

Jahresbericht
zum 30. September 2019.
Deka-ImmobilienGlobal

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.

.Deka
Investments

Hinweise

Für das Sondervermögen Deka-ImmobilienGlobal gilt das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) als gesetzliche Grundlage.

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 2020. Nach dem 31. März 2020 ist der anschließende Halbjahresbericht, sobald er veröffentlicht ist, beizufügen.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es, insbesondere durch die jeweiligen aktuellen ökonomischen, politischen und rechtlichen 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.

Veränderungen der Marktlage und der branchenweiten Kostenstrukturen im Bereich der kollektiven Vermögensverwaltung von Immobilien-Sondervermögen machen eine Anpassung der Fondsverwaltungsvergütung und der Vergütungen bei Projektentwicklungen von Immobilien erforderlich.

Die BaFin hat bereits eine Anpassung der Fondsverwaltungsvergütung nach § 12 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens genehmigt, wonach ab dem 01. Juli 2020 der derzeit geltende Verwaltungsvergütungssatz von bis zu 1,05 % des Fondsvermögens p. a. (mit der zusätzlichen Begrenzung auf den Anlageerfolg) auf bis zu 1,1 % des Fondsvermögens erhöht wird ohne erfolgsabhängige Begrenzung.

Die maximale Vergütung für Projektentwicklungen (§ 12 Abs. 2 der Besonderen Anlagebedingungen) wird ab dem 01. Juli 2020 von bis zu 2,0 % der Baukosten auf bis zu 3,0 % der Baukosten angehoben. Dadurch verändert sich insgesamt der zulässige jährliche Höchstbetrag (§ 12 Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen) aus der Summe der maximal möglichen Fondsverwaltungsvergütung und der maximal möglichen Verwahrstellenvergütung von 1,15 % des Fondsvermögens p. a. nunmehr einheitlich auf 1,2 % des Fondsvermögens p. a.

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

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

allein bis Ende September 2019 konnten die offenen Immobilien-Publikumsfonds in diesem Jahr einen Netto-Mittelzufluss von über 8,2 Mrd. EUR verbuchen. Die Anlageklasse ist beliebt und gefragt – und steht derzeit mit annähernd 107 Mrd. EUR verwaltetem Gesamtvermögen auf einem Allzeithoch. Gründe gibt es verschiedene – ein wichtiger lautet: Die Produkte sind eine begehrte Zins-Alternative. Verlässlich, steuerbegünstigt und auch in Krisen erwirtschaften sie stabile Erträge. Unsere Offenen Immobilienfonds zeichnen sich gerade durch diese Merkmale aus.

Deka-ImmobilienEuropa und Deka-ImmobilienGlobal gehören zu den festen Investmentbausteinen vieler gut diversifizierter Anleger in Deutschland. Die Renditedifferenz etwa zu deutschen Staatsanleihen bewegt sich aktuell nach einer Analyse der Ratingagentur Scope mit durchschnittlich rund 3,8%* auf Rekordniveau. Unsere Immobilienfonds zeigen sehr nachhaltig solide Renditen. Hinzu kommt, dass die Ausschüttungen und Verkaufsgewinne der Anteile zu 60%, beim Anlageschwerpunkt Ausland sogar zu 80% steuerbefreit sind.

Diese Stabilität überzeugt die Anleger: Wir investieren in Gewerbeimmobilien wie Bürohäuser, Einkaufszentren, Logistik- und Hotelgebäude an verschiedenen Standorten auf allen Kontinenten. Im Mittelpunkt stehen dabei Gebäude in international gut nachgefragten Städten, die auch bei schwierigerem wirtschaftlichem Umfeld solide vermietbar sind. Die Vermietungsquoten in den Immobilienportfolios der Branche steigen seit 2011 kontinuierlich an. Das hat auch positiven Einfluss auf die Wertentwicklung der Produkte. Die Vermietungsquote ist eine der wesentlichen Kennzahlen zur Bewertung von Offenen Immobilienfonds, da sie großen Einfluss auf die Wertentwicklung hat. Auch hier können unsere beiden Produkte punkten.

Das hohe Anlegerinteresse bedeutet aber auch: Unsere Fonds bedienen nicht die vollständige Nachfrage nach unseren Produkten. Wir kontingentieren und begrenzen das angenommene Geld auf einen Wert, den wir realistisch im Sinne der Anleger auch tatsächlich in lukrative Immobilieninvestments umsetzen können. Und eine zu hohe Liquidität drückt bei der aktuellen Zinslage auf die Erträge. Daher werden wir strategisch und nachfragebegründet neue Produkte auflegen. Aktuell im Dezember ist der Fonds Deka-Immobilien-Metropolen aufgelegt worden, in den Anleger dann vor allem nach dem Vertriebsstart im Januar 2020 als neue Anlagealternative investieren können.

Marktseitig sind gute Ankaufgelegenheiten rarer geworden. Bei dem fortgeschrittenen Branchenboom besteht die Gefahr, zu teuer zu kaufen, was Druck auf die Renditen bedeuten kann. Unsere bestehenden Fonds mit ihren diversifizierten und über mehrere Marktzyklen aufgebauten Portfolios können derartige Risiken gut abfedern. Und auch wir spüren deutlich, dass erfolgreiche Investments immer herausfordernder werden.

In diesem Markt wächst Deka Immobilien stabil weiter: Bis Ende Oktober 2019 stieg das verwaltete Immobilienvermögen auf annähernd 38 Mrd. EUR an. Seit über einem Jahrzehnt gelingt es uns in Folge, mindestens eine Milliarde Euro Zuwachs zu erzielen. Dabei steht stets Qualität vor unbedingtem Wachstum. Unseren konservativen Managementstil behalten wir auch 2020 bei. Seit Jahresbeginn hält die hohe Nachfrage nach unseren Retailfonds unverändert an, so dass wir auch dieses Jahr mit einem entsprechenden Wachstum abschließen werden.

Und wir managen unsere Immobilien nachhaltig: Ende November 2019 konnte auf der Objektebene ein zertifiziertes Volumen über alle Fonds von rund 72% bzw. über 29 Mrd. EUR (237 Immobilien) verzeichnet werden. Und das bei über 2 Mrd. Nettovertragsmieteinnahmen, einer Vermietungsquote von rund 96% über den gesamten Immobilienbestand und einer verwalteten Fläche von über 9,7 Millionen Quadratmetern. Wir stellen uns zunehmend immer nachhaltiger auf und sind dabei sehr innovativ: Deka Immobilien baut seit Mai 2019 ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten aus und setzt dabei künftig durch einen Rahmenvertrag mit einem Technologieunternehmen auch auf smarte Daten sowie künstliche Intelligenz bei der Gebäudetechnik durch ein zentrales Energiemonitoring-System, das in Zukunft Verbrauchsdaten erfasst.

So werden wir innerhalb der nächsten drei Jahre mindestens 100 Immobilien aus dem Deka-Portfolio weltweit mit einer patentierten Technologie ausstatten. Diese verknüpft das Raumklima mit einem effizienten Gebäudebetrieb. Mit dem Einsatz der intelligenten Gebäudetechnik reduzieren sich die CO₂-Emissionen der Deka-Fondsobjekte. Damit leisten wir einen aktiven Beitrag zur Erreichung der CO₂-Klimaziele im Rahmen des Weltklimaabkommens. Unsere Mieter profitieren von einer besseren Raumatmosphäre und Energieeinsparungen. Aus den gesammelten Daten und Verbrauchswerten können so weitere Maßnahmen zur Energiereduzierung abgeleitet werden. Neben den erzielten Einsparungen lässt sich bereits heute erkennen, dass unsere Zertifizierungsstrategie in Verbindung mit dem effizienteren Betrieb der Gebäude einen signifikanten Beitrag bei der ökologischen Ausrichtung von Bestandsimmobilien in dessen energetischer Gesamtbilanz leistet. Ein weiterer nachhaltiger Baustein konnte 2019 mit dem Vertrag zum Einkauf von Ökostrom für zwei Jahre erneut abgeschlossen werden. Unter der Annahme des Umrechnungsschlüssels des Strommixes wird mit dieser Maßnahme eine Reduzierung von ca. 33.000 t CO₂ pro Jahr erreicht. Damit sind aktuell alle Stromverbraucher in den deutschen Objekten mit Ökostrom versorgt.

Weiterhin bauen wir auf unser bewährtes Kontingentierungssystem, um die Liquiditätszuflüsse zu begrenzen und auf diese Weise zu steuern. Neue Investitionsmärkte sind zu erschließen und es gilt antizyklisch zu investieren. Wir haben das Investitionsuniversum durch die Zusammenarbeit mehrerer Deka-Fonds über interne Joint Venture erweitert. Weiterhin im Fokus haben wir, den niedrigen Leerstand zu konsolidieren bzw. weiter abzubauen. Und wir bieten unseren Anlegern 2020 neue Immobilien-Produkte in einer aktuellen Welt ohne Zinsen.

Ein Investment in unsere Offenen Immobilienfonds sind als Basisinvestment und zur Risikostreuung sowie zur Erzielung einer stetigen Performance ein solider Vermögensbaustein. Unsere Managementleistungen rund um Immobilien werden auch von der Ratingagentur Scope honoriert. Im November 2019 wurde Deka Immobilien aktuell erneut zum besten Asset Manager in der Kategorie „Retail Real Estate Europe“ bei den Alternative Investment Awards ausgezeichnet. In der Begründung hervorgehoben werden die Portfoliostrategie, das Risikomanagement und die Performance (www.scope.de). Für Investoren und Anleger lohnt es sich, die eigene Immobilienquote im Vermögensportfolio über ein gut diversifiziertes Investment in unseren Produkten zu erhöhen. Mit unseren Offenen Immobilienfonds waren und sind solide Renditen realisierbar, was in der aktuellen Zinslandschaft einen wichtigen Vermögenswert darstellt.

Wir danken für Ihr Vertrauen, Ihre Geschäftsführung



Ulrich Bäcker



Burkhard Dallosch



Torsten Knapmeyer



Victor Stoltenburg

* 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 Deko-ImmobilienGlobal

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	5.366,4 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	5.344,1 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	2.074,7 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.269,4 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	39
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	22
Vermietungsquote 30.09.2019	96,5 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	95,8 %
Fremdkapitalquote 30.09.2019	24,0 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	3
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	1
Netto-Mittelzufluss ¹⁾	411,8 Mio. EUR
Ausschüttung am 11.01.2019 für das Geschäftsjahr 2017/2018 ^{2), 4)}	69,2 Mio. EUR
– Ausschüttung je Anteil	0,75 EUR
Anlageerfolg BVI-Rendite ³⁾ im Fondsgeschäftsjahr vom 01.10.2018 – 30.09.2019	2,0 %
Rücknahmepreis	54,91 EUR
Ausgabepreis	57,80 EUR

¹⁾ Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. 31.641.695 EUR.

Stand: 30. September 2019

²⁾ Inkl. Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile i.H.v. 1.529.344 EUR.

³⁾ 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.

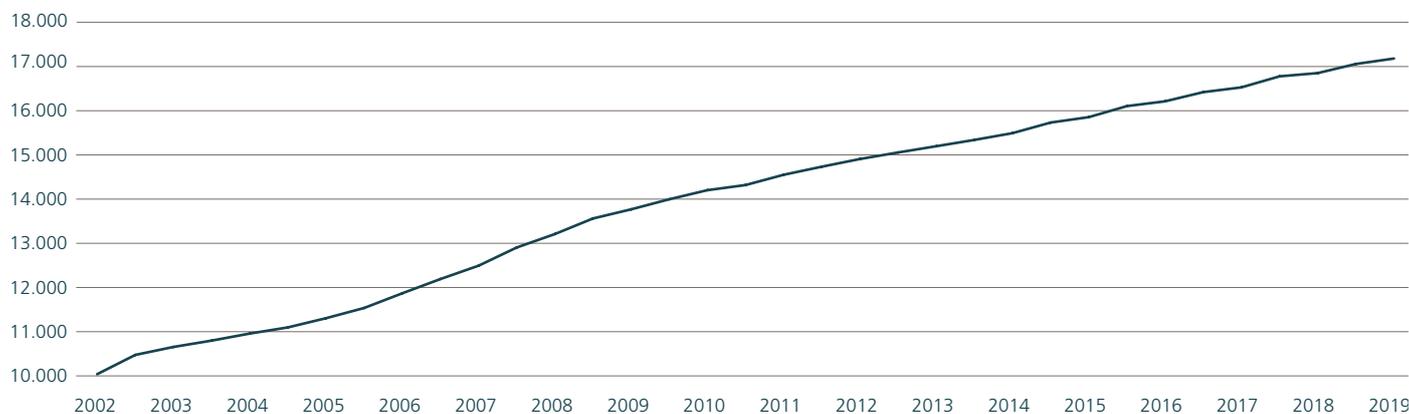
⁴⁾ Insgesamt hat die Ausschüttung für das Fondsgeschäftsjahr 01.10.2017–30.09.2018 1,10 EUR je Anteil betragen, da im Zusammenhang mit der Investmentsteuerreform, welche seit dem 01.01.2018 wirksam wurde, am 07.09.2018 bereits eine Zwischenausschüttung per 31.07.2018 für den Zeitraum des Fondsgeschäftsjahres 01.10.2017–31.07.2018 in Höhe von 0,35 EUR pro Anteil erfolgte.

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe*

Einmalanlage am 28.10.2002: 10.000 EUR
 Bestand zum 30.09.2019: 17.214 EUR

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 72,1 %
 Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 3,3 %

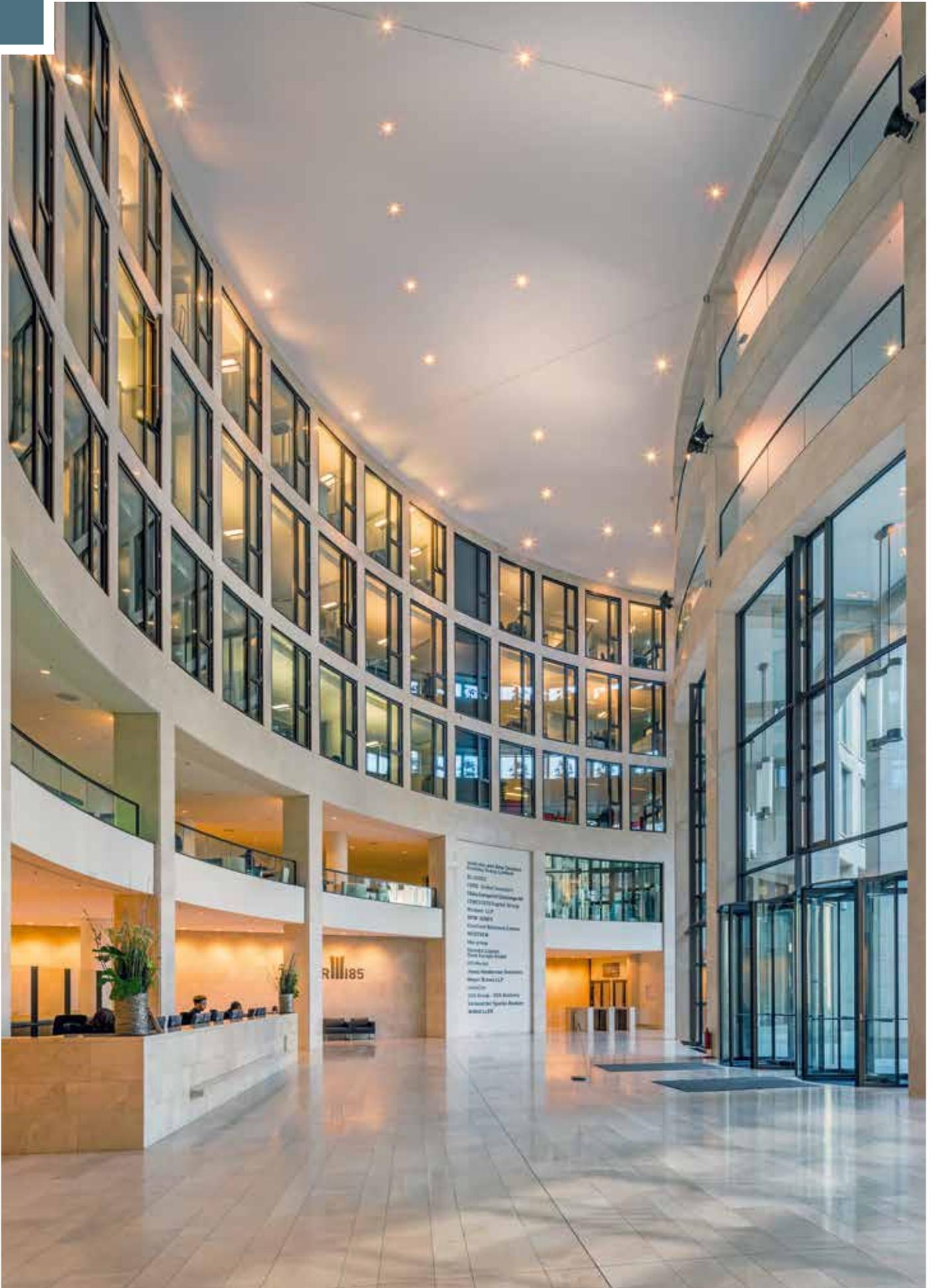
Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 2,0 %
 Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 2,1 %



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

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

Stand: 30. September 2019



Frankfurt am Main, „Tower 185“

Inhalt

Kennzahlen Deka-ImmobilienGlobal	5	Vermögensaufstellung zum 30. September 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	69
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8		
Allgemeine Angaben	8	Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. September 2019	71
Zur Situation an den Immobilienmärkten	8		
An- und Verkäufe	10	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2018 bis 30. September 2019	73
Bestands- und Projektentwicklungen	12		
Vermietungssituation	12	Verwendungsrechnung zum 30. September 2019	75
Portfoliostruktur	12		
Ergebniskomponenten der Fondsrendite	13	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	76
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	14		
Risikoprofil	14	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	79
Weitere Ereignisse im oder nach Berichtszeitraum	18		
Ausblick	20	Angaben nach der Derivateverordnung	79
Übersicht Vermietung zum 30. September 2019	22	Sonstige Angaben	79
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	26	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	79
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	30	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkosten- quote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	82
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	30	Angaben zur Mitarbeitervergütung	83
Entwicklung des Fondsvermögens	32	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	83
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	33	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	84
Entwicklung des Deka-ImmobilienGlobal	34	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	84
Vermögensübersicht zum 30. September 2019	35	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	86
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	37	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	87
Vermögensaufstellung zum 30. September 2019 Teil I: Immobilienverzeichnis	40	Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber	89
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2019	66	Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienGlobal auf einen Blick	96
Vermögensaufstellung zum 30. September 2019 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	68	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	97

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Allgemeine Angaben

Die Anlage im Deko-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 und einer guten Vermietungsquote.

Besonders hervorzuheben in diesem Zusammenhang sind die sehr risikoarme Liquiditätsanlage und das geringe Währungskursrisiko des Deko-ImmobilienGlobal. Die hohe Nachhaltigkeitsausrichtung sowie die Zertifizierungsquote von aktuell rund 70 % im Bestandsportfolio werden positiv beurteilt, da sie aus Sicht der Ratingagentur Scope werterhaltend und die Marktgängigkeit der Immobilien sichernde Maßnahmen darstellen. Näheres finden Sie unter www.scope.de.

Struktur des Fondsvermögens

Zum Stichtag 30.09.2019 beläuft sich das Fondsvermögen des Deko-ImmobilienGlobal auf rd. 5.366 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen beträgt rd. 5.344 Mio. EUR und umfasst 39 Immobilien in 16 Ländern. 22 Objekte werden über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Im Berichtszeitraum wurden Immobilien in Australien, Mexiko und Kanada angekauft und eine Immobilie in den USA veräußert.

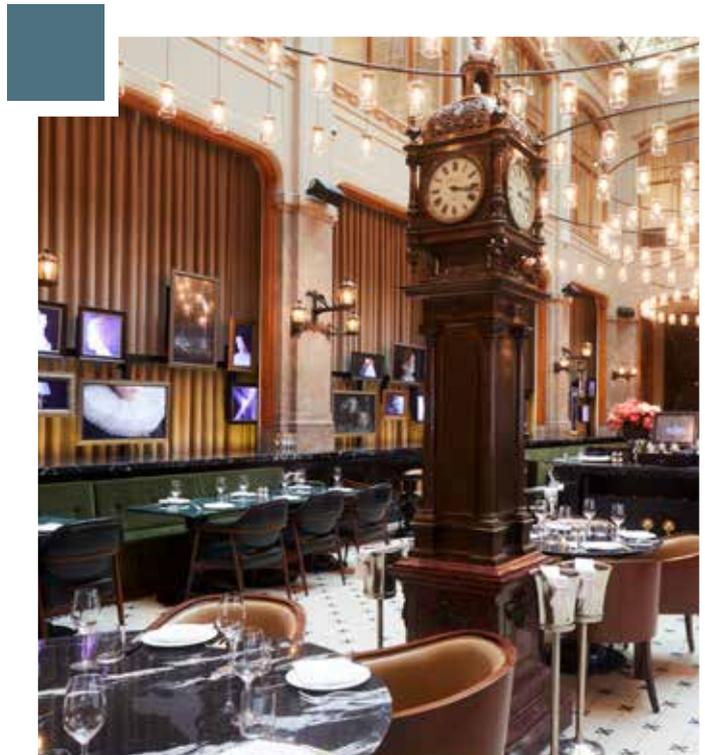
Der Fonds verfügt über ein absolutes Liquiditätsvolumen von rund 1.060 Mio. EUR, die Liquiditätsquote beträgt zum Stichtag rund 20 % des Fondsvermögens. Für den Berichtszeitraum beläuft sich der Nettomittelabsatz auf rd. 412 Mio. EUR inklusive Ertrags-/Aufwandsausgleich.

Wertentwicklung

Zum Stichtag 30.09.2019 erzielte der Deko-ImmobilienGlobal eine Performance gemäß BVI-Methode von 2 % im Fondsgeschäftsjahr. Seit Auflegung im Jahr 2002 erreichte der Fonds eine Rendite von kumuliert rund 72 % bzw. im Durchschnitt jährlich von 3,3 %.

Ausschüttung

Am 11.01.2019 wurden den Anlegern 0,75 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von dieser Ausschüttung in Höhe von 0,75 EUR pro Anteil war bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,60 EUR steuerfrei. Insgesamt hat die Ausschüttung für das Fondsgeschäftsjahr 01.10.2017–30.09.2018 1,10 EUR je Anteil betragen, da im Zusammenhang mit der Investmentsteuerreform, welche seit dem 01.01.2018 wirksam wurde, am 07.09.2018 bereits eine Zwischenausschüttung per 31.07.2018 für den Zeitraum des Fondsgeschäftsjahres 01.10.2017–31.07.2018 in Höhe von 0,35 EUR pro Anteil erfolgte.



Amsterdam, „Exchange/Bank“

Am 10.01.2020 werden den Anlegern 1,00 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 1,00 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,80 EUR steuerfrei.

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den „Steuerlichen Hinweisen“ (Seite 89 bis 94).

Zur Situation an den Immobilienmärkten

Europa

Vermietung

Die europäischen Büromärkte registrierten eine anhaltend hohe Nachfrage, auch wenn sich das Konjunkturbild teilweise eingetrübt hat. Die spanischen Metropolen Barcelona und Madrid sowie Brüssel verzeichneten deutliche Zuwächse beim Flächenumsatz. London konnte dagegen nicht an das Vorjahresergebnis anknüpfen. Das unzureichende Angebot an verfügbaren Flächen stellt in vielen Märkten ein Hindernis dar. Die Leerstandsquoten haben sich überwiegend weiter verringert, am stärksten in Barcelona, Madrid, Lissabon und Budapest. Rückläufige Leerstände sorgten für weiter steigende Mieten. Die stärksten Anstiege seit Jahresbeginn verbuchten Amsterdam, Berlin, Hamburg, Köln, Manchester

und Barcelona. Auch im Londoner West End gab es einen leichten Mietanstieg. Das Neubauvolumen hat europaweit zugelegt.

Investment

Der Investmentumsatz mit gewerblichen Immobilien in Europa verzeichnete im ersten Dreivierteljahr 2019 mit 193 Mrd. EUR ein um 14 % niedrigeres Ergebnis als im Vorjahr. Stärkste Märkte waren Deutschland, Großbritannien und Frankreich. Der Rückgang in Großbritannien um ein Drittel gegenüber dem Vorjahr ist der Unsicherheit in Zusammenhang mit dem Brexit geschuldet. Die Spitzenrenditen gaben weiter nach. Die stärksten Rückgänge verzeichneten Wien, Budapest, Lissabon und Helsinki. In London City führte die Brexit-Unsicherheit zu einem vorübergehenden Renditeanstieg um 25 Basispunkte, an den übrigen Londoner Teilmärkten und den britischen Regionalmärkten blieben die Werte stabil.

Amerika

Vermietung und Investment

Die Leerstandsquoten in den USA sind an den meisten Standorten nochmals weiter gesunken. Allerdings steht der immer noch soliden Nachfrage ein steigendes Angebot gegenüber, das in den kommenden Jahren zu leichten Anstiegen der Leerstandsquote führen dürfte. Auch dürften angesichts des hohen Beschäftigungsniveaus weitere Zuwächse moderater ausfallen und damit den Bedarf an zusätzlichen Büroflächen mindern. Deutliche Mietanstiege gab es im bisherigen Jahresverlauf vor allem in Technologie-Märkten wie San Francisco, Boston und Seattle. Atlanta verzeichnete nach starken Anstiegen in den Vorjahren bislang einen

Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Amsterdam	430	↗	6,6
Brüssel	235	→	7,6
London West End	1.259	↗	5,9
Madrid	402	↗	8,6
Mailand	580	↗	13,7
Paris (CBD)*	825	↗	1,7

* Central Business District

Quelle: PMA, Stand: 30.09.2019

Übersicht über wichtige internationale Büromärkte

	Miete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Midtown Manhattan (New York)	825*	↗	7,3
Washington D.C.	522*	↗	10,6
Mexiko-Stadt	259*	↘	14,9
Tokio	1.033**	↗	1,6
Sydney	673**	↗	4,3

* Durchschnittsmiete Class A; ** Spitzenmiete

Quelle: CBRE-EA, PMA; Stand: 30.09.2019



Luxemburg, „Laccolith Cloche d’Or“

leichten Rückgang in diesem Jahr. Auch bei den Cap Rates* war die Entwicklung nicht einheitlich: Das erste Halbjahr war noch durch die Leitzinsanhebungen der Vorjahre geprägt, Rückgänge beschränkten sich deshalb vor allem auf Städte mit Nachholbedarf.

Die Nachfrage nach Büroflächen in Mexiko-Stadt war im dritten Quartal höher als in den beiden Vorquartalen, insgesamt blieb die Nettoabsorption im bisherigen Jahresverlauf jedoch hinter dem Vorjahr zurück. Die Leerstandsquote hat sich verringert, das Neubauvolumen bleibt jedoch weiterhin hoch. Die durchschnittliche Spitzenmiete über alle Teilmärkte im Class A-Segment gab erneut nach. Davon waren mehrheitlich dezentrale Lagen betroffen, während die Spitzenwerte in den zentralen Lagen stabil blieben. In Santiago de Chile blieb die Nachfrage im bisherigen Jahresverlauf aufgrund des Angebotsmangels unter dem Vorjahresniveau. Die Leerstandsquote hat sich weiter reduziert und nähert sich dem letzten Tiefpunkt von 2012. Die Spitzenmiete stieg moderat an.

Asien / Pazifik

Vermietung und Investment

In der Region Asien/Pazifik fiel die Nachfrage bis einschließlich des dritten Quartals 2019 geringer aus als im Vergleichszeitraum 2018, bedingt hauptsächlich durch den Handelskonflikt zwischen den USA und China. Technologie-Unternehmen waren am aktivsten, bei den Anbietern von „Flexible Office Space“ ließ die Dynamik etwas nach. Leerstandsrückgänge registrierten Singapur, Tokio, Osaka, Sydney und Brisbane. Das höchste Mietwachstum seit Jahresanfang verzeichneten Singapur, Osaka, Tokio und Melbourne. In Auckland, Hongkong und Seoul stiegen die Mieten leicht an bzw. stagnierten.

An- und Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden drei Immobilien angekauft und eine Immobilie kaufvertraglich gesichert.

Im November 2018 wurde für rund 37 Mio. EUR ein Teileigentum an einem Geschäftshaus in Sydney erworben. Verkäufer der Liegenschaft ist ein internationaler Investor.

Das Geschäftshaus wurde 1914 ursprünglich als Hotel errichtet und in den 60er Jahren zu einem Bürohaus mit ebenerdigen Geschäftsflächen umgewidmet. Erwerbsgegenstand ist ein Teileigentum über rund 950 m² in diesem Objekt, das die Luxusmarke BVLGARI Australia vollständig und langfristig angemietet hat. Die Flächen erstrecken sich über drei Etagen, wobei das jüngst modernisierte Erd- und Untergeschoss für den Einzelhandel und das erste Obergeschoss als Büro genutzt werden. Die Immobilie

liegt im Herzen der Innenstadt von Sydney in der Luxuseinkaufsmeile Castlereagh Street. Hier haben sich zahlreiche Flagship-Stores von Luxusmarken wie Chanel, Louis Vuitton, Dior oder Cartier angesiedelt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend.

Im Juli 2019 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie „Corporativo Reforma Diana“ in Mexiko-Stadt. Bei dem Investment handelt es sich um ein neuwertiges, prämiertes Class-A-Büroobjekt mit LEED Gold-Zertifizierung in bester Lage auf der Avenida Paseo de la Reforma, dem Finanz- und Wirtschaftszentrum von Mexiko-Stadt. An der Av. Reforma haben nationale und internationale Banken, Versicherungen und andere Unternehmen, u. a. der Börsenbetreiber Monex, New York Life, Deloitte etc., ihren Sitz.

Des Weiteren befinden sich Botschaften sowie Hotels und Restaurants der gehobenen Klasse im Reforma-Centro-Teilmarkt, der einer der etabliertesten Büromärkte der Stadt ist. Das 27-stöckige Objekt wurde 2013 fertiggestellt und besteht aus einem Büroturm mit einer Bankfiliale im Foyer des Gebäudes. Das Gebäude verfügt über ca. 440 Parkplätze auf vier oberirdischen und fünf unterirdischen Geschossen sowie einem zusätzlichen Parkhausgebäude hinter dem Objekt mit ca. 250 Parkplätzen auf sieben Stockwerken. Das Objekt mit einer Gesamtmietfläche von rd. 21.200 m² und derzeit 24 USD-Mietverträgen verfügt über einen guten Mietermix.

Mit dem Erwerb einer Büroimmobilie in Edmonton mit einem Kaufpreis von 315 Mio. EUR hat der Fonds den Wiedereinstieg in Kanada vollzogen. Der Ankauf beinhaltet die unteren 29 der insgesamt 69 Stockwerke des „Stantec Tower“ mit einer Gesamtmietfläche von rund 67.000 m² und 617 Parkplätzen. Der hochwertige Büroturm mit Einzelhandelsflächen wurde 2019 fertiggestellt und ist langfristig an 14 Nutzer vermietet. Der Hauptmieter Stantec, ein Dienstleister für Ingenieurwesen, Architektur, Umweltwissenschaften und Projektmanagement, hat sein neues Hauptquartier in dem Objekt bereits bezogen. Das Unternehmen wurde 1954 in Edmonton gegründet, verfügt heute über 400 Standorte in sechs Kontinenten und beschäftigt weltweit 22.000 Mitarbeiter.

Die Immobilie liegt im neu entwickelten ICE District in der Innenstadt von Edmonton, der Hauptstadt von Alberta. Dieser Bezirk soll sich durch einen Mix von Wohnen, Arbeiten, Handel, Gastronomie, Sport und Unterhaltung zu Kanadas führendem mischgenutzten Bezirk entwickeln. So gehört zu dem Areal auch die Veranstaltungstätte Roger's Place mit mehr als 180 Veranstaltungen pro Jahr. Der „Stantec Tower“ prägt durch seine Höhe von 251 Metern nicht nur das Stadtbild von Edmonton, sondern gilt auch als der höchste Turm Kanadas außerhalb von Toronto. Der „Stantec Tower“ ist mit dem Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)-Standard Gold zertifiziert.

* Verhältnis Nettoertrag zu Kaufpreis

Die Deka Immobilien hat sich des Weiteren für rund 156 Mio. EUR den Bürokomplex „Quadrum“ im zentralen Geschäftsbezirk der litauischen Hauptstadt Vilnius kaufvertraglich gesichert. Verkäuferin ist die UAB Schage Real Estate AS, eine litauische Tochter des norwegischen Entwicklers und Immobilienbestandshalters Schage Eiendom AS. Das „Quadrum“ umfasst die beiden im Jahr 2016 errichteten Bestandsgebäude „East“ und „North“ sowie das „South“-Gebäude, das Ende 2019 fertiggestellt wurde. Die Gesamtmietfläche des Gebäudeensembles beträgt insgesamt rund 44.000 m², die nahezu vollständig vermietet ist. Der „East“- und „North“-Büroturm verfügen über die Nachhaltigkeitszertifizierung BREEAM „very good“. Mit dem Ankauf des „Quadrums“ vollzieht der Deka-ImmobilienGlobal den Markteintritt in Litauen und baut die weltweite geografische Diversifizierung des Portfolios weiter aus.

Zur weiteren Portfoliooptimierung hat der Fonds im März 2019 das Bürohaus 2175 K Street in Washington D.C. an die Europäische Union verkauft. Die 1982 errichtete Liegenschaft wurde 2010 umfangreich saniert und dabei von acht auf elf Stockwerke erweitert. Sie umfasst seitdem eine vermietbare Fläche von insgesamt rund 12.700 m² sowie 90 Parkplätze und ist langfristig an 14 Nutzer vermietet. Hauptmieter ist die Europäische Union. Das Objekt verfügt über eine gute Lage am Rande des Central Business District von Washington, dem nach New York zweitgrößten Büromarkt in den USA. Mit dieser Transaktion nutzt das Fondsmanagement nach einer Haltedauer von mehr als sechs Jahren die günstige Marktsituation, um die Liegenschaft über Verkehrswert zu veräußern.



Amsterdam, Strawinskylaan 10

An- und Verkäufe¹⁾

Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
2000 Sydney 64-68 Castlereagh Street	²⁾	Nov. 18	37,4
T5J0K4 Edmonton 103 Avenue NW 10220 „Stantec Tower“	Katz Group Properties Inc. & WAM EAD Limited Partnership & EAD Property Holdings Corp.	Sep. 19	314,8
06600 Mexiko-Stadt Avenida Paseo de la Reforma 412/ Parkhausgebäude Calle Tokio 12 „Corporativo Reforma Diana“	²⁾	Jul. 19	²⁾
Verkäufe	Käufer	Datum	Verkaufspreis vor Nebenkosten in Mio. EUR
Washington D.C., 20037 2175 K Street	The European Union	Mrz. 19	90,8

¹⁾ Ausführliche Angaben zu den An- und Verkäufen finden Sie auf den Seiten 66 bis 67.

²⁾ Mit dem Verkäufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.

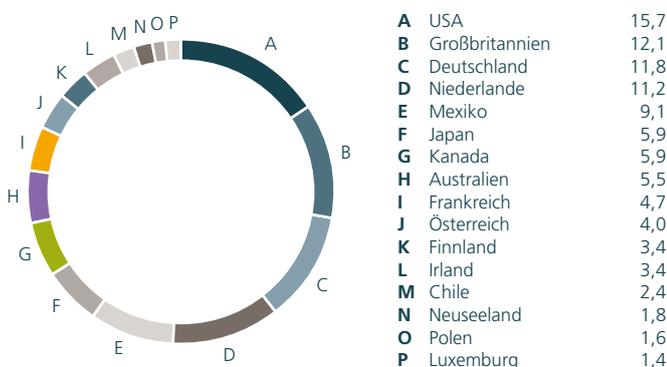
Geografische Verteilung der Immobilien*

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrswert in %
Immobilien, gesamt:	39	5.344,1	100,0
davon Deutschland	5	630,6	11,8
davon Europa (ohne Deutschland)	15	2.236,3	41,8
Niederlande	5	600,1	11,2
Großbritannien	3	647,3	12,1
Österreich	1	213,8	4,0
Frankreich	2	248,9	4,7
Finnland	1	183,2	3,4
Irland	1	180,3	3,4
Polen	1	86,7	1,6
Luxemburg	1	76,1	1,4
davon Lateinamerika / USA	12	1.770,1	33,1
USA	6	837,5	15,7
Mexiko	4	485,3	9,1
Chile	1	130,2	2,4
Kanada	1	317,0	5,9
davon Asien / Pazifik	7	707,0	13,2
Japan	3	317,3	5,9
Australien	3	296,0	5,5
Neuseeland	1	93,7	1,8

* Inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten

Geografische Verteilung der Immobilien*

in % der Verkehrswerte



* 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.

Aktuell befindet sich die Immobilie „522 Fifth Avenue“ in New York „im Bau“. Die Immobilie „65, Avenue Edouard Vaillant“ in Boulogne-Billancourt wurde zum 18.02.2019 fertiggestellt.

Vermietungssituation

Der Deko-ImmobilienGlobal hat eine ertragsbezogene Leerstandsquote (BVI) zum Stichtag 30.09.2019 von 3,5 %.

Der Fonds verfügt ferner über eine diversifizierte Restlaufzeit der Mietverträge, die ein konstantes Ertragspotenzial des Immobilienbestandes ermöglicht. Rund 72 % der Mietverträge haben eine Laufzeit bis 2024 und länger.

Detaillierte Angaben zu Vermietungsquoten und auslaufenden Mietverträgen – getrennt nach Ländern und Nutzungsarten – sind in der Vermietungsübersicht auf den Seiten 22 bis 25 dargestellt. Die Leerstandsquoten sämtlicher Immobilien sind im Teil I zur Vermögensaufstellung, dem Immobilienverzeichnis, auf den Seiten 40 bis 64 angegeben.

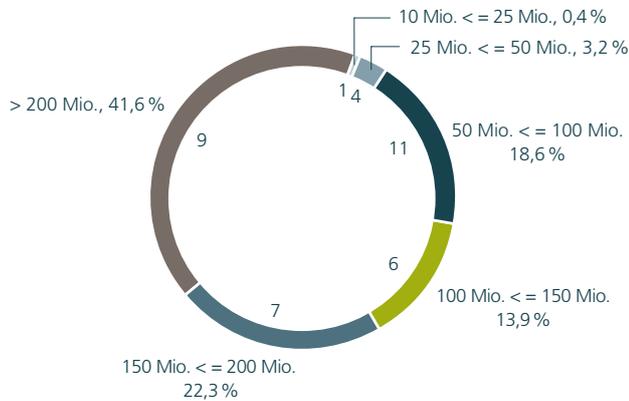
Portfoliostruktur

Per 30.09.2019 verfügt der Deko-ImmobilienGlobal über 39 Objekte mit einem Immobilienvermögen von rund 5.344 Mio. EUR, davon 19 Immobilien außerhalb Europas. Das Portfolio unterteilt sich, bezogen auf die Verkehrswerte, auf etwa 33 % in der Region Amerika, einen rd. 54 %igen Anteil in Europa und 13 % in Asien/Pazifik. Schwerpunkte innerhalb des Portfolios bilden in Europa Deutschland mit rd. 11,8 %, Großbritannien mit 12,1 % und die Niederlande mit 11,2 %, in Asien/Pazifik Japan mit 5,9 % sowie in Amerika die USA mit 15,7 %.

Hinsichtlich der Höhe der einzelnen Verkehrswerte der Immobilien (ohne Liegenschaften im Bau) haben 16 Objekte einen Verkehrswert unter 100 Mio. EUR (Anteil am Verkehrswertvolumen rd. 22,4 %). In der Bandbreite von 100–200 Mio. EUR befinden sich 13 Objekte (Anteil am Verkehrswertvolumen 36,2 %). Ein Anteil von rd. 41,6 % am Immobilienvermögen entfällt auf neun Immobilien mit einem Verkehrswert von mehr als 200 Mio. EUR. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Kategorisierung der vollständige Verkehrswert der Objekte zugrunde gelegt wird, auch wenn der Fonds einen kleineren Anteil als 100 % am Gesamtobjekt hält.

Größenklassen der Fondsimmobilien*

Verkehrswerte in Mio. EUR



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

* Ohne im Bau befindliche Objekte

Fast 40 % des Immobilienportfolios bzw. 12 Immobilien weisen ein wirtschaftliches Alter von höchstens zehn Jahren auf. 22,2 % liegen in der Kategorie 10–15 Jahre, knapp 10 % in der Kategorie 15–20 Jahre. Immobilien mit einem wirtschaftlichen Alter von über 20 Jahren umfassen etwa 28,6 %. Darunter fallen jedoch überwiegend historische Gebäude, die sich in sehr gutem Zustand befinden und modern ausgestattet sind. Dabei befinden sich sämtliche Immobilien ausnahmslos in Innenstadtlagen und verfügen über einen sehr hohen Vermietungsstand.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien*

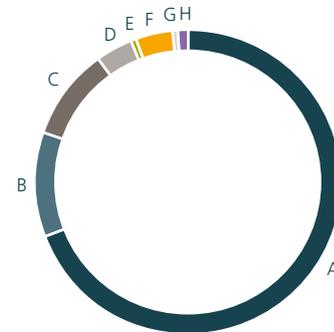
Verkehrswert in Mio. EUR



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

* Ohne im Bau befindliche Objekte

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag*



A Büro/Praxis	69,9 %	E Wohnen	0,2 %
B Hotel	11,2 %	F Stellplätze (Kfz)	3,9 %
C Handel/Gastronomie	9,7 %	G Freizeit	0,1 %
D Lager/Hallen	3,9 %	H Sonstige	0,9 %

* Ohne im Bau befindliche Objekte

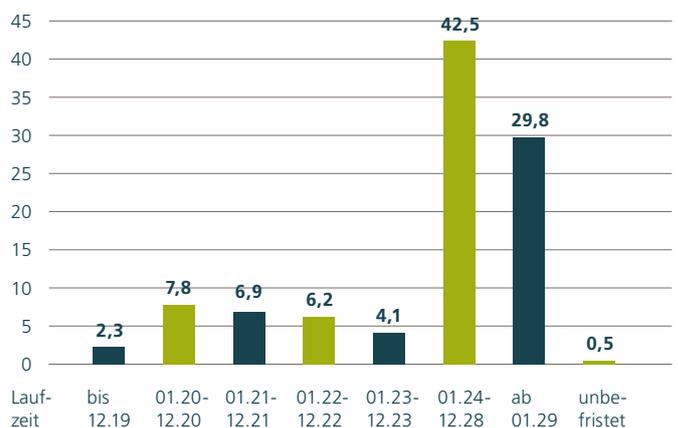
Ergebniskomponenten der Fondsrendite

Die Bruttomietrendite lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 5,6 %, die Nettomietrendite erreichte 3,7 %. Die Wertänderungsrendite hat 1,9 % betragen.

Nach Ertragsteuern (-0,4 %) und latenten Steuern (-0,5 %) errechnet sich eine Immobilienrendite vor Darlehensaufnahme von 4,7 %. Nach Kosten der Fremdfinanzierung lag die Immobilienrendite – bezogen auf das eigenfinanzierte Immobilienvermögen –

Restlaufzeiten der Mietverträge*

Anteil am Gesamtmietaufkommen in %



* Ohne im Bau befindliche Objekte



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

bei 5,4 %. Im Berichtszeitraum sind Währungssicherungskosten von -1,3 % entstanden, so dass sich insgesamt eine Immobilienrendite von 4,0 % ergibt.

Die Liquiditätsrendite ist auf Grund der anhaltenden Niedrigzinspolitik und einem historisch niedrigen Leitzinsniveau weiterhin nicht vorhanden (0,0 %). Dies führt zu einem leicht negativen Beitrag der Liquiditätsrendite zur Fondsp performance. Insgesamt konnte eine Rendite vor Fondskosten von 2,7 % und nach Fondskosten von 2,0 % (nach BVI) erreicht werden. Detaillierte Angaben zu den Renditen – getrennt nach Ländern – sind auf den Seiten 26 bis 31 ersichtlich.

Währungs- und Kreditportfoliomanagement

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hielt der Dek a-ImmobilienGlobal Immobilien und Beteiligungen in Großbritannien, den USA, Kanada, Mexiko, Chile, Japan, Singapur, Südkorea, Australien und Neuseeland. Für den Dek a-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 Mexiko gehaltenen Liegenschaften des Fonds verfügen über US-Dollar-gebundene Mietverträge sowie eine entsprechende Ermittlung des Verkehrswertes, so dass die Absicherung hauptsächlich gegen US-Dollar erfolgt.

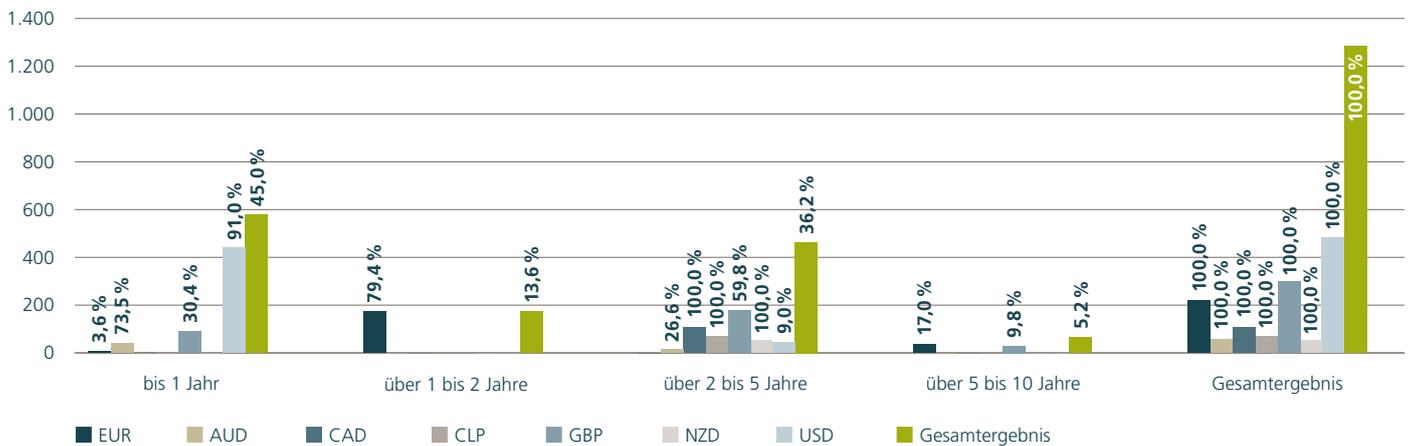
Das Kreditportfolio (1.282 Mio. EUR) beläuft sich zum 30.09.2019 auf 24,0 % des Immobilienvermögens (5.344 Mio. EUR). Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt 706 Tage.

Risikoprofil

Der Dek a-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 u. a. 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.

Restlaufzeit der Darlehen

Je Währung in % und in Mio. EUR



Währungsrisiken

	Nettovermögen im Fremdwahrungsraum Mio. EUR	Nettovermögen im Fremdwahrungsraum Mio. Landeswährung	Sicherungskontrakte Mio. Landeswährung	Nicht wahrungsgesichertes Nettovermögen Mio. Landeswährung	Nicht wahrungsgesichertes Nettovermögen Mio. EUR	Sicherungsquote je Fremdwahrungsraum % v. Nettovermögen im Fremdwahrungsraum	Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure in Mio. EUR
Großbritannien	382	340	322	18	20	94,7	362
Schweden	0	2	0	2	0	0,0	0
Polen ¹⁾	90	374	0	374	86	0,0	0
Kanada	220	318	303	15	10	95,4	209
USA ²⁾	564	617	921	-304	-278	149,2	842
Mexiko ²⁾	366	7.893	1.107	6.786	315	14,0	51
Chile	109	86.386	78.320	8.066	10	90,7	99
Australien	252	408	428	-20	-12	104,9	264
Neuseeland	48	83	66	16	9	80,1	38
Japan ³⁾	319	37.603	39.146	-1.543	-13	104,1	332
Südkorea	3	4.034	0	4.034	3	0,0	0
Singapur	29	44	43	0	0	99,2	29
Gesamt							2.226,2

¹⁾ 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.

²⁾ Das Nettovermögen in Mexiko bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltenen Immobilien, die die externen Bewerter in US-Dollar bewerten. Die Wahrungssicherung erfolgt über US-Dollar.

Lediglich geringe Positionen der mexikanischen Immobilien-Gesellschaften (z. B. Kasse, Forderungen) sowie eine Rückstellung sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.

³⁾ In Japan werden 10,7 Mrd. JPY (90,7 Mio. EUR) als Direktinvestment oder über eine Immobilien-Gesellschaft nach japanischem Recht gehalten.

Das darüber hinaus in Japan gehaltene Nettovermögen wird über Immobilien-Gesellschaften nach deutschem Recht gehalten.

Objekte mit einem ertragsbezogenen Leerstand von über 33 %

Objekt	Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr	Leerstand 30.09.2019	Anteil am Gesamtleerstand 30.09.2019
Boston, 02110 175 Federal Street	25,1 %	38,3 %	26,4 %

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 (Deutschland)	0	0,0	37.500.000	0,7	37.500.000	0,7	1,3	2.974
EUR (Ausland)	182.850.000	3,4	0	0,0	182.850.000	3,4	0,6	47
EUR (Gesamt)	182.850.000	3,4	37.500.000	0,7	220.350.000	4,1	0,7	545
AUD	0	0,0	54.647.171	1,0	54.647.171	1,0	3,3	117
CLP	0	0,0	66.919.378	1,3	66.919.378	1,3	2,7	1.290
CAD	0	0,0	107.132.243	2,0	107.132.243	2,0	2,8	1.066
GBP	134.437.332	2,5	163.687.295	3,1	298.124.627	5,6	2,3	1.304
NZD	53.267.656	1,0	0	0,0	53.267.656	1,0	3,5	765
USD	176.489.415	3,3	305.564.446	5,7	482.053.861	9,0	3,0	310
Summe	547.044.403	10,2	735.450.532	13,8	1.282.494.935	24,0	2,4	706

* Immobilienvermögen gesamt: 5.344.090.434,47 EUR



Berlin, „Quartier Leipziger Platz 1“

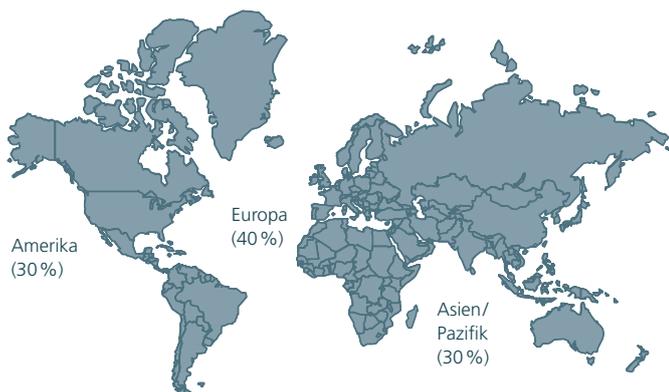
Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

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).

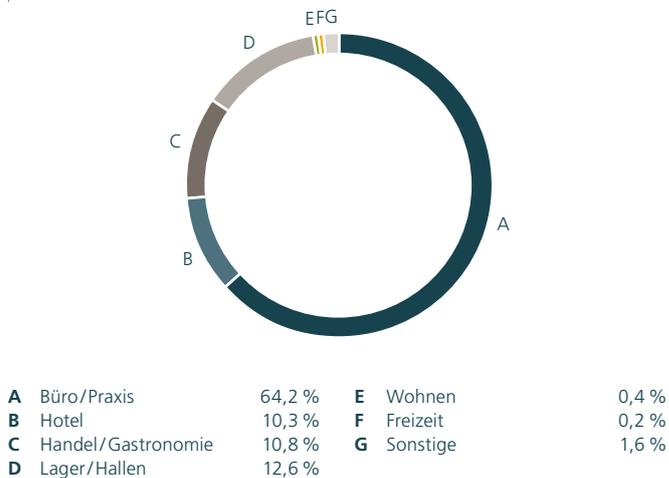
Kurs-/Zinsänderungsrisiken: Die Anlageentscheidungen des Fondsmanagements können zu einer positiven oder negativen Abweichung der Anteilwertentwicklung führen. Darüber hinaus können Kurs- und Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen. In der Regel werden die Liquiditätsanlagen 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 14.

Zielallokation „geografisch“



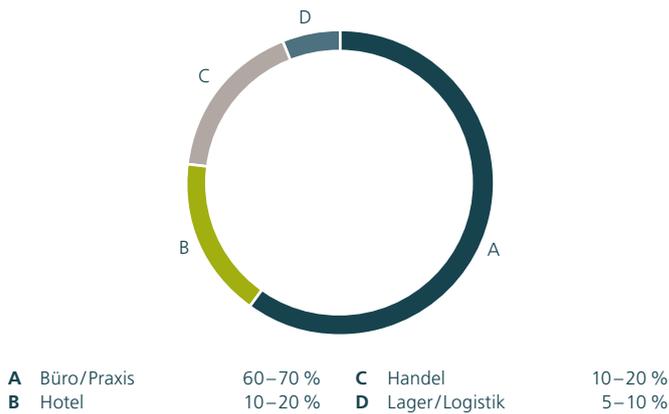
Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen



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.

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

Zielallokation „Nutzungsarten“



Top-Ten-Mieter

MAYER BROWN LLP	4,8 %
Deloitte Holding B.V.	4,0 %
Lovells LLP	3,9 %
East Side Hotel Services Inc.	3,9 %
Stantec Consulting Ltd.	3,4 %
PriceWaterhouseCoopers	3,0 %
Sanoma Media Finland Oy	2,9 %
Dalata Hotel Group Plc	2,9 %
Amazon EU SARL	2,8 %
Palace Hotel Operational B.V.	2,7 %
Top-Ten-Mieter gesamt	34,2 %
Übrige Mieter	65,8 %
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

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.

Anbierrisiko: Die durch den Deko-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.

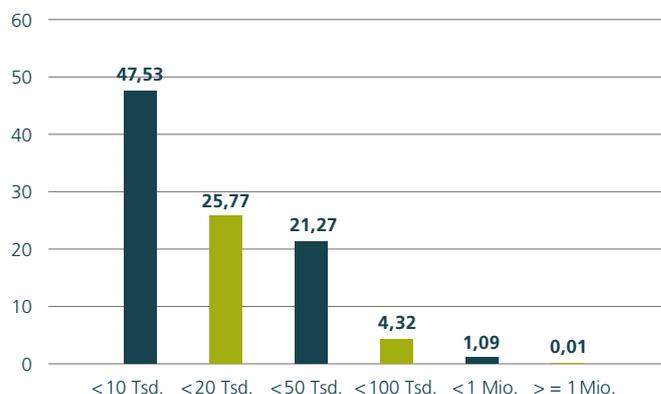
Weitere Ereignisse im oder nach Berichtszeitraum

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurden § 12 sowie der Anhang (Liste der Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums) der Besonderen Anlagebedingungen („BAB“) für das von der Deko Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen „Deko-ImmobilienGlobal“ (ISIN DE0007483612) geändert.

Die Änderungen erfolgten zur Umsetzung der sich aus dem vorgesehenen Austritt des Vereinigten Königreichs Großbritannien

Anlegerstruktur*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.



* Auswertung bezieht sich auf 75,2 % des Fondsvermögens.

und Nordirland aus der Europäischen Union ergebenden Folgen (Aufnahme des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland in die Liste der Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums gemäß § 1 Abs. 2 BAB, sobald das Vereinigte Königreich nicht mehr EU-Mitgliedstaat ist).

Des Weiteren erfolgte die Anpassung der Regelung zu Vergütungen, Kosten und Aufwendungen nach § 12 BAB an die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht aktualisierten „Musterbausteine für Kostenklauseln Offener Immobilien-Sondervermögen“. Die Anpassungen erfolgen aus redaktionellen Gründen zur Vereinheitlichung der von Immobilien-Sondervermögen verwendeten Regelungen zu Vergütungen, Kosten und Aufwendungen nach § 12 BAB.

Die Änderungen in § 12 Abs. 2 und Abs. 3 BAB traten zum 01.04.2019, die Übrigen zum 01.03.2019 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht nicht.

In der Geschäftsführung der Deko Immobilien Investment GmbH erfolgte ein Wechsel für den Bereich An- und Verkauf: Victor Stoltenburg ist mit Wirkung zum 1. September 2019 zum Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft Deko Immobilien Investment GmbH bestellt worden. Damit leitet er künftig den gesamten An- und Verkauf der Deko Immobilien. Er übernimmt die Aufgaben von Thomas Schmengler, der Ende August 2019 in den Ruhestand gewechselt ist.

Im September 2019 wurde die Verschmelzung der Deko Immobilien GmbH auf die Deko Immobilien Investment GmbH abgeschlossen. Dem Aufsichtsrat werden künftig zwei Arbeitnehmervertreter angehören. Am 16. September 2019 wurde die Verschmelzung der Deko Immobilien GmbH auf die Deko Immobilien Investment GmbH im Handelsregister eingetragen.



Auckland, „Lumley Centre“

Damit ist die am 5. Juli angekündigte Zusammenführung der beiden Gesellschaften rechtlich wirksam abgeschlossen. Infolge der Verschmelzung wird die neue Deko Immobilien Investment GmbH mehr als 500 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer haben und deswegen in den Anwendungsbereich des Drittelbeteiligungsgesetzes fallen. Ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates werden in Zukunft Arbeitnehmervertreter sein. Da der Aufsichtsrat der Gesellschaft aus insgesamt sechs Mitgliedern besteht, werden ihm künftig neben den vier von der Gesellschafterversammlung gewählten Mitgliedern auch zwei Aufsichtsratsmitglieder der Arbeitnehmer angehören. Die beiden Arbeitnehmervertreter werden voraussichtlich im Januar 2020 durch die Mitarbeiter der Deko Immobilien Investment GmbH gewählt. Im Zuge der Verschmelzung erfolgte im August 2019 der Wechsel von Herrn Ulrich Bäcker als Geschäftsführer der Deko Immobilien GmbH in die Deko Immobilien Investment GmbH.

Deko Immobilien baut ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten aus und setzt dabei künftig auch auf smarte Daten sowie künstliche Intelligenz bei der Gebäudetechnik. Ein entsprechender Vertrag wurde im Mai 2019 unterzeichnet. Zusammen mit einem Technologieunternehmen werden innerhalb der nächsten drei Jahre mindestens 100 Immobilien aus dem Deko-Portfolio weltweit mit einer patentierten Technologie ausgestattet. Diese verknüpft das Raumklima mit einem effizienten Gebäudebetrieb. Mit dem Einsatz der intelligenten Gebäudetechnik lassen sich die CO₂-Emissionen der Fondsobjekte reduzieren. Um die Verbrauchsdaten der weltweit gelegenen Objekte zentral zu erfassen, nutzt Deko Immobilien künftig ein Energiemonitoring-System. Aus den gesammelten Daten und Vergleichswerten können so weitere Maßnahmen zur Energiereduzierung abgeleitet werden.

Ausblick

Eine höhere Anzahl an Fertigstellungen in den kommenden beiden Jahren, weniger Flächenkonversionen sowie die konjunkturelle Abkühlung dürften dazu führen, dass sich das Mietwachstum in den kommenden Jahren deutlich verlangsamt. Im laufenden Jahr sollten die deutschen Metropolen sowie Amsterdam, Berlin, Barcelona und Mailand die höchsten Zuwächse aufweisen. In London gehen wir trotz des bevorstehenden Brexit von stabilen Mieten aus, bei einem Hard-Brexit ist mit deutlichen Mieterückgängen zu rechnen. Bei den Renditen erwarten wir europaweit bis Jahresende und auch im nächsten Jahr weitere Rückgänge. Im anhaltenden Niedrigzinsumfeld gehen wir davon aus, dass die Renditen auf absehbare Zeit sehr niedrig bleiben.

Das immer noch solide wirtschaftliche Umfeld in den USA unterstützt die Nachfrage an den Büromärkten. Das Neubauvolumen steigt in den kommenden Jahren nur moderat im Vergleich zu vorherigen Hochphasen. Vor dem Hintergrund des nachlassenden Wirtschaftswachstums und der anhaltend hohen Beschäftigung dürfte sich die Mietdynamik in den kommenden Jahren abschwächen. Das größte Potenzial sehen wir in Märkten, die bislang noch nicht so stark vom Mietzyklus profitiert haben. Die Zinssenkungen der Fed seit Juli sollten helfen, den Markt zu unterstützen und den Abwärtsdruck auf die Cap Rates zunächst aufrechterhalten, eine leichte Aufwärtstendenz erwarten wir frühestens 2021/2022.

In Singapur dürfte sich 2019 nochmals als ein Jahr mit kräftigem Mietzuwachs erweisen, bevor sich der Markt abschwächt. Auch in Tokio sollte das Mietwachstum ab 2020 an Schwung verlieren, in Osaka dagegen weiter überdurchschnittlich bleiben. In Sydney

und Melbourne dürften die Mieten ab 2020 moderater zulegen als in den Vorjahren, in Brisbane und Perth dagegen sollte das Mietwachstum an Dynamik gewinnen. An den australischen und japanischen Standorten sowie in Seoul erwarten wir weitere leichte Renditerückgänge.

Den Herausforderungen auf den Kapitalmärkten mit hohen Währungssicherungskosten infolge der Zinsdifferenzen zwischen dem Euroraum und anderen Währungen begegnet der Fonds mit einer taktischen, kurzfristigen Anpassung der Länderallokation. Der Europaanteil liegt weiterhin über dem langfristigen strategischen Ziel von ca. 40 %. Bei Normalisierung der Situation bei den Währungssicherungskosten wird wieder verstärkt auf außereuropäische Investments durch entsprechende Transaktionen (An- und Verkäufe) fokussiert.

Aktuell stehen für internationale Investments außerhalb Europas insbesondere die relevanten Märkte in Kanada, Japan, Australien oder auch Neuseeland im Fokus. Ungeachtet dessen wird der Deko-ImmobilienGlobal auch Chancen in anderen Märkten wahrnehmen, um in Zeiten hoher Währungssicherungskosten das Immobilienportfolio weiter zu verbessern und auszubauen.

Das Thema Nachhaltigkeit wird beim Deko-ImmobilienGlobal weiter vorangetrieben. Im November 2019 konnte der Fonds seine Zertifizierungsquote bei rund 70 % auf einem guten Niveau stabil halten. Bei Ankäufen ist die Zertifizierung der Immobilien von wesentlicher Bedeutung. Zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit werden stetig Verbesserungsmaßnahmen an den Objekten bzw. Mietflächen analysiert. Im Bestandsmanagement bleibt die Sicherung einer hohen Vermietungsquote als wichtiger Erfolgsfaktor für die Immobilienrendite im Fokus.

Frankfurt am Main, im Dezember 2019

Deko Immobilien Investment GmbH

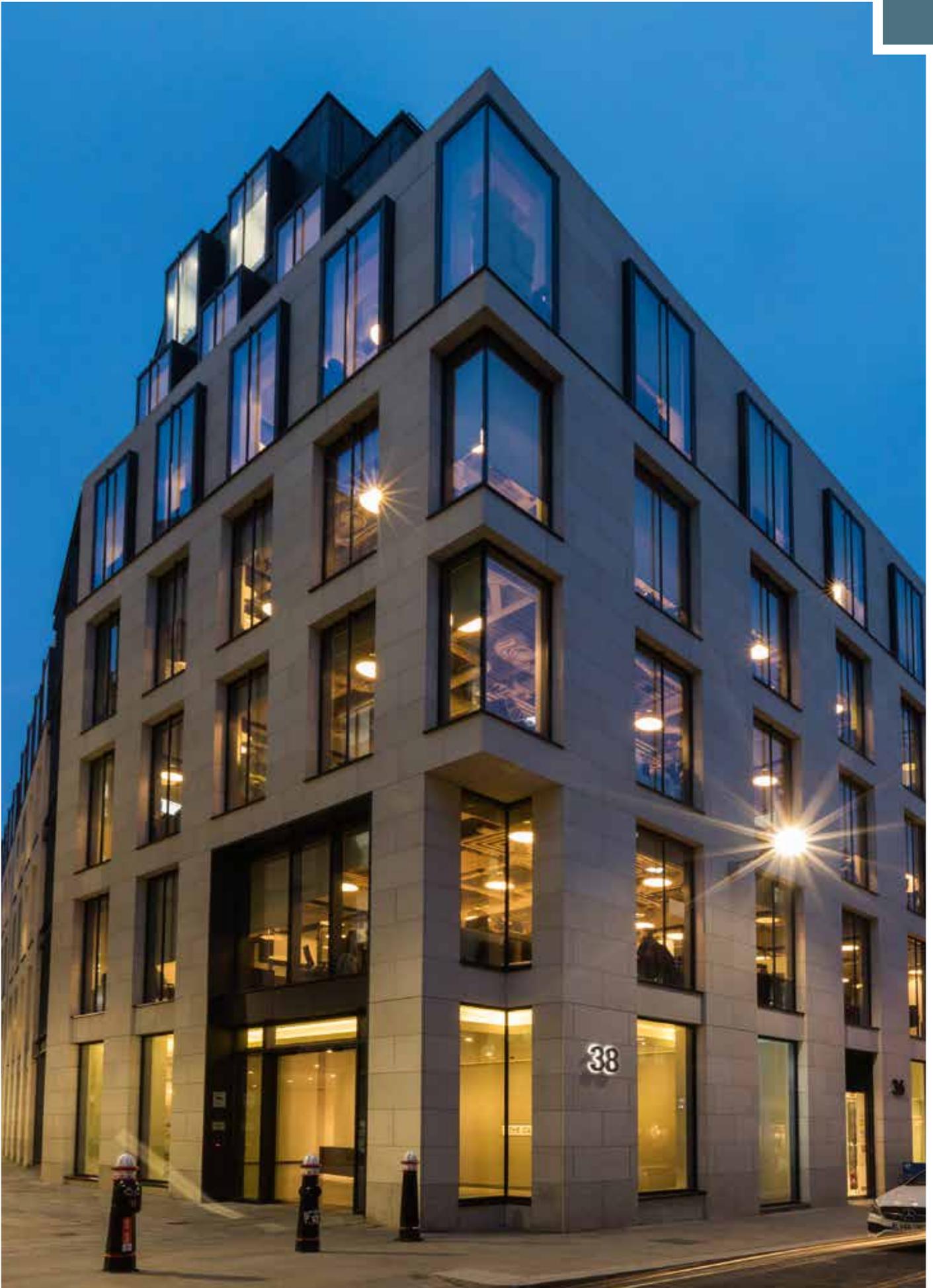
Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Victor Stoltenburg



London, „Cursitor Building“

Übersicht Vermietung zum 30. September 2019

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	5	1	2	3
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	630,6	183,2	248,9	647,3

Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾

Jahresmietertrag Büro/Praxis	75,2 %	70,5 %	89,9 %	97,2 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	5,6 %	12,1 %	0,0 %	1,0 %
Jahresmietertrag Hotel	9,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	1,3 %	2,1 %	1,4 %	0,8 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	4,9 %	5,9 %	6,1 %	0,4 %
Jahresmietertrag Wohnen	2,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,5 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	1,6 %	9,5 %	2,6 %	0,0 %

Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾

Leerstand Büro/Praxis	5,5 %	0,0 %	2,0 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,1 %	0,0 %	0,1 %	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	94,0 %	100,0 %	97,9 %	100,0 %

Restlaufzeiten der Mietverträge^{3),4)}

unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2019	3,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2020	9,7 %	0,0 %	1,7 %	0,0 %
2021	17,4 %	0,0 %	11,1 %	0,0 %
2022	11,9 %	0,0 %	54,5 %	1,5 %
2023	5,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2024	9,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2025	12,9 %	0,0 %	0,0 %	2,0 %
2026	11,2 %	0,0 %	0,0 %	37,8 %
2027	0,7 %	0,0 %	0,0 %	0,9 %
2028	0,5 %	0,0 %	32,7 %	0,0 %
2029+	17,7 %	100,0 %	0,0 %	57,7 %

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.

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen

	Irland	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	1	1	5	1	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	180,3	76,1	600,1	213,8	86,7

Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾

Jahresmietertrag Büro/Praxis	0,0 %	81,0 %	46,6 %	55,7 %	81,4 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	14,8 %	1,2 %	11,9 %
Jahresmietertrag Hotel	100,0 %	0,0 %	32,5 %	29,5 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,0 %	2,2 %	0,1 %	1,9 %	0,6 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0 %	16,8 %	5,4 %	6,0 %	6,0 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,3 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,4 %	2,3 %	0,0 %

Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾

Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,1 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	100,0 %	100,0 %	99,0 %	99,9 %	99,9 %

Restlaufzeiten der Mietverträge^{3),4)}

unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,2 %	0,0 %
2019	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,7 %	0,6 %
2020	0,0 %	0,0 %	1,8 %	12,0 %	0,2 %
2021	0,0 %	1,8 %	0,2 %	6,0 %	5,4 %
2022	0,0 %	0,0 %	0,0 %	8,7 %	0,0 %
2023	0,0 %	0,0 %	0,7 %	0,4 %	0,0 %
2024	0,0 %	85,5 %	19,0 %	0,0 %	13,0 %
2025	0,0 %	12,7 %	1,9 %	23,1 %	4,5 %
2026	0,0 %	0,0 %	1,3 %	3,8 %	76,3 %
2027	0,0 %	0,0 %	0,0 %	4,6 %	0,0 %
2028	0,0 %	0,0 %	9,7 %	0,8 %	0,0 %
2029+	100,0 %	0,0 %	65,5 %	36,8 %	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 2019

Vermietungsinformationen ¹⁾				
Direktinvestments und Beteiligungen	Australien	Chile	Japan	Mexiko
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	3	1	3	4
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	296,0	130,2	317,3	485,3
Nutzungsarten nach Mietertrag ²⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	49,1 %	88,5 %	29,8 %	96,5 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	44,2 %	2,3 %	43,9 %	1,5 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,4 %	0,8 %	24,5 %	0,0 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	5,4 %	8,1 %	1,4 %	0,6 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,8 %	0,3 %	0,4 %	1,4 %
Leerstand (stichtagsbezogen) ³⁾				
Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	0,6 %	4,0 %	2,5 %
Leerstand Handel/Gastronomie	6,1 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,2 %	0,0 %	0,4 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,8 %	0,2 %	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	93,7 %	98,5 %	95,4 %	97,2 %
Restlaufzeiten der Mietverträge ^{3),4)}				
unbefristet	1,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %
2019	2,9 %	2,3 %	13,1 %	3,0 %
2020	8,2 %	40,5 %	26,6 %	11,9 %
2021	14,4 %	12,7 %	9,1 %	5,6 %
2022	5,7 %	9,8 %	2,7 %	4,2 %
2023	16,6 %	11,8 %	2,3 %	11,0 %
2024	8,7 %	13,6 %	45,9 %	15,7 %
2025	1,2 %	0,0 %	0,0 %	3,9 %
2026	2,5 %	0,0 %	0,0 %	24,2 %
2027	10,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2028	15,6 %	0,0 %	0,0 %	17,1 %
2029+	12,6 %	9,2 %	0,0 %	3,4 %

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 Folgesseite.

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen	Neuseeland	USA	Kanada	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	1	5	1	38
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	93,7	708,8	317,0	5.215,4
Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	84,1 %	63,1 %	85,2 %	69,9 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	1,4 %	3,7 %	2,1 %	9,7 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	21,6 %	0,0 %	11,2 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	1,6 %	10,7 %	0,1 %	3,9 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	12,3 %	0,9 %	12,5 %	3,9 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,6 %	0,0 %	0,0 %	0,9 %
Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾				
Leerstand Büro/Praxis	5,4 %	7,1 %	0,0 %	2,7 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,4 %	0,0 %	0,0 %	0,6 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,5 %	0,2 %	0,0 %	0,1 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,7 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
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	93,1 %	92,7 %	100,0 %	96,5 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{3),4)}				
unbefristet	0,0 %	2,2 %	0,0 %	0,5 %
2019	1,2 %	2,3 %	0,0 %	2,3 %
2020	14,2 %	4,2 %	0,0 %	7,8 %
2021	20,0 %	7,2 %	0,0 %	6,9 %
2022	0,0 %	3,0 %	0,0 %	6,2 %
2023	0,1 %	2,0 %	0,0 %	4,1 %
2024	11,2 %	41,6 %	0,0 %	17,6 %
2025	3,2 %	0,7 %	0,0 %	3,2 %
2026	36,6 %	0,6 %	0,0 %	10,6 %
2027	0,0 %	1,3 %	0,0 %	1,2 %
2028	3,8 %	23,6 %	0,0 %	9,9 %
2029+	9,8 %	11,2 %	100,0 %	29,8 %

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	5,2 %	5,0 %	3,3 %	3,7 %
Bewirtschaftungsaufwand	-2,3 %	-0,5 %	-0,6 %	-0,3 %
Nettoertrag	2,9 %	4,5 %	2,7 %	3,4 %
Wertänderungen	3,2 %	0,9 %	7,2 %	1,2 %
Ertragsteuern	-1,6 %	0,0 %	0,0 %	-0,3 %
Latente Steuern	-0,7 %	0,0 %	-1,9 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,8 %	5,4 %	7,9 %	4,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,9 %	5,4 %	7,9 %	5,9 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-1,5 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,9 %	5,4 %	7,9 %	4,5 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten(BVI-Methode)				
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	630,6	183,2	248,9	647,3
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	29,9	8,5	15,5	32,8
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	24,5	2,7	39,0	9,8
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,1	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-2,2	0,0	0,0	-0,5
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-3,3	-0,9	-0,5	-1,4
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	22,3	2,7	39,0	9,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-3,3	-0,9	-0,5	-1,4

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 79 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen

Renditekennzahlen in %	Irland	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
I. Immobilien					
Bruttoertrag	5,0 %	7,1 %	4,8 %	3,6 %	6,2 %
Bewirtschaftungsaufwand	-2,4 %	-0,6 %	-0,7 %	0,0 %	-0,7 %
Nettoertrag	2,6 %	6,6 %	4,1 %	3,6 %	5,5 %
Wertänderungen	0,9 %	3,2 %	2,6 %	-0,1 %	0,2 %
Ertragsteuern	0,0 %	-1,9 %	-0,7 %	0,0 %	-0,4 %
Latente Steuern	0,0 %	-0,1 %	-1,0 %	0,0 %	-1,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,5 %	7,7 %	5,0 %	3,5 %	4,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,5 %	7,7 %	6,9 %	3,5 %	6,0 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-0,8 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,5 %	7,7 %	6,9 %	3,5 %	5,2 %

II. Liquidität

III. Ergebnis gesamter Fonds

Ergebnis vor Fondskosten

Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)

Kapitalinformationen¹⁾

(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Immobilien gesamt

Liquidität

Kreditvolumen

Fondsvermögen (netto)

Informationen zu Wertänderungen²⁾

(stichtagsbezogen in Mio. EUR)

Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	180,3	76,1	600,1	213,8	86,7
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	9,0	5,3	32,0	9,2	5,1
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	2,7	2,6	20,5	0,4	0,7
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-0,2	-0,1	-2,8	-0,2	-0,3
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-0,8	0,0	-2,4	-0,4	-0,2
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	2,5	2,4	17,8	0,2	0,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,8	0,0	-2,4	-0,4	-0,2

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgesseite.

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 79 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen				
Direktinvestments und Beteiligungen				
Renditekennzahlen in %	Australien	Chile	Japan	Kanada
I. Immobilien				
Bruttoertrag	6,9 %	8,6 %	6,7 %	0,0 %
Bewirtschaftungsaufwand	-5,1 %	-1,2 %	-2,6 %	0,4 %
Nettoertrag	1,9 %	7,4 %	4,1 %	0,4 %
Wertänderungen	8,7 %	4,3 %	1,0 %	-0,1 %
Ertragsteuern	0,0 %	-2,1 %	-0,7 %	0,0 %
Latente Steuern	-1,3 %	0,0 %	-0,4 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	9,3 %	9,6 %	3,9 %	0,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	10,3 %	15,5 %	3,9 %	-0,2 %
Währungsänderung	-2,7 %	-5,2 %	-0,2 %	-1,7 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	7,6 %	10,4 %	3,7 %	-2,0 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	296,0	130,2	317,3	326,1
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	22,8	11,5	20,8	19,9
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	31,7	6,8	5,6	0,0
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-0,9	0,0	-2,9	0,0
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-1,5	-0,4	0,0	0,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	30,8	6,8	2,7	0,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1,5	-0,4	0,0	0,0

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 79 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen

Renditekennzahlen in %	Mexiko	Neuseeland	USA	Gesamt
I. Immobilien				
Bruttoertrag	7,8 %	6,8 %	6,5 %	5,6 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,4 %	-3,1 %	-3,6 %	-1,9 %
Nettoertrag	6,4 %	3,7 %	3,0 %	3,7 %
Wertänderungen	-2,9 %	4,2 %	0,0 %	1,9 %
Ertragsteuern	-0,1 %	-0,1 %	0,7 %	-0,4 %
Latente Steuern	-2,1 %	0,1 %	0,3 %	-0,5 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	1,3 %	7,9 %	4,0 %	4,7 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	0,6 %	13,7 %	4,5 %	5,4 %
Währungsänderung	-4,6 %	-2,4 %	-3,4 %	-1,3 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	-3,9 %	11,3 %	1,1 %	4,0 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				2,7 %
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				2,0 %
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Immobilien gesamt				4.929,9
Liquidität				1.407,5
Kreditvolumen				-1.185,8
Fondsvermögen (netto)				5.151,5
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	489,0	93,7	708,8	5.228,0
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	35,4	6,6	48,5	312,8
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	0,5	4,3	10,0	161,8
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,1
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-10,1	0,0	-5,5	-25,8
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-1,6	-0,2	-2,3	-16,3
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-9,6	4,3	4,5	136,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1,6	-0,2	-2,3	-16,3

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 79 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

Entwicklung der Renditen				
Rendite-Kennzahlen in %	Gesamt 2018/2019	Gesamt 2017/2018	Gesamt 2016/2017	Gesamt 2015/2016
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,6 %	5,6 %	6,0 %	6,4 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,9 %	-1,5 %	-2,0 %	-1,6 %
Nettoertrag	3,7 %	4,1 %	4,1 %	4,8 %
Wertänderungen	1,9 %	0,2 %	0,7 %	0,3 %
Ertragsteuern	-0,4 %	-1,0 %	-0,4 %	-0,5 %
Latente Steuern	-0,5 %	0,3 %	-0,3 %	-0,3 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,7 %	3,6 %	4,0 %	4,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	5,4 %	4,1 %	4,5 %	5,1 %
Währungsänderung	-1,3 %	-1,1 %	-1,4 %	-1,1 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,0 %	3,0 %	3,1 %	4,0 %
II. Liquidität	0,0 %	-0,1 %	0,1 %	0,2 %
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,3 %

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

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 Ertragsteuern und den 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 01.10.2018		4.923.567.025,64
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-69.164.655,00
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹⁾	-67.635.311,25	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²⁾	-1.529.343,75	
2. Mittelzufluss / -abfluss³⁾		411.798.686,46
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	489.071.324,43	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-77.272.637,97	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich⁴⁾		-31.641.694,64
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten⁵⁾		-10.219.142,79
a) bei Immobilien	-7.892.631,61	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-2.326.511,18	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres⁶⁾		142.046.183,34
a) davon ordentlicher Nettoertrag	85.113.986,57	
b) davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	31.641.694,64	
c) davon realisierte Gewinne	18.970.715,92	
d) davon realisierte Verluste	-81.963.185,55	
e) davon nicht realisierte Gewinne	91.346.368,14	
f) davon nicht realisierte Verluste	-31.520.713,03	
g) davon Währungskursveränderungen	28.457.316,65	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 30.09.2019		5.366.386.403,01

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“ die Endausschüttung).
- 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 Anteilskäufe 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 30.09.2019 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2018 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2017 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2016 EUR
Immobilien	2.074.720.817,41	2.070.789.100,68	2.012.673.375,16	1.732.789.278,77
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.116.439.936,53	1.936.183.746,39	1.881.063.199,00	1.233.256.380,91
Liquiditätsanlagen	1.059.871.922,36	1.049.760.192,94	590.742.659,08	1.023.270.055,53
Sonstige Vermögensgegenstände	907.806.057,48	790.124.344,70	994.913.693,98	861.212.404,00
./ Verbindlichkeiten u. Rückstellungen	792.452.330,77	923.290.359,07	899.863.696,89	635.558.511,67
Fondsvermögen	5.366.386.403,01	4.923.567.025,64	4.579.529.230,33	4.214.969.607,54
Nettoabsatz	411.798.686,46	376.974.431,29	376.318.740,17	463.729.643,03
Anteilumlauf in Stück	97.725.422,00	90.180.415	83.275.106	76.389.464
Anteilwert	54,91	54,59	54,99	55,17
Ausschüttung je Anteil	1,00	0,75	1,10	1,25
Tag der Ausschüttung	10.01.2020	11.01.2019	22.12.2017	13.01.2017
Zwischenausschüttung je Anteil		0,35		
Tag der Ausschüttung		07.09.2018		

Vermögensübersicht zum 30. September 2019

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (ab Seite 40)				
1. Geschäftsgrundstücke		2.074.720.817,41		38,66
(davon in Fremdwährung:	872.890.817,41)			
Zwischensumme		2.074.720.817,41		38,66
(insgesamt in Fremdwährung:	872.890.817,41)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (ab Seite 44)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		2.058.457.258,46		38,36
(davon in Fremdwährung:	1.282.175.918,76)			
2. Minderheitsbeteiligungen		57.982.678,07		1,08
(davon in Fremdwährung:	57.982.678,07)			
Zwischensumme		2.116.439.936,53		39,44
(insgesamt in Fremdwährung:	1.340.158.596,83)			
III. Liquiditätsanlagen (Seite 68)				
1. Bankguthaben		906.117.647,36		16,89
(davon in Fremdwährung:	37.789.747,58)			
2. Wertpapiere		153.754.275,00		2,87
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme		1.059.871.922,36		19,76
(insgesamt in Fremdwährung:	37.789.747,58)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (Seite 69)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		17.691.976,40		0,33
(davon in Fremdwährung:	6.362.215,54)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		704.493.652,70		13,13
(davon in Fremdwährung:	447.355.623,35)			
3. Zinsansprüche		19.998,09		0,00
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten				
– bei Immobilien		46.357.993,87		0,86
(davon in Fremdwährung:	15.226.295,64)			
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		15.569.148,32		0,29
(davon in Fremdwährung:	11.957.149,06)			
5. Andere		123.673.288,10		2,30
(davon in Fremdwährung:	41.721.692,82)			
Zwischensumme		907.806.057,48		16,91
(insgesamt in Fremdwährung:	522.622.976,41)			
Summe der Vermögensgegenstände		6.158.838.733,78		114,77

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (Seite 69)				
1. Krediten		547.044.402,82		10,20
(davon in Fremdwährung:	364.194.402,82)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		4.567.119,34		0,09
(davon in Fremdwährung:	3.412.140,56)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		36.222.106,95		0,67
(davon in Fremdwährung:	18.709.086,61)			
4. anderen Gründen		87.712.384,04		1,63
(davon in Fremdwährung:	3.283.531,85)			
Zwischensumme		675.546.013,15		12,59
(insgesamt in Fremdwährung:	389.599.161,84)			
II. Rückstellungen (Seite 70)		116.906.317,62		2,18
(davon in Fremdwährung:	64.032.281,67)			
Summe der Schulden		792.452.330,77		14,77
C. Fondsvermögen		5.366.386.403,01		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)	97.725.422
Anteilwert (EUR)	54,91

Devisenkurse per Stichtag¹⁾

Australischer Dollar (AUD)	1 EUR =	1,61948 AUD
Kanadischer Dollar (CAD)	1 EUR =	1,44681 CAD
Chilenischer Peso (CLP)	1 EUR =	794,79000 CLP
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	25,84300 CZK
Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,88889 GBP
Japanischer Yen (JPY)	1 EUR =	117,93000 JPY
Südkoreanischer Won (KRW)	1 EUR =	1.307,96500 KRW
Mexikanischer Peso (MXN)	1 EUR =	21,55050 MXN
Neuseeland Dollar (NZD)	1 EUR =	1,74590 NZD
Polnischer Zloty (PLN)	1 EUR =	4,37435 PLN
Schwedische Krone (SEK)	1 EUR =	10,72185 SEK
Singapur Dollar (SGD)	1 EUR =	1,51125 SGD
US Dollar (USD)	1 EUR =	1,09355 USD

¹⁾ Devisenkurse vom 30.09.2019

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 2.074,7 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag insgesamt 17 Objekte. Davon entfallen acht Immobilien auf Fremdwährungsländer. Im Berichtszeitraum wurde eine Immobilie veräußert. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 66) 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 40) entnommen werden.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 2.116,4 Mio. EUR. Im laufenden Berichtsjahr wurde eine Immobilien-Gesellschaft erworben. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 66) entnommen werden.

Weitere Veränderungen haben sich aus den Wertfortschreibungen ergeben, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen. Zusätzliche Angaben zu den einzelnen Immobilien-Gesellschaften können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 44) entnommen werden.

Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 906,1 Mio. EUR. Sie sind überwiegend als Termingelder angelegt.

Zum Stichtag lag der Bestand an *Wertpapieren* bei 153,8 Mio. EUR (Kurswert).

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 268,3 Mio. EUR, zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 97,7 Mio. EUR, laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 147,6 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 449,9 Mio. EUR, Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 9,3 Mio. EUR, für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 27,6 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 4,6 Mio. EUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen im Wesentlichen Mietforderungen in Höhe von 2,1 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 1,5 Mio. EUR, Vorschüsse an Immobilienverwalter in Höhe von 1,4 Mio. EUR und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 14,1 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 3,3 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 257,1 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 447,4 Mio. EUR.

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

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 46,4 Mio. EUR und bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 15,6 Mio. EUR entfallen 27,2 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in den verschiedenen Ländern in einer Gesamthöhe von 1,0 Mio. EUR, weitere Steuerforderungen in Höhe von 22,7 Mio. EUR, noch nicht realisierte Ergebnisse aus Devisentermingeschäften in Höhe von 3,0 Mio. EUR, Forderungen aus Cash Collateral in Höhe von 76,2 Mio. EUR, Forderungen gegenüber einer Immobilien-Gesellschaft in Höhe 4,6 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 14,1 Mio. EUR und Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,8 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten

Die *Verbindlichkeiten aus Krediten* stehen im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung von in den USA, den Niederlanden, Neuseeland und Großbritannien gelegenen Objekten. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für Fremdkapitalaufnahmen der Immobilien-Gesellschaften im Gesamtvolumen von 627,7 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 1,2 Mio. EUR und auf Fremdwährungsländer 3,4 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung* enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 15,0 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 4,8 Mio. EUR, Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 16,2 Mio. EUR und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten in Höhe von 0,1 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 0,9 Mio. EUR, aus noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 79,8 Mio. EUR, abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 1,5 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährung 1,4 Mio. EUR, aus Verbindlichkeiten

für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 3,1 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,2 Mio. EUR.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden unter anderem in Höhe von 5,8 Mio. EUR für Instandhaltungen, 7,3 Mio. EUR für Ertragsteuer und 101,3 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT) gebildet.

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei Direktinvestments in Höhe von 29,6 Mio. EUR enthalten. Für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Höhe von 71,7 Mio. EUR für potenzielle Veräußerungsgewinne gebildet.

Gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung sind bei Anteilpreisermittlungen für 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.

Steuererminderungsmöglichkeiten 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 30.09.2019 bewertet.

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 4.923,6 Mio. EUR per 30. September 2018 auf 5.366,4 Mio. EUR per 30. September 2019. Im gleichen Zeitraum wurden 8.957.841 Anteile ausgegeben und 1.412.834 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 411,8 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 97.725.422 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 54,91 EUR.



Melbourne, 15 William Street

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

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 m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Deutschland											
1	50678 Köln Im Zollhafen 24 „Kranhaus Süd“	–	G	F	B/P: 98%; L: 2%	Apr. 10	2009	759	16.732	–	K/Pa
2	40221 Düsseldorf Speditionstraße 21+23 „Hafenspitze“	–	G	F	B/P: 91%; L: 1%; Kfz: 8%	Dez. 13	2010	3.213	21.802	–	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: 52%; Ha: 9%; H: 28%; L: 2%; W: 1%; Kfz: 7%	Sep. 15	1945/1997, 1933/2011, 1958/1997, 1958/1997	13.279	49.590	679	K/Pa/La
Niederlande											
5	1081 LA Amsterdam Gustav Mahlerlaan 2970 „The Edge“	–	G (E)	F	B/P: 88%; S: 1%; Kfz: 11%	Okt. 14	2014	6.323	36.612	–	K/Pa
6	1012 NV Amsterdam Spuistraat 172, 175 „Exchange/Bank“	–	G	F	Ha: 17%; H: 84%	Okt. 17	2015	3.453	17.358	–	K/Pa/La
7	1077 XZ Amsterdam Strawinskylaan 10	–	G (E)	F	B/P: 91%; Kfz: 9%	Aug. 04 Jan. 07 ¹²⁾	1988/ 2006	3.086	7.977	–	K/Pa/La
8	1054 Amsterdam Vondelstraat 18-30/ Visscherstraat 7-10 „Vondel/Roemer Hotel“	–	G	F	H: 98%; W: 2%	Dez. 16	1893/ 2014	2.132	4.460	180	K/Pa
9	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											
10	London EC1 45-50 Holborn Viaduct „Atlantic House“	–	G (E)	F	B/P: 96%; Ha: 1%; L: 2%; Kfz: 1%	Mai 04	2001	3.378	24.118	–	K/La/Pa
11	London WC2 Chancery Lane 38 „Cursitor Building“	–	G	F	B/P: 96%; Ha: 1%; S: 3%	Aug. 18	1994/ 2017	1.187	6.833	–	Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer 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
24,5	2,7	6,1	2.746.302			77.510.000,00
						(1,44)
				59,6	4.165.128,00	78.720.000,00
				59,6	4.070.088,00	76.300.000,00
9,5	5,1	2,5	5.254.723			107.435.000,00
						(2,00)
				51,4	5.694.420,00	109.270.000,00
				51,4	5.726.520,00	105.600.000,00
1,0	13,2	4,2	6.063.165			150.555.000,00
						(2,81)
				56,8	6.049.260,00	151.640.000,00
				56,8	6.054.876,00	149.470.000,00
0,3	7,5	6,3	9.523.997			179.580.000,00
						(3,35)
				45,7	9.351.492,00	178.640.000,00
				45,7	9.445.308,00	180.520.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			215.920.000,00
						(4,02)
				65,0	13.790.526,00	214.000.000,00
				65,0	13.391.765,00	217.840.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			252.850.000,00
						(4,71)
				58,3	10.170.000,00	253.750.000,00
				58,3	10.170.000,00	251.950.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			49.805.000,00
						(0,93)
				57,1	2.982.882,00	50.210.000,00
				47,1	2.986.982,00	49.400.000,00
2,1	0,0	22,2	1.976.570			39.870.000,00
						(0,74)
				42,5	1.873.200,00	39.510.000,00
				42,5	2.029.032,00	40.230.000,00
8,5	0,0	4,5	2.907.459			41.635.000,00
						(0,78)
				34,3	3.054.808,00	41.540.000,00
				34,3	3.062.868,00	41.730.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			211.510.000,00
						(= 237.948.452,56)
				51,6	10.874.500,00	213.250.000,00
				51,6	10.889.500,00	209.770.000,00
0,0	0,0	15,1	2.917.805 (= 3.336.863)			82.200.000,00
						(= 92.474.884,41)
				57,4	4.327.442,00	82.910.000,00
				57,7	4.327.442,00	81.490.000,00
						(1,72)

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen 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	-	-

Niederlande

5	1081 LA Amsterdam Gustav Mahlerlaan 2970 „The Edge“	-	-	39,4	85.000.000,00	-	-
6	1012 NV Amsterdam Spuistraat 172,175 „Exchange/Bank“	-	-	25,7	65.000.000,00	-	-
7	1077 XZ Amsterdam Strawinskylaan 10	-	-	49,9	24.850.000,00	-	-
8	1054 Amsterdam Vondelstraat 18-30/ Visscherstraat 7-10 „Vondel/Roemer Hotel“	-	-	20,1	8.000.000,00	-	-
9	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

10	London EC1 45-50 Holborn Viaduct „Atlantic House“	-	-	38,1	80.500.000,00 (= 90.562.386,80)	-	-
11	London WC2 Chancery Lane 38 „Cursitor Building“	-	-	47,4	39.000.000,00 (= 43.874.945,16)	-	-

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 Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
3.106.807,79 (= 4,8)	2.372.219,22	734.588,57	0,00	0,00 (0,00)	0,5	EUR
7.113.251,07 (= 7,0)	5.225.900,19	1.887.350,88	714.550,38	3.036.839,04 (0,06)	4,2	EUR
7.694.300,61 (= 6,9)	5.709.176,39	1.985.124,22	769.430,06	2.436.528,52 (0,05)	3,2	EUR
10.346.904,78 (= 6,3)	8.270.631,71	2.076.273,07	1.036.393,49	6.131.994,70 (0,11)	5,9	EUR
2.050.655,20 (= 1,2)	168,00	2.050.487,20	0,00	0,00 (0,00)	0,0	EUR
21.041.481,10 (= 8,1)	15.601.626,00	5.439.855,10	2.133.037,00	17.064.295,99 (0,32)	8,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.316.344,11 (= 8,1)	2.265.302,50	1.051.041,61	314.302,97	2.462.039,98 (0,05)	7,2	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
- (= 1.581.650,96) (= 7,2)	- (= 1.012.407,12)	- (= 569.243,84)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	0,0	GBP (EUR)
- (= 6.889.563,65) (= 7,8)	- (= 4.415.123,75)	- (= 2.474.439,90)	- (= 684.666,59)	- (= 6.126.018,75) (0,11)	8,9	GBP (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

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 m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Japan											
12	Tokio 101-0021 4-3-3 Sotokanda, Chiyoda-ku „Don Quijote Building“	–	G	F	Ha: 100%	Jul. 04	1984	1.061	7.412	–	K/La/Pa/R
Neuseeland											
13	1010 Auckland Shortland Street 88 „Lumley Centre“	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 1%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 12%	Nov. 14 Okt. 17 ¹³⁾	2005	2.935	20.821	–	K/La/Pa
Polen¹⁴⁾											
14	00-867 Warschau Jana Pawla II 17 „Atrium ONE“	–	G	F	B/P: 80%; Ha: 13%; L: 1%; Kfz: 7%	Mai 14	2014	4.735	18.307	–	K/Pa/La
USA											
15	Boston, 02110 175 Federal Street	–	G	F	B/P: 94%; Ha: 5%; L: 1%	Apr. 16	1979	1.773	20.724	–	K/Pa
16	San Francisco, 94104 114 Sansome Street „The Adam Grant Building“	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 11%; L: 1%	Feb. 17	1908/1926/ 1960/2000/ 2009/2016	1.756	17.489	–	K/Pa/La
17	Windsor, 06095 200 Old Iron Ore Road „Amazon Fulfillment Center, Hartford“	–	G	F	L: 100%	Mai 16	2015	362.219	94.527	–	–
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Deutschland											
	Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.¹⁵⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg- Findel	15,0%	–	–	–	Okt. 17	–	–	–	–	–
	Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main	100,0%	–	–	–	Nov. 17	–	–	–	–	–
18	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ ¹⁶⁾	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 1%; L: 1%; S: 5%; Kfz: 4%	Jan. 18	2012	17.830	102.836	–	K/La/Pa
	Tower 185 Betriebs GmbH¹⁷⁾ Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main	100,0%	–	–	–	Jan. 18	–	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ¹⁸⁾ : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main										

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche 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			11.267.235.000,00 (= 95.541.719,67) (1,78)
				24,5	670.800.012,00	11.413.970.000,00
				24,5	670.800.012,00	11.120.500.000,00
6,9	1,2	5,2	10.776.163 (= 6.351.712)			163.535.000,00 (= 93.668.022,22) (1,75)
				55,5	11.502.422,00	162.130.000,00
				55,5	11.572.911,00	164.940.000,00
0,1	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			379.124.914,50 (= 86.670.000,00) (1,62)
				64,4	21.366.372,60	384.636.595,50
				64,4	22.349.918,95	373.613.233,50
38,3 (25,1)	8,7	2,6	8.966.982 (= 7.940.858)			130.045.000,00 (= 118.920.031,09) (2,22)
				29,4	11.396.166,00	129.030.000,00
				36,4	11.301.522,00	131.060.000,00
4,4	11,4	3,2	11.301.298 (= 10.021.066)			154.075.000,00 (= 140.894.334,96) (2,63)
				37,3	12.996.049,00	155.760.000,00
				37,3	12.922.740,00	152.390.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			102.185.000,00 (= 93.443.372,50) (1,74)
				35,6	5.850.723,00	102.210.000,00
				35,6	5.972.630,00	102.160.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
3,1	0,9	6,0	32.101.458			770.310.000,00
				52,1	30.958.908,00	766.330.000,00
				52,1	31.334.340,00	774.290.000,00
-	-	-	-	-	-	-

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschaftskapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafterdarlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
-----	--	---	----------------------	---	---------------	------------------------	---

Japan

12	Tokio 101-0021 4-3-3 Sotokanda, Chiyoda-ku „Don Quijote Building“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
----	---	---	---	-----	------------------	---	---

Neuseeland

13	1010 Auckland Shortland Street 88 „Lumley Centre“	–	–	56,9	93.000.000,00 (= 53.267.655,65)	–	–
----	---	---	---	------	------------------------------------	---	---

Polen¹⁴⁾

14	00-867 Warschau Jana Pawla II 17 „Atrium ONE“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
----	---	---	---	-----	------------------	---	---

USA

15	Boston, 02110 175 Federal Street	–	–	52,3	68.000.000,00 (= 62.182.799,14)	–	–
----	-------------------------------------	---	---	------	------------------------------------	---	---

16	San Francisco, 94104 114 Sansome Street „The Adam Grant Building“	–	–	47,1	72.500.000,00 (= 66.297.837,32)	–	–
----	---	---	---	------	------------------------------------	---	---

17	Windsor, 06095 200 Old Iron Ore Road „Amazon Fulfillment Center, Hartford“	–	–	51,4	52.500.000,00 (= 48.008.778,75)	–	–
----	---	---	---	------	------------------------------------	---	---

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Deutschland

	Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.¹⁵⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg- Findel	15.000,00	1.101.000,00	–	–	55.500.000,00	30.327.360,25 (0,57)
--	---	------------------	---------------------	---	---	----------------------	---------------------------------

	Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main	–	100.000,00	–	–	–	–
--	--	---	-------------------	---	---	---	---

18	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ ¹⁶⁾	–	–	32,5	250.000.000,00	–	–
----	---	---	---	------	----------------	---	---

	Tower 185 Betriebs GmbH¹⁷⁾ Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main	7.166.954,05	25.000,00	–	–	–	–
--	---	---------------------	------------------	---	---	---	---

	Beteiligte Gesellschaft ¹⁸⁾ : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main	15.000,00					15.000,00 (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 Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	JPY (EUR)
(= 2.537.355,37) (= 2,7)	(= 3.816,02)	(= 2.533.539,35)	(= 229.653,64)	(= 1.475.242,59) (0,03)	5,1	NZD (EUR)
(= 1.544.208,94) (= 1,8)	(= 4.984,36)	(= 1.539.224,58)	(= 154.678,18)	(= 708.941,65) (0,01)	4,6	PLN (EUR)
(= 3.184.687,82) (= 2,6)	(= 96.227,69)	(= 3.088.460,13)	(= 279.399,93)	(= 2.284.651,37) (0,04)	6,6	USD (EUR)
(= 3.546.355,47) (= 2,6)	(= 231.545,80)	(= 3.314.809,67)	(= 277.209,23)	(= 3.076.947,90) (0,06)	7,3	USD (EUR)
(= 2.333.889,59) (= 2,5)	(= 247.012,07)	(= 2.086.877,52)	(= 236.887,86)	(= 1.554.493,38) (0,03)	6,6	USD (EUR)
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR
54.648.406,18 (= 7,0)	45.880.550,51	8.767.855,67	5.494.679,88	45.331.108,79	8,3	EUR
181.036,89 (= 2,5)	1.595,31	179.441,58	18.730,08	154.522,75	8,3	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

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 m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Finnland											
	DIG Helsinki T2 Oy Mannerheiminaukio 1A 00101 Helsinki Finnland	100,0%	-	-	-	Feb. 14	-	-	-	-	-
19	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 2	-	G	F	B/P: 69%; Ha: 20%; L: 5%; Kfz: 6%	Mrz. 14	1999	5.616	25.521	-	K/La/Pa/R
Frankreich											
	Clichy Leclerc SAS¹⁹⁾ 9/11, Allée de l'Arche 92671 Courbevoie La Défense Cedex, Frankreich	100,0%	-	-	-	Mrz. 14	-	-	-	-	-
20	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: 1%; Kfz: 7%	Mai 14	1908/2011	9.105	32.639	-	Pa
21	92419 Boulogne-Billancourt ²⁰⁾ 65, Avenue Edouard Vaillant	-	G	F	B/P: 87%; Ha: 9%; L: 1%; Kfz: 4%	Dez. 02	1971/ 2002/ 2019	4.727	12.421	-	K/La/Pa
Irland											
	DIG Ireland ICAV North Wall Quay 25/28 1 Dublin, Ireland	100,0%	-	-	-	Feb. 18	-	-	-	-	-
22	4 Dublin Leeson Street Upper „Clayton Hotel Burlington Road“ ²¹⁾	-	G	F	H: 100%	Nov. 16	1972/2014	14.973	26.321	-	Pa
Luxemburg											
	Laccolith S.A. 296-298 Route de Longwy 1940 Luxemburg, Luxemburg	100,0%	-	-	-	Dez. 02	-	-	-	-	-
23	2453 Luxemburg 18-20, Rue Eugène Ruppert „Laccolith Cloche d'Or“	-	G	F	B/P: 81%; L: 2%; Kfz: 16%	Dez. 02	2002	9.712	13.976	-	K/La/Pa
Österreich											
	CANDOUR FIVE GmbH & Co. KG²²⁾ Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich	60,0%	-	-	-	Jul. 17	-	-	-	-	-
24	1220 Wien Donau-City-Straße 7 „DC Tower“ ¹⁶⁾	-	G	F	B/P: 61%; Ha: 1%; H: 25%; L: 2%; S: 2%; Kfz: 8%	Jul. 17	2013	22.607	75.322	-	K/La/Pa/R

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer 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			183.230.000,00
				49,5	8.471.268,00	183.290.000,00
				49,5	8.769.876,00	183.170.000,00
-	-	-	-	-	-	-
3,2	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			164.200.000,00
				44,4	10.778.908,00	163.390.000,00
				44,4	10.618.091,00	165.010.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			84.650.000,00
				56,6	5.154.780,00	86.710.000,00
				56,6	4.751.500,00	82.590.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			180.320.000,00
				45,4	9.036.000,00	(3,36)
				47,4	9.036.000,00	179.780.000,00
						180.860.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			76.110.000,00
				51,9	5.155.068,00	75.320.000,00
				51,9	5.266.428,00	76.900.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,1	10,8	7,7	11.833.215			356.335.000,00
				64,0	15.258.324,00	352.480.000,00
				64,0	15.326.940,00	360.190.000,00

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 %)
Finnland							
	DIG Helsinki T2 Oy Mannerheiminaukio 1A 00101 Helsinki Finnland	2.500,00	2.500,00	–	–	86.500.000,00	115.434.776,54 (2,15)
19	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 2	–	–	0,0	0,00	–	–
Frankreich							
	Clichy Leclerc SAS¹⁹⁾ 9/11, Allée de l'Arche 92671 Courbevoie La Défense Cedex, Frankreich	0	107.027.300,00	–	–	104.990.000,00	147.288.355,78 (2,74)
20	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“	–	–	0,0	0,00	–	–
21	92419 Boulogne-Billancourt ²⁰⁾ 65, Avenue Edouard Vaillant	–	–	0,0	0,00	–	–
Irland							
	DIG Ireland ICAV North Wall Quay 25/28 1 Dublin, Ireland	0	178.045.000,00	–	–	0,00	188.702.938,43 (3,52)
22	4 Dublin Leeson Street Upper „Clayton Hotel Burlington Road“ ²¹⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
Luxemburg							
	Laccolith S.A. 296-298 Route de Longwy 1940 Luxemburg, Luxemburg	–	31.011,48	–	–	10.148.029,35	69.579.889,34 (1,30)
23	2453 Luxemburg 18-20, Rue Eugène Ruppert „Laccolith Cloche d'Or“	–	–	0,0	0,00	–	–
Österreich							
	CANDOUR FIVE GmbH & Co. KG²²⁾ Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich	215.999.481,43	2.500,00	–	–	0,00	224.933.019,36 (4,19)
24	1220 Wien Donau-City-Straße 7 „DC Tower“ ¹⁶⁾	–	–	0,0	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 Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
4.760,00 (= 190,4)	0,00	4.760,00	505,48	2.232,56 (0,00)	4,4	EUR
9.066.352,45 (= 5,2)	7.040.000,00	2.026.352,45	906.635,24	4.068.066,54	4,4	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	EUR
5.349.571,05 (= 3,5)	3.092.864,00	2.256.707,05	516.339,48	2.366.556,06	4,6	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	EUR
7.530.222,26 (= 4,2)	3.577.962,00	3.952.260,26	707.200,59	5.529.023,01	7,1	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
4.259.758,61 (= 2,0)	810.411,41	3.449.347,20	316.723,17	3.609.583,37 (0,07)	7,8	EUR
598.808,42 (= 0,2)	0,00	598.808,42	59.880,84	474.056,67	7,8	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

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 m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
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	–	–	–	–	–
	– ²³⁾	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	Deka Australia One GmbH & Co. KG, Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Okt. 08	–	–	–	–	–
25	2609 Fyshwick 337 Canberra Avenue „Canberra Outlet Centre“	–	G (E)	F	Ha: 98%; L: 1%; S: 1%	Feb. 17	2008	68.840	45.348	–	K/Pa/R
26	VIC 3000 Melbourne 15 William Street	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 3%; S: 1%; Kfz: 10%	Jun. 09	1967/2003	4.312	42.155	–	K/Pa
27	2000 Sydney 64-68 Castlereagh Street	–	G	F	B/P: 6%; Ha: 94%	Nov. 18	1914/1961/2018	503	947	–	K/Pa
Chile											
	Deka Inmobiliaria Chile One SpA Avenida El Golf 40, Piso 20, 7550107 Las Condes, Santiago, Chile	100,0%	–	–	–	Sep. 08	–	–	–	–	–
28	7550647 Santiago de Chile Avenida Vitacura 2888 „Torre Titanium La Portada“	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 3%; L: 1%; Kfz: 9%	Apr. 11	2011	6.974 ²⁶⁾	44.585	–	K/La/Pa
Großbritannien											
	Cannon Street Holdings Limited²⁷⁾ IFC 5 JE1 1ST St. Helier, Jersey	60,0%	–	–	–	Apr. 17	–	–	–	–	–
	78 Cannon Street Limited Partnership 21 Palmer Street SW1H 0AD London, Großbritannien	100,0%²⁸⁾	–	–	–	Apr. 17	–	–	–	–	–
29	EC4N 6AP London 78 Cannon Street ¹⁶⁾ „Cannon Place“	–	G (E)	F	B/P: 98%; Ha: 1%	Apr. 17	2011	6.367	37.370	–	K/LA/PA/R
	Beteiligte Gesellschaft ²⁹⁾ : 78 Cannon Street General Partner Limited, 21 Palmer Street, SW1H 0AD London, Großbritannien										

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer 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
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
15,3	23,7	3,2	14.621.665 (= 9.126.981)	49,4 39,4	13.163.646,00 13.285.213,00	150.625.000,00 (= 93.008.249,56) 155.540.000,00 145.710.000,00
1,8	4,4	5,8	19.731.638 (= 12.294.534)	40,8 40,8	21.281.135,00 20.684.193,00	270.875.000,00 (= 167.260.478,67) 275.050.000,00 266.700.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			57.900.000,00 (= 35.752.216,76)
				40,5 40,5	2.969.000,00 2.968.999,00	58.050.000,00 57.750.000,00
-	-	-	-	-	-	-
1,5	27,8	3,1	9.744.829.005 (= 12.553.098)	51,6 51,6	9.145.550.844,00 9.169.855.044,00	103.500.965.000,00 (= 130.224.292,12) 103.499.070.000,00 103.502.860.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	15,8	17.010.661 (= 19.199.710)	51,5 51,5	23.344.295,98 23.329.161,98	469.405.000,00 (= 528.079.964,90) 471.680.000,00 467.130.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschaftskapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafterdarlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
-----	--	---	----------------------	---	---------------	------------------------	---

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) ²⁴⁾	– (= 25.000) ²⁵⁾	–	–	0,00 (= 0,00)	3.991.267,54 (= 2.464.536,48) (0,05)
	– ²³⁾	–	–	–	–	–	–
	Deka Australia One GmbH & Co. KG, Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	– (= 30.570) ²⁴⁾	– (= 25.000) ²⁵⁾	–	–	0,00 (= 0,00)	435.488.991,26 (= 268.906.680,70) (5,01)
25	2609 Fyshwick 337 Canberra Avenue „Canberra Outlet Centre“	–	–	43,2	65.000.000,00 (= 40.136.340,06)	–	–
26	VIC 3000 Melbourne 15 William Street	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
27	2000 Sydney 64-68 Castlereagh Street	–	–	40,6	23.500.000,00 (= 14.510.830,64)	–	–

Chile

	Deka Inmobiliaria Chile One SpA Avenida El Golf 40, Piso 20, 7550107 Las Condes, Santiago, Chile	– (= 25.519.064,26)	20.282.297.057,00 (= 25.519.064,26)	–	–	44.500.000.000,00 (= 55.989.632,48)	41.727.078.340,00 (= 52.500.759,12) (0,98)
28	7550647 Santiago de Chile Avenida Vitacura 2888 „Torre Titanium La Portada“	–	–	51,4	53.186.852.000,00 (= 66.919.377,45)	–	–

Großbritannien

	Cannon Street Holdings Limited²⁷⁾ 13 Castle Street JE4 5UT St. Helier, Jersey	130.437.355,25 (= 164.640.947,40)	10,00 (= 11,25)	–	–	0,00 (= 0,00)	142.483.709,26 (= 160.293.972,55) (2,99)
	78 Cannon Street Limited Partnership 21 Palmer Street SW1H 0AD London, Großbritannien	–	0,00 (= 0,00)	–	–	0,00 (= 0,00)	–
29	EC4N 6AP London 78 Cannon Street ¹⁶⁾ „Cannon Place“	–	–	51,7	242.500.000,00 (= 272.812.158,98)	–	–

Beteiligte Gesellschaft²⁹⁾:
78 Cannon Street General
Partner Limited,
21 Palmer Street, SW1H 0AD
London, Großbritannien

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 Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 2.000,00) (= 8,0)	- (= 0,00)	- (= 2.000,00)	- (= 200,00)	- (= 183,33) (0,00)	0,9	AUD (EUR)
-	-	-	-	-	-	-
- (= 47.005,63) (= 153,8)	- (= 0,00)	- (= 47.005,63)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	0,0	AUD (EUR)
- (= 7.338.842,48) (= 7,5)	- (= 7.338.842,48)	- (= 0,00)	- (= 733.884,24)	- (= 5.381.817,84)	7,4	AUD (EUR)
- (= 7.402.553,67) (= 7,8)	- (= 7.402.553,67)	- (= 0,00)	- (= 493.289,40)	- (= 0,00)	0,0	AUD (EUR)
- (= 3.025.546,63) (= 8,1)	- (= 2.060.098,71)	- (= 965.447,92)	- (= 263.203,63)	- (= 2.762.343,00)	9,1	AUD (EUR)
- (= 1.486.619,24) (= -)	- (= 0,00)	- (= 1.486.619,24)	- (= 148.586,09)	- (= 235.261,32) (0,00)	1,6	CLP (EUR)
- (= 2.943.771,89) (= 2,2)	- (= 0,00)	- (= 2.943.771,89)	- (= 296.166,54)	- (= 444.249,81)	1,6	CLP (EUR)
- (= 8.515.448,76) (= 5,2)	- (= 22.124,75)	- (= 8.493.324,01)	- (= 752.675,86)	- (= 6.812.314,10) (0,13)	7,6	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (-)	-	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

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 m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Japan											
	Deka Japan Osaka GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Dez. 07	–	–	–	–	–
30	Osaka 542-0086 1-5-5 Nishishinsaibashi, Chuo-ku „Urban Building Shinsaibashi“	–	G	F	B/P: 50%; Ha: 48%; L: 1%; Kfz: 1%	Jan. 08	1981/2004	1.196	7.527	–	K/Pa
	Deka Japan Yokohama GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Jan. 08	–	–	–	–	–
31	Yokohama 226-0006, 1-18-2 Hakusan, Midori-ku „German Industry Park“	–	G	F	B/P: 36%; L: 62%; Kfz: 2%	Jan. 08	1987	10.057	20.406	–	K/La/Pa
Kanada											
	D-IG Edmonton Lux S.à r.l. Rue Lou Hemmer 6 1748 Luxembourg	100,0%	–	–	–	Okt. 14	–	–	–	–	–
32	T5J0K4 Edmonton 103 Avenue NW 10220 „Stantec Tower“	–	G	F	B/P: 80%; Ha: 11%; L: 1%; Kfz: 9%	Sep. 19	2016	7.215	67.168	–	K/La/Pa/R
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	–	–	–	–	–
33	03200 Mexiko-Stadt Avenida Insurgentes Sur 1196 „Torre de los Parques“	–	G	F	B/P: 94%; Ha: 6%	Sep. 07	2002	819	6.316	–	K/Pa
	Mexico Global Property Two S. de R.L. de C.V.³¹⁾ Avenida Paseo de la Reforma 115 1504 11000 Mexico D.F., Mexiko	100,0%	–	–	–	Dez. 07	–	–	–	–	–
34	11580 Mexiko-Stadt Avenida Mariano Escobedo 563 + 573 „PwC Office Building“ ³²⁾	–	G	F	B/P: 100%	Dez. 07	2000	4.210	22.475	–	K/La/Pa/R
35	11520 Mexiko-Stadt Avenida Miguel de Cervantes Saavedra 301 „Terret Polanco“ (Nord- und Südturm)	–	G	F	B/P: 96%; Ha: 2%; S: 1%; Kfz: 1%	Nov. 14 Nov. 16 ³³⁾	2013	7.648	66.868	–	La/Pa
36	06600 Mexiko Stadt Avenida Paseo de la Reforma 412/ Parkhausgebäude Calle Tokio 12 „Corporativo Reforma Diana“	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 1%; S: 13%	Jul. 19	2013	2.375	21.209	–	K/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer 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
-	-	-	-	-	-	-
12,2	42,1	2,8	709.867.098 ³⁰⁾ (= 5.746.168)	36,8	833.023.656,00	15.090.925.000,00 (= 127.965.106,48)
				36,8	828.285.756,00	15.133.490.000,00 15.048.360.000,00
-	-	-	-	-	-	-
1,5	48,8	1,2	897.477.693 ³⁰⁾ (= 7.265.411)	27,9	946.447.236,00	11.063.595.000,00 (= 93.814.932,63)
				27,9	950.271.132,00	11.247.240.000,00 10.879.950.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	14,8	488.200 (= 337.432)	60,0	29.966.837,00	458.705.779,00 (= 317.046.314,99)
				60,0	28.792.946,00	472.360.000,00 471.280.000,00
-	-	-	-	-	-	-
50,1 (18,2)	34,3	2,3	1.401.071 (= 1.252.606)	42,8	1.837.380,00	22.295.000,00 (= 20.387.728,04)
				42,8	1.800.120,00	22.590.000,00 22.000.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	40,8	6.742.500,00	109.390.000,00 (= 100.032.005,85)
				40,8	6.742.500,00	108.640.000,00 110.140.000,00
0,0	12,0	5,6	22.500.786 (= 20.158.526)	64,3	22.114.128,00	309.130.000,00 (= 282.684.833,80)
				64,3	20.422.356,00	305.790.000,00 312.470.000,00
13,3	40,6	2,2	1.642.834 (= 1.502.692) ³⁸⁾	58,0	8.100.732,00	89.935.465,63 (= 82.241.749,92)
				55,1	6.626.868,00	92.710.000,00 95.060.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
Japan							
	Deka Japan Osaka GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	–	– (= 25.000) ²⁵⁾	–	–	6.450.000.000,00 (= 54.693.462,22)	9.797.905.113,50 (= 83.082.380,34) (1,55)
30	Osaka 542-0086 1-5-5 Nishishinsaibashi, Chuo-ku „Urban Building Shinsaibashi“	–	–	0,0	0,0 (= 0,00)	–	–
	Deka Japan Yokohama GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	–	– (= 25.000) ²⁵⁾	–	–	4.827.647.360,00 (= 40.936.550,16)	7.528.231.526,05 (= 63.836.441,33) (1,19)
31	Yokohama 226-0006, 1-18-2 Hakusan, Midori-ku „German Industry Park“	–	–	0,0	0,0 (= 0,00)	–	–
Kanada							
	D-IG Edmonton Lux S.à r.l. Rue Lou Hemmer 6 1748 Luxembourg“	0,00 (= 0,00)	170.000,00 (= 117.499,88)	–	–	160.000.000,00 (= 110.588.121,45)	150.521.881,38 (= 104.037.075,62) (1,94)
32	T5J0K4 Edmonton 103 Avenue NW 10220 „Stantec Tower“	–	–	33,8	155.000.000,00 (= 107.132.242,66)	–	–
Mexiko							
	Mexico Global Property One S. de R.L. de C.V. Avenida Paseo de la Reforma 115 1504 11000 Mexiko D.F., Mexiko	–	9.903.794,53 (= 9.056.553,91)	–	–	0,00 (= 0,00)	30.355.071,41 (= 27.758.283,95) (0,52)
33	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.³¹⁾ Avenida Paseo de la Reforma 115 1504 11000 Mexiko D.F., Mexiko	–	209.870.699,31 (= 191.916.875,59)	–	–	0,00 (= 0,00)	402.825.725,45 (= 368.365.164,33) (6,86)
34	11580 Mexiko-Stadt Avenida Mariano Escobedo 563 + 573 „PwC Office Building“ ³²⁾	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
35	11520 Mexiko-Stadt Avenida Miguel de Cervantes Saavedra 301 „Terret Polanco“ (Nord- und Südturm)	–	–	34,3	106.000.000,00 (= 96.932.010,42)	–	–
36	06600 Mexiko Stadt Avenida Paseo de la Reforma 412/ Parkhausgebäude Calle Tokio 12 „Corporativo Reforma Diana“	–	–	52,8	47.500.000,00 (= 43.436.514,11)	–	–

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 Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	JPY (EUR)
-	-	-	-	-	-	JPY (EUR)
-	-	-	-	-	-	JPY (EUR)
-	-	-	-	-	-	JPY (EUR)
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	CAD (EUR)
- (6.821.579,39) (= 2,2)	- (= 75.078,46)	- (= 6.746.500,93)	- (= 31.240,42)	- (= 6.790.338,97)	10,0	CAD (EUR)
-	-	-	-	-	-	USD (EUR)
-	-	-	-	-	-	USD (EUR)
-	-	-	-	-	-	USD (EUR)
-	-	-	-	-	-	USD (EUR)
- (= 15.027.525,01) (= 5,8)	- (= 10.733.691,25)	- (= 4.293.833,76)	- (= 1.508.820,11)	- (= 8.184.006,38)	7,1	USD (EUR)
- (= 4.554.296,04) (= 5,7)	- (= 4.357.049,45)	- (= 197.246,59)	- (= 113.857,41)	- (= 4.440.438,63)	7,1	USD (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

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 m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Südkorea											
	Myungdong Real Estate Ltd. 10-1 Myungdong 1-ga, Jung-gu, Seoul 100-021, Südkorea	100,0%	-	-	-	Feb. 05	-	-	-	-	-
	... ³⁴⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Singapur											
	Deka Singapore Raffles Place LP 112 Robinson Road #05-01 Singapur 068902, Singapur	100,0%	-	-	-	Okt. 10	-	-	-	-	-
	... ³⁵⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Beteiligte Gesellschaft ³⁶⁾ : Deka Singapore A Pte. Ltd., 138 Robinson Road #17-00, The Corporate Office, Singapur 068902										
USA											
	522 Fifth Avenue Retail L.P. East 58th Street 150 10155 New York, USA	80,0%	-	-	-	Okt. 14	-	-	-	-	-
37	10036 New York 522 Fifth Avenue „522 Fifth Avenue“ ¹⁶⁾	-	G	B	Ha: 100%	Okt. 14	1896/ 1960/ 1997	2.511	2.477	-	K/La/Pa/R
	Lexington Avenue Hotel L.P. East 58th Street 150 10155 New York, USA	85,0%	-	-	-	Mai 15	-	-	-	-	-
38	10022 New York 525 Lexington Avenue „New York Marriott East Side“ ¹⁶⁾	-	G	F	H: 100%	Mai 15	1924/ 2007	2.083	36.353	-	Pa
	Deka USA K Street LP c/o Paul Venokur, EA, Tarlow & Co CPA, PC, 7 Penn Plaza 7 10001 New York, USA	100,0%	-	-	-	Aug. 09	-	-	-	-	-
39	Washington D.C., 1999 K Street	-	G	F	B/P: 94%; Ha: 3%; Kfz: 3%	Sep. 09	2009	2.312	23.481	-	K/La/Pa
	Beteiligte Gesellschaft ³⁶⁾ : Deka USA GP Inc., c/o Paul Venokur, EA, Tarlow & Co CPA, PC, 7 Penn Plaza, 10001 New York, USA										
	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)										
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)										

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
Südkorea							
	Myungdong Real Estate Ltd. 10-1 Myungdong 1-ga, Jung-gu, Seoul 100-021, Südkorea	–	112.460.000,00 (= 85.980,89)	–	–	0,00 (= 0,00)	342.626.339,00 (= 261.953,75) (0,00)
	– ³⁴⁾	–	–	–	–	–	–
Singapur							
	Deka Singapore Raffles Place LP 112 Robinson Road #05-01 Singapur 068902, Singapur	0,00 (= 0,00)	45.210.001,00 (= 29.915.633,42)	–	–	0,00 (= 0,00)	46.096.599,81 (= 30.502.299,30) (0,57)
	– ³⁵⁾	–	–	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ³⁶⁾ : Deka Singapore A Pte. Ltd., 138 Robinson Road #17-00, The Corporate Office, Singapur 068902						59.555,58 (= 39.408,16) (0,00)
USA							
	522 Fifth Avenue Retail L.P. East 58th Street 150 10155 New York, USA	0,00 (= 0,00)	95.378.310,00 (= 87.218.974,90)	–	–	92.468.439,05 (= 84.558.034,89)	58.047.752,66 (= 53.081.937,41) (0,99)
37	10036 New York 522 Fifth Avenue „522 Fifth Avenue“ ¹⁶⁾	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Lexington Avenue Hotel L.P. East 58th Street 150 10155 New York, USA	0,00 (= 0,00)	97.071.021,00 (= 88.766.879,43)	–	–	0,00 (= 0,00)	5.359.204,94 (= 4.900.740,65) (0,09)
38	10022 New York 525 Lexington Avenue „New York Marriott East Side“ ¹⁶⁾	–	–	107,5	189.000.000,00 (= 172.831.603,49)	–	–
	Deka USA K Street LP c/o King & Spalding LLP, 1185 Avenue of the Americas, 10036 New York, USA	19.998,00 (= 14.007,54)	74.463.410,19 (= 68.093.283,52)	–	–	110.000.000,00 (= 100.589.822,15)	131.366.161,56 (= 120.128.171,15) (2,24)
39	Washington D.C., 20006 1999 K Street	–	–	8,4	20.000.000,00 (= 18.289.058,57)	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ³⁶⁾ : DEKA USA GP Inc., c/o King & Spalding LLP, 1185 Avenue of the Americas, NY 10036 New York, USA						-1.321,02 (= -1.208,01) (0,00)
	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)				–	704.493.652,70 (13,13)	2.116.439.936,53 (= 39,44)
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)				547.044.402,82 (= 10,20)	–	–

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 Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	KRW (EUR)
-	-	-	-	-	-	-
- (= 3.011.335,17) (= -)	- (= 0,00)	- (= 3.011.335,17)	- (= 301.133,52)	- (= 326.227,97) (0,01)	1,0	SGD (EUR)
-	-	-	-	-	-	-
						SGD (EUR)
- (= 3.462.253,30) (= -)	- (= 0,00)	- (= 3.462.253,30)	- (= 353.666,82)	- (= 1.868.190,57) (0,03)	-	USD (EUR)
- (= 944.622,42) (= 0,9)	- (= 259.846,60)	- (= 684.775,82)	- (= 94.462,26)	- (= 472.311,30)	5,0	USD (EUR)
- (= 4.611.213,37) (= -)	- (= 0,00)	- (= 4.611.213,37)	- (= 453.020,24)	- (= 2.715.155,10) (0,05)	-	USD (EUR)
- (= 2.020.586,83) (= 1,0)	- (= 2.020.586,83)	- (= 0,00)	- (= 202.058,68)	- (= 1.128.160,98)	5,6	USD (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	-	USD (EUR)
- (= 4.837.611,75) (= 3,4)	- (= -)	- (= -)	- (= 443.495,41)	- (= 0,00)	0,0	USD (EUR)
						USD (EUR)
				15.569.148,32 (= 0,29)		EUR
				46.357.993,87 (= 0,86)		EUR

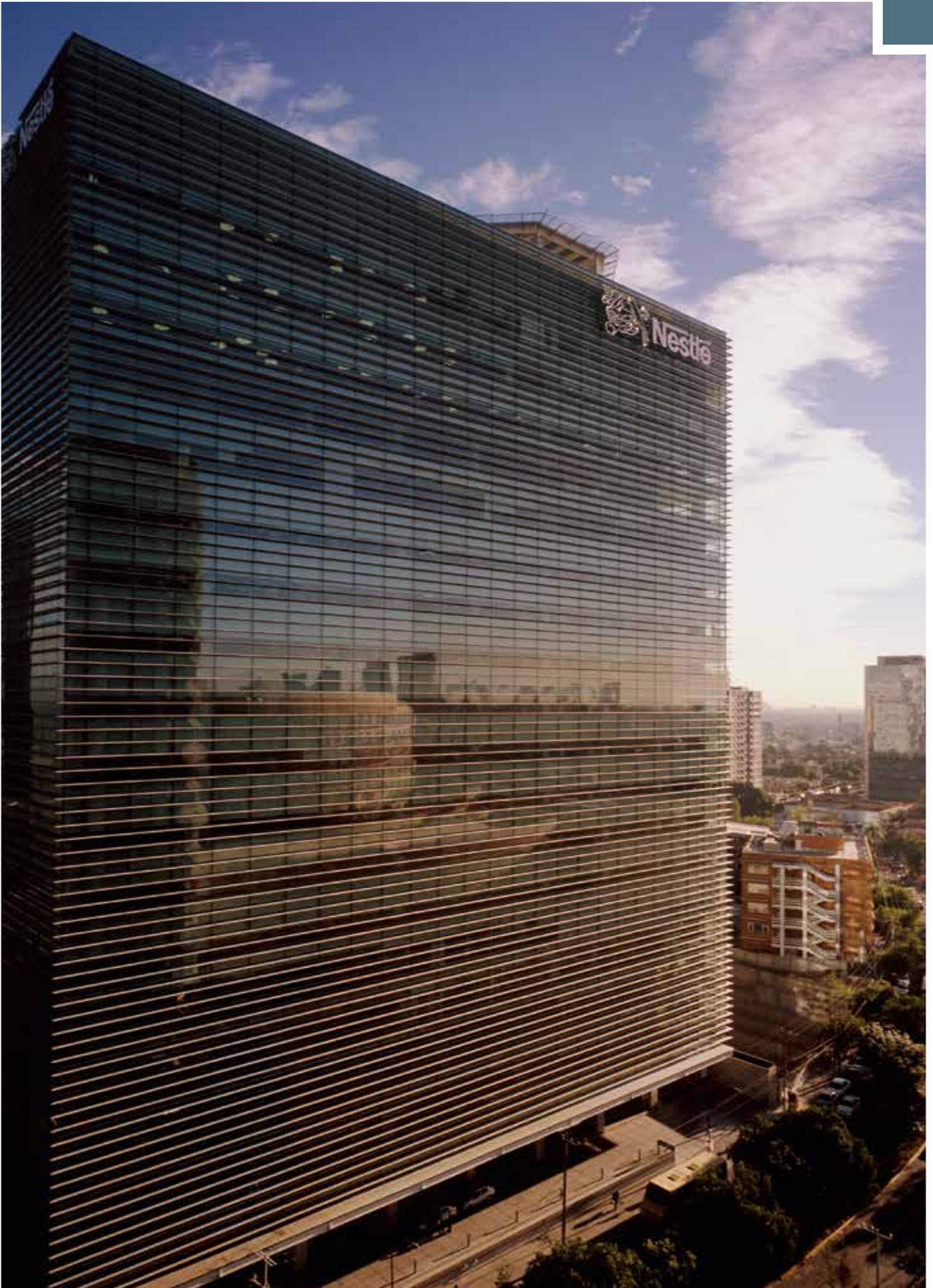
Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- 1) Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt, (**E**) = Erbbaugrundstück
- 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 laut aktuellem Bewertungsgutachten, diese Mieten können von den gegenwärtigen tatsächlichen Mieten abweichen.
- 8) Die Verkehrswertermittlung erfolgt zu verschiedenen Bewertungsstichtagen in der Regel viermal innerhalb des Geschäftsjahres für jede einzelne Immobilie; Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Im Berichtszeitraum erworbene Objekte werden bis zu maximal drei Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. 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) Angaben erfolgen in Fondswährung EUR. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- 11) Angaben erfolgen in Fondswährung EUR.
- 12) Nach Projektfertigstellung ist ein weiterer Bauteil am 10.01.2007 in das Fondsvermögen übergegangen.
- 13) Teilzukauf von 344 m² Einzelhandelsfläche am 27.10.2017.
- 14) Mietverträge und Verkehrswertermittlung sind in EUR valuiert.
- 15) Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung), Deka-ImmobilienGlobal (15 % Beteiligung), WestInvest InterSelect (30 % Beteiligung) und WestInvest ImmoValue (15 % Beteiligung).
- 16) Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote.

- 17) Dienende Gesellschaft zur Bewirtschaftung der Immobilie.
- 18) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 15 % im Eigentum des Fonds ist.
- 19) Die Holding „Clichy Leclerc SAS“ hält die Immobilie der ehemaligen objekt-haltenden Tochtergesellschaft „Deka Edouard Vaillant SARL“ seit der Fusion am 08.09.2017. Die Holding „Clichy Leclerc SAS“ hat seit Eingliederung am 04.12.2015 die Immobilien-Gesellschaft „Deka Edouard Vaillant SARL“ gehalten.
- 20) Die ehemalige objekt-haltende Tochtergesellschaft „Deka Edouard Vaillant SARL“ wurde am 08.09.2017 in die Holding „Clichy Leclerc SAS“ fusioniert. Die „Deka Edouard Vaillant SARL“ war seit Eingliederung am 04.12.2015 eine 100%ige Tochtergesellschaft der Holding „Clichy Leclerc SAS“.
- 21) Die ehemals direkt gehaltene Immobilie wird nach einem Halteformwechsel seit 01.02.2018 indirekt über die Immobilien-Gesellschaften „DIG Ireland ICAV“ gehalten.
- 22) Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung).
- 23) 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).
- 24) Kaufpreiszahlung der Gesellschaft ist in EUR erfolgt.
- 25) Das im Handelsregister eingetragene und in den deutschen handelsrechtlichen Jahresabschlüssen ausgewiesene gezeichnete Kapital (Nennkapital) der deutschen GmbH beträgt 25.000 EUR.
- 26) Davon Miteigentumsanteil 53,4 %.
- 27) Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (40 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung), das mit 99,9% an der Immobilien-Gesellschaft „78 Cannon Street Limited Partnership“ beteiligt ist.
- 28) 100%ige Tochtergesellschaft der „Cannon Street Holdings Limited“, die das Objekt hält (Doppelstöckige Beteiligung)
- 29) Mit 0,1 % an der Immobilien-Gesellschaft „78 Cannon Street Limited Partnership“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum der „Cannon Street Holdings Limited“ ist.
- 30) Landestypisch werden Mieterträge und Nebenkosten zusammengefasst.
- 31) 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.
- 32) 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.
- 33) Übergang des Südturms am 12.11.2014, Übergang des Nordturms am 24.11.2016.
- 34) Die Immobilie Seoul 100-021, 10-1 Myungdong 1-ga, Jung-gu, „Myungdong Central Building“ wurde zum 14.02.2012 verkauft.
- 35) Die Immobilie Singapur 048622, 30 Raffles Place, „Chevron House“ wurde zum 29.03.2018 aus der Immobilien-Gesellschaft E140 heraus verkauft (asset deal).
- 36) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- 37) Objekt befindet sich im Bau.
- 38) Mieteinnahmen seit Ankauf im Juli 2019.

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 Halbjahresbericht finden Sie auf Seite 2 „Hinweise“ sowie im Anhang ab Seite 79.



Mexiko-Stadt, „Terret Polanco“

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2019

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Verkäufer / Käufer	Beteili- gungs- quote in %	Entwick- lungs- stand ²⁾	Erwerbs- / Verkaufs- datum
I. Ankäufe¹⁾				
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
Australien				
2000 Sydney 64-68 Castlereagh Street ⁵⁾	7)	–	F	Nov. 18
Kanada				
D-IG Edmonton Lux S.à r.l. Rue Lou Hemmer 6 1748 Luxembourg"	–	100,0%	F	Apr. 19
T5J0K4 Edmonton 103 Avenue NW 10220 „Stantec Tower“	Katz Group Properties Inc. & WAM EAD Limited Partnership & EAD Property Holdings Corp.	–	F	Sep. 19
Mexiko				
06600 Mexiko-Stadt Avenida Paseo de la Reforma 412/ Parkhausgebäude Calle Tokio 12 „Corporativo Reforma Diana“ ⁶⁾	7)	–	F	Jul. 19
II. Verkäufe¹⁾				
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
USA				
Washington D.C., 20037 2175 K Street	The European Union	–	F	Mrz. 19

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 523,4 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
58.600.000,00 (= 37.379.600,69)	–	– (= 3.025.546,63) (= 8,1)	10	AUD (EUR)
–	113.285,00	0,0 (= 0,0)	–	EUR
458.705.779,00 (= 314.785.739,09)	–	– (6.821.579,39) (= 2,2)	10	CAD (EUR)
7)	–	7)	10	USD (EUR)
102.990.276,46 (= 90.808.337,93)	–	3.342.970,00 (= 2.947.555,44) (= 3,2)	–	USD (EUR)

Anmerkungen:

- ¹⁾ Übersicht der im Geschäftsjahr 2018/2019 in das Fondsvermögen übergebenen 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 wurde am 14.11.2018 durch die im Bestand befindliche Immobilien-Gesellschaft „Deka Australia One GmbH & Co. KG“ erworben (Asset Deal).
- ⁶⁾ Die Immobilie wurde am 23.07.2019 durch die im Bestand befindliche Immobilien-Gesellschaft „Mexico Global Property Two S. de R.L. de C.V.“ erworben (Asset Deal).
- ⁷⁾ Mit dem Verkäufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR (Kurs per 27.09.2019)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				906.117.647,36¹⁾	16,89
II. Wertpapiere					
1. Börsengehandelte Wertpapiere					
Verzinsliche Wertpapiere					
0,2520% Deutsche Hypothekenbank FLR MTN IHS S.480 17/20 (DE000DHY4804)	0,00	0,00	53.000.000,00	52.982.775,00	0,99
0,0100% Berlin Hyp AG IHS 19/22 (DE000BHYDBR2)	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	100.771.500,00	1,88
Wertpapiere gesamt	100.000.000,00	0,00	153.000.000,00	153.754.275,00	2,87
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:			53.000.000,00	52.982.775,00	0,99

¹⁾ Kurswert per 30.09.2019

Hinweis

Im Berichtszeitraum fanden keine *Wertpapiertransaktionen* mit eng verbundenen Unternehmen statt.

Der Anteil der *Derivattransaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 55 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 2.275 Mio. EUR.

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

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände					
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	6.362.215,54)	14.056.042,02 2.065.472,05	<u>17.691.976,40</u>	<u>0,33</u>
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<u>704.493.652,70</u>	<u>13,13</u>
3.	Zinsansprüche (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>19.998,09</u>	<u>0,00</u>
4.	Andere (davon in Fremdwährung: davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Cash Collateral davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	41.721.692,82)	846.108,19 76.210.000,00	<u>123.673.288,10</u>	<u>2,30</u>
Offene Positionen		Kurswert	Kurswert¹⁾	Vorläufiges	
		Verkauf EUR	Stichtag EUR	Ergebnis EUR	
CLP	78.320,0 Mio.	100.289.442,63	97.721.063,87	2.568.378,76	
NZD	66,3 Mio.	37.933.250,07	37.540.404,56	392.845,51	
II. Verbindlichkeiten aus					
1.	Krediten (davon in Fremdwährung: davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	364.194.402,82)	0,00	<u>547.044.402,82</u>	<u>10,20</u>
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung:	3.412.140,56)		<u>4.567.119,34</u>	<u>0,09</u>
3.	Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	18.709.086,61)		<u>36.222.106,95</u>	<u>0,67</u>
4.	anderen Gründen (davon in Fremdwährung: davon aus Anteilumsatz davon aus Cash Collateral davon aus Sicherungsgeschäften	3.283.531,85)	202.178,62 0,00	<u>87.712.384,04</u>	<u>1,63</u>
Geschlossene Positionen		Kurswert	Kurswert	Ergebnis	
		Verkauf EUR	Kauf EUR	EUR	
SGD	2,8 Mio.	1.795.917,57	1.823.538,98	-27.621,41	
USD	33,1 Mio.	28.017.076,27	28.894.049,13	-876.972,86	
Offene Positionen		Kurswert	Kurswert¹⁾	Vorläufiges	
		Verkauf EUR	Stichtag EUR	Ergebnis EUR	
AUD	428,0 Mio.	260.364.545,53	261.514.688,19	-1.150.142,66	
CAD	303,0 Mio.	204.230.193,72	207.276.106,90	-3.045.913,18	
GBP	321,6 Mio.	356.451.375,73	359.659.155,48	-3.207.779,75	
JPY	39.146,0 Mio.	308.112.040,20	331.785.331,83	-23.673.291,63	
MXN	1.107,0 Mio.	47.054.458,60	48.683.113,09	-1.628.654,49	
SGD	43,4 Mio.	27.836.722,36	28.372.101,78	-535.379,42	
USD	920,9 Mio.	787.659.754,12	833.357.899,23	-45.698.145,11	

¹⁾ Kurse vom 30.09.2019

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
III. Rückstellungen			<u>116.906.317,62</u>	<u>2,18</u>
(davon in Fremdwährung:	64.032.281,67)			
Fondsvermögen			5.366.386.403,01	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 79.

Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

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	413,25 Mio.	257.991.882,58	256.607.215,55
CLP	78.802,00 Mio.	103.134.606,47	104.172.657,92
GBP	349,00 Mio.	388.221.973,72	392.691.112,29
JPY	38.351,00 Mio.	290.056.265,40	302.027.721,65
MXN	1.030,00 Mio.	40.534.767,79	47.365.397,66
NZD	70,55 Mio.	40.217.649,56	41.215.866,30
SGD	45,90 Mio.	28.427.495,02	30.141.646,04
USD	1.017,60 Mio.	842.159.878,53	895.511.442,90



San Francisco, „The Adam Grant Building“

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2018 bis 30. September 2019

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			157.062,00	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			352.708,66	
3. Sonstige Erträge			61.539.160,55	
4. Erträge aus Immobilien			118.435.994,02	
(davon in Fremdwährung:	55.713.833,10)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			28.556.585,25	
(davon in Fremdwährung:	17.768.019,11)			
Summe der Erträge				209.041.510,48
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			52.336.206,28	
a) davon Betriebskosten		18.588.311,38		
(davon in Fremdwährung:	15.395.531,27)			
b) davon Instandhaltungskosten		14.712.672,28		
(davon in Fremdwährung:	6.297.745,26)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		5.012.115,30		
(davon in Fremdwährung:	138.394,62)			
d) davon sonstige Kosten		14.023.107,32		
(davon in Fremdwährung:	4.524.588,76)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			1.929.476,44	
(davon in Fremdwährung:	51.105,80)			
3. Inländische Steuern			241.196,88	
4. Ausländische Steuern			15.296.954,74	
(davon in Fremdwährung:	9.989.414,09)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			12.763.077,66	
(davon in Fremdwährung:	11.613.008,39)			
6. Verwaltungsvergütung			33.837.798,70	
7. Verwahrstellenvergütung			2.596.909,03	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			191.217,05	
9. Sonstige Aufwendungen			4.734.687,13	
davon Kosten der externen Bewerter		853.537,27		
Summe der Aufwendungen				123.927.523,91
III. Ordentlicher Nettoertrag				85.113.986,57
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			15.996.071,61	
(davon in Fremdwährung:	15.996.071,61)			
b) aus Devisentermingeschäften			2.974.644,31	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				18.970.715,92
2. Realisierte Verluste				
a) aus Devisentermingeschäften			-81.963.185,55	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				-81.963.185,55
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-62.992.469,63
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				31.641.694,64
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				53.763.211,58

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Immobilien			27.870.777,06	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: 14.640.576,94)	58.630.562,01			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-10.267.282,25		
c) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung: -1.014.322,24)		-20.492.502,70		
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			63.418.616,08	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: 36.614.299,32)	69.806.679,27			
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung: -5.336.560,69)		-6.388.063,19		
1.3 aus Liquiditätsanlagen			56.975,00	
a) aus Kurswertveränderungen (davon in Fremdwährung: 0,00)		56.975,00		
Zwischensumme				91.346.368,14
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Immobilien			-6.071.803,83	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: -4.936.803,83)	-6.071.803,83			
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-25.218.354,02	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: -25.218.354,02)	-25.218.354,02			
2.3 aus Liquiditätsanlagen			-230.555,18	
a) aus Kurswertveränderungen (davon in Fremdwährung: 0,00)		-230.555,18		
Zwischensumme				-31.520.713,03
3. Währungskursveränderung				28.457.316,65
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				88.282.971,76
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				142.046.183,34

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 2019

	Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
I. Für die Ausschüttung verfügbar	430.689.798,95	4,41
1. Vortrag aus dem Vorjahr	376.926.587,37	3,86
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	53.763.211,58	0,55
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	332.964.376,95	3,41
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	2.000.000,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	330.964.376,95	3,39
III. Gesamtausschüttung¹⁾	97.725.422,00	1,00

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 Entrichtungspflichtete.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Die *Zinsen aus Wertpapieren* und *Liquiditätsanlagen* blieben nahezu unverändert gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr bei 0,5 Mio. EUR.

Die Position *Sonstige Erträge* enthält unter anderem Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 20,5 Mio. EUR und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 21,0 Mio. EUR, Herabsetzung von Wertberichtigungen in Höhe von 1,4 Mio. EUR, Erträge aus Steuererstattungen in Höhe von 10,8 Mio. EUR und aus Transfereinnahmen von Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 4,0 Mio. EUR.

Die *Erträge aus Immobilien* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 109,2 Mio. EUR auf 118,4 Mio. EUR.

Bei der Position *Erträge aus Immobilien-Gesellschaften* handelt es sich um Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften: Canon Street Holdings Limited, Laccolith S.A., Candour Five GmbH & Co. KG, Deka USA K Street LP und DIG Ireland ICAV.

Die *Bewirtschaftungskosten* sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 36,5 Mio. EUR auf 52,3 Mio. EUR gestiegen. Sie enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 18,6 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 14,7 Mio. EUR sowie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 5,0 Mio. EUR gem. § 12 Abs. 4 der Besonderen Anlagebedingungen. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Maklergebühren in Höhe von 1,8 Mio. EUR, Verwalterhonorare und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1,3 Mio. EUR, die Weiterbelastung der Kosten einer Immobilien-Gesellschaft in Höhe von 7,2 Mio. EUR sowie Abschreibungen auf Versicherungsforderungen in Höhe von 1,4 Mio. EUR enthalten.

In der Position *Erbauzinsen, Leib- und Zeitrenten* in Höhe von 1,9 Mio. EUR sind Erbauzinsen für im Bestand gehaltene Objekte enthalten.

Die Positionen *Inländische und Ausländische Steuern* enthalten Steuern auf im In- und Ausland erzielte Einkünfte und realisierte Veräußerungsgewinne aus Verkäufen von Vermögensgegenständen.

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

Die Kosten für die *Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 33,6 Mio. EUR auf 36,4 Mio. EUR.

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

Die *Sonstigen Aufwendungen* enthalten hauptsächlich negative Zinsen auf Liquiditätsanlagen in Höhe von 3,8 Mio. EUR und die Kosten für die externen Bewerter in Höhe von 0,9 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.

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) 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 Fremdwährungsverrechnungs-

konten berücksichtigt sowie Wertschwankungen bei Derivatgeschäften auf Währungen, die zum Berichtsstichtag noch nicht realisiert wurden. Das realisierte Ergebnis aus Devisentermingeschäften in Höhe von 79,0 Mio. EUR ist in der Position „Realisierte Gewinne“ in Höhe von 3,0 Mio. EUR und der Position „Realisierte Verluste“ in Höhe von -82,0 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, Polnischen Zloty, Schwedischen Kronen, Mexikanischen Peso, Chilenischen Peso, Tschechischen Kronen, Neuseeland Dollar, Singapur Dollar und US Dollar.

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 97,7 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 53,8 Mio. EUR. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 376,9 Mio. EUR. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 2,0 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 331,0 Mio. EUR. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 1,00 EUR pro Anteil bei einem Anteilumlauf von 97.725.422 Anteilen.



Helsinki, Töölönlahdenkatu 2

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV*

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per 30.09.2019 in EUR: 2.226.172.648,00

Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:

Commerzbank AG, Kaiserplatz, 60311 Frankfurt am Main
DekaBank Deutsche Girozentrale, Mainzer Landstr. 16, 60325 Frankfurt am Main

Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:	EUR	0,00
Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten an Dritte gewährten Sicherheiten:	EUR	76.210.000

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	54,91
Umlaufende Anteile	Stück	97.725.422

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 86.

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 Absatz 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 durch den Abschlussprüfer 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.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere im Rahmen der Erfüllung der bilateralen Besicherungspflicht nach EMIR (European Market Infrastructure Regulation) an den Kontrahenten eines Derivatgeschäfts als Sicherheit überstellt, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere im Rahmen der Erfüllung der bilateralen Besicherungspflicht nach EMIR (European Market Infrastructure Regulation) vom Kontrahenten eines Derivatgeschäfts an das Sondervermögen als Sicherheit überstellt, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen.

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

Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer 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 Restbuchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden berücksichtigt.

Steuerminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie gelegen 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.

Positive und negative Wertveränderungen, die vor dem 1. Januar 2018 eingetreten sind, sind steuerfrei, sofern die Immobilien im Inland gelegen sind, sich länger als zehn Jahre im Bestand des Fonds befinden und direkt oder durch eine inländische Personengesellschaft gehalten werden. Diese Wertänderungen sind folglich nicht bei Ermittlung der Rückstellungen für passive latente Steuern zu berücksichtigen.

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.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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.

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 grundsätzlich zu dem unter Zugrundelegung des von Bloomberg L.P. veröffentlichten Devisenkurses der Währung in Euro 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: **0,72**

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 Nettoinventarwertes: **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 Aufwandsersatzungen.

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 Nettoinventarwertes: **0,11**

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 Aufwendungen¹⁾:

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 17.598.028,71**

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben zur Mitarbeitervergütung (Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2018)

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH⁴⁾ gezahlten Mitarbeitervergütung³⁾	EUR	7.029.601,36
davon feste Vergütung	EUR	5.753.034,16
davon variable Vergütung	EUR	1.276.567,20
Zahl der Mitarbeiter der KVG		67
<hr/>		
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH⁴⁾ gezahlten Vergütung an Risktaker	EUR	1.233.710,75
davon Geschäftsleiter	EUR	996.822,75
davon andere Risktaker	EUR	236.888,00

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 und die maßgeblichen Vergütungsparameter.

Das Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird mindestens einmal jährlich durch einen unabhängigen Vergütungsausschuss, das „Managementkomitee Vergütung“ (MKV) der Deka-Gruppe, 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 Nebenleistungen.

Für die Mitarbeiter und Geschäftsführung der Deka Immobilien Investment GmbH findet eine maximale Obergrenze für den Gesamtbetrag der variablen Vergütung in Höhe von 200 % der fixen Vergütung Anwendung.

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

Bemessung des Bonuspools

Der 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 und kann nach pflichtgemäßem Ermessen auch reduziert oder gestrichen werden.

Bei der Bemessung der variablen Vergütung sind grundsätzlich der individuelle Erfolgsbeitrag des Mitarbeiters, der Erfolgsbeitrag der Organisationseinheit des Mitarbeiters, 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 als auch qualitative Kriterien verwendet, wie z. B. Qualifikationen, Kundenzufriedenheit. Negative Erfolgsbeiträge verringern die Höhe der variablen Vergütung. Die Erfolgsbeiträge werden anhand der Erfüllung von Zielvorgaben ermittelt.

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

Die variable Vergütung der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaften und von 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“) unterliegt folgenden 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 die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaften wird zwingend ein Anteil von 60 % der variablen Vergütung über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren aufgeschoben. Bei risikorelevanten Mitarbeitern unterhalb der Geschäftsführungs-Ebene 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 einer 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 komplett 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.

Überprüfung der Angemessenheit des Vergütungssystems

Die Überprüfung des Vergütungssystems gemäß der geltenden regulatorischen Vorgaben für das Geschäftsjahr 2018 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 Vergütungssysteme von Kapitalverwaltungsgesellschaften eingehalten wurden. Das Vergütungssystem der Deka Immobilien Investment GmbH war im Geschäftsjahr 2018 angemessen ausgestaltet.

Wesentliche Änderungen an dem Vergütungssystem oder der Vergütungspolitik der Deka Immobilien Investment GmbH wurden im Geschäftsjahr 2018 nicht vorgenommen. Zudem konnten keine Unregelmäßigkeiten festgestellt werden.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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 85

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

1,5

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 Großabrufsrissen 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.

Die Gesellschaft führt quartälliche 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 Versicherungen 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.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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 8.5 „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“ sowie Abschnitt 8.12. „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ dargestellt. Die hiermit verbundenen Risiken sind unter Abschnitt 4.1 „Risiken einer Fondsanlage“ sowie 4.3 „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 Privat-anleger 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, Rücknahmean-kündigungsfristen 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 Risikobereitschaft. Empfohlen ist ein Anlagehorizont von mindestens 5 Jahren.

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.

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 Kapitel 4 „Risikohinweise für das Sondervermögen“ im Einzelnen erläutert.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurden § 12 sowie der Anhang (Liste der Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums) der Besonderen Anlagebedingungen („BAB“) für das von der Deko Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen „Deko-ImmobilienGlobal“ (ISIN DE0007483612) geändert.

Die Änderungen erfolgten zur Umsetzung der sich aus dem vorgesehenen Austritt des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland aus der Europäischen Union ergebenden Folgen (Aufnahme des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland in die Liste der Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums gemäß § 1 Abs. 2 BAB, sobald das Vereinigte Königreich nicht mehr EU-Mitgliedstaat ist).

Des Weiteren erfolgte die Anpassung der Regelung zu Vergütungen, Kosten und Aufwendungen nach § 12 BAB an die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht aktualisierten „Musterbausteine für Kostenklauseln Offener Immobilien-Sondervermögen“. Die Anpassungen erfolgen aus redaktionellen Gründen zur Vereinheitlichung der von Immobilien-Sondervermögen verwendeten Regelungen zu Vergütungen, Kosten und Aufwendungen nach § 12 BAB.

Die Änderungen in § 12 Abs. 2 und Abs. 3 BAB traten zum 01.04.2019, die Übrigen zum 01.03.2019 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht nicht.

In der Geschäftsführung der Deko Immobilien Investment GmbH erfolgte ein Wechsel für den Bereich An- und Verkauf: Victor Stoltenburg (50) ist mit Wirkung zum 1. September 2019 zum Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft Deko Immobilien Investment GmbH bestellt worden. Damit leitet er künftig den gesamten An- und Verkauf der Deko Immobilien. Er übernimmt die Aufgaben von Thomas Schmengler, der Ende August 2019 in den Ruhestand gewechselt ist. Victor Stoltenburg ist seit knapp 11 Jahren als Abteilungsleiter An- und Verkauf Deutschland bei Deko Immobilien. Der Volljurist war nach Abschluss seiner Ausbildung zunächst acht Jahre in diversen Unternehmen als Syndikus für Immobilienrecht tätig, bevor er ab dem Jahr 2005 in den Immobilien-Gesellschaften der SEB und der Union Investment als Immobilien Investment Manager arbeitete.

Im September 2019 wurde die Verschmelzung der Deko Immobilien GmbH auf die Deko Immobilien Investment GmbH abgeschlossen. Dem Aufsichtsrat werden künftig zwei Arbeitnehmervertreter angehören. Am 16. September 2019 wurde die Verschmelzung der Deko Immobilien GmbH auf die Deko Immobilien Investment GmbH im Handelsregister eingetragen. Damit ist die am 5. Juli angekündigte Zusammenführung der beiden Gesellschaften rechtlich wirksam abgeschlossen. Infolge der Verschmelzung wird die neue Deko Immobilien Investment GmbH mehr als 500 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer haben und deswegen in den Anwendungsbereich des Drittelbeteiligungsgesetzes fallen. Ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates werden in Zukunft Arbeitnehmervertreter sein. Da der Aufsichtsrat der Gesellschaft aus insgesamt sechs Mitgliedern besteht, werden ihm künftig neben den vier von der Gesellschafterversammlung gewählten Mitgliedern auch zwei Aufsichtsratsmitglieder der Arbeitnehmer angehören. Die beiden Arbeitnehmervertreter werden voraussichtlich bis Jahresende 2019 durch die Mitarbeiter der Deko Immobilien Investment GmbH gewählt. Im Zuge der Verschmelzung erfolgte im August 2019 der Wechsel von Herrn Ulrich Bäcker als Geschäftsführer der Deko Immobilien GmbH in die Deko Immobilien Investment GmbH.

Deko Immobilien baut ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten aus und setzt dabei künftig auch auf smarte Daten sowie künstliche Intelligenz bei der Gebäudetechnik. Ein entsprechender Vertrag wurde im Mai 2019 unterzeichnet. Zusammen mit dem Technologieunternehmen Meteoviva werden innerhalb der nächsten drei Jahre mindestens 100 Immobilien aus dem Deko-Portfolio weltweit mit der patentierten Meteoviva Climate-Technologie ausgestattet. Diese verknüpft das Raumklima mit einem effizienten Gebäudebetrieb. Mit dem Einsatz der intelligenten Gebäudetechnik lassen sich die CO₂-Emissionen der Fondsobjekte reduzieren. Um die Verbrauchsdaten der weltweit gelegenen Objekte zentral zu erfassen, nutzt Deko Immobilien künftig ein Energiemonitoring-System von Meteoviva. Aus den gesammelten Daten und Vergleichswerten können so weitere Maßnahmen zur Energiereduzierung abgeleitet werden.

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

⁴⁾ Mitarbeiterwechsel innerhalb der Deko-Gruppe werden einheitlich gemäß gruppenweitem Vergütungsbericht dargestellt

* 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.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

**An die
Deka Immobilien Investment GmbH,
Frankfurt am Main**

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Deka-ImmobilienGlobal – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Jahresbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts sowie unseres Vermerks.

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Deko Immobilien Investment GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Deko Immobilien Investment GmbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Frankfurt am Main, den 18. Dezember 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schobel
Wirtschaftsprüfer

Bertram
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber ¹⁾

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018/2019 in Höhe von 1,00 EUR je Anteil erfolgt am 10.01.2020.²⁾ Für das Geschäftsjahr 2017/2018 betrug die Ausschüttung insgesamt 1,10 EUR je Anteil.

ALLGEMEINE BESTEUERUNGSSYSTEMATIK

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

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 01.01.2018. Sofern Fondsanteile vor dem 01.01.2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben.

Darstellung der Rechtslage seit dem 01.01.2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31.12.2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 % zuzüglich Solidaritätszuschlag. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 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 gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die

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

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), 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 aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

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

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

ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80 % der Ausschüttungen steuerfrei.

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80 % der Vorabpauschale steuerfrei.

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

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanz-

amt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Aufgrund der ausreichenden Ausschüttungshöhe wird für das Kalenderjahr 2019 keine Vorabpauschale anfallen.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31.12.2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 01.01.2018 erworben wurden und die zum 31.12.2017 als veräußert und zum 01.01.2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31.12.2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 01.01.2018 erworben wurden und die zum 31.12.2017 als veräußert und zum 01.01.2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31.12.2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31.12.2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 01.01.2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31.12.2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust ver-

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

äußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 01.01.2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31.12.2017 ist der Gewinn, der nach dem 31.12.2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

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

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem

Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 % bestanden.

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags, aus der hervorgeht, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, sich die entsprechende Körperschaftsteuer zur Weiterleitung an den Anleger erstatten zu lassen, besteht nicht. Der Fonds führt das Erstattungsverfahren für dieses Geschäftsjahr nicht durch.

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

Ausschüttungen

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommens- bzw. Körperschaftsteuer und 40 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Vorabpauschalen

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

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

Aufgrund der ausreichenden Ausschüttungshöhe wird für das Kalenderjahr 2019 keine Vorabpauschale anfallen.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

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

NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

ABWICKLUNGSBESTEUERUNG

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

STEUERAUSLÄNDER

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung³⁾ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

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

KIRCHENSTEUER

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

AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung,⁴⁾ ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

AUTOMATISCHER INFORMATIONSAUSTAUSCH VON STEUERSACHEN

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 09.12.2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21.12.2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

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

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

GRUNDERWERBSTEUER

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

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-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Dekan-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 Anteilinhaber benannt werden,

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

die zum 01. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 01.01.2020 mindestens 987.319 Anteile am Deko-ImmobilienGlobal hielten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungsspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen Deko-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.

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.

BESCHRÄNKTE STEUERPFlicht IN ÖSTERREICH

Seit 01. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt.

Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %. Erzielt der Anleger pro

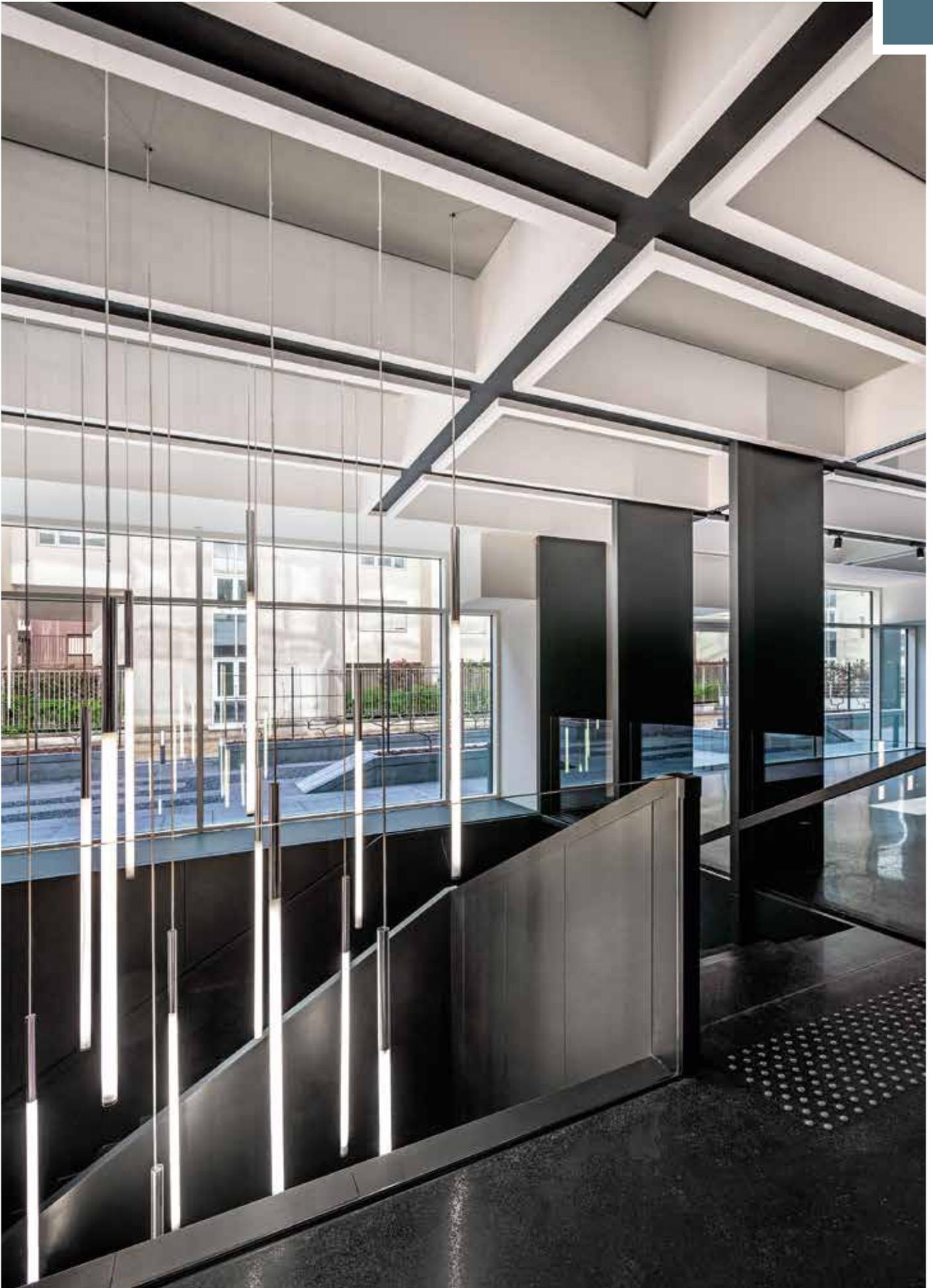
Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig.

Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte betragen 0,0326 EUR je Anteil. Dieser Betrag ist mit der Anzahl der im Zeitpunkt des fiktiven Zuflusses der ausschüttungsgleichen Erträge auf dem Wertpapierdepot des Anlegers befindlichen Investmentfondsanteile zu multiplizieren.

ALLGEMEINER HINWEIS

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

- ¹⁾ Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die Richtigkeit und Vollständigkeit der steuerlichen Angaben nicht überprüft.
- ²⁾ Endausschüttung am 10.01.2020 mit Beschlussfassung vom 16.12.2019.
- ³⁾ § 37 Abs. 2 AO.
- ⁴⁾ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.



Boulogne-Billancourt, 65, Avenue Edouard Vaillant

Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienGlobal auf einen Blick

ISIN/WKN	DE0007483612/748361
Auflegungsdatum	28. Oktober 2002
Laufzeit des Sondervermögens	unbefristet
Ausgabeaufschlag	
– maximal	6,00 % des Anteilwertes
– derzeit	5,26 % des Anteilwertes
Erstausgabepreis	52,63 EUR
Verwaltungsvergütung	Die Vergütung wird monatlich anteilig erhoben. Die Höchstvergütung beträgt jährlich 1,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr, der aus den Monatsendwerten errechnet wird. Zusätzlich ist die Verwaltungsvergütung je Anteil auf 20 % des Betrages begrenzt, um den der Anteilwert am Ende des Geschäftsjahres den Anteilwert am Anfang des Geschäftsjahres übersteigt (vor Fondskosten). Die Mindestvergütung beträgt jährlich 0,65 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr, der aus den Monatsendwerten errechnet wird.
Verwahrstellenvergütung	Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von höchstens 0,10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr, der aus den Monatsendwerten errechnet wird. Die Vergütung wird monatlich anteilig erhoben. (derzeit 0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens)
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	i. d. R. 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

* Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen.

Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Deka Immobilien Investment GmbH
Tausanlage 1
60329 Frankfurt am Main

Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gründungsdatum

29. November 1966

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2018)

gezeichnet und eingezahlt 10,2 Mio. EUR

Eigenmittel nach § 25
Abs. 1 Nr. 2 KAGB 31,2 Mio. EUR

Geschäftsführung

Ulrich Bäcker* (ab 01.08.2019)
Mömbriß

Burkhard Dallosch*
Bad Nauheim

Torsten Knapmeyer*
Eschwege

Thomas Schmengler (bis 31.08.2019)
Nackenheim

Victor Stoltenburg (ab 01.09.2019)
Oberursel (Taunus)

Gesellschafter

DekaBank Deutsche Girozentrale
Berlin und Frankfurt am Main

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

Mitglieder

Christian Bauer (ab 22.01.2019)
Leiter Planung & Entwicklung GF Immobilien
der Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main

Hans-Heinrich Hahne
Sparkassenvorstand a. D., Auetal

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers (ab 23.01.2019)
Professor der Universität Regensburg,
Lehrstuhl für Immobilienmanagement, Bad Abbach

Gesa Wilms (ab 22.01.2019)
Leiterin Management Immobilien Dienstleistungen
der Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Niederlassungen

Frankreich

Deka Immobilien Investment GmbH
34, rue Tronchet, 75009 Paris

Italien

Deka Immobilien Investment GmbH
Via Monte di Pietà 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, 00-803 Warszawa (Warschau)

Spanien

Deka Immobilien Investment GmbH
Palacio de Miraflores, Carrera de San Jerónimo 15-2°
28014 Madrid

* Gleichzeitig Geschäftsführer der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Clemens Gehri
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Kaufbeuren

Peter Jagel
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Dr. Helge Ludwig
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Augsburg

Peter Roßbach
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Thorsten Schröder
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Köln

Richard Umstätter
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Wiesbaden

Externe Bestandsbewerter Immobilien

Timo Bärwolf
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster

Stefan Brönnert
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Birger Ehrenberg
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Tobias Gilich
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hannover

Karsten Jungk
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

Florian Lehn
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Christoph Pölsterl
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Dr. Hendrik Rabbel
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Braunschweig

Martin von Rönne
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

Prof. Michael Sohni
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Darmstadt

Manfred Sterlepaper
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Stephan Zehnter
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

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 2018)

gezeichnet und eingezahlt
DekaBank * 270,5 Mio. EUR

Eigenmittel der Deka-Gruppe **
nach CRR/CRD IV (mit
Übergangsregelung) 5.762,0 Mio. EUR

* HGB Einzelabschluss

** Seit dem 1. Januar 2014 wird die Berechnung der aufsichtsrechtlichen Eigenmittel sowie die Angemessenheit der Eigenmittelausstattung auf Basis der Verordnung über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen (Capital Requirements Regulation – CRR) und der Richtlinie über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen (Capital Requirements Directive IV – CRD IV) durchgeführt. Siehe Erläuterung Geschäftsbericht 2018 (S. 49).

Haupttätigkeit

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

Zahl- und Informationsstelle in Luxemburg

DekaBank Deutsche Girozentrale
Luxembourg S.A.,
6, rue Lou Hemmer,
1748 Luxembourg-Findel

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 vier Publikumsfonds, (Deka-ImmobilienEuropa, Deka-ImmobilienGlobal, Deka-ImmobilienNordamerika und Deka-ImmobilienMetropolen) und neun Spezialfonds sowie darüber hinaus zwei individuelle Immobilienfonds. Des Weiteren wird die Fremdverwaltung für eine Investment AG durchgeführt.

Stand: Dezember 2019

Frankfurt am Main, im Dezember 2019

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Victor Stoltenburg



**Deka Immobilien
Investment GmbH**

Taunusanlage 1
60329 Frankfurt a. M.
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt a. M.

Telefon: (069) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien