2017 mit den OECD-Partnerstaaten auszutauschen.

Seit 01.01.2016 müssen deutsche Finanzinstitute sämtliche Kontoinhaber kennzeichnen, bei denen eine ausländische Steuerpflicht vorliegt. Deren Depots und Erträge sind an die deutschen Finanzbehörden (Bundeszentralamt für Steuern BZSt) zu melden. Dieses leitet die Daten an die betreffenden Teilnehmerstaaten weiter. Vorgesehen sind nur Melde- jedoch keinerlei Steuerabzugsverpflichtungen. Die Regelungen der Abgeltungsteuer bleiben durch den steuerlichen Informationsaustausch unberührt.

GRUNDERWERBSTEUER

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

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.

INVESTMENTSTEUERREFORM

Am 26.07.2016 wurde das Investmentsteuerreformgesetz verkündet. Es sieht unter anderem vor, dass ab 2018 bei Fonds bestimmte inländische Erträge (Dividenden/Mieten/Veräußerungsgewinne aus Immobilien) bereits auf Ebene des Fonds besteuert werden sollen. Eine Ausnahme besteht nur, soweit bestimmte steuerbegünstigte Institutionen Anleger sind, oder die Anteile im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen (Riester/Rürup) gehalten werden. Bislang gilt grundsätzlich das sogenannte Transparenzprinzip, d. h. Steuern werden erst auf der Ebene des Anlegers erhoben.

Zum Ausgleich sieht das neue Gesetz vor, dass Anleger unter bestimmten Voraussetzungen einen pauschalen Teil der vom Fonds erwirtschafteten Erträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung), um die Steuerbelastung auf Fondsebene auszugleichen. Dieser Mechanismus gewährleistet allerdings nicht, dass in jedem Einzelfall ein vollständiger Ausgleich geschaffen wird.

3%-Steuer in Frankreich

Seit dem 01.01.2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3%-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3%-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Deka-ImmobilienGlobal nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 01. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilsinhaber benannt werden, die zum 01. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 01.01.2017 mindestens 764.874 Anteile am Sondervermögen Deka-ImmobilienGlobal hielten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen Deka-ImmobilienGlobal zum 01. 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.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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 01. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 01. 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. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3%-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

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.

1) Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die Richtigkeit und Vollständigkeit der steuerlichen Angaben nicht überprüft.
2) Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.
3) Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.
4) Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 01. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.
5) Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.
6) 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.
7) 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.
8) 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.
9) § 22 Abs. 2 InvStG.
10) § 5 Abs. 1 InvStG.
11) § 10 InvStG.
12) § 6 InvStG.
13) § 18 bzw. § 19 InvStG.

Besteuerungsgrundlagen
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG

Steuerliche Behandlung

Sondervermögen Deka Immobilien Investment GmbH	**Deka-ImmobilienGlobal**
ISIN / WKN	**DE0007483612 / 748361**
Tag des Ausschüttungsbeschlusses	**19. Dezember 2016**
Besteuerungsgrundlagen für den Zeitraum (Fondsgeschäftsjahr)	**01. Oktober 2015 bis 30. September 2016**
Tag der Ausschüttung (Endausschüttung)	**13. Januar 2017**
Umlaufende Anteilscheine zum Geschäftsjahresende	**76.389.464**

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG			**Privatanleger EUR pro Anteil**	**Personengesellschaft / Einzelunternehmen EUR pro Anteil**	**Körperschaft § 8b I + II KStG EUR pro Anteil**	**Körperschaft § 8b VII + VIII KStG EUR pro Anteil**
		Ausschüttung	1,2500	1,2500	1,2500	1,2500
		zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,2471	0,2471	0,2471	0,2471
		abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0561	0,0561	0,0561	0,0561
1 a)		**Betrag der Ausschüttung**	**1,4410**	**1,4410**	**1,4410**	**1,4410**
1 a)	aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,1004	0,1004	0,1004	0,1004
1 a)	bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
		davon echte Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
		davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
2		Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,1002	0,1002	0,1002	0,1002
1 b)		Betrag der ausgeschütteten Erträge	1,3406	1,3406	1,3406	1,3406
		Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	**1,4408**	**1,4408**	**1,4408**	**1,4408**
1 c)		**im Betrag der ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene**				
1 c)	aa)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG	–	0,2464	–	–
1 c)	bb)	Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0000	0,0000	–
1 c)	cc)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	–	0,2176	0,2176	0,2176
1 c)	dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	–	–	–
1 c)	ee)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG sind	0,0000	0,0000	0,0000	–
1 c)	ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,1908	–	–	–
1 c)	gg)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,6846	0,6846	0,6846	0,6846
1 c)	hh)	in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	–	0,3635	–	–
1 c)	ii)	ausländische Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländischen Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,1449	0,3357	0,3357	0,3357
1 c)	jj)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,1234	0,000	–
1 c)	kk)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c)	ll)	in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

Steuerliche Behandlung

			Privatanleger EUR pro Anteil	Personengesell–schaft / Einzel–unternehmen EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b I + II KStG EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b VII + VIII KStG EUR pro Anteil
1 d)		**den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung**	**0,5654**	**0,5654**	**0,5654**	**0,5654**
1 d)	aa)	i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,3299	0,3299	0,3299	0,3299
1 d)	bb)	i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,2354	0,2354	0,2354	0,2354
		davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,1020	0,1020	0,1020	0,1020
1 d)	cc)	i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,1129	0,1129	0,1129	0,1129
1 e)		(weggefallen)				
1 f)		**den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und**				
1 f)	aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde [1)]	0,0242	0,0242	0,0242	0,0242
1 f)	bb)	in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0122	0,0000	–
1 f)	cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f)	dd)	in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 f)	ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist [1)]	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f)	ff)	in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 g)		**Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung**	**0,3141**	**0,3141**	**0,3141**	**0,3141**
1 h)		**die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres**	**0,1910**	**0,1910**	**0,1910**	**0,1910**
1 i)		(entfallen)				
Zusatz		durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

[1)] Der Ausweis der ausländischen anrechenbaren (fiktiven) Quellensteuer erfolgt beim Privatanleger unter Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

EStG = Einkommensteuergesetz
KESt = Kapitalertragsteuer
DBA = Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung
KStG = Körperschaftsteuergesetz
InvStG = Investmentsteuergesetz

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG)

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Prüfung der steuerlichen Angaben für den Publikums-Investmentfonds / den Publikums-AIF Deka-ImmobilienGlobal (nachfolgend: der Investmentfonds) für den Zeitraum vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016.

An die **Deka Immobilien Investment GmbH** (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer geprüften Buchführung / Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes für den oben genannten Investmentfonds für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob sich Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Die Verantwortung für die Ermittlung der steuerlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Die Ermittlung beruht auf der Buchführung / den Aufzeichnungen und dem Jahresbericht nach § 44 Abs. 1 Investmentgesetz (InvG) bzw. § 101 Abs. 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für den betreffenden Zeitraum. Sie besteht aus einer Überleitungsrechnung aufgrund steuerlicher Vorschriften und der Zusammenstellung der zur Bekanntmachung bestimmten steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG. In den Jahresbericht sowie in die steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an anderen Investmentvermögen (Zielfonds) investiert hat, verwendet sie die ihr für diese Zielfonds vorliegenden steuerlichen Angaben.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung abzugeben, ob die von der Gesellschaft nach den Vorschriften des InvStG zu veröffentlichenden Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Unsere Prüfung erfolgt auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG bzw. § 102 KAGB geprüften Buchführung / Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes. Unserer Beurteilung unterliegen die darauf beruhende Überleitungsrechnung und die zur Bekanntmachung bestimmten Angaben. Unsere Prüfung erstreckt sich insbesondere auf die steuerliche Qualifikation von Kapitalanlagen, von Erträgen und Aufwendungen einschließlich deren Zuordnung als Werbungskosten sowie sonstiger steuerlicher Aufzeichnungen. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben durch die Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Wir haben unsere Prüfung unter entsprechender Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG frei von wesentlichen Fehlern sind. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Investmentvermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des auf die Ermittlung der Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG bezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die steuerlichen Angaben überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst auch eine Beurteilung der Auslegung der angewandten Steuergesetze durch die Gesellschaft. Die von der Gesellschaft gewählte Auslegung ist dann nicht zu beanstanden, wenn sie in vertretbarer Weise auf Gesetzesmaterialien, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt werden konnte. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der von der Gesellschaft vertretenen Auslegung notwendig machen können.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Besondere Ermittlungen im Hinblick auf Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG auswirken können, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG nicht vorzunehmen. Im Hinblick auf Anhaltspunkte für den Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Steuerrechts, die sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken können, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Vorgänge des laufenden Jahres vorgenommen.

Auf dieser Grundlage bescheinigen wir der Gesellschaft nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG, dass die Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Bei der Ausstellung der Bescheinigung haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentvermögen durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Frankfurt am Main, den 22. Dezember 2016

KPMG Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Marco Müth
Steuerberater

ppa. **Marion Lattmann**
Rechtsanwältin
Steuerberaterin

Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienGlobal auf einen Blick

ISIN / WKN	DE0007483612 / 748361
Auflegungsdatum	28. Oktober 2002
Laufzeit des Sondervermögens	unbefristet
Rücknahmeabschlag	Die Möglichkeit eines Rücknahmeabschlags ist entfallen.
Ausgabeaufschlag	
– maximal	6,00 % des Anteilwertes
– derzeit	5,26 % des Anteilwertes
Erstausgabepreis	52,63 EUR
Verwaltungsvergütung p. a.	Maximal 1,05 % p. a. des Durchschnittswertes des Sondervermögens (berechnet aus den Monatsendwerten), weiter begrenzt auf 20 % der Anteilwertsteigerung (vor Fondskosten) im Geschäftsjahr; mindestens jedoch 0,65 % p. a. des Durchschnittswertes des Sondervermögens (berechnet aus den Monatsendwerten).
Verwahrstellenvergütung p. a.	
– maximal	0,10 % des durchschnittlichen Fondsvermögens*
– derzeit	0,05 % des durchschnittlichen Fondsvermögens*
Ankaufs- / Verkaufs- / Baugebühr	
– maximal	1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten
– derzeit	1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten
Projektentwicklungsgebühr	
– maximal	2 % der Baukosten
– derzeit	2 % der Baukosten
Verbriefung der Anteile	Globalurkunden, keine effektiven Stücke
Auftrags- und Abrechnungspraxis	Die an einem Bewertungstag bis 12.00 Uhr bei der Gesellschaft eingegangenen Aufträge werden zum Preis des nächsten Bewertungstages abgerechnet. An Börsentagen, die auf die in Hessen gesetzlichen Feiertage Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Christi Himmelfahrt, Maifeiertag, Pfingstmontag, Fronleichnam und Tag der Deutschen Einheit, 1. und 2. Weihnachtstag fallen, sowie 24. und 31. Dezember, wird von einer Ermittlung des Inventarwertes und des Anteilwertes abgesehen.
Ertragsausschüttung	Anfang Januar eines jeden Jahres
Geschäftsjahr	1. Oktober bis 30. September
Berichterstattung	
– Jahresbericht	zum 30. September, erscheint spätestens sechs Monate nach dem Stichtag
– Halbjahresbericht	zum 31. März, erscheint spätestens zwei Monate nach dem Stichtag

* Aus den Tageswerten

Santiago de Chile, „Torre Titanium La Portada“

Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Deka Immobilien Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt am Main

Rechtsform
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gründungsdatum
29. November 1966

Eigenkapital
(Stand: 31. Dezember 2015)

gezeichnet und eingezahlt	10,2 Mio. EUR
Eigenmittel nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	31,1 Mio. EUR

Geschäftsführung

Burkhard Dallosch*
Bad Nauheim

Torsten Knapmeyer*
Eschwege

Thomas Schmengler**
Nackenheim

Gesellschafter
DekaBank Deutsche Girozentrale
Berlin und Frankfurt am Main

* Gleichzeitig auch Geschäftsführer von Deka Immobilien GmbH und WestInvest GmbH.
** Gleichzeitig auch Geschäftsführer von Deka Immobilien GmbH.

Aufsichtsrat

Vorsitzender
Dr. Matthias Danne
Mitglied des Vorstandes der DekaBank Deutsche Girozentrale, Berlin und Frankfurt am Main

Stellvertretende Vorsitzende
Manuela Better
Mitglied des Vorstandes der DekaBank Deutsche Girozentrale, Berlin und Frankfurt am Main

Mitglied
Hartmut Wallis
Bankvorstand i. R.
Zornheim

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Niederlassungen

Frankreich
Deka Immobilien Investment GmbH
30, rue Galilée
75016 Paris

Italien
Deka Immobilien Investment GmbH
Via Monte de Pieta 21
20121 Milano (Mailand)

Neuseeland
Deka Immobilien Investment GmbH
New Zealand Branch LC
Shortland Street 88
1140 Auckland

Polen
Deka Immobilien Investment GmbH
ul. AL. Jerozolimskie, nr 56C
Warszawa (Warschau)

Spanien
Deka Immobilien Investment GmbH
Placio de Miraflores
Carrera de San Jerónimo 15 - 2°
Madrid

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Bernd Astl
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Florian Dominik Dietrich
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Riedstadt

Carsten Fritsch (ab 01.07.2016)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Frankfurt am Main

Reinhard Möller (ab 01.07.2016)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Hartmut Nuxoll
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Stefan Wicht (bis 30.06.2016)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Externe Bestandsbewerter Immobilien

Carsten Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Jörg Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Detlev Brauweiler
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Offenbach

Michael Buschmann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Dr. Detlef Giebelen
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tönisvorst

Renate Grünwald
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Hamburg

Karsten Hering
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Peter Hihn
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tübingen

Thomas Kraft
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart

Markus Obermeier
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Michael Schlarb
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Anke Stoll
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Hamburg

Verwahrstelle

DekaBank Deutsche Girozentrale
Mainzer Landstraße 16
60325 Frankfurt am Main

Rechtsform
Anstalt des öffentlichen Rechts

Sitz
Berlin und Frankfurt am Main
(Hauptsitz ist unterstrichen)

Eigenkapital
(Stand: 31. Dezember 2015)

gezeichnet und eingezahlt
DekaBank * 447,9 Mio. EUR

Eigenmittel der Deka-Gruppe **
nach CRR/CRD IV (mit
Übergangsregelung) 5.319,0 Mio. EUR

Haupttätigkeit
Geld- und Devisenhandel, Wertpapier- und Kreditgeschäft (auch Realkredit), Investmentfondsgeschäft

Zahlstelle und Vertriebsstelle in Luxemburg,
die auf Wunsch die Fondsanteile auch verwahrt:

DekaBank Deutsche Girozentrale
Luxembourg S.A.,
38, avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg

Abschlussprüfer der Gesellschaft und der von ihr verwalteten Sondervermögen

KPMG Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet 13 Sondervermögen, davon drei Publikumsfonds, (Deka-ImmobilienEuropa, Deka-ImmobilienGlobal und Deka-ImmobilienNordamerika) und zehn Spezialfonds sowie darüber hinaus zwei individuelle Immobilienfonds. Des Weiteren wird die Fremdverwaltung für eine Investment AG durchgeführt.

Stand: Dezember 2016

* HGB Einzelabschluss
** Die verschärften Aufsichtsanforderungen im Zusammenhang mit dem Reformpaket Basel III in Form der EU-Verordnung Capital Requirements Regulation (CRR) und der EU-Richtlinie Capital Requirements Directive (CRD IV) sind am 1. Januar 2014 in Kraft getreten. Die in der CRR festgehaltenen Regelungen zur Zusammensetzung der Eigenmittel und zu den Eigenmittelanforderungen, zu Großkrediten und dem Verschuldungsmaß (Leverage Ratio) sowie zur Liquiditätsausstattung und Offenlegung gelten damit in der gesamten EU. Die DekaBank hat zum Jahresbeginn 2014 die Methodik zur Ermittlung der aufsichtsrechtlichen Kennziffern an die neuen Anforderungen angepasst und zum 31. März 2014 erstmalig ihre Meldung gemäß den neuen regulatorischen Anforderungen abgegeben. (s. Erläuterung Geschäftsbericht 2014 der Deka-Gruppe, Seite 42)

Deka Immobilien Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt

Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

Finanzgruppe

D 240 000 103/25T **Stand: 09.16**