

Jahresbericht
zum 31. März 2019.
Deka-ImmobilienNordamerika

.Deka
Investments

Hinweise

Für das Sondervermögen Deka-ImmobilienNordamerika 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-ImmobilienNordamerika (inklusive der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen) ist über www.deka.de (Rubrik Immobilien) 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 Juni 2020. Nach dem 30. September 2019 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.

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

* USD = US-Dollar

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufwärtstrend hält an. Offene Immobilienfonds haben nun schon seit einigen Jahren ihren Weg zurück ins Anlegerherz gefunden. Keine andere Fondskategorie schaffte es 2018, mehr Neugeschäft anzuziehen als im Jahr zuvor. Insgesamt beliefen sich die Nettozuflüsse nach Angaben des deutschen Fondsverbands BVI auf 6,4 Milliarden Euro. Ende 2015 waren insgesamt 83,7 Milliarden Euro in Immobilienfonds dieser Anlagekategorie investiert. Mittlerweile erreicht das Fondsvolumen den Rekordwert von rund 101 Milliarden Euro (Stand Ende März 2019) und liegt erstmals in der Historie Offener Immobilienfonds über der 100 Milliarden-Euro-Schwelle. Allein seit Ende 2017 kletterte das verwaltete Vermögen um mehr als 10 % nach oben.

Die Beliebtheit kommt nicht von ungefähr: Die Fonds zeigen sehr nachhaltig solide Renditen. Diese Stabilität überzeugt die Anleger. Wir investieren in Gewerbeimmobilien wie Bürohäuser, Einkaufszentren, Logistik- und Hotelgebäude an verschiedenen Standorten. Im Mittelpunkt stehen dabei Gebäude in international gut nachgefragten Städten, die auch bei schwierigerem wirtschaftlichem Umfeld gut vermietbar sind.

Ein Ende des Trends lässt sich bislang nicht absehen, obwohl die mit Immobilien um Investorengelder konkurrierenden Aktien- und Rentenmärkte nach der Achterbahnfahrt des Vorjahres sich derzeit kontinuierlich erholen haben. Und man kann offen sagen, dass in zyklisch reifen Immobilienmärkten die Risiken steigen. Die hohe Verfügbarkeit von Kapital darf also nicht dazu führen, Märkte zu betreten, auf denen man sich nicht auskennt, oder unverhältnismäßige Preise zu zahlen.

Der Deka-ImmobilienNordamerika hat sich bereits nach überschaubarem Zeitraum als ergänzendes Produkt unserer Offenen Immobilienfonds im Individual- und Privatkundensegment etabliert. Geeignet ist der Fonds für Investoren, die mit einem US-Investment in die Stärke des nordamerikanischen Wirtschaftsraums investieren möchten und ihr Anlageportfolio in einen zusätzlichen Währungsraum mit dem US-Dollar neben dem Euro diversifizieren wollen. Die sechs Objekte des Fonds sind derzeit voll vermietet. Im vergangenen Fondsgeschäftsjahr erzielte das Fondsmanagement vor diesem Hintergrund eine gute Wertentwicklung nach BVI-Methode von 3,1%*.

Eine begrenzte Ausgabe von neuen Anteilscheinen dient dabei auch Deka Immobilien dem Zweck, einen Kaufdruck für unsere Fondsmanager zu vermeiden, da eine große Barposition bei den herrschenden Niedrigzinsen die Rendite schmälert. Die Steuerung der Liquidität ist eine sehr anspruchsvolle Aufgabe: Sie sollte immer so hoch sein, dass alle Rückgabeverlangen bedient werden können. Ist sie hingegen zu hoch, verwässert sie die Performance bei derzeitigem Umfeld.



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

So gehen wir seit Jahren bewährt den Weg einer grundsätzlichen Kontingentierung für frisches Kapital als Zufluss in unsere Offenen Immobilienfonds für Privatanleger. Eben nur so viel wird geplant und angenommen, wie wir realistisch auf den Immobilienmärkten in lukrative Investments umsetzen können. Dazu legen wir jährlich mit unseren exklusiven Vertriebspartnern, den Sparkassen, und je nach Lage auf den Immobilienmärkten die maximale Menge neuer Liquidität fest. Aufgrund der auch 2019 hohen Nachfrage sind die vereinbarten Kontingente für dieses Jahr bereits frühzeitig weitgehend erschöpft. Privatanleger können aber in jedem Fall über regelmäßige Sparpläne weiter in die Fonds investieren. Neben der Erzielung einer vergleichsweise lukrativen Rendite fällt dabei die Volatilität bemerkenswert niedrig aus.

Offene Immobilienfonds sind für langfristig orientierte Anleger stets eine sinnvolle Anlageform für den privaten Vermögensaufbau. Dies gilt im Umfeld niedriger Zinsen und volatiler Märkte mehr denn je. Die hohe Nachfrage bestätigt dies, und auch die Neuregulierung des Segments durch rechtliche Vorgaben haben Impulse mit der Mindesthalte- und Kündigungsfrist gesetzt.

Wir erwarten, dass die Nachfrage in dieser Produktklasse vorerst nicht nachlassen wird, bevor das Zinsniveau spürbar ansteigt und alternative Anlagen wie Rentenpapiere wieder auskömmliche Renditen ermöglichen. Das sehr gute Marktumfeld und die hohe Immobiliennachfrage spiegeln sich auch in den hohen Vermietungsquoten der Offenen Immobilienfonds wider.

Die Vermietungsquoten in den Immobilienportfolios der Branche steigen seit 2011 kontinuierlich. 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.

Im aktuellen Marktspektrum sind die Renditen unserer Fonds vergleichsweise attraktiv, zumal seit 2018 die Ausschüttungen und Verkaufsgewinne der Anteile zu 60 %, beim Anlageschwerpunkt Ausland sogar zu 80 % steuerbefreit sind.

In diesem Markt wächst Deka Immobilien stabil weiter: Bis Ende März 2019 stieg das verwaltete Immobilienvermögen auf über 37 Mrd. Euro an. Seit einem Jahrzehnt gelingt es uns in Folge, mindestens eine Milliarde Euro Zuwachs pro Jahr zu erzielen. Dabei steht stets Qualität vor unbedingtem Wachstum. Unseren konservativen Managementstil behalten wir auch 2019 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: Zum 31.03.2019 konnte auf der Objektebene ein zertifiziertes Volumen über alle Fonds von über zwei Dritteln bzw. 25,1 Mrd. Euro (230 Immobilien) verzeichnet werden. Und das bei rund 2,0 Mrd. Euro Nettovertragsmieteinnahmen, einer Vermietungsquote von 96,0 % über den gesamten Immobilienbestand und einer verwalteten Fläche von etwas über 9,6 Millionen Quadratmetern.

Ein Investment in unsere Offenen Immobilienfonds ist als Basisinvestment und zur Risikostreuung sowie zur Erzielung einer stetigen Performance ein solider Vermögensbaustein. Daher lohnt es sich für Investoren und Anleger, die eigene Immobilienquote im Vermögensportfolio über ein Investment im Deka-ImmobilienNordamerika weiter zu erhöhen.

Wir danken für Ihr Vertrauen, Ihre Geschäftsführung



Burkhard Dallosch



Torsten Knapmeyer



Thomas Schmengler

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

Kennzahlen Deka-ImmobilienNordamerika

Kennzahlen zum Stichtag (Wertangaben in US-Dollar)

Fondsvermögen (netto)	287,8 Mio. USD
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	301,3 Mio. USD
– davon direkt gehalten	0,0 Mio. USD
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	301,3 Mio. USD
Fondsobjekte gesamt	6
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6
Vermietungsquote 31.03.2019	100,0 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	99,9 %
Fremdkapitalquote 31.03.2019	18,0 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	2
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	0
Netto-Mittelzufluss ¹⁾	90,0 Mio. USD
Ausschüttung am 06.07.2018 für das Geschäftsjahr 2017/2018	0,5 Mio. USD
– Ausschüttung je Anteil per 06.07.2018	0,14 USD
Anlageerfolg (in USD) 01. April 2018 bis 31. März 2019 ²⁾	3,1 %
Anlageerfolg (in USD) seit Fondsaufgabe am 14. Juli 2016 ²⁾	7,9 %
Rücknahmepreis	53,11 USD
Ausgabepreis	55,10 USD

¹⁾ Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. 458.516 USD.

Stand: 31. März 2019

²⁾ Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreise) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt.

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe in US-Dollar*

Einmalanlage am 14.07.2016: 10.000 USD
Bestand zum 31.03.2019: 10.794 USD

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 7,9 %
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 2,9 %



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

* Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Die Wertentwicklung in Euro weicht von der hier dargestellten Wertentwicklung in US-Dollar (Fondswährung) ab. Die Wertentwicklung in Euro kann höher oder niedriger sein.

Stand: 31. März 2019



Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

Inhalt

Editorial	3	Vermögensaufstellung zum 31. März 2019 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	40
Kennzahlen Deka-ImmobilienNordamerika	5	Vermögensaufstellung zum 31. März 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	41
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. April 2018 bis 31. März 2019	42
Allgemeine Angaben	8	Verwendungsrechnung zum 31. März 2019	44
Zur Situation an den Immobilienmärkten	9	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	45
An- und Verkäufe	11	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	47
Vermietungssituation	11	Angaben nach der Derivateverordnung	47
Portfoliostruktur	12	Sonstige Angaben	47
Ergebniskomponenten der Fondsrendite	12	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	47
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	15	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkosten- quote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	50
Risikoprofil	15	Angaben zur Mitarbeitervergütung	51
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum	17	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	51
Ausblick	18	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	52
Übersicht Vermietung zum 31. März 2019	19	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	52
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	20	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	54
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	21	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	55
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	22	Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber	57
Entwicklung des Fondsvermögens	24	Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienNordamerika auf einen Blick	63
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	24	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	64
Entwicklung des Deka-ImmobilienNordamerika	25		
Vermögensübersicht zum 31. März 2019	26		
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	27		
Vermögensaufstellung zum 31. März 2019 Teil I: Immobilienverzeichnis	28		
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 2019	38		

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Allgemeine Angaben

Mit dem Deko-ImmobilienNordamerika bieten wir Anlegern ein Produkt für den mittel- bis langfristigen Anlagehorizont mit Immobilieninvestitionen auf US-Dollar-Basis. Der Fonds ermöglicht Ihnen im Rahmen der Vermögensanlage eine Währungsdiversifikation und/oder einen Regionen-Fokus abzubilden. Das Anlageziel ist die Erwirtschaftung regelmäßiger Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs durch eine positive Entwicklung der Immobilienverkehrswerte. Dieser Anlageerfolg soll in US-Dollar (USD) erzielt werden, ebenso sämtliche Ausschüttungen und Rückzahlungen.

Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des Deko-ImmobilienNordamerika beträgt rd. 287,8 Mio. USD zum Stichtag 31.03.2019. Das Immobilienvermögen beträgt rd. 301,3 Mio. USD und umfasst sechs Immobilien, alle in den USA gelegen. Alle Objekte werden über Immobilien-Gesellschaften gehalten.

Das Immobilien-Portfolio besteht aus dem Hotel Hyatt Centric in Chicago, jeweils einer Büroimmobilie in Boston und Washington D.C., ferner einer High-Street-Retail-Immobilie im Stadtteil Georgetown in Washington D.C., einem Shopping Center in Paramus, New Jersey und einer Logistikimmobilie in einem wichtigen US-Logistik-Hub bei Edwardsville in der Nähe von St. Louis. Damit ist das Portfolio über alle vier strategisch geplanten Assetklassen Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel diversifiziert und gleichzeitig regional bereits breit aufgestellt.

Der Fonds verfügt über ein absolutes Liquiditätsvolumen von rund 26,7 Mio. USD, die Liquiditätsquote beträgt zum Stichtag etwa 9,3 % des Fondsvermögens und liegt damit im Zielkorridor der strategischen Parameter.

Wertentwicklung

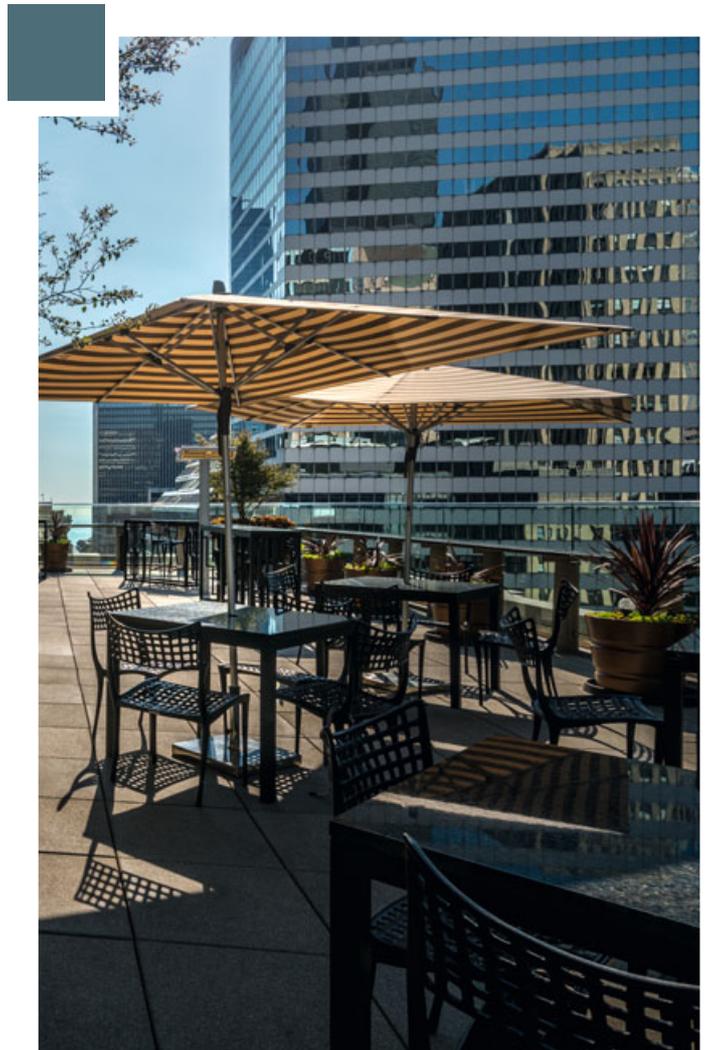
Im Berichtszeitraum des Fondsgeschäftsjahres erzielte der Deko-ImmobilienNordamerika eine Wertentwicklung nach BVI-Methode von rund 3,1 %*. Seit der Auflegung im Juli 2016 erzielte der Fonds eine kumulierte Rendite von 7,9 % bzw. im Durchschnitt jährlich von 2,9 %.

Ausschüttung

Am 06.07.2018 wurden den Anlegern 0,14 USD pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 0,14 USD pro Anteil war bei Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,1120 USD steuerfrei.

Für das Kalenderjahr 2018 ist am 02.01.2019 die Vorabpauschale in Höhe von 0,1405 EUR pro Anteil angefallen. Die Vorabpauschale

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



Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80 % der Vorabpauschale in Höhe von 0,1124 EUR steuerfrei.

Am 05.07.2019 werden den Anlegern 0,45 USD pro Anteil ausgeschüttet. Von der Ausschüttung ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,36 USD steuerfrei. Die an die Anleger fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung.

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den „Steuerlichen Hinweisen“ für Anleger (Seite 57 bis 61).

Zur Situation an den Immobilienmärkten

USA

Die Nachfrage nach Class A-Büroflächen in den USA wird beflügelt durch das Beschäftigtenwachstum in High-Tech-Regionen wie Boston, Seattle, Silicon Valley oder kostengünstigen Standorten im Sunbelt. Die Leerstandsquoten bewegen sich auf dem niedrigsten Niveau seit der Finanzkrise und dürften mittelfristig trotz höheren Neubauvolumens nur moderat steigen. Die höhere Zahl an Fertigstellungen geht einher mit einer hohen Vorvermietungsquote. Gerade in den Technologiezentren sorgten die niedrigen Leerstände für weiteres Mietwachstum. Spitzenreiter insgesamt waren Atlanta, Boston, Downtown Manhattan und San Francisco. Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien summierte sich im Jahr 2018 auf rund 260 Mrd. USD, 16 % mehr als im Vorjahr. Die Cap Rates* für Class A-Bürogebäude verringerten sich in einigen Standorten weiter.

Übersicht über wichtige internationale Büromärkte

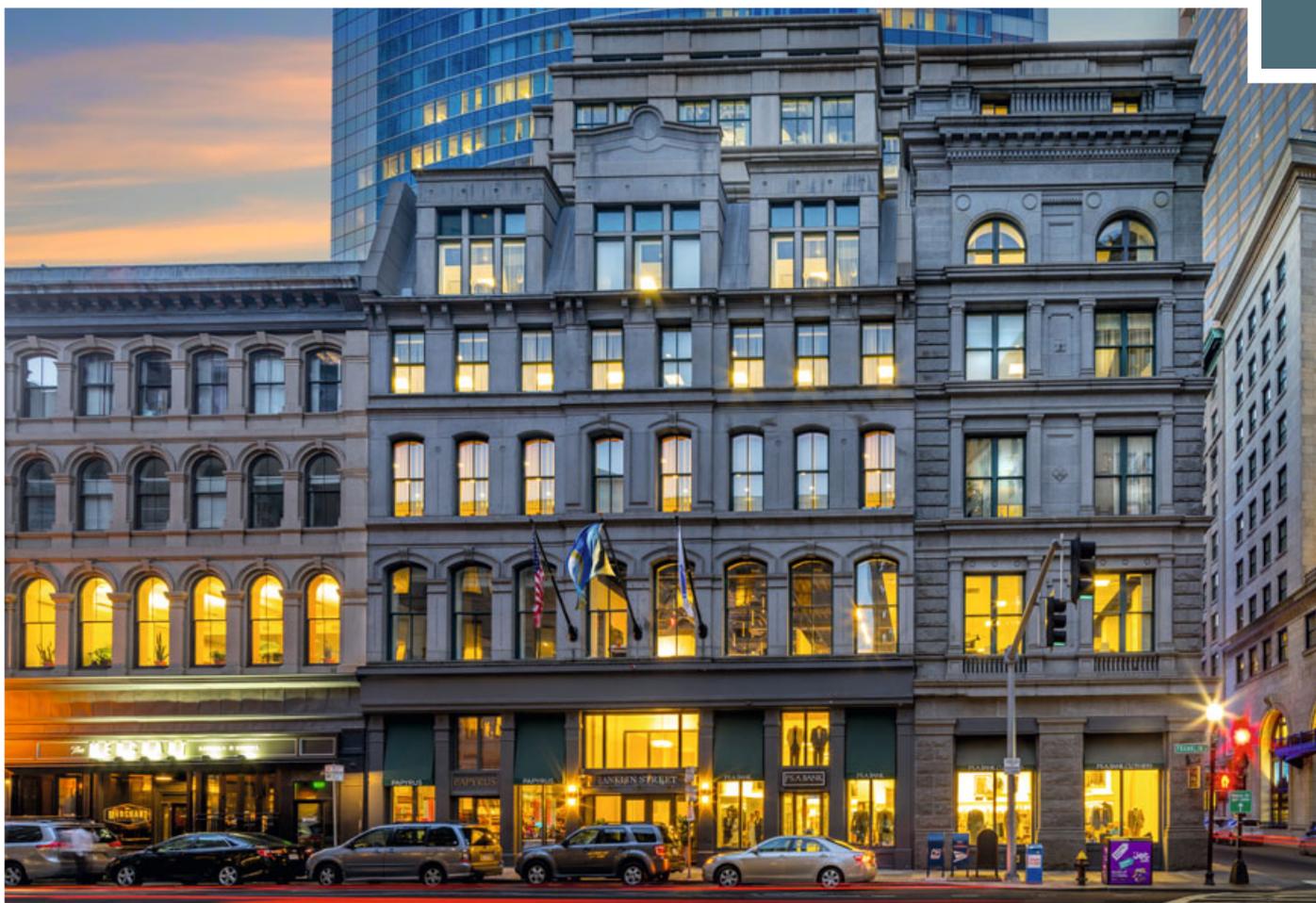
	Durchschnittsmiete USD/sf*/Jahr	Class A Veränderung ggü. Vorjahr	Leerstands- quote in %
Boston	67	↗	4,4
Midtown Manhattan (New York)	85	↗	7,6
Washington D.C.	53	↗	11,1
San Francisco	67	↗	2,7
Mexiko-Stadt	27	↘	15,3
Toronto Downtown	25	↗	2,4

Quelle: CBRE-EA, CBRE

Stand: 31.03.2019

* Square foot = Flächenmaß im angloamerikanischen Maßsystem, das in den USA und im Vereinigten Königreich benutzt wird (1 sf = 0,09290304 m²).

* Verhältnis Nettoertrag zu Kaufpreis



Boston, Franklin Street 70

Ankäufe¹⁾

Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. USD
Washington 20005 1100 Vermont	Family Office	Nov. 18	41,0
Paramus 07652 60 North Route 17 „Paramus Junction Retail“	Invesco und Advance Realty	Dez. 18	36,5

Verkäufe	Käufer	Datum	Verkaufspreis vor Nebenkosten in Mio. USD
keine			

¹⁾ Ausführliche Angaben zu den An- und Verkäufen finden Sie auf den Seiten 38 bis 39.



Washington D.C., „& other Stories“

Kanada

In Kanada war die Nettoabsorption, also die Veränderung der durch Vermietung oder Eigennutzung in Anspruch genommenen Büroflächen während des Berichtszeitraums, dank reger Nachfrage insbesondere auch durch Technologiefirmen hoch. Der Leerstand sank auf das niedrigste Niveau seit Ende 2015. Die niedrigsten Quoten mit rund 6 % bzw. 8 % wiesen Vancouver und Toronto auf. In beiden Märkten herrscht in zentralen Lagen Flächenknappheit, so dass die Bautätigkeit weiter angezogen hat. Die Leerstandsquoten sowohl in Calgary als auch in Edmonton sind allerdings immer noch hoch und liegen deutlich über dem nationalen Durchschnitt. Während die Mieten in Calgary weiterhin rückläufig waren, hat nach mehrjährigen Mietrückgängen in Edmonton eine deutliche Erholung eingesetzt. Auch Toronto und Vancouver konnten Mietanstiege verzeichnen.

Mexiko

Die Nachfrage nach Büroflächen in Mexiko-Stadt war im Auftaktquartal 2019 niedriger als im Vorjahr. Die Leerstandsquote erhöhte sich leicht. Das Neubauvolumen bleibt weiterhin sehr hoch. Die durchschnittliche Spitzenmiete über alle Teilmärkte im Class A-Segment gab weiter nach.

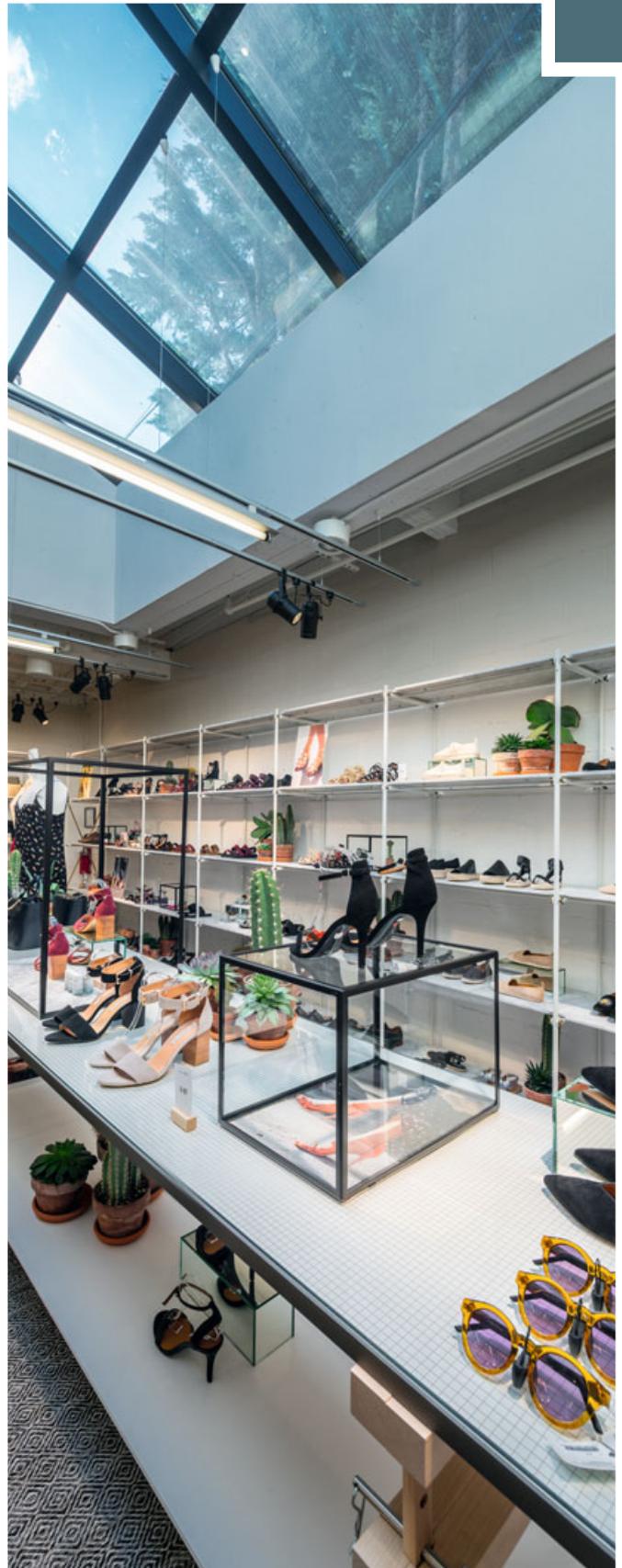
An- und Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden zwei Ankäufe getätigt. Im November 2018 erfolgte der Ankauf des Büroobjekts „1100 Vermont“ im Herzen von Downtown Washington D.C., im Teilmarkt East End. Das Gebäude nimmt eine markante Ecklage ein und profitiert von seiner Nähe zu zahlreichen Einzelhandels-, Restaurant- und Freizeitmöglichkeiten entlang der 14th Street sowie den Parks Logan Circle, Dupont Circle und Shaw, die alle fußläufig zu erreichen sind. Im Dezember 2018 erfolgte ferner der Ankauf des Einzelhandelsobjekts „Paramus Junction Retail“ in Paramus, New Jersey. Die Immobilie befindet sich an einem etablierten Einzelhandelsstadort des Großraums New York, gelegen an der Route 17 mit Anschluss an die Route 4 und großen Einzelhändlern in unmittelbarer Nähe zum Objekt. Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe getätigt.

Vermietungssituation

Die Objekte im Deko-ImmobilienNordamerika sind zum Stichtag 31.03.2019 vollständig vermietet.

Die aktuellen Bestandsimmobilien verfügen ferner über eine diversifizierte Restlaufzeit der Mietverträge, die zu einem konstanten Ertragspotenzial des Immobilienbestandes beitragen. Über 93 % der Mietverträge haben eine Laufzeit bis 2021 und länger.

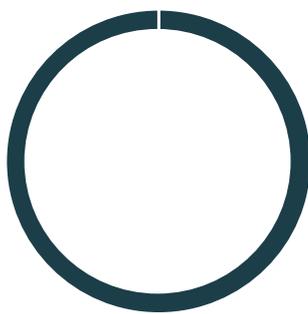


Washington D.C., „& other Stories“

Detaillierte Angaben zu Vermietungsquoten und auslaufenden Mietverträgen sind in der Vermietungsübersicht auf Seite 19 dargestellt. Die Leerstandsquoten der aktuellen Immobilien sind im Teil I zur Vermögensaufstellung, dem Immobilienverzeichnis, auf den Seiten 28 bis 36 angegeben.

Geografische Verteilung der Immobilien

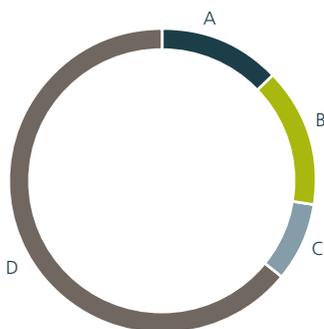
in % der Verkehrswerte



■ USA 100,0 %

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. USD	Verkehrswert in %
Immobilien, gesamt:	6	301,3	100,0
davon USA	6	301,3	100,0

Nutzungsarten der Immobilien nach Fläche



A Büro/Praxis 12,8 % **D** Lager/Hallen 64,0 %
B Hotel 14,7 %
C Handel 8,4 %

Portfoliostruktur

Per 31.03.2019 verfügt der Deko-ImmobilienNordamerika über sechs Objekte mit einem Immobilienvermögen von rd. 301,3 Mio. USD und ist damit bereits regional und sektoral diversifiziert.

Ergebniskomponenten der Fondsrendite

Der Deko-ImmobilienNordamerika erzielte für das Geschäftsjahr 2018/2019 eine Performance von 3,1 % (nach BVI-Methode). Damit konnte die Performance gegenüber dem letzten Geschäftsjahr 2017/2018 (2,8 %) verbessert werden.

Im Geschäftsjahr liegt die Bruttomietrendite bei 6,4 %. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwands in Höhe von -2,0 % ergibt sich eine Nettomietrendite von 4,3 %. Die Wertänderung lag bei -1,0 %.

Vor Darlehensaufwand ergibt sich nach Berücksichtigung von Wertänderungen und ausländischen Ertragssteuern von -0,1 % sowie der latenten Gewinnsteuern von 0,4 % eine Immobilienrendite von 3,6 %. Der positive Performancebeitrag kommt u. a. durch die USA-Steuerreform zustande. Durch die Verringerung der Steuersätze konnten Rückstellungen für latente Gewinne, die auf Basis der alten Steuersätze gebildet wurden, reduziert werden. Dieser Sondereffekt tritt jedoch nur einmal auf.

Bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen ergibt sich nach Fremdkapitalkosten und dem Währungsergebnis ein Immobiliengesamtergebnis von 3,8 %. Die Liquiditätsrendite von 2,2 % spiegelt das langsam steigende Zinsniveau während des Geschäftsjahres wider. Der Deko-ImmobilienNordamerika verfolgt eine defensive Anlagestrategie in Werte mit angemessener Bonität und geringem Risiko. Die Zinsbindungsfristen liegen zwischen einem und fünf Jahren.

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag



A Büro/Praxis 33,3 % **D** Lager/Hallen 12,6 %
B Hotel 31,0 % **E** Sonstige 0,1 %
C Handel 22,9 %



Edwardsville, „Amazon Distribution Center“

Größenklassen der Fondsimmobilien

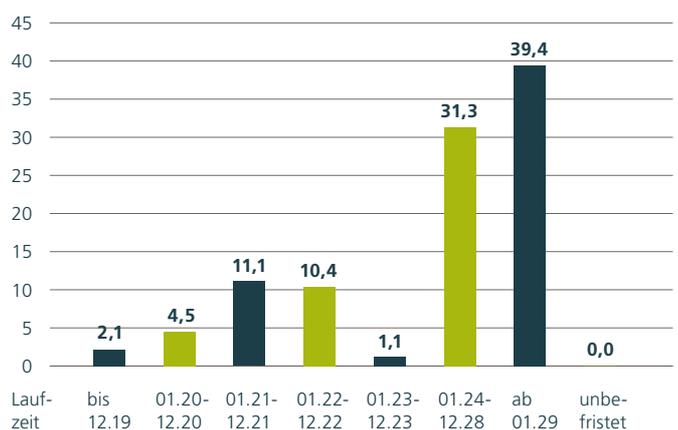
Verkehrswerte in Mio. USD



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

Restlaufzeiten der Mietverträge

Anteil am Gesamtmietaufkommen in %



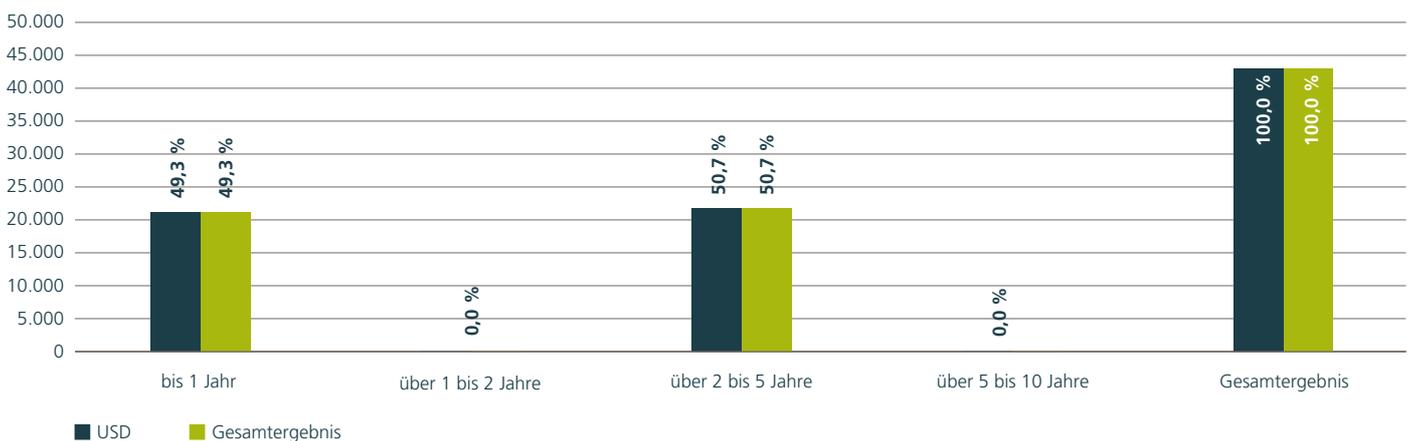
Kreditportfolio

Währung	Kreditvolumen (direkt) in USD	in % des Immobilienvermögens	Kreditvolumen (Beteiligungen) in USD	in % des Immobilienvermögens	Kreditvolumen (gesamt) in USD	in % des Immobilienvermögens	Durchschnittl. Zinssatz in %	Durchschnittl. Zinsbindungsfrist (Restlaufzeit in Tagen)
USD	–	0,0	54.225.000,00	18,0	54.225.000,00	18,0	3,1	716
Summe	–	0,0	54.225.000,00	18,0	54.225.000,00	18,0	3,1	716

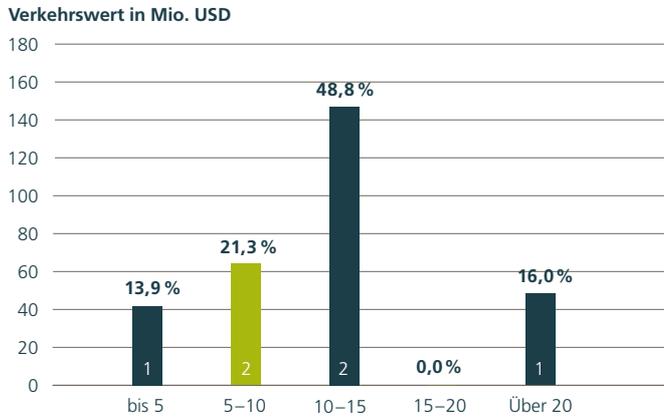
* Immobilienvermögen gesamt zum Stichtag 31.03.2019: 301,3 Mio. USD

Restlaufzeit der Darlehen

Je Währung in % und in TUSD



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien



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

Im Geschäftsjahr lag das Gesamtergebnis des Fonds vor Abzug der Fondskosten bei 4,1 % und die BVI-Rendite (nach Abzug der Fondskosten) bei 3,1 %. Die zeitanteilige Kostenquote nach KARBV lag bei 0,97 % (siehe Seite 50).

Detaillierte Angaben zu den Renditen sind auf den Seiten 20 bis 23 ersichtlich.

Währungs- und Kreditportfoliomanagement

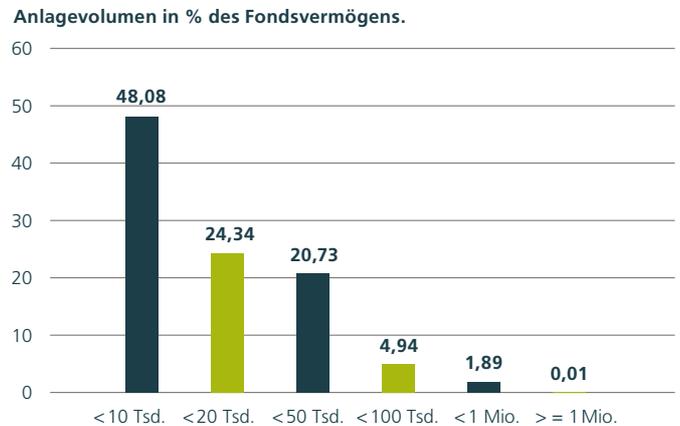
Im Berichtszeitraum hielt der Dekka-ImmobilienNordamerika Beteiligungen in den USA. Das Fondsmanagement verfolgt eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Wechselkursrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend gegen den US-Dollar abgesichert werden.

Grundsätzlich kann in einzelnen Währungen von der Strategie einer nahezu vollständigen Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens abgewichen werden.

Das Währungsrisiko des Fonds beschränkt sich hier in erster Linie auf kleinere in Fremdwährung gehaltene Barbestände bzw. Forderungen/Verbindlichkeiten in Landeswährung, die nicht gesichert werden.

Das Kreditportfolio (54,2 Mio. USD) beläuft sich zum 31.03.2019 auf 18 % des Immobilienvermögens (301,3 Mio. USD). Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt 716 Tage.

Anlegerstruktur*



* Auswertung bezieht sich auf 49,7 % des Fondsvermögens.

Risikoprofil

Der Dekka-ImmobilienNordamerika investiert nach dem Grundsatz der Risikostreuung in ein Immobilienportfolio mit nachhaltiger Wertentwicklung in den USA, Kanada und Mexiko. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie die Streuung nach Lage, Größe, Alter und Nutzung im Vordergrund der Überlegungen. Der Immobilienbestand wird vom Fondsmanagement entsprechend den Markterfordernissen und Marktentwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung und -kauf/-verkauf optimiert.

Durch eine defensive Vorgehensweise bei der Liquiditätsanlage ist der Fonds solide aufgestellt.

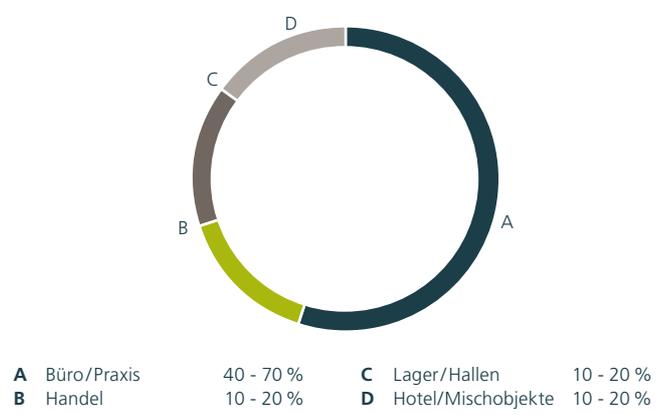
Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

Adressenausfallrisiken: Dieser Fonds erzielt grundsätzlich 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 Mieter Risiken 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 werden 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 17).

Zielallokation „geografisch“



Zielallokation „Nutzungsarten“



Boston, Franklin Street 70

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

Fremdwährungsrisiko: Die Gesellschaft darf zur Währungskursicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen. Diese Währungskurssicherungsgeschäfte dienen dazu, Währungskursrisiken zu vermindern. Sie können aber nicht ausschließen, dass Währungskursänderungen trotz möglicher Kurssicherungsgeschäfte die Entwicklung des Sondervermögens negativ beeinflussen. Die bei Währungskurssicherungsgeschäften entstehenden Kosten und evtl. Verluste vermindern das Ergebnis des Sondervermögens. Dieser Investmentfonds kann in Währungen außerhalb der USD-Zone investieren, 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 Kreditportfoliomangement“ auf Seite 15.

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 aufbauen, Rechnung getragen. Bei vorübergehend hohen Mittelabflüssen kann die sonst börsentägliche Rücknahme der Fondsanteile zeitweise ausgesetzt werden. Weiterhin wirken die gesetzlichen Bestimmungen risikolimitierend (u. a. Mindesthalte- und Kündigungsfrist). Zu den Regelungen sind weitere Informationen unter www.deka.de erhältlich.

Anbieterrisiko: Die durch den Deka-ImmobilienNordamerika erworbenen Vermögenswerte bilden ein vom Vermögen der Fondsgesellschaft getrenntes Sondervermögen, an dessen Wert der Anleger gemäß der Anzahl der erworbenen Fondsanteile

Top-Ten-Mieter

Integrated Clark Monroe, LLC	31,0 %
Amazon	12,5 %
Teachers Insurance	6,7 %
H&M Hennes & Mauritz L.P.	5,7 %
DSW Shoe Warehouse, Inc.	5,0 %
PetsMART, Inc.	3,6 %
H Mart Paramus, LLC	3,4 %
E*Trade Financial Corporation	3,2 %
Fennick McCreddie Architecture, Ltd.	2,5 %
The Rasky/Baerlein Group, Inc.	2,3 %
Top-Ten-Mieter gesamt	75,9 %
Übrige Mieter	24,1 %
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

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 Berichtszeitraum

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurde § 12 der Besonderen Anlagebedingungen („BAB“) für das von der Deka Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen „Deka-Immobilien Nordamerika“ (ISIN DE000DKOLLA6) geändert.

Die Änderung erfolgte zur 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 haben redaktionelle Gründe 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.

Ausblick

Das stabile wirtschaftliche Umfeld in den USA unterstützt die anhaltend hohe Nachfrage an den Büromärkten. Das Neubauvolumen steigt in den kommenden Jahren insgesamt nur moderat. Die höchsten Mietanstiege in den Jahren 2019/2020 erwarten wir in Atlanta, Los Angeles und Downtown Manhattan. Insgesamt dürfte sich die Mietdynamik in den USA nach dem starken Wachstum der Vergangenheit jedoch verlangsamen. Aufgrund der Kehrtwende in der Leitzinspolitik erwarten wir weiterhin niedrige Cap Rates.

Für Kanada zeigt sich in diesem Jahr ein moderat positiver Ausblick. Bis auf wenige Ausnahmen wie Calgary werden in den meisten Städten Mietanstiege erwartet, die aber nicht zuletzt aufgrund der schwächeren Aussichten für Wirtschaftswachstum und Arbeitsmarkt verhalten bleiben dürften. Die stärksten Mietanstiege werden für Ottawa und Toronto erwartet. Für den Gesamtmarkt dürfte die Leerstandsquote ab nächstem Jahr wieder leicht ansteigen.

In Mexiko-Stadt dürften die Fertigstellungen auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau verharren. Vor diesem Hintergrund rechnen wir für die Jahre 2019/2020 mit einer Seitwärtsbewegung der Mieten bzw. in einzelnen Teilmärkten auch mit leicht rückläufigen Mieten.

Grundsätzlich sieht die Strategie vor, in den wichtigsten Büro-Immobilienmärkten der USA und deren erweiterten Einzugsgebieten Immobilien mit langfristigem Potenzial zu erwerben. Im Retail-Bereich wird das Augenmerk weiterhin auf die einkommensstärksten Einzelhandelsregionen der USA gelegt und dabei stets überprüft, wie nachhaltig das Geschäftsmodell im Hinblick auf den Online-Handel ist. Umgekehrt soll der Logistik-Sektor, hier mit Schwerpunkt E-Commerce, Bestandteil des Portfolios werden. Die Ankaufsstrategie ist im Hinblick auf die zu erwartenden moderaten Anstiege der Anfangs- und Mietrenditen angepasst.

In der aktuellen zyklischen Position werden Ankäufe vermehrt dort geprüft, wo andere Effekte dem Druck der Anfangsrenditen – sprich sinkende Kaufpreise – entgegenwirken können. Dies ist vor allem dort der Fall, wo bereits größere Abschläge frühzeitig eingepreist waren (bspw. Einzelhandel), oder aber wo Bestandsmietverträge unter Marktpreisen die Möglichkeit eröffnen, bei Neuabschluss Werte zu generieren. Eine Ausweitung des Portfolios auf Kanada ist bei entsprechenden Opportunitäten angedacht. Ankäufe in Mexiko werden nur im begrenzten Umfang und mit höchsten Qualitätsansprüchen an Lage-, Bau- und Mieterqualität zu höheren Mietrenditen durchgeführt.

Frankfurt am Main, im Juni 2019

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Thomas Schmengler

Übersicht Vermietung zum 31. März 2019

Vermietungsinformationen		
Direktinvestments und Beteiligungen	USA	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl)	6	6
Mietobjekte (Bestand in Mio. USD)	301,3	301,3
Nutzungsarten nach Mietertrag¹⁾		
Jahresmietertrag Büro/Praxis	33,3%	33,3%
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	22,9%	22,9%
Jahresmietertrag Hotel	31,0%	31,0%
Jahresmietertrag Lager/Hallen	12,6%	12,6%
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Wohnen	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Freizeit	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,0%	0,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾		
Leerstand Büro/Praxis	0,0%	0,0%
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0%	0,0%
Leerstand Hotel	0,0%	0,0%
Leerstand Lager/Hallen	0,0%	0,0%
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0%	0,0%
Leerstand Wohnen	0,0%	0,0%
Leerstand Freizeit	0,0%	0,0%
Leerstand Andere Nutzungen	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	100,0%	100,0%
Restlaufzeiten der Mietverträge^{2), 3)}		
unbefristet	0,0%	0,0%
2019	2,1%	2,1%
2020	4,5%	4,5%
2021	11,1%	11,1%
2022	10,4%	10,4%
2023	1,1%	1,1%
2024	6,1%	6,1%
2025	2,3%	2,3%
2026	13,5%	13,5%
2027	6,3%	6,3%
2028	3,2%	3,2%
2029+	39,4%	39,4%

¹⁾ Inkl. bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

²⁾ Mieten inkl. bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

³⁾ 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 %	USA	Gesamt
I. Immobilien		
Bruttoertrag	6,4%	6,4%
Bewirtschaftungsaufwand	-2,0%	-2,0%
Nettoertrag	4,3%	4,3%
Wertänderungen	-1,0%	-1,0%
Ausländische Ertragsteuern	-0,1%	-0,1%
Ausländische latente Steuern	0,4%	0,4%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,6%	3,6%
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,8%	3,8%
Währungsänderung	0,0%	0,0%
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,8%	3,8%
II. Liquidität		2,2%
III. Ergebnis gesamter Fonds		
Ergebnis vor Fondskosten		4,1%
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)		3,1%
Kapitalinformationen¹⁾		
(Durchschnittszahlen in Mio. USD)		
Direkt gehaltene Immobilien		0,0
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien		250,8
Immobilien gesamt		250,8
Liquidität		34,4
Kreditvolumen		54,2
Fondsvermögen (netto)		231,0
Informationen zu Wertänderungen²⁾		
(stichtagsbezogen in Mio. USD)		
Gutachterliche Verkehrswerte	301,3	301,3
Gutachterliche Bewertungsmieten	19,5	19,5
Positive Wertänderungen laut Gutachten	1,6	1,6
Sonstige positive Wertänderungen	0,4	0,4
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-2,3	-2,3
Sonstige negative Wertänderungen	-2,3	-2,3
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-0,6	-0,6
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-2,0	-2,0

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.

Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

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

* Rumpfgeschäftsjahr (14.07.2016 bis 31.03.2017)

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, aufgliedert nach Ländern und Nutzungsarten, angegeben.

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

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

Renditekennzahlen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalinformationen

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

Wertänderungsinformationen

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

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

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

Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt bezeichnet die positive oder negative Wertänderung, die für die zum Stichtag im Portfolio befindlichen Bestandsobjekte 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

	USD	USD
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres 01.04.2018		191.992.620,46
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-520.324,00
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹⁾	-520.324,00	
2. Mittelzufluss / -abfluss²⁾		90.040.310,72
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	90.040.786,01	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-475,29	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich³⁾		-458.515,75
4. Ergebnis des Geschäftsjahres⁴⁾		6.747.200,90
a) davon ordentlicher Nettoertrag	2.093.453,78	
b) davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	458.515,75	
c) davon realisierte Verluste	-10.766,07	
d) davon nicht realisierte Gewinne	5.939.895,32	
e) davon nicht realisierte Verluste	-1.730.777,08	
f) davon Währungskursveränderungen	-3.120,80	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 31.03.2019		287.801.292,33

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

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

2) 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.

3) 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.

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

Entwicklung des Deka-ImmobilienNordamerika

	Geschäftsjahresende 31.03.2019 USD	Geschäftsjahresende 31.03.2018 USD	Geschäftsjahresende 31.03.2017 USD
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	183.725.905,27	122.112.341,73	58.927.772,15
Liquiditätsanlagen	26.697.157,41	16.138.939,52	8.722.030,52
Sonstige Vermögensgegenstände	79.410.994,35	56.569.107,95	29.037.515,83
./.. Verbindlichkeiten u. Rückstellungen	2.032.764,70	2.827.768,74	82.492,29
Fondsvermögen	287.801.292,33	191.992.620,46	96.604.826,21
Nettoabsatz	90.040.310,72	93.356.139,72	95.250.371,85
Anteilumlauf in Stück	5.418.000	3.716.600	1.897.428
Anteilwert	53,11	51,65	50,91
Ausschüttung je Anteil	0,45	0,14	0,29
Tag der Ausschüttung	05.07.2019	06.07.2018	07.07.2017
Zwischenausschüttung je Anteil		0,35	
Tag der Zwischenausschüttung		22.12.2017	

Vermögensübersicht zum 31. März 2019

	USD	USD	USD	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (ab Seite 28)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		183.725.905,27		63,84
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme			183.725.905,27	63,84
(insgesamt in Fremdwährung:	0,00)			
II. Liquiditätsanlagen (Seite 40)				
1. Bankguthaben		10.685.325,41		3,71
(davon in Fremdwährung:	62.488,32)			
2. Wertpapiere		16.011.832,00		5,56
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme			26.697.157,41	9,27
(insgesamt in Fremdwährung:	62.488,32)			
III. Sonstige Vermögensgegenstände (Seite 41)				
1. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		79.300.000,00		27,55
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
2. Zinsansprüche		103.280,63		0,04
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
3. Andere		7.713,72		0,00
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme			79.410.994,35	27,59
(insgesamt in Fremdwährung:	0,00)			
Summe der Vermögensgegenstände			289.834.057,03	100,70
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (Seite 41)				
1. anderen Gründen		521.632,37		0,17
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme			521.632,37	0,17
(insgesamt in Fremdwährung:	0,00)			
II. Rückstellungen (Seite 41)			1.511.132,33	0,53
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Summe der Schulden			2.032.764,70	0,70
C. Fondsvermögen			287.801.292,33	100,00

**Umlaufende Anteile (Stück)
Anteilwert (USD)**

**5.418.000
53,11**

Devisenkurs per Stichtag¹⁾

Euro (EUR)

1 USD = 0,89051 EUR

¹⁾ Devisenkurs vom 29.03.2019

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 183,7 Mio. USD. Im laufenden Berichtsjahr wurde eine Immobilien-Gesellschaft erworben. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 38) entnommen werden.

Weitere Veränderungen haben sich aus den Wertfortschreibungen ergeben, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen. Weitere Angaben zu den einzelnen Immobilien-Gesellschaften können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 28) entnommen werden.

Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 10,7 Mio. USD. Sie sind unter anderem als Termingeld angelegt.

Zum Stichtag lag der Bestand an *Wertpapieren* bei 16,0 Mio. USD (Kurswert). Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 14,4 Mio. USD, zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 2,4 Mio. USD und laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 2,8 Mio. USD.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Position *Forderungen an Immobilien-Gesellschaften* beinhaltet USD-Darlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 79,3 Mio. USD.

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

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen.

Verbindlichkeiten

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrrstellenvergütung in Höhe von 0,5 Mio. USD.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden unter anderem in Höhe von 1,4 Mio. USD für Capital Gains Tax (CGT) gebildet.

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, in Höhe von 1,4 Mio. USD enthalten.

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 29.03.2019 bewertet.

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 192,0 Mio. USD per 31. März 2018 auf 287,8 Mio. USD per 31. März 2019. Im gleichen Zeitraum wurden 1.701.409 Anteile ausgegeben und neun Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 90,0 Mio. USD inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 5.418.000 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 53,11 USD.

Vermögensaufstellung zum 31. März 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 US-Dollar-Währung											
keine											
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
keine											
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit US-Dollar-Währung											
USA											
Deka USA Franklin Street LP c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas 10036 New York											
		100,0 %	–	–	–	Jul. 16	–	–	–	–	–
1	Boston 02110 70 Franklin Street	–	G	F	B/P: 83%; Ha: 17%	Jul. 16	1874/ 1989/ 2015	1.139	8.124	0	K, PA
Beteiligte Gesellschaft ¹²⁾ : Deka USA DINA GP Inc., c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas, 10036 New York											
Beteiligte Gesellschaft ¹³⁾ : Deka USA Monroe Street LLC, c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas, 10036 New York											
Deka USA Monroe Street LP c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas 10036 New York											
		100,0 %	–	–	–	Aug. 17	–	–	–	–	–
2	Chicago 60603 100 West Monroe Street „Hotel Hyatt Centric The Loop“	–	G	F	H: 100%	Aug. 17	1927/ 2015	746	15.329	0	K, P, LA
Deka USA Property Two LP c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas 10036 New York											
		100,0 %	–	–	–	Okt. 16	–	–	–	–	–
3	Edwardsville 62025 3050 Gateway Commerce Center Drive „Amazon Distribution Center“	–	G	F	L: 100%	Nov. 16	2016	223.070	66.635	0	–
4	Washington D.C. 20007 3241 & 3245 M Street „& other Stories“	–	G	F	Ha: 100%	Nov. 16	1900/ 2016	517	928	0	K, PA

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 ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,2	10,1	3,5	4.137.249			48.305.000,00
				37	4.293.554,00	48.110.000,00
				41	4.300.220,00	48.500.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			110.250.000,00
				56	6.055.887,00	110.130.000,00
				56	5.900.000,00	110.370.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			41.890.000,00
				38	2.402.787,00	41.500.000,00
				38	2.445.822,00	42.280.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			23.010.000,00
				53	1.113.948,00	23.020.000,00
				53	1.100.004,00	23.000.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinan- zierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
-----	--------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------	---------------------------	------------------------------------------------------------------------------	---------------	-----------------------------	--------------------------------------------------------------

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit US-Dollar-Währung

keine

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

keine

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit US-Dollar-Währung

USA

	Deka USA Franklin Street LP c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas 10036 New York	19.998,00	24.000.000,00	–	–	11.000.000,00	27.987.915,49 (9,72)
1	Boston 02110 70 Franklin Street	–	–	21,5	10.375.000 ¹¹⁾	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ¹²⁾ : Deka USA DINA GP Inc., c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas, 10036 New York						21.671,91 (0,01)
	Beteiligte Gesellschaft ¹³⁾ : Deka USA Monroe Street LLC, c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas, 10036 New York						0,00 (0,00)
	Deka USA Monroe Street LP c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas 10036 New York	19.998,00	58.350.000,00	–	–	27.500.000,00	62.173.478,76 (21,60)
2	Chicago 60603 100 West Monroe Street „Hotel Hyatt Centric The Loop“	–	–	24,9	27.500.000 ¹¹⁾	–	–
	Deka USA Property Two LP c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas 10036 New York	19.998,00	34.020.000,00	–	–	18.000.000,00	35.746.779,90 (12,42)
3	Edwardsville 62025 3050 Gateway Commerce Center Drive „Amazon Distribution Center“	–	–	0,0	0,00	–	–
4	Washington D.C. 20007 3241 & 3245 M Street „& other Stories“	–	–	71,1	16.350.000 ¹¹⁾	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie)	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹⁰⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	USD
1.234.686,03 (= 2,9)	95.988,00	1.138.698,03	128.792,16	933.743,06	7,3	USD
						USD
						USD
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	USD
2.577.525,84 (= 2,3)	825.000,00	1.752.525,84	459.808,98	2.215.400,64	8,4	USD
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	USD
1.316.488,09 (= 3,1)	153.337,50	1.163.150,59	134.064,24	1.016.653,45	7,7	USD
937.621,49 (= 4,1)	267.960,00	669.661,49	188.475,34	626.054,34	7,6	USD

Vermögensaufstellung zum 31. März 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⁾
	Deka USA Property Four LP c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas 10036 New York	100,0 %	–	–	–	Okt. 18	–	–	–	–	–
5	Washington 20005 1100 Vermont	–	G	F	B/P: 91%; Ha: 8%; Kfz: 1%	Nov. 18	1961/ 2014	648	6.312	0	K, PA
6	Paramus 07652 60 North Route 17 „Paramus Junction Retail“	–	G	F	Ha: 100%	Dez. 18	1992/ 2017	29.939	6.958	0	K
Beteiligte Gesellschaft ¹⁴⁾ : Deka USA Property Four LLC c/o King & Spalding 1185 Avenue of Americas 10036 New York											

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

keine

**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 %)
-----	--------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------	---------------------------	--------------------------------------------------------------------	---------------	-----------------------------	----------------------------------------------------

	Deka USA Property Four LP c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas 10036 New York	19.998,00	58.520.000,00	–	–	22.800.000,00	57.796.059,21 (20,08)
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------	----------------------	---	---	----------------------	----------------------------------

5	Washington 20005 1100 Vermont	–	–	0,0	0,00	0,00	–
---	----------------------------------	---	---	-----	------	------	---

6	Paramus 07652 60 North Route 17 „Paramus Junction Retail“	–	–	0,0	0,00	0,00	–
---	-----------------------------------------------------------------	---	---	-----	------	------	---

Beteiligte Gesellschaft¹⁴⁾: Deka USA Property Four LLC
c/o King & Spalding
1185 Avenue of Americas
10036 New York

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

keine

	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)				–	79.300.000,00 (= 27,55)	183.725.905,27 (= 63,84)
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)				0,00 (= 0,00)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie)	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹⁰⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	USD
1.651.305,39 (= 4,0)	594.500,00	1.056.805,39	52.378,59	1.598.926,80	9,7	USD
1.440.777,16 (= 3,9)	365.400,00	1.075.377,16	44.255,38	1.396.521,78	9,7	USD
				0,00 (= 0,00)		USD
				0,00 (= 0,00)		USD

Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- ¹⁾ Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt
- ²⁾ Entwicklungsstand: **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: **F** = Fernwärme, **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⁾ Die Mietverträge, die in den auf den Berichtszeitraum folgenden zwölf Monaten auslaufen, werden insgesamt in % der gesamten Vertragsmieten angegeben. Basis für die Gewichtung 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, bei neu angekauften Objekten um die vereinnahmten Mieten vom Kaufzeitpunkt an bis zum Ende des Geschäftsjahres.
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.
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 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
- ¹⁰⁾ Zum Berichtsstichtag noch nicht abgeschriebene Nebenkosten.
- ¹¹⁾ Fremdfinanzierung wurde von der Immobiliengesellschaft aufgenommen.
- ¹²⁾ An den Immobilien-Gesellschaften „Deka USA Franklin Street LP“ und „Deka USA Property Two LP“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist. Ferner ist die Gesellschaft 100%ige Gesellschafterin der „Deka USA Monroe Street LLC“ und „Deka USA Property Four LLC“.
- ¹³⁾ An der Immobilien-Gesellschaft „Deka USA Monroe Street LP“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- ¹⁴⁾ An der Immobilien-Gesellschaft „Deka USA Property Four LP“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.



Boston, Franklin Street 70

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 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 US-Dollar-Währung

USA

Deka USA Property Four LP c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas 10036 New York	–	100,0%	–	Okt 18
Washington 20005 1100 Vermont	Family Office	–	F	Nov. 18
Paramus 07652 60 North Route 17 „Paramus Junction Retail“	Invesco und Advance Realty	–	F	Dez. 18

II. Verkäufe¹⁾

keine

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 77,5 Mio. USD im Berichtszeitraum.

Kauf- /Verkaufspreis der Immobilie ³⁾	Kauf- /Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾	Nebenkosten der Beteiligungs- transaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf- /Verkaufspreises- der Immobilie) ⁴⁾	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungs- nebenkosten in Jahren	Währung
–	19.998,00	0,00 (0,0)	–	USD
41.000.000,00	–	1.651.305,39 (= 4,0)	10,0	USD
36.540.000,00	–	1.440.777,16 (= 3,9)	10,0	USD

Anmerkungen:

¹⁾ Übersicht der im Geschäftsjahr 2018/2019 in das Fondsvermögen übergegangenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.

²⁾ Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung

³⁾ Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. USD-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⁾ USD-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal USD	Verkäufe nominal USD	Bestand nominal USD	Kurswert USD (Kurs per 28.03.2019)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				10.685.325,41¹⁾	3,71
II. Wertpapiere					
1. Börsengehandelte Wertpapiere					
a) Verzinsliche Wertpapiere					
2,8969 % BNG Bank N.V. FLR MTN 17/20 Reg.S (XS1646352010)	0,00	0,00	2.000.000,00	2.002.410,00	0,70
3,1971 % NRW.BANK FLR MTN IHS Ausg.2EJ 16/19 (XS1376557721)	0,00	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00
2,6706 % BNG Bank N.V. FLR MTN 18/22 Reg.S (XS1805532311)	3.600.000,00	0,00	3.600.000,00	3.602.952,00	1,25
2,7606 % LBBW-Förderbank FLR MTN R.5587 18/23 (XS1789451652)	3.400.000,00	0,00	3.400.000,00	3.412.070,00	1,19
Summe der börsengehandelten Wertpapiere	7.000.000,00	2.000.000,00	9.000.000,00	9.017.432,00	3,13
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere					
a) Verzinsliche Wertpapiere					
3,3310 % DekaBank Dt.Girozentrale FLR Inh. S.7502 16/19 (DE000DK0EVM5)	0,00	0,00	3.000.000,00	3.001.800,00	1,04
3,1333 % DekaBank Dt.Girozentrale FLR Inh. S.7549 17/20 (DE000DK0EW55)	0,00	0,00	4.000.000,00	3.992.600,00	1,39
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere	0,00	0,00	7.000.000,00	6.994.400,00	2,43
Wertpapiere gesamt	7.000.000,00	2.000.000,00	16.000.000,00	16.011.832,00	5,56
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:					0,00

¹⁾ Kurswert per 29.03.2019

Hinweis

Im Berichtszeitraum fanden *keine Transaktionen in Wertpapieren oder Derivaten* mit eng verbundenen Unternehmen statt.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	USD	USD	USD	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<u>79.300.000,00</u>	<u>27,55</u>
2. Zinsansprüche			<u>103.280,63</u>	<u>0,04</u>
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
3. Andere			<u>7.713,72</u>	<u>0,00</u>
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Cash Collateral		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. anderen Gründen			<u>521.632,37</u>	<u>0,17</u>
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Cash Collateral		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
III. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>1.511.132,33</u>	<u>0,53</u>
Fondsvermögen (USD)			287.801.292,33	100,00

Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang ab der Seite 47.

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. April 2018 bis 31. März 2019

	USD	USD	USD	USD
I. Erträge				
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			379.409,20	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			150.214,97	
3. Sonstige Erträge			3.907.630,69	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung:	0,00)		278.145,19	
Summe der Erträge				4.715.400,05
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			372.357,02	
a) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung:	0,00)	261.814,25		
b) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung:	0,00)	110.542,77		
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung:	0,00)		13.907,26	
3. Verwaltungsvergütung			1.873.670,60	
4. Verwahrstellenvergütung			115.266,75	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			72.101,24	
6. Sonstige Aufwendungen davon Kosten der externen Bewerter		0,00	174.643,40	
Summe der Aufwendungen				2.621.946,27
III. Ordentlicher Nettoertrag				2.093.453,78
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Verluste				
a) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung:	0,00)		-10.766,07	
Zwischensumme				-10.766,07
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-10.766,07
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				458.515,75
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				2.541.203,46

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	USD	USD	USD	USD
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			5.921.857,30	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung:	0,00)	4.826.814,36		
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung:	0,00)	1.095.042,94		
1.2 aus Liquiditätsanlagen			18.038,02	
a) aus Kurswertveränderungen (davon in Fremdwährung:	0,00)	15.271,95		
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		2.766,07		
Zwischensumme				5.939.895,32
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-1.727.398,82	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung:	0,00)	-1.727.398,82		
2.2 aus Liquiditätsanlagen			-3.378,26	
a) aus Kurswertveränderungen (davon in Fremdwährung:	0,00)	-3.378,26		
Zwischensumme				-1.730.777,08
3. Währungskursveränderung				-3.120,80
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				4.205.997,44
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				6.747.200,90

Verwendungsrechnung zum 31. März 2019

	Insgesamt (USD)	Je Anteil (USD)
I. Für die Ausschüttung verfügbar	2.561.324,95	0,47
1. Vortrag aus dem Vorjahr	20.121,49	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.541.203,46	0,47
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	123.224,95	0,02
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	108.360,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	14.864,95	0,00
III. Gesamtausschüttung¹⁾	2.438.100,00	0,45

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* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 0,22 Mio. USD auf 0,53 Mio. USD.

Die Position *Sonstige Erträge* enthält im Wesentlichen Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3,90 Mio. USD.

Bei der Position *Erträge aus Immobilien-Gesellschaften* handelt es sich um Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften: Deko USA Property Two LP und Deko USA Monroe Street LP.

Die *Bewirtschaftungskosten* sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 0,27 Mio. USD auf 0,37 Mio. USD gestiegen. Sie enthalten von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 0,26 Mio. USD gem. § 12 Abs. 4 der Besonderen Anlagebedingungen. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Marketingkosten in Höhe von 0,04 Mio. USD und Honorare in Höhe von 0,05 Mio. USD enthalten.

Die Position *Ausländische Steuern* enthält Steuern auf im Ausland erzielte Einkünfte.

Die Kosten für die *Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 1,26 Mio. USD auf 1,99 Mio. USD.

Die *Prüfungs- und Veröffentlichungskosten* beinhalten unter anderem die Kosten der Prüfungsgesellschaft in Höhe von 0,03 Mio. USD.

Die *Sonstigen Aufwendungen* enthalten hauptsächlich Aufwendungen für gescheiterte Immobilienankäufe in Höhe von 0,17 Mio. USD.

Die *realisierten Verluste aus Liquiditätsanlagen* bilden den Unterschied zwischen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. Fälligkeit.

Der *Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich* ergibt sich aus den vom Anteilserwerber 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 Fremdwährungsverrechnungskonten berücksichtigt sowie Wertschwankungen bei Derivatgeschäften auf Währungen, die zum Berichtsstichtag noch nicht realisiert wurden.

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-USD-Positionen zu verstehen. Sie setzen sich aus EURO-Positionen zusammen.

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 2,44 Mio. USD statt. Diese beinhaltet als Basis das *realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres* in Höhe von 2,54 Mio. USD. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 0,02 Mio. USD. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 0,11 Mio. USD und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 0,01 Mio. USD. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 0,45 USD pro Anteil bei einem Anteilumlauf von 5.418.000 Anteilen.

Frankfurt am Main, im Juni 2019

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Thomas Schmengler

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV*

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per 31.03.2019 in USD: **0,00**

Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:

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

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

Es wurden keine Sicherheiten gewährt.

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.

Es sind demnach keine weiteren Angaben nach dem qualifizierten Ansatz zu berichten.

Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen.

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

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

Sofern und solange die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur in Grundformen von Derivaten investieren, die abgeleitet sind von

- Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ erworben werden dürfen,
- Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 der „Besonderen Anlagebedingungen“ erworben werden dürfen,
- Zinssätzen,
- Wechselkursen oder
- Währungen.

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

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

Das durch Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäfte erzielte Exposure USD **0,00**

Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt.

Gesamtbetrag der bei Wertpapier-Darlehen von Dritten gewährten Sicherheiten: USD **0,00**

Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt.

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

Sonstige Angaben

Anteilwert USD **53,11**

Umlaufende Anteile Stück **5.418.000**

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 54.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

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

2. Ankaufsbewertungen

Die Ankaufsbewertung von Immobilien wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorgenommen. Dies gilt auch für Vermögensgegenstände nach § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 KAGB, die von einer Immobilien-Gesellschaft erworben werden.

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

3. Regelbewertungen und außerplanmäßige Bewertungen

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

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

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

Der 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 Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden berücksichtigt.

Steuererminderungsmöglichkeiten 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 in die Währung der Vereinigten Staaten von Amerika (US-Dollar) 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: **0,97**

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: **0,34**

Ausgabeauf- und Rücknahmeabschlüsse, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden: **USD 0,00**

Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile **USD 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⁾: **USD 3.092.310,48**

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 Geschäftsführer	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 KWVG 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-ImmobilienNordamerika“ 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 53

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

1,0

g) Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß

2,0

h) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode

1,0

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

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 14. Juli 2016 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. Dazu wird in nachhaltig attraktive Immobilien in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Mexiko investiert. 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. Währungsschwankungen, Änderungen des Rechts- und/oder Steuerrechtsrahmens), eingeschränkte Liquidität der Anteile (Mindesthaltedauer, Rücknahmeankündigungsfristen und Risiko der Rücknahmeaussetzung) sowie sonstige Marktrisiken (z. B. Zinsänderungsrisiko, Fremdfinanzierungsrisiko) zu bedenken.

Profil des typischen Anlegers

Die Anteile des Sondervermögens sind in erster Linie für den Vermögensaufbau sowie die Vermögensoptimierung bestimmt. Das Sondervermögen richtet sich grundsätzlich an alle Anleger, auch an solche, die mit einer Kapitalanlage in Immobilienwerte nicht vertraut sind und die es als einfach zugängliches Anlageprodukt in Grundstückswerte nutzen möchten. Für solche Anleger, die in US-Dollar anlegen möchten oder bereits in US-Dollar angelegt sind und diese Anlagen durch eine Investition in den nordamerikanischen Immobilienmarkt erweitern wollen, eignet sich die Anlage auch bei geringer bis mittlerer Wertpapiererfahrung und Risikobereitschaft. Der Anleger muss sich bewusst sein, dass der Fonds in US-Dollar notiert und dementsprechend der Anlageerfolg in US-Dollar zu beurteilen ist. Sofern die Basiswährung des Anlegers beispielsweise der Euro ist, ist seine Anlage einem Währungsrisiko ausgesetzt, welches auf Ebene des Sondervermögens nicht abgesichert wird.

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-ImmobilienNordamerika 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 wurde § 12 der Besonderen Anlagebedingungen („BAB“) für das von der Deko Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen „Deko-Immobilien Nordamerika“ (ISIN DE000DK0LLA6) geändert.

Die Änderung erfolgte zur 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 haben redaktionelle Gründe 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.

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-ImmobilienNordamerika – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2018 bis 31. März 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2018 bis 31. März 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 einzu beziehen. 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 Deka Immobilien Investment GmbH abzugeben
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Deka 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 Deka 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 Deka 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 26. Juni 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schobel
Wirtschaftsprüfer

Bertram
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber ¹⁾

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018/2019 in Höhe von 0,45 USD je Anteil erfolgt am 05.07.2019. Am 06.07.2018 erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 0,14 USD je Anteil. Für das Kalenderjahr 2018 ist am 02.01.2019 die Vorabpauschale i.H.v. 0,1405 EUR pro Anteil angefallen.

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 %. 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 Anteilsinhaber

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 Vorabpauschalen steuerfrei.

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

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

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 welchen Zeitpunkten 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 Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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 jedoch 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 Abgabenordnung²⁾ 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 Anteilsinhaber

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 Barzahlung³⁾, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

AUTOMATISCHER INFORMATIONSAUSTAUSCH IN STEUERSACHEN

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür 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 übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

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

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

GRUNDERWERBSTEUER

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

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⁾ § 37 Abs. 2 AO.

³⁾ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.



Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

Weitere Fondsdaten zum Deko-ImmobilienNordamerika auf einen Blick

ISIN/WKN	DE000DKOLLA6/DKOLLA
Auflegungsdatum	14. Juli 2016
Laufzeit des Sondervermögens	unbefristet
Ausgabeaufschlag	
– maximal	6,00 % des Anteilwertes
– derzeit	3,75 % des Anteilwertes
Erstausgabepreis	50 US-Dollar zzgl. Ausgabeaufschlag
Verwaltungsvergütung p. a.	Maximal 1,05 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens (berechnet aus den Monatsendwerten), weiter begrenzt auf 20 % der Anteilwertsteigerung (vor Fondskosten) im Geschäftsjahr; mindestens jedoch 0,65 % p.a. des Durchschnittswertes des Sondervermögens (berechnet aus den Monatsendwerten).
Verwahrstellenvergütung p. a.	
– maximal	0,10 % des durchschnittlichen Fondsvermögens *
– derzeit	0,05 % des durchschnittlichen Fondsvermögens *
Ankaufs- / Verkaufs- / Baugebühr	
– maximal	1 % des Kauf- / Verkaufspreises bzw. der Baukosten
– derzeit	1 % des Kauf- / Verkaufspreises bzw. der Baukosten
Projektentwicklungsgebühr	
– maximal	2 % der Baukosten
– derzeit	2 % der Baukosten
Verbriefung der Anteile	Globalurkunde, 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 Juli eines jeden Jahres
Geschäftsjahr	1. April bis 31. März
Berichterstattung	
– Jahresbericht	zum 31. März, erscheint spätestens sechs Monate nach dem Stichtag
– Halbjahresbericht	zum 30. September, erscheint spätestens zwei Monate nach dem Stichtag

* Aus den Tageswerten (ab dem 01.04.2019 Monatsendwerte)

Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Deka Immobilien Investment GmbH
Tanusanlage 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

Burkhard Dallosch*
Bad Nauheim

Torsten Knapmeyer*
Eschwege

Thomas Schmengler**
Nackenheim

Gesellschafter

DekaBank Deutsche Girozentrale
Berlin und Frankfurt am Main

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

Aufsichtsrat

Vorsitzender

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

Stellvertretende Vorsitzende

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

Mitglieder

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

Hans-Heinrich Hahne (ab 01.07.2018)
Sparkassenvorstand a. D., Auetal

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

Hartmut Wallis (bis 30.06.2018)
Bankvorstand a. D., Zornheim

Gesa Wilms (ab 22.01.2019)
Leiterin Management Immobilien Dienstleistungen
der Deka Immobilien 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 15-2º
28014 Madrid

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Bernd Astl (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Bernd Fischer-Werth (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Wiesbaden

Carsten Fritsch (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Clemens Gehri (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Kaufbeuren

Peter Jagel (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Dr. Helge Ludwig (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Augsburg

Reinhard Möller (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Peter Roßbach
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Thorsten Schröder (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Köln

Richard Umstätter (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Wiesbaden

Externe Bestandsbewerter Immobilien

Jörg Ackermann (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Timo Bärwolf (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster

Detlev Brauweiler (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Offenbach

Stefan Brönnner (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Michael Buschmann (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Birger Ehrenberg (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Dr. Detlef Giebelen (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tönisvorst

Tobias Gilich (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hannover

Renate Grünwald (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Hamburg

Peter Hihn (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tübingen

Karsten Jungk (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

Thomas Kraft (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart

Florian Lehn (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Markus Obermeier (bis 30.06.2018)
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 (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

Michael Schlarb (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Prof. Michael Sohni (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Darmstadt

Manfred Sterlepper (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Anke Stoll (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Hamburg

Stephan Zehnter (seit 01.07.2018)
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 12 Sondervermögen, davon drei Publikumsfonds, (Deka-ImmobilienEuropa, Deka-ImmobilienGlobal und Deka-ImmobilienNordamerika) und neun Spezialfonds sowie darüber hinaus zwei individuelle Immobilienfonds. Des Weiteren wird die Fremdverwaltung für eine Investment AG durchgeführt.

Stand: Juni 2019

Frankfurt am Main, im Juni 2019

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Thomas Schmengler



**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