

Jahresbericht
zum 30. September 2018.
Deka-ImmobilienEuropa

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.

.Deka
Investments



Hinweise

Für das Sondervermögen Deka-ImmobilienEuropa 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-ImmobilienEuropa (inklusive der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen) ist über www.deka.de verfügbar.

Dieser Jahresbericht ist in Verbindung mit dem jeweils aktuellen Verkaufsprospekt und dem jeweils aktuellen Halbjahresbericht gültig bis zur Veröffentlichung des nächsten Jahresberichtes gegen Ende 2019. Nach dem 31. März 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 (EUR, % usw.) auftreten. Prozentwerte in Tabellen und Grafiken sind gerundet, daher können rechnerische Differenzen zum Gesamtwert (100 %) auftreten.

Sehr geehrte Damen und Herren,

verlässlich, steuerbegünstigt und auch in Krisen stabil: Unsere Offenen Immobilienfonds zeichnen sich nicht ohne Grund u. a. durch diese Merkmale aus. Deka-ImmobilienEuropa und Deka-ImmobilienGlobal gehören zu den festen Investmentbausteinen vieler gut diversifizierter Anleger in Deutschland.

Aktuell sind die Bundesbürger mit rund 95 Milliarden Euro in der Branche der Offenen Immobilienfonds investiert – ein neuer Rekord. 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.

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. Im vergangenen Fondsgeschäftsjahr erzielte das Fondsmanagement des Deka-ImmobilienEuropa eine sehr solide Wertentwicklung nach BVI-Methode von rund 3,6%*.

Die Fondsrenditen setzen sich zusammen aus Mieterträgen, Wertveränderungen der Gebäude sowie der Verzinsung der gehaltenen Liquidität. Unsere Offenen Immobilienfonds zeigen dabei insgesamt eine nachhaltig positive Stabilität in der Wertentwicklung.

Das hohe Anlegerinteresse bedeutet aber auch: Unsere Fonds bedienen nicht die vollständige Nachfrage nach unseren Produkten. Wir kontingentieren und begrenzen das angenommene Geld auf einen Wert, den wir realistisch im Sinne der Anleger auch tatsächlich in lukrative Immobilieninvestments umsetzen können. Und eine zu hohe Liquidität drückt bei den Nullzinsen auf die Erträge.

Aktuell sind diese guten Ankaufgelegenheiten rarer geworden. Bei dem fortgeschrittenen Branchenboom besteht die Gefahr, zu teuer zu kaufen, was Druck auf die Renditen bedeuten würde. Unsere Fonds mit ihren diversifizierten und über mehrere Marktzyklen aufgebauten Portfolios können derartige Risiken gut abfedern.



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

In diesem Markt wächst Deka Immobilien stabil weiter: Bis Ende September 2018 stieg das verwaltete Immobilienvermögen auf annähernd 35 Mrd. Euro an. Seit einem Jahrzehnt gelingt es uns in Folge, mindestens eine Milliarde Euro Zuwachs zu erzielen. Dabei steht stets Qualität vor unbedingtem Wachstum. Unseren konservativen Managementstil behalten wir auch 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.

Im Rahmen des An- und Verkaufs sind verstärkt im vergangenen Jahr mit Hilfe von Joint-Venture-Konstruktionen gemeinsam Immobilien durch mehrere Fonds erworben worden. Dazu gehören zum Beispiel die Büroimmobilie „Tower 185“ in Frankfurt am Main für rund 776 Mio. Euro oder der Ankauf des „DC Tower“ in Wien. Auf der Verkaufsseite stand die Optimierung der Portfolios weiter im Mittelpunkt. Wir nutzen hiermit die Marktchancen intensiv – historisch und im Branchenvergleich.

Und wir managen unsere Immobilien nachhaltig: Zum 30.09.2018 konnte auf der Objektebene ein zertifiziertes Volumen über alle Fonds von rund zwei Dritteln bzw. 23,4 Mrd. Euro (219 Immobilien) verzeichnet werden. Und das bei rund 1,9 Mrd. Nettovertragsmieteinnahmen, einer Vermietungsquote von 95,1 % über den gesamten Immobilienbestand und einer verwalteten Fläche von etwas über 9 Millionen Quadratmetern.

Zentrale Herausforderungen bleiben: Die Rahmenbedingungen (Politik, Wirtschaft, Finanzen, Regulatorik) bilden komplexe Herausforderungen u. a. auch für Finanzierung und Liquiditätsanlage. Investoren planen zudem, ihre Immobilienquote weiter zu erhöhen. Es besteht zunehmend der Trend zur Internationalisierung der Portfolios sowie zur Diversifizierung nach Nutzungsarten und Investmentstilen. Die Balance zwischen einer Bedienung der hohen Nachfrage nach unseren Fonds und dem schwierigen Umfeld auf den Investmentmärkten gilt es zu halten. Lukrative Ankäufe bleiben ein anspruchsvolles Geschäft aufgrund des insgesamt hohen Preisniveaus.

Unsere wesentliche Strategieansätze lauten daher: Unsere „Core-Investment-Strategie“ unter „Eingehen vertretbarer Risiken“ mit Core plus-Strategie, d. h. Immobilien mit kalkulierbarem Entwicklungspotenzial zu kaufen, behalten wir bei. Und wir bauen auf unser bewährtes Kontingentierungssystem, um die Liquiditätszuflüsse zu begrenzen und darüber zu steuern. Neue Investitionsmärkte sind zu erschließen und es gilt antizyklisch zu investieren. Wir erweitern das Investitionsuniversum durch die Zusammenarbeit mehrerer Deka-Fonds über interne Joint Venture. Weiterhin im Fokus haben wir, den niedrigen Leerstand zu konsolidieren bzw. weiter abzubauen.

Ein Investment in unsere Offenen Immobilienfonds sind als Basisinvestment und zur Risikostreuung sowie zur Erzielung einer stetigen Performance ein solider Vermögensbaustein. Bei den diesjährigen Scope Alternative Investment Awards wurde Deka Immobilien zudem als bester Asset Manager in der Kategorie „Retail Real Estate Europe“ im November 2018 von der Ratingagentur Scope** ausgezeichnet. Mit unseren Offenen Immobilienfonds waren und sind solide Renditen realisierbar, was in der aktuellen Zinslandschaft einen wichtigen Wert darstellt. Daher lohnt es sich für Investoren und Anleger, die eigene Immobilienquote im Vermögensportfolio über ein gut diversifiziertes Investment im Deka-ImmobilienEuropa 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.

** Weitere Informationen: www.scope.de

Kennzahlen Deka-ImmobilienEuropa

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	15.439.328.299 EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	14.598.246.986 EUR
– davon direkt gehalten	9.774.211.423 EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	4.824.035.563 EUR
Fondsobjekte gesamt	139
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	38
Vermietungsquote 30.09.2018	94,2 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	94,4 %
Fremdkapitalquote 30.09.2018	17,4 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	14
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	12
Netto-Mittelzufluss ¹⁾	824.319.594 EUR
Ausschüttung am 22.12.2017 für das Geschäftsjahr 2016/2017 ²⁾	380.406.624 EUR
– Ausschüttung je Anteil	1,20 EUR
Zwischenausschüttung am 07.09.2018	198.645.391 EUR
– Ausschüttung je Anteil	0,60 EUR
Anlageerfolg BVI-Rendite ³⁾ im Fondsgeschäftsjahr vom 01.10.2017 – 30.09.2018	3,6 %
Rücknahmepreis	46,23 EUR
Ausgabepreis	48,66 EUR

¹⁾ Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. 53.294.707 EUR

Stand: 30. September 2018

²⁾ Inkl. Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile i.H.v. 1.266.103 EUR.

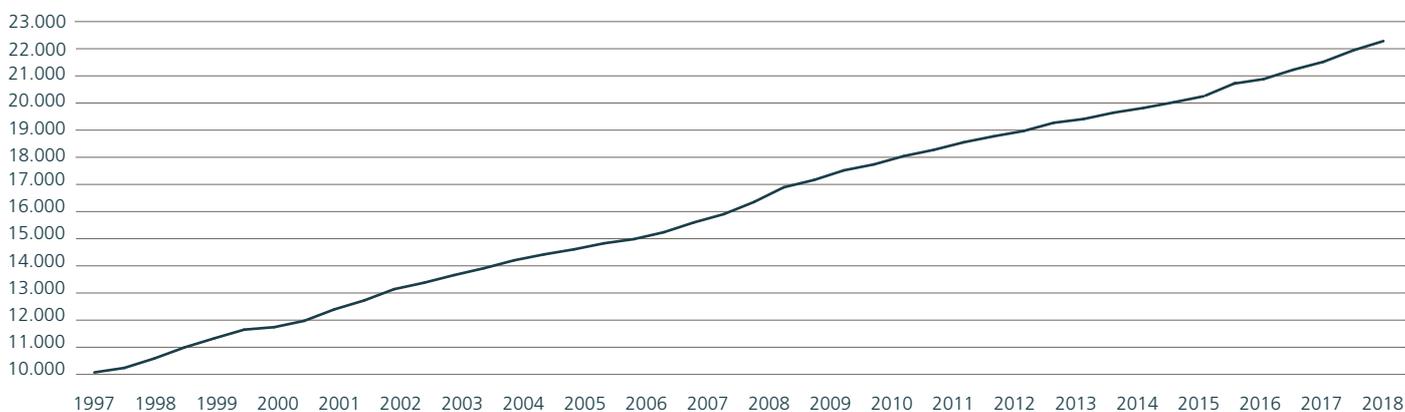
³⁾ Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreise) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt.

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe*

Einmalanlage am 20.01.1997: 10.000 EUR
Bestand zum 30.09.2018: 22.336 EUR

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 123,4 %
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 3,8 %

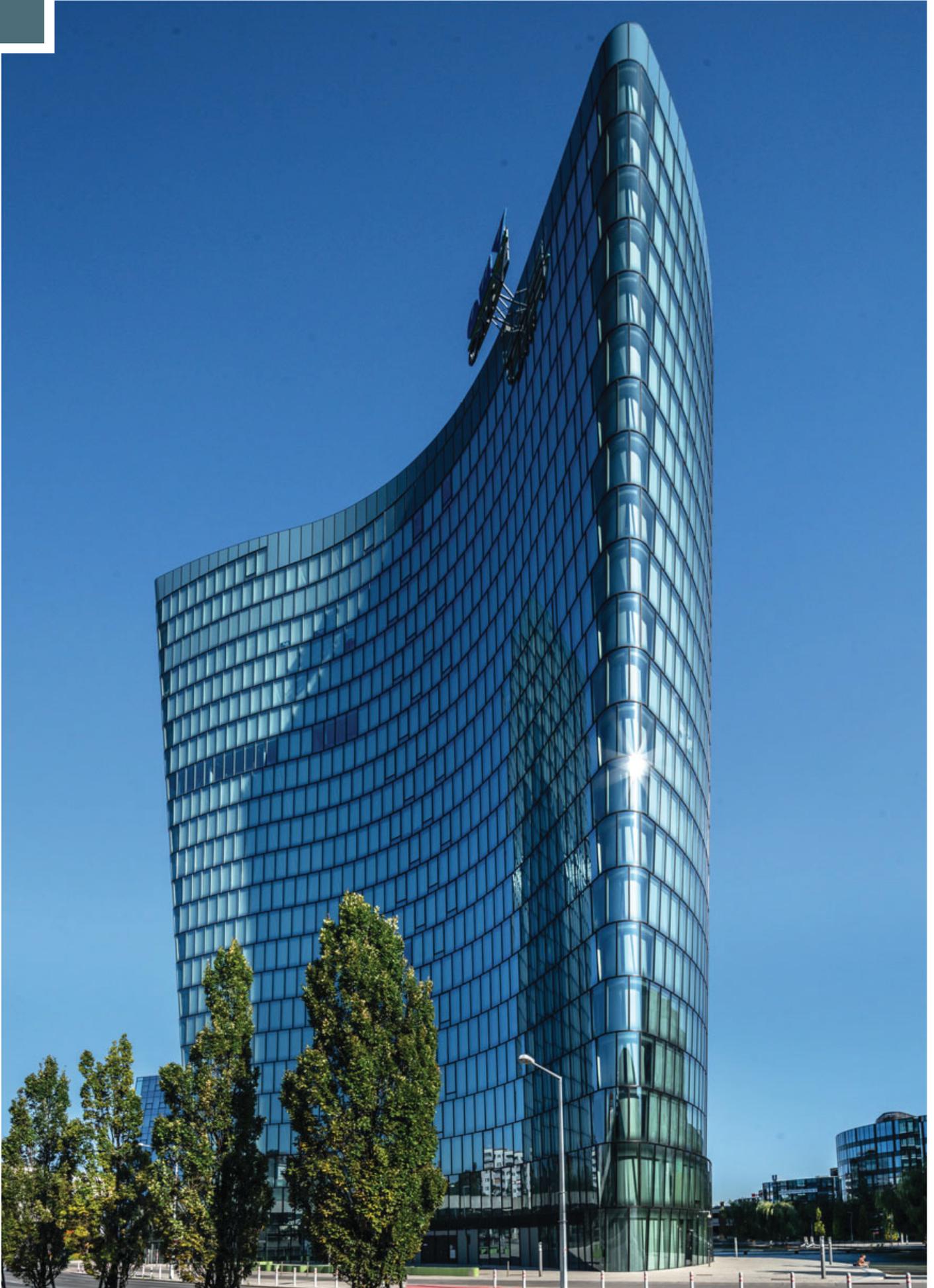
Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 3,0 %
Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 2,6 %



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

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

Stand: 30. September 2018



Wien, „Hoch Zwei“

Inhalt

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2017 bis 30. September 2018	112
Allgemeine Angaben	8	Verwendungsrechnung zum 30. September 2018	114
Zur Situation an den Immobilienmärkten	9	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	115
An- und Verkäufe	10	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	118
Bestands- und Projektentwicklungen	16	Angaben nach der Derivateverordnung	118
Vermietungssituation	16	Sonstige Angaben	118
Portfoliostruktur	16	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	118
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	18	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	121
Ergebniskomponenten der Fondsrendite	20	Angaben zur Mitarbeitervergütung	122
Risikoprofil	20	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	122
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum	22	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	123
Ausblick	24	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	123
Übersicht Vermietung zum 30. September 2018	26	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	125
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	30	Vermerk des Abschlussprüfers	126
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	34	Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber	128
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	34	Besteuerungsgrundlagen § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG	144
Entwicklung des Fondsvermögens	36	Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG)	146
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	37	Weitere Fondsdaten zum Dekka-ImmobilienEuropa auf einen Blick	148
Entwicklung des Dekka-ImmobilienEuropa	38	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	149
Vermögensübersicht zum 30. September 2018	39		
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	41		
Vermögensaufstellung zum 30. September 2018 Teil I: Immobilienverzeichnis	44		
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2018	102		
Vermögensaufstellung zum 30. September 2018 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	108		
Vermögensaufstellung zum 30. September 2018 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	109		
Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. September 2018	110		

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Allgemeine Angaben

Die Anlage im Deko-ImmobilienEuropa bietet im Niedrigzinsumfeld auf der Suche nach einer soliden Geldanlage eine attraktive indirekte Investmentmöglichkeit, um in die europäischen Immobilienmärkte einzusteigen oder in diesen investiert zu bleiben. Vielen Anlegern ist ein solider, stabilisierender Vermögensbaustein in einem gut strukturierten Depot wichtig. Der Fonds punktet mit einer Reihe von guten Argumenten: Eine solide Rendite, ein aktives Fondsmanagement und die stetige Verbesserung der Bestandsimmobilien zählen dazu, ebenso wie eine gute Ratingeinstufung (www.scope.de).

Der Fonds verzeichnete im Fondsgeschäftsjahr erneut eine sehr aktive und erfolgreiche Transaktionstätigkeit von rund 1.546 Mio. EUR. So wurden Immobilien mit einem Volumen von 1.117 Mio. EUR erworben und in Höhe von rund 429 Mio. EUR veräußert. Detaillierte Informationen dazu finden Sie im Abschnitt „An- und Verkäufe“ ab Seite 102.

Struktur des Fondsvermögens

Zum 30.09.2018 beläuft sich das Fondsvermögen des Deko-ImmobilienEuropa auf 15.439 Mio. EUR und ist gegenüber dem Vorjahresstichtag um etwa 771 Mio. EUR, entsprechend etwa 5,3 %, und damit in ähnlicher Größenordnung wie im Vorjahreszeitraum gewachsen.

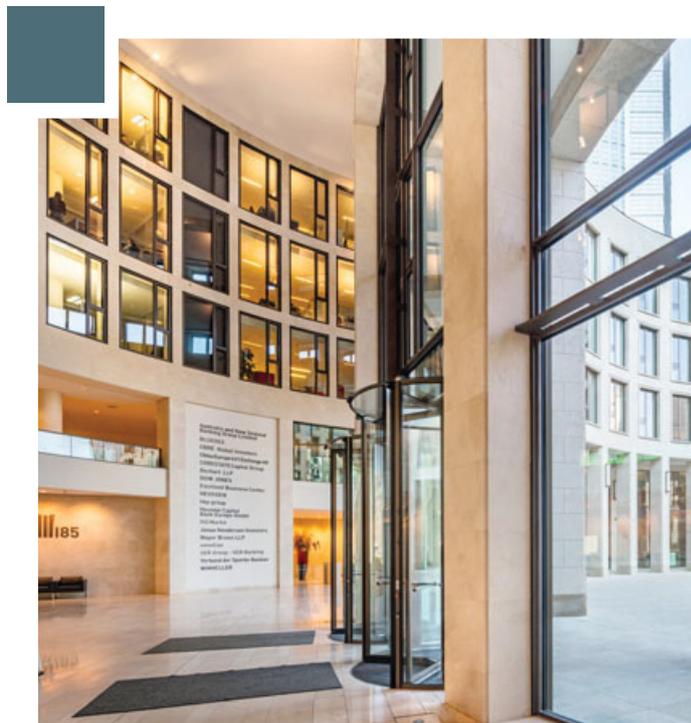
Das Immobilienvermögen von rd. 14,6 Mrd. EUR verteilt sich auf 139 Immobilien in 17 Ländern. In Deutschland werden 54 Immobilien (rd. 34 % am Immobilienvermögen) gehalten, 85 Immobilien befinden sich breit diversifiziert im europäischen Ausland (rd. 66 %). Von diesem Gesamtportfolio werden 38 Objekte über Immobilien-Gesellschaften gehalten.

Im Berichtszeitraum erfolgte der Erwerb von Immobilien in Frankfurt am Main, München, London, Amsterdam, Rotterdam und Helsinki sowie eines Portfolios mit insgesamt acht Einzelhandelsimmobilien an verschiedenen Standorten in Spanien sowie in Lissabon. Weitere Ankäufe sind bereits weit fortgeschritten bzw. kaufvertraglich gesichert. Im Sinne der Portfoliooptimierung wurden Immobilien in Köln, Düsseldorf, Bochum, Essen, Bad Vilbel, Offenbach, Levallois, Moissy-Cramayel sowie ein aus drei Immobilien in Utrecht und Amsterdam bestehendes Portfolio veräußert.

Zum Stichtag verfügte der Fonds über liquide Mittel in Form von Bankguthaben und Wertpapieren in Höhe von rund 3.079 Mio. EUR. Die Liquiditätsquote beträgt somit rd. 20 % des Fondsvermögens.

Wertentwicklung

Im Berichtszeitraum des Geschäftsjahres erzielte der Deko-ImmobilienEuropa eine Wertentwicklung nach BVI-Methode von rund 3,6 %. Seit der Auflegung im Jahr 1997 erzielte der Fonds eine Rendite von durchschnittlich 3,8 % pro Jahr bzw. ein Plus von insgesamt rund 123,4 %.



Frankfurt am Main, „Tower 185“

Ausschüttung

Am 22.12.2017 wurden den Anlegern 1,20 EUR (Vorjahr: 1,00 EUR) pro Anteil für das Fondsgeschäftsjahr 2016/2017 ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 1,20 EUR pro Anteil war bei Anlegern, die ihre Anteile im Privatvermögen halten, ein Betrag in Höhe von 1,115 EUR steuerfrei bzw. nicht steuerbar. Zusätzlich waren für diese Anleger 0,0269 EUR ausländische Quellensteuer anrechenbar, die bereits vom Fonds gezahlt wurden.

Ergänzend wurden zum 31.12.2017 0,1666 EUR als ausschüttungsgleiche Erträge, die im Zeitraum 01.10. bis zum 31.12.2017 erwirtschaftet wurden, steuerlich thesauriert.

Am 07.09.2018 erfolgte eine Zwischenausschüttung per 31.07.2018 für den Zeitraum des Fondsgeschäftsjahres 01.10.2017–31.07.2018 in Höhe von 0,60 EUR pro Anteil im Zusammenhang mit der Investmentsteuerreform, welche seit dem 01.01.2018 wirksam wurde. Die an die Anteilseigner geflossene Ertragsausschüttung hat den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung ermäßigt.

Am 11.01.2019 werden den Anlegern 0,80 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 0,80 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,48 EUR steuerfrei.

Insgesamt beträgt die Ausschüttung für das Fondsgeschäftsjahr 01.10.2017–30.09.2018 damit 1,40 EUR je Anteil.

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den „Steuerlichen Hinweisen“ und den Besteuerungsgrundlagen für Anleger (Seite 128 bis 146), die separat testiert werden.

Zur Situation an den Immobilienmärkten

Deutschland

Vermietung

Der Flächenumsatz der deutschen BIG 7-Büromietmärkte im ersten Dreivierteljahr 2018 verfehlte das hohe Ergebnis vom Vorjahreszeitraum um knapp 6%. Die weiterhin sehr robuste Nachfrage dank der anhaltend guten konjunkturellen Entwicklung trifft auf ein unzureichendes Flächenangebot insbesondere in zentralen Lagen. Wegen des geringen Neubauvolumens der letzten Jahre und umfangreicher Flächenabriss- und -umwidmungen ist die kumulierte Leerstandsquote auf 3,9% gesunken. Quoten unter 3% weisen Berlin, München und Stuttgart auf. Die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage sorgte auch im dritten Quartal für anhaltendes Mietwachstum.

Übersicht über wichtige deutsche Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal) EUR/m ² /Monat	Veränderung ggü. Vorjahr	Leerstands- quote in %
Berlin	32,5	↗	2,6
Düsseldorf	25,5	↗	7,1
Frankfurt a.M.	40,0	↗	7,8
Hamburg	27,0	↗	4,0
München	37,5	↗	2,4

Quelle: PMA, Stand: 30.09.2018

In den innerstädtischen Top-Lagen des Einzelhandels verzeichnet vor allem kleine und mittlere Flächen eine stabile Nachfrage einheimischer und ausländischer Filialisten. Während Unternehmen der Textilbranche an Gewicht verloren haben, spielen die Systemgastronomie und der Bereich Health&Beauty (Drogerien, Fitness-Studios) eine immer größere Rolle. Die Spitzenmieten blieben überwiegend stabil.



Helsinki, „Hotel St. George“

Investment

Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in Deutschland summierte sich in den ersten drei Quartalen 2018 auf 42 Mrd. EUR und übertraf damit den Vergleichswert von 2017 um 8%. Im dritten Quartal wurde ein außergewöhnlich hohes Ergebnis verzeichnet, wozu die Kaufhof-/Karstadt-Transaktion maßgeblich beigetragen hat. Ansonsten bevorzugten die Investoren Bürogebäude insbesondere in den BIG 7, für die es bei Großdeals wenig Alternativen gibt. An der Spitze beim Investmentumsatz stand Frankfurt am Main mit 6,9 Mrd. EUR vor Berlin (4,9 Mrd. EUR) und München (4,5 Mrd. EUR). Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude gaben 2018 weiter nach, zuletzt allerdings nur noch vereinzelt und in geringerem Maße.

Europa

Vermietung

Die europäischen Büromärkte profitieren vom anhaltenden konjunkturellen Aufschwung, was sich in einer auch im langfristigen Vergleich überdurchschnittlichen Nachfrage widerspiegelt. Die hohe Nachfrage und die überschaubare Bautätigkeit sorgten für weiter sinkende Leerstände und steigende Mieten. Das stärkste Mietwachstum im laufenden Jahr verzeichneten Barcelona,

Frankfurt am Main, Kopenhagen, Prag und Stockholm. In London stagnierten die Spitzenmieten.

Investment

Der europaweite Investmentumsatz mit gewerblichen Immobilien erreichte im ersten Dreivierteljahr 2018 rund 180 Mrd. EUR und bewegte sich damit auf dem Niveau des entsprechenden Vorjahreszeitraums. Stärkste Märkte waren Großbritannien und Deutschland. Frankreich belegte Rang drei vor den Niederlanden und Spanien. Die Anfangsrenditen im Spitzensegment waren überwiegend durch Stagnation geprägt. Renditerückgänge gab es nur noch vereinzelt.

An- und Verkäufe

Ankäufe

Im Berichtszeitraum hat der Fonds insgesamt 14 Immobilien, darunter ein Einzelhandels-Portfolio mit acht Objekten in Spanien und Lissabon, erworben und etwa 1,12 Mrd. EUR investiert.

Mit dem Erwerb des „Tower 185“ in Frankfurt am Main im Januar mit einem Kaufpreis von rd. 776 Mio. EUR hat Deko Immobilien den bisher größten Einzelkauf im Geschäftsfeld Asset Manage-



Frankfurt am Main, „Tower 185“

ment Immobilien getätigt. Der Ankauf des vierthöchsten Bürogebäudes Deutschlands in unmittelbarer Nähe der Messe und unweit des Hauptbahnhofes stellte eine der größten Transaktionen Deutschlands in 2017/2018 dar. Die Transaktion ist als internes Joint Venture zwischen den Sondervermögen Deka-Immobilien-Europa, Deka-ImmobilienGlobal, WestInvest InterSelect und WestInvest ImmoValue strukturiert. Der Deka-ImmobilienEuropa hält dabei den größten Anteil in Höhe von 40 %.

Der „Tower 185“ besteht aus einem 6-geschossigen Sockel und einem hierauf aufgesetzten, ca. 200 m hohen Hochhausgebäude. Das Objekt verfügt über 53 obergeschossige Etagen sowie zwei Untergeschosse, die vermietbare Fläche beträgt insgesamt 102.838 m². Etwa 60 % der Büro- und sonstigen Flächen, einschließlich eines Konferenz-Centers, einer Kita und einer Kantine, hat die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) angemietet. Kleinere Gastronomieeinheiten sowie der repräsentative Empfangsbereich befinden sich im Erdgeschoss. Insgesamt sind ca. 20 weitere Büromieter im Hochhaus vertreten, darunter die Rechtsanwaltskanzlei Mayer Brown LLP, die Hyundai Capital Services Deutschland GmbH und der Verband der Sparda-Banken e.V.

Das Landmarkgebäude wurde in den Jahren 2010 bis 2012 in hoher Bauqualität fertiggestellt und mit dem Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)-Standard Gold sowie mit dem DGNB-Gütesiegel Gold für nachhaltiges Bauen zertifiziert.

Mit dem ersten Ankauf auf dem spanischen Immobilienmarkt seit 2013 – der Erwerb eines diversifizierten Einzelhandelsportfolios – ist Deka Immobilien der Wiedereinstieg in Spanien gelungen. Das Portfolio besteht aus insgesamt 16 an Zara vermieteten Einzelhandelsimmobilien mit einer Gesamtmietsfläche von rd. 34.000 m². 14 Objekte befinden sich in Spanien, neben den Standorten in Madrid und Barcelona vor allem in den jeweiligen Provinzhauptstädten, zwei Objekte in der Hauptstadt Portugals, Lissabon. Acht Immobilien an den Standorten Barcelona, Madrid, Sevilla, San Sebastian, Cordoba, Fuengirola und Lissabon wurden in das Sondervermögen des Deka-ImmobilienEuropa eingebracht. Bei den Immobilien handelt es sich überwiegend um historische Gebäude in zentralen Einzelhandelslagen.

Ebenfalls im Januar erfolgte der Nutzen-/Lasten-Übergang für das 5-Sterne NH Barbizon Palace Hotel in Amsterdam mit einem Volumen von rd. 155,5 Mio. EUR. Das Objekt ist eines der Flagship Hotels der NH-Hotelgruppe. Das Ensemble besteht aus einem Hotel mit 268 Zimmern und Suiten, einem Apartmentgebäude, der als Eventfläche genutzten St. Olof's Chapel sowie 26 unterirdischen Parkplätzen.

Das Hotel, das sich aus einer Kombination von Stadthäusern aus dem 16. und 17. Jahrhundert und einem Hauptgebäude aus dem Jahr 1985 zusammensetzt, wurde 2016 umfassend saniert. Die Immobilie liegt gut sichtbar im Stadtzentrum von Amsterdam gegenüber dem Hauptbahnhof.

Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Amsterdam	395	↗	7,5
Brüssel	235	↗	8,0
London West End	1.256	↘	5,7
Madrid	384	↗	9,6
Mailand	530	↗	14,2
Paris (CBD)*	810	↗	1,9

* Central Business District

Quelle: PMA, Stand: 30.09.2018

Als weiteres Investment in den Niederlanden wurde im März 2018 das Objekt Coolsingel 63 in Rotterdam erworben: Die Immobilie besteht aus einem Gebäuderiegel mit Einzelhandels- und Freizeitflächen aus dem Jahr 2015 und einem im gleichen Jahr sanierten Bürohochhaus. Das Gebäude liegt in prominenter zentraler Lage an der Verkehrsader „Coolsingel“, direkt gegenüber dem historischen Rathaus von Rotterdam, fußläufig zum Hauptbahnhof. Das Objekt bietet ca. 19.700 m² vermietbare Fläche, von denen aktuell etwa 75 % vermietet sind. Langfristige Mieter in diesem Objekt sind unter anderem Decathlon, Bank of China und die Supermarktkette Albert Heijn. Das Bürohochhaus ist mit BREEAM Excellence zertifiziert.

Im Mai erfolgte der Nutzen-/Lasten-Übergang für die Immobilie „HighriseOne“ in München.

Die hochwertige Büroimmobilie befindet sich in attraktiver Lage in unmittelbarer Nähe zum Münchner Ostbahnhof, gelegen. Das „HighriseOne“ ist Teil des neu entwickelten Stadtgebietes „Werksviertel“. Der von Steidle Architekten entworfene Gebäudekomplex besteht aus einem 5-geschossigen Sockelbau mit einem integrierten 17-geschossigen Hochhausturm. Er verfügt über insgesamt rund 19.838 m² oberirdische BGF, davon ca. 18.591 m² Büroflächen und ca. 344 m² Gastronomie sowie 195 Tiefgaragen-Stellplätze. Hauptmieter ist die Epcos AG. Weitere Mieter sind Atoss AG, CTT AG sowie der Projektentwickler des Objektes Reiß & Co.

Im Mai hat der Fonds erstmals in Finnland investiert. Das Hotel in Helsinki wurde bereits im Juni 2016 kaufvertraglich gesichert. Das denkmalgeschützte Grand Hotel in gründerzeitlicher Architektur stammt aus dem Jahr 1890 und wurde kernsaniert. Das Hotel der gehobenen Kategorie verfügt über 153 Zimmer und wurde 2017 eröffnet. Es liegt in repräsentativer Lage im Zentrum der finnischen Hauptstadt und ist von zahlreichen Landesvertretungen und Botschaften umgeben. Mit einer Gesellschaft der Kämp Collection Hotels Gruppe – ein führender Hotelbetreiber im Premium Segment mit Sitz in Helsinki – wurde ein

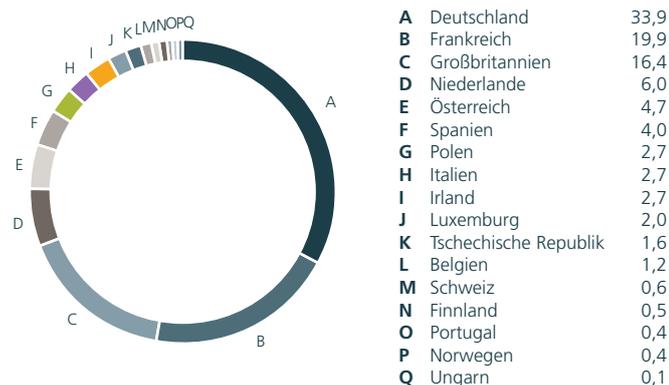
Geografische Verteilung der Immobilien*

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrswert in %
Immobilien, gesamt:	139	14.598,2	100,0
davon Deutschland	54	4.950,6	33,9
Berlin	7	573,5	3,9
Hamburg	4	285,4	2,0
München	11	1.233,0	8,4
Rhein-Main	19	1.314,8	9,0
Rhein-Ruhr	7	614,3	4,2
Stuttgart	2	245,4	1,7
Sonstige	4	684,2	4,7
davon Europa (ohne Deutschland)	85	9.647,7	66,1
Frankreich	15	2.898,2	19,9
Großbritannien	10	2.390,9	16,4
Niederlande	7	881,3	6,0
Österreich	6	692,1	4,7
Spanien	9	576,8	4,0
Polen	8	397,6	2,7
Italien	9	401,0	2,7
Irland	2	392,8	2,7
Luxemburg	3	298,0	2,0
Tschechische Republik	3	239,3	1,6
Belgien	6	177,9	1,2
Schweiz	1	93,4	0,6
Finnland	1	71,2	0,5
Portugal	3	65,3	0,4
Norwegen	1	51,2	0,4
Ungarn	1	20,6	0,1

* Inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten

Geografische Verteilung der Immobilien*

in % der Verkehrswerte



* Inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten

langfristiger Pachtvertrag unterzeichnet. Für die Immobilie wird die Nachhaltigkeitszertifizierung LEED Platin angestrebt.

Zum Ende des Fondsgeschäftsjahres wurde die Immobilie „Verde“ in London Victoria erworben – ein Joint Venture zwischen den beiden Sondervermögen WestInvest ImmoValue (60 %) und Deka-ImmobilienEuropa (40 %).

„Verde“ ist ein hochwertig kernsaniertes und repositioniertes Bürogebäude in prominenter Insellage an der Kreuzung von Bressenden Place und Cathedral Walk in Victoria – einem Teilmarkt des Londoner West Ends. Das Objekt befindet sich 125 Meter von der Victoria Station entfernt und ist somit hervorragend an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr angeschlossen. Als Multi-Tenant-Gebäude beherbergt „Verde“ auf ca. 29.200 m² vermietbarer Fläche insgesamt 17 Mieter. Die großzügigen Terrassenflächen mit Blick auf den Buckingham Palace mit seinen Royal Parks, der sich nördlich des Objektes befindet, tragen zur Attraktivität dieser mehrfach ausgezeichneten Immobilie bei.

Verkäufe

Auch in diesem Geschäftsjahr wurde die Portfoliooptimierung konsequent fortgesetzt. Dabei trennte sich der Fonds insbesondere sowohl von vergleichsweise älteren und verwaltungsintensiven Immobilien als auch von Bestandsobjekten mit einem geringeren Investmentvolumen. Neben dem Verkauf des aus drei Immobilien bestehenden niederländischen „Liv-Portfolios“ wurden in Deutschland die Objekte „Hubertushof“ in Köln, „Centrum Bad Vilbel“ in Bad Vilbel, „Mainoffice“ in Offenbach, „Büropark Grafenberg“ in Düsseldorf, „City Point“ in Bochum, Bonsiepen 13 in Essen sowie in Frankreich die Logistik-Immobilie „Z.A.C. d' Arvigny“ in Moissy-Cramayel und „Le Magnum“ in Levallois veräußert.

Im Oktober erfolgte der Verkauf eines aus insgesamt 13 Immobilien mehrerer Sondervermögen bestehenden niederländischen Verkaufsportfolios an eine mit der amerikanischen Fortress Investment Group LLC verbundene Gesellschaft zu einem Kaufpreis von rd. 360 Mio. EUR. Die gute Marktlage in den Niederlanden hat es ermöglicht, die Bestandsportfolien um meist kleinere Objekte in sekundären Lagen zu bereinigen. Aus dem Sondervermögen des Deka-ImmobilienEuropa wurden die Immobilien „Daelse Kwint“ in Utrecht sowie „Graydon“ und „Oval Tower“ in Amsterdam verkauft.

Mit dem Verkauf des Portfolios und den Neuakquisitionen hat der Fonds die Qualität des niederländischen Portfolios verbessert und das Portfolio auf Landesebene mit einem fünften Standort diversifiziert.

Nach 20 Jahren Haltedauer konnte im November 2017 das 1997 erworbene Bürogebäude „Hubertushof“ in Köln, Aachener Str. 744-750, über Verkehrswert veräußert werden. Das 1998 fertiggestellte Bürogebäude weist eine Gesamtmietfläche von rd. 19.375 m² auf und verfügt über 205 Tiefgaragenstellplätze.

An- und Verkäufe¹⁾

Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
81671 München Rosenheimer Straße 141 e-h, „HighriseOne“	Reiß & Co. GmbH	Mai 18	– ²⁾
1012 AD Amsterdam Prins Hendrikkade 59-72, „Hotel NH Collection Amsterdam“	NH Hoteles S.A.	Jan. 18	155,5
3012 Rotterdam, Coolingsingel 63	Rotterdam Cool B.V.	Mrz. 18	58,3
08001 Barcelona, Calle Pelayo 58	– ²⁾	Jan. 18	– ²⁾
14003 Cordoba Calle Conde de Gondomar 13	– ²⁾	Jan. 18	– ²⁾
29640 Fuengirola Avenida Condes de San Isidro 38-42	– ²⁾	Jan. 18	– ²⁾
28012 Madrid, Calle Carretas 10	– ²⁾	Jan. 18	– ²⁾
20005 San Sebastian-Donostia, Calle San Marcial 26	– ²⁾	Jan. 18	– ²⁾
41005 Sevilla, Calle Luis de Morales 14	– ²⁾	Jan. 18	– ²⁾
60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37, „Tower 185“ ³⁾	CA Immo Deutschland GmbH PPG Partnerpensionsgesellschaft mbH WPI Fonds	Jan. 18	775,5 ³⁾
00120 Helsinki Yrjönkatu 13, „Hotel St. George“	–	Mai 18	– ²⁾
1050-020 Lissabon Avenida Antonio Augusto de Aguiar 134	– ²⁾	Jan. 18	– ²⁾
1100-050 Lissabon, Rua Augusta 157-171	– ²⁾	Jan. 18	– ²⁾
London SW1E 5DR, 10 Bressenden Place, „Verde“ ⁴⁾	Tishman Speyer Eland House Holdings S.A.R.L.	Sep. 18	– ²⁾
Verkäufe	Käufer	Datum	Verkaufspreis vor Nebenkosten in Mio. EUR
61118 Bad Vilbel-Dortelweil Theodor-Heuss-Straße 52, „Centrum Bad Vilbel“	– ²⁾	Dez. 17	20,0
44787 Bochum Kortumstraße 85/Bongardstraße, „City Point“	Highstreet Premium II PropCo III S.A.R.L.	Jun. 18	– ²⁾
40235 Düsseldorf Luise-Rainer-Straße 5, „Büropark Grafenberg“	Duo Tower Investment S.à.r.l.	Apr. 18	– ²⁾
40235 Düsseldorf Luise-Rainer-Straße 7-11, „Büropark Grafenberg“	Duo Low-Rise Investment S.à.r.l.	Apr. 18	– ²⁾
45136 Essen, Bonsiepen 13	RMR 4 S.A.R.L.	Sep. 18	– ²⁾
50933 Köln Aachener Straße 748-750, „Hubertushof“	Kirchliche Zusatzversorgungskasse des Verbandes der Diözesen Deutschlands (KZVK)	Okt. 17	– ²⁾
63067 Offenbach Kaiserleistraße 10, „Mainoffice“	Mein Office First GmbH	Mrz. 18	47,9
1101 BV Amsterdam Hullenbergweg 250, „Graydon“	FRO II Tilburg Holdings LTD	Okt. 17	– ²⁾
1101 HE Amsterdam De Entree 99-197, „Oval Tower“	FRO II Tilburg Holdings LTD	Okt. 17	– ²⁾
3511 SX Utrecht Daalseplein 1-101, „Daelse Kwint“	FRO II Tilburg Holdings LTD	Okt. 17	– ²⁾
92300 Levallois 1, Rue Pasquier/132, Rue de Villiers „Le Magnum“	SCI Magnum	Mai 18	71,5
77550 Moissy-Cramayel 104, Rue Denis Papin, „Z.A.C. d'Arvigny“	SCI ECOM DCZ	Mrz. 18	– ²⁾

¹⁾ Ausführliche Angaben zu den An- und Verkäufen finden Sie auf den Seiten 102 bis 107.

²⁾ Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Stillschweigen vereinbart.

³⁾ Gründung eines Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung), Deka-ImmobilienGlobal (15 % Beteiligung), WestInvest InterSelect (30 % Beteiligung) und WestInvest ImmoValue (15 % Beteiligung). Kaufpreis der Immobilie nachrichtlich zu 100 %. Der Erwerb der Immobilie ist indirekt über die Gesellschaft „Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG“ erfolgt.

⁴⁾ Ankauf über ein Joint Venture zwischen WestInvest ImmoValue (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung). Kaufpreis der Immobilie nachrichtlich zu 100 %. Der Erwerb der Immobilie ist indirekt über die Gesellschaft „Verde Property S.à.r.l.“ erfolgt.

Das Gebäude wird von Unitymedia NRW GmbH genutzt. Käufer der Liegenschaft ist die Kirchliche Zusatzversorgungskasse des Verbandes der Diözesen Deutschlands (KZVK).

Ferner wurde die von dem börsennotierten Pharmaunternehmen Stada Arzneimittel AG als Zentrale genutzte Immobilie in Bad Vilbel zu einem Kaufpreis von 20 Mio. EUR veräußert. Das ca. 11.000 m² große Bürogebäude in Bad Vilbel bei Frankfurt am Main wurde 2003 erbaut. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.12.2017.

Im März 2018 wurde das in 2003 erworbene „Mainoffice“ in Offenbach, Kaiserleistraße 10 zu einem Kaufpreis von rd. 48 Mio. EUR verkauft. Auf 6 Etagen bietet die Immobilie eine Mietfläche von insgesamt 27.949 m². Hauptmieter ist Siemens mit 85 % der Fläche. Mit dem Verkauf des Objektes trennt sich der Fonds von einer nicht strategiekonformen Büroimmobilie an einem peripheren Standort und kurzfristigem Nachvermietungsrisiko. Käufer der Liegenschaft ist eine Objektgesellschaft, deren Mehrheitsgesellschafter die Investa Holding GmbH in München ist.

Bei der Immobilie „Z.A.C. d'Arvigny“ in Moissy-Cramayel handelt es sich um eine an zwei Logistikunternehmen voll vermietete Logistikimmobilie mit einem Verkehrswert von rd. 8 Mio. EUR. Käufer ist der Hauptmieter Bansard International. Nutzen-/Lasten-Übergang erfolgte im März 2018.

In Frankreich wurde zudem das Bürohaus „Le Magnum“ in Levallois bei Paris veräußert. Patron Capital Partners, ein in London ansässiger Real Estate Manager hat die Immobilie für 71,5 Mio. EUR erworben. Die Liegenschaft wurde 1994 errichtet und 2008/2009 saniert. Das Objekt umfasst eine vermietbare Fläche von insgesamt 10.550 m² sowie 235 Parkplätze und ist noch bis Mitte 2019 an L'Oreal vermietet. Durch Ausnutzung des günstigen Verkaufszeitpunktes konnte die Immobilie nach 18 Jahren Haltedauer über Verkehrswert veräußert werden.

Im April trennte sich der Fonds von dem in 1993 erworbenen „Büropark Grafenberg“ in Düsseldorf. Das Verkaufsobjekt umfasst ein Büroensemble bestehend aus einem achtgeschossigen Flachbau (Luise-Rainer-Str. 7-11a) und einem 18-geschossigen Hochhaus (Luise-Rainer-Str. 5). Der Gebäudekomplex befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Düsseldorf, in Düsseldorf-Grafenberg. Insgesamt verfügen die Gebäude über eine vermietbare Fläche von rd. 33.947 m². Der Büroturm ist zu etwa 80 % an „Air Liquide“ vermietet, der Flachbau zu etwa 55 % an Douglas und die Techniker Krankenkasse. Die noch weiterhin zu tätigen Investitionen und Vermarktungsaktivitäten und die Ausnutzung des aktuell positiven Marktes stellen die wesentlichen Verkaufsgründe dar.

Objekte mit einem ertragsbezogenen Leerstand von über 33 %

Objekt	Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr	Leerstand 30.09.2018	Anteil am Gesamtleerstand 30.09.2018
75008 Paris 6,8,10,12, Rue du Général Foy, „Général Foy“	32,3 %	0,0 %	9,9 %
60327 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 178-190, „Atrium Plaza“	68,9 %	70,4 %	7,6 %
60326 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 293/Kleyerstraße 20	45,3 %	70,4 %	4,9 %
60325 Frankfurt am Main Ulmenstraße 30, „Westend Sky“	44,8 %	50,1 %	4,7 %
80335 München Bayerstraße 21/Zweigstraße 4	33,9 %	34,2 %	3,1 %
1000 Brüssel Boulevard du Régent 45-46/Rue Ducale 83	90,7 %	90,8 %	2,2 %
40547 Düsseldorf Fritz-Vomfelde-Straße 14-20/Hansaallee	34,4 %	30,5 %	2,2 %
45127 Essen Markt 5-6/Kennedyplatz 9-11	31,4 %	46,3 %	2,0 %
02-677 Warschau ul.Cybernetyki 7, „Helion“	39,4 %	43,5 %	1,2 %
65479 Raunheim Am Prime Parc 2, „Prime Parc“ Bauabschnitt IV, Bauteil C2	69,2 %	100,0 %	1,0 %

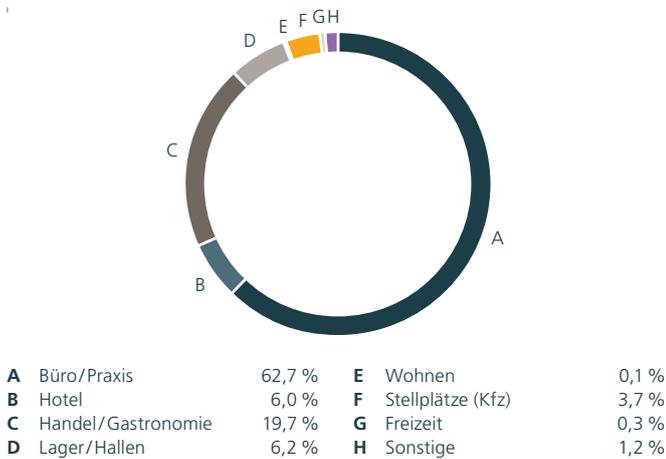


Helsinki, „Hotel St. George“

Auch für den Verkauf der Immobilie „Citypoint Bochum“ im Juni wurde der günstige Markt genutzt. Das 2003 erworbene Verkaufsobjekt wurde im Jahr 1956 errichtet und verfügt über eine Gesamtmietfläche von ca. 10.591 m², welche überwiegend als Einzelhandelsfläche genutzt wird. Das zentral in der Innenstadt in der Kortumstraße gelegene Shoppingcenter hat derzeit ca. 30 Mieter, wozu bekannte Einzelhandelsmarken wie H&M und Hallhuber zählen. Auf Grund der Gebäudestruktur ist im Hinblick auf den Einzelhandelsbereich nur das Erdgeschoss vollständig vermietet. Insgesamt beläuft sich der Leerstand auf 32 %. Käufer der Liegenschaft ist die Corestate Capital Advisors GmbH.

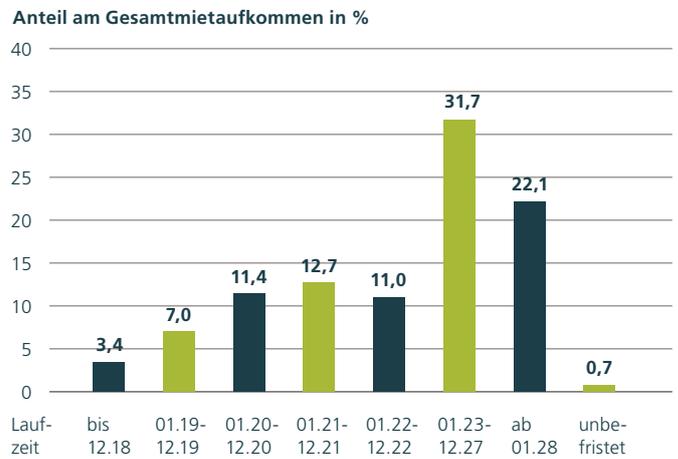
Im September erfolgte der Nutzen-/Lasten-Übergang für das in 1994 erworbene Bürogebäude in Essen, Bonsiepen 13. Die Immobilie befindet sich im Essener Stadtteil Bergerhausen, ca. 3,5 km von der Innenstadt entfernt. Das Verkaufsobjekt wurde im Jahr 1992 errichtet und verfügt über eine Gesamtmietfläche von ca. 6.441 m² sowie 93 Stellplätze. Die Liegenschaft ist an insgesamt 3 Mieter vermietet. Der Vermietungsstand beträgt rd. 89,5 %. Käufer der Liegenschaft ist die NAS Invest GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main.

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag*



* Ohne im Bau befindliche Objekte

Restlaufzeiten der Mietverträge*



* Ohne im Bau befindliche Objekte

Bestands- und Projektentwicklungen

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

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote (nach BVI) liegt zum Stichtag 30.09.2018 bei 94,2 %. Detaillierte Angaben zu Vermietungsquoten und auslaufenden Mietverträgen – getrennt nach Ländern und Nutzungsarten – sind in der Vermietungsübersicht auf den Seiten 26 bis 29 dargestellt. Die Leerstandsquoten sämtlicher Immobilien sind im Teil I zur Vermögensaufstellung, dem Immobilienverzeichnis, auf den Seiten 44 bis 100 angegeben.

Portfoliostruktur

Das Immobilienvermögen des Deka-ImmobilienEuropa umfasst zum Berichtsstichtag 139 Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von rd. 14.598 Mio. EUR und konnte weiter ausgebaut werden. Das Portfolio ist breit diversifiziert und weist insgesamt eine ausgewogene Streuung nach Regionen, Standorten, Nutzungsarten und Mietern auf. Die konjunkturelle Entwicklung in den europäischen Ländern verläuft mit unterschiedlichen Intensitäten, so dass die starke Diversifizierung des Fonds eine stabilisierende Wirkung auf das Immobilienportfolio hat und Risiken somit gemindert werden.

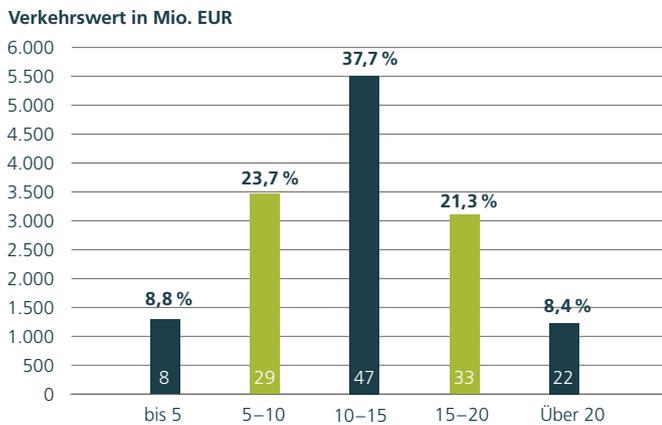
Das Portfolio in Deutschland entspricht etwa 33,9 % am Immobilienvermögen und bildet damit den größten Anteil. Neben Deutschland ist der Fonds weiterhin stark in den wichtigsten europäischen Immobilienmärkten Frankreich mit 19,9 % und Großbritannien mit 16,4 % engagiert.

Die konjunkturelle Situation der hohen Investorennachfrage nutzt der Fonds nach wie vor zur strategischen Bereinigung von kleineren und verwaltungintensiven Immobilien, insbesondere innerhalb seines Deutschland-Portfolios, aus.

Inzwischen entfällt ein hoher Anteil von rund 42,8 % auf Immobilien mit einem Volumen über 200 Mio. EUR. Dabei handelt es sich jedoch insbesondere um Immobilien in zentralen Lagen in Märkten wie Paris und London, in denen eine entsprechende Fungibilität gewährleistet ist. Objekte mit einem Verkehrswert zwischen 100–200 Mio. EUR machen knapp 29,5 % aus; etwa 19,6 % liegen im Bereich zwischen 50 – 100 Mio. EUR. Auf Immobilien mit einem Verkehrswert bis 50 Mio. EUR entfallen derzeit 8 % des Portfolios. Gegenüber dem Vorjahresstichtag konnte dieser Anteil bereits um knapp 2 % reduziert werden.

Neben der breiten Streuung auf verschiedene Investitionsstandorte sowie der ausgewogenen Altersstruktur trägt auch die Diversifikation der Nutzungsarten zu einer stetigen Fondsentwicklung bei. Der Bürobereich dominiert mit einem Anteil von 62,7 % der Mieterträge weiterhin das Portfolio, gefolgt von Einzelhandelnutzungen mit einem Anteil von 19,7 %. Die weiteren Flächen stehen zu jeweils etwa 6 % für Logistik- und Hotelnutzung zur Verfügung.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien*



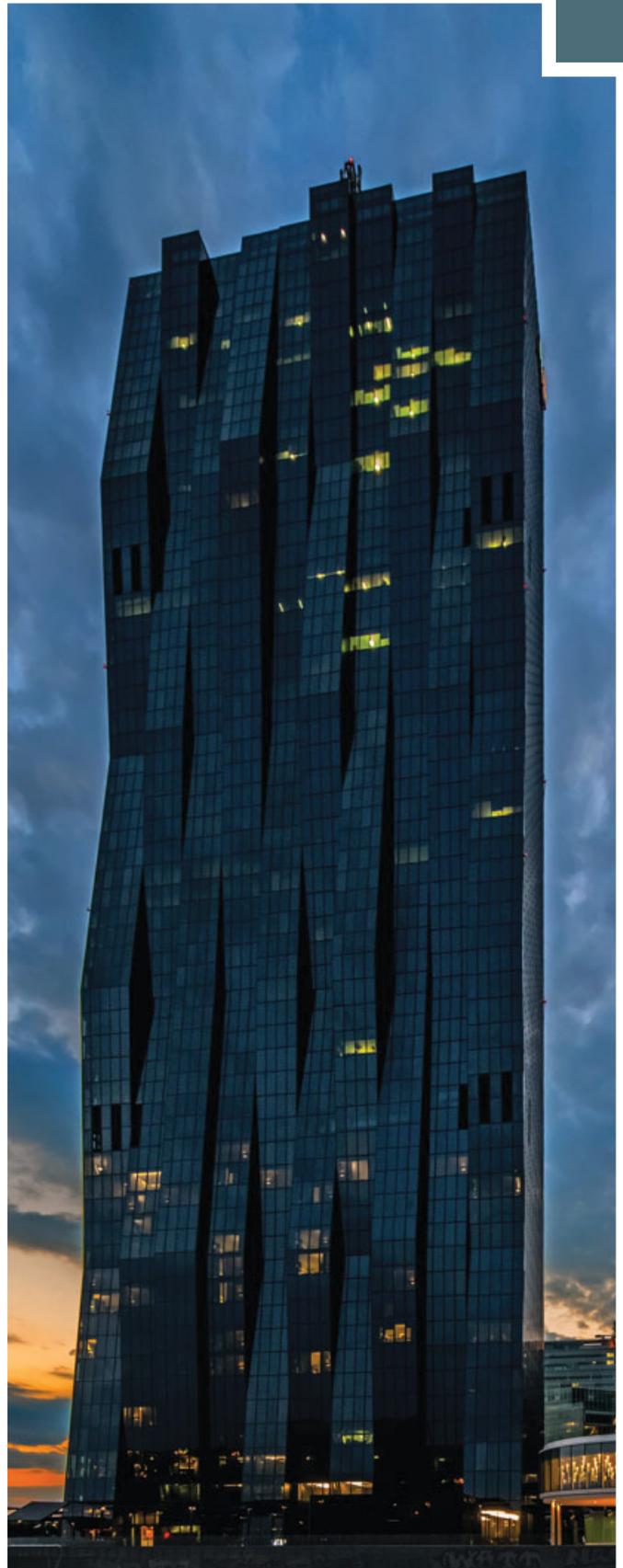
Wirtschaftliches Alter der Immobilien in Jahren, Angabe in % der Verkehrswerte und der Anzahl in den einzelnen Altersklassen.

* Ohne im Bau befindliche Objekte

Der Deka-ImmobilienEuropa verfügt über ein relativ junges und modernes Immobilienportfolio. So sind nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten rd. 32,5 % der Objekte zehn Jahre oder jünger; der überwiegende Anteil der Immobilien mit rd. 37,7 % weist ein Objektalter zwischen 10 und 15 Jahren auf. Knapp 8,4 % des Bestandsvermögens sind älter als 20 Jahre. Der Fonds investiert vornehmlich in neue oder vollständig sanierte Immobilien. Die Vorteile eines modernen Immobilienbestandes zeigen sich insbesondere in den niedrigeren Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sowie in den höheren Vermietungschancen.

Auch bei der Restlaufzeitstruktur der Mietverträge zeigt sich die nachhaltige Entwicklung des Deka-ImmobilienEuropa. Knapp 65 % der Mietverträge laufen bis zum Jahr 2022 und länger. Die breite Diversifikation ist ein wesentlicher Aspekt der konservativen Anlagestrategie des Deka-ImmobilienEuropa und macht den Fonds weniger anfällig für konjunkturelle Entwicklungen auf einzelnen Immobilienmärkten.

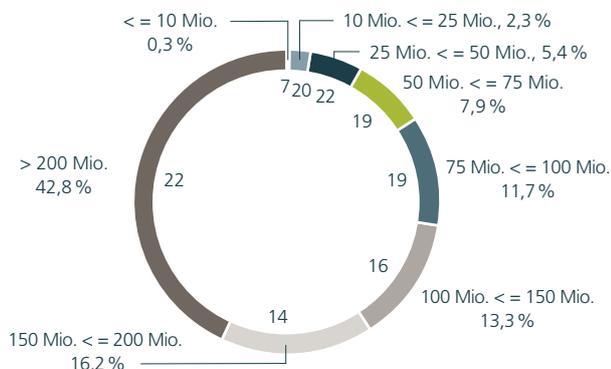
Das Fondsmanagement investiert europaweit in Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel. Der Investitionsschwerpunkt liegt in den etablierten Immobilienmärkten der wichtigsten europäischen Metropolen. Im Fokus stehen dabei Core-Immobilien, die sich durch ein hohes Maß an Wertstabilität und Ertragssicherheit auszeichnen. Neben einer hohen baulichen Qualität und einer überdurchschnittlichen Gebäudeausstattung befinden sich solche Immobilien in sehr guten Lagen und sind langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet.



Wien, „DC Tower“

Größenklassen der Fondsimmobilien*

Verkehrswerte in Mio. EUR



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

* Ohne im Bau befindliche Objekte

Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen



A Büro/Praxis	51,9 %	E Wohnen	0,2 %
B Hotel	5,2 %	F Freizeit	0,8 %
C Handel/Gastronomie	13,6 %	G Sonstige	2,0 %
D Lager/Hallen	26,3 %		



Frankfurt am Main, „Westend Sky“

Währungs- und Kreditportfoliomangement

Im Berichtszeitraum hielt der Deka-ImmobilienEuropa Immobilien und Beteiligungen in der Schweiz, Großbritannien, Norwegen, Polen, Ungarn und der Tschechischen Republik. Für den Deka-ImmobilienEuropa verfolgt das Fondsmanagement eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Wechselkursrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend abgesichert werden.

Grundsätzlich kann in einzelnen Währungen von der Strategie einer nahezu vollständigen Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens abgewichen werden. Ein teilweiser oder vollständiger Verzicht auf Währungssicherung wird in Erwägung gezogen, wenn von einer geringen Volatilität der Währung gegenüber dem Euro bzw. einer neutralen oder positiven Währungskursentwicklung auszugehen ist. Dabei werden Absicherungskosten berücksichtigt. Die in Polen, Ungarn und der Tschechischen Republik gehaltenen Liegenschaften des Fonds verfügen über eurogebundene Mietverträge sowie entsprechende Ermittlungen der Verkehrswerte. Das Währungsrisiko des Fonds beschränkt sich in erster Linie auf kleinere in Fremdwährung gehaltene Barbestände bzw. Forderungen/Verbindlichkeiten in Landeswährung, die nicht gesichert werden.

Das Kreditportfolio (rund 2,5 Mrd. EUR) beläuft sich zum 30.09.2018 auf 17,4 % des Immobilienvermögens (rund 14,6 Mrd. EUR). Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt 1.136 Tage.

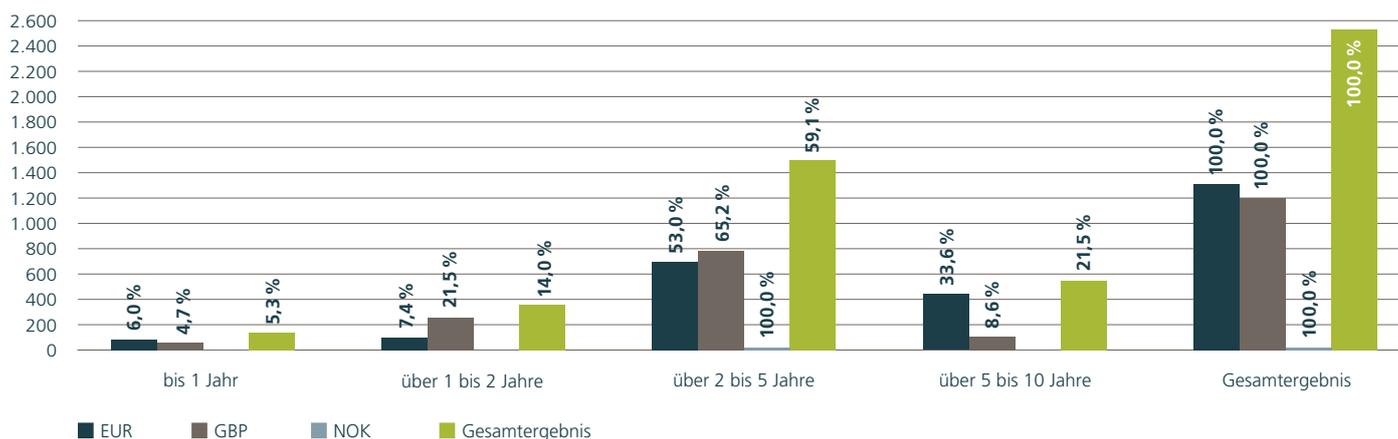
Kreditportfolio¹⁾

Währung	Kreditvolumen (direkt) in EUR	in % des Immobilienvermögens	Kreditvolumen (Beteiligungen) in EUR	in % des Immobilienvermögens	Kreditvolumen (gesamt) in EUR	in % des Immobilienvermögens	Durchschnittl. Zinssatz in %	Durchschnittl. Zinsbindungsfrist (Restlaufzeit in Tagen)
EUR (Deutschland)	112.997.014	0,8	143.212.189	1,0	256.209.203	1,8	1,9	2.220
EUR (Ausland)	900.375.000	6,2	155.337.500	1,1	1.055.712.500	7,2	1,1	981
EUR (Gesamt)	1.013.372.014	6,9	298.549.689	2,0	1.311.921.703	9,0	1,2	1.223
GBP	1.001.843.194	6,9	198.480.489	1,4	1.200.323.683	8,2	2,2	1.060
NOK	0	0,0	21.100.274	0,1	21.100.274	0,1	2,9	15
Summe	2.015.215.208	13,8	518.130.452	3,5	2.533.345.660	17,4	1,7	1.136

¹⁾ Immobilienvermögen gesamt: 14.598.246.986 EUR

Restlaufzeit der Darlehen

Je Währung in % und in Mio. EUR



Währungsrisiken

	Nettovermögen im Fremdwährungsraum Mio. EUR	Nettovermögen im Fremdwährungsraum Mio. Landeswährung	Sicherungskontrakte Mio. Landeswährung	Nicht währungs-gesichertes Nettovermögen Mio. Landeswährung	Nicht währungs-gesichertes Nettovermögen Mio. EUR	Sicherungsquote je Fremdwährungsraum % v. Nettovermögen im Fremdwährungsraum	Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure in Mio. EUR
Großbritannien	1.135	1.005	1.038	-32	-36	103,2	1.166
Dänemark	0	0	0	0	0	0,0	0
Norwegen	33	314	308	6,3	0,7	98,0	32
Schweiz	100	114	111	3,0	2,5	97,5	98
Ungarn ¹⁾	23	7.667	0	7.667	24	0,0	0
Schweden	0	2	0	1,5	0,1	0,0	0
Polen ²⁾	438	1.820	140	1.680	393	7,7	32,8
Tschechische Republik ³⁾	272	6.993	0	6.993	272	0,0	0
USA	0	0	0	0	0	0,0	0
Australien	0	0	0	0	0	0,0	0
Japan	0	0	0	0	0	0,0	0
Gesamt							1.329

¹⁾ Das Nettovermögen in Ungarn bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltene Immobilie, die die externen Bewerter in Euro bewerten.

Lediglich geringe Positionen der ungarischen Immobilien-Gesellschaft (z. B. Kasse, Forderungen) sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.

²⁾ Das Nettovermögen in Polen bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltenen Immobilien, die die externen Bewerter in Euro bewerten.

Lediglich geringe Positionen der polnischen Immobilien-Gesellschaften (z. B. Kasse, Forderungen) sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.

³⁾ Das Nettovermögen in der Tschechischen Republik bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltene Immobilie, die die externen Bewerter in Euro bewertet.

Lediglich geringe Positionen der tschechischen Immobilien-Gesellschaft (z. B. Kasse, Forderungen) sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.



Paris, 33 Rue La Fayette

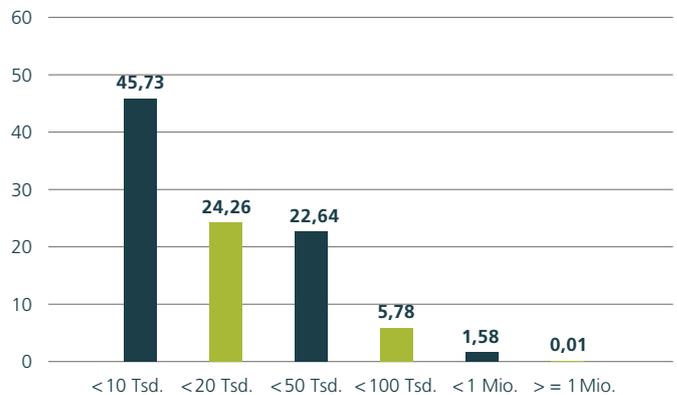
Ergebniskomponenten der Fondsrendite

Der Deko-ImmobilienEuropa hat das Geschäftsjahr über dem Niveau des Vorjahres (3,1% nach BVI) abgeschlossen und ein Ergebnis von 3,6 % (nach BVI-Methode) erzielt.

Die Bruttomietrendite lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 5,2 % (Vorjahr: 5,2 %). Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwands in Höhe von -1,2 % ergibt sich eine Nettomietrendite von 4,0 % (Vorjahr 4,0 %). Die Wertänderung lag bei 2 % (Vorjahr: 0,8 %). Neben den Effekten aus den Verkäufen sind im Wesentlichen die Bewertungsgutachten der externen Bewerter sowie die Abschreibungen der Ankaufsnebenkosten in die Wertänderung eingeflossen.

Anlegerstruktur*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.



*Auswertung bezieht sich auf 77,4 % des Fondsvermögens

Nach Berücksichtigung von Wertänderungen, Ertragsteuern und latenten Steuern beträgt das Ergebnis vor Darlehensaufwand 5,3 % (Vorjahr: 4,5 %).

Nach Fremdkapitalkosten und dem Währungsergebnis ergibt sich – bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen – ein Immobiliengesamtergebnis von 5,9 % (Vorjahr: 5,0 %). Die negative Liquiditätsrendite von -0,2 % (Vorjahr 0,1 %) spiegelt das historisch niedrige Zinsniveau während des Geschäftsjahres wider. Hinsichtlich der Liquiditätsanlage verfolgt der Fonds eine defensive Anlagestrategie in Werte mit angemessener Bonität und geringem Risiko. Die Zinsbindungsfristen liegen überwiegend bei einem bis zwölf Monaten.

Im Geschäftsjahr lag das Gesamtergebnis des Fonds vor Abzug der Fondskosten bei 4,6 % (Vorjahr: 3,9 %). Nach Abzug der Fondskosten wurde ein Gesamtergebnis von 3,6 % (nach BVI) erzielt.

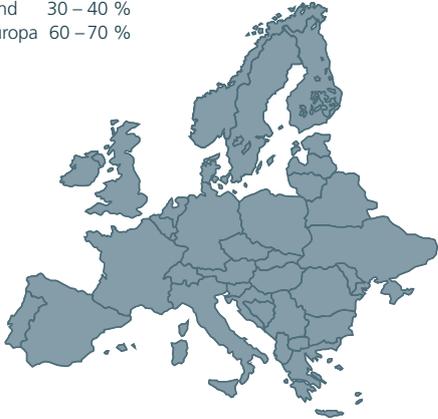
Detaillierte Angaben zu den Renditen sind auf den Seiten 30 bis 35 ersichtlich.

Risikoprofil

Der Deko-ImmobilienEuropa investiert hauptsächlich in den bedeutendsten europäischen Standorten. Langfristig orientierten Anlegern bietet dieser Investmentfonds die Möglichkeit, nach dem Grundsatz der Risikostreuung in ein europäisches Immobilienportfolio mit nachhaltiger Wertentwicklung zu investieren. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie die regionale Streuung nach Lage, Größe und Nutzung im Vordergrund der Überlegungen.

Zielallokation „geografisch“

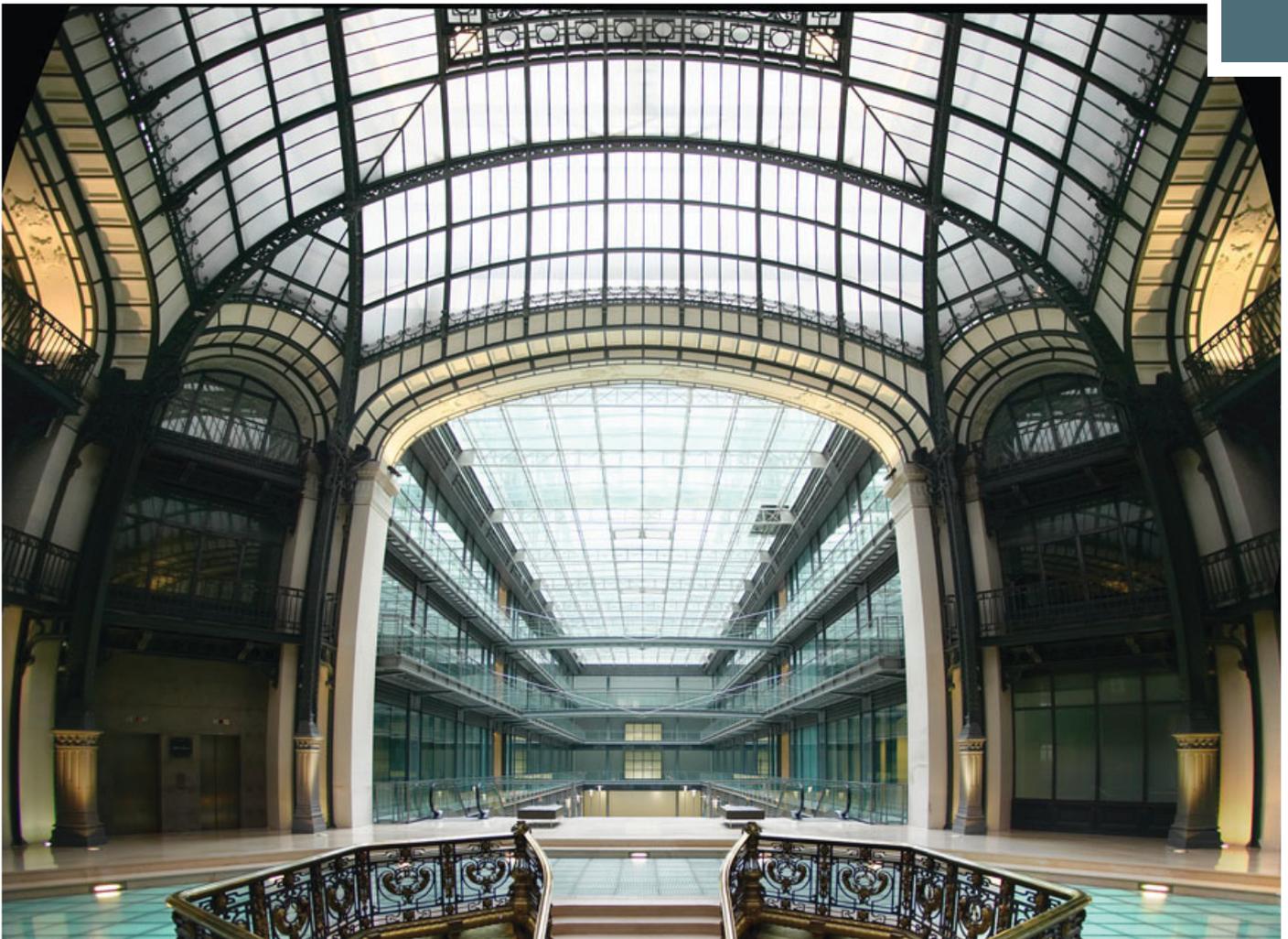
Deutschland 30 – 40 %
übriges Europa 60 – 70 %



Zielallokation „Nutzungsarten“



A Büro/Praxis	55 - 65 %	C Hotel	5 - 10 %
B Handel/Gastronomie	15 - 25 %	D Logistik	5 - 10 %



Paris, „Le Centorial“

Top-Ten-Mieter

JLT Group	2,2 %
Nexity	1,8 %
Transport for London	1,7 %
ING-DiBa AG	1,6 %
AccorInvest Germany GmbH	1,5 %
Staat der Niederlanden	1,5 %
Natixis Immo Exploitation SA	1,4 %
Fortis Bank SA/NV	1,3 %
Cartier Joaillerie International SA	1,2 %
OMV Solutions GmbH	1,2 %
Top-Ten-Mieter gesamt	15,4 %
Übrige Mieter	84,6 %
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

Der Immobilienbestand wird vom Fondsmanagement entsprechend den Markterfordernissen und Marktentwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung, -kauf und -verkauf optimiert. Durch eine defensive Vorgehensweise bei der Liquiditätsanlage ist der Fonds solide aufgestellt.

Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

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

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

Fremdwährungsrisiko: Dieser Investmentfonds investiert in Währungen außerhalb der Euro-Zone, deren Wert sich mit der Entwicklung des Wechselkurses der jeweiligen Währung verändert. Sowohl die Immobilienverkehrswerte als auch die vorhandene Liquidität werden im Regelfall zu nahezu 100 % abgesichert. Weitere Erläuterungen hierzu finden Sie im Abschnitt „Währungs- und Kreditportfoliomanagement“ (S. 18).

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

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

Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum

Am 01.01.2018 ist das Investmentsteuerreformgesetz in Kraft getreten. Es sieht unter anderem vor, dass ab 2018 bei Fonds bestimmte inländische Erträge (Dividenden/Mieten/Veräußerungsgewinne aus Immobilien) bereits auf Ebene des Fonds besteuert werden.



Paris, „Solstys“

Eine Ausnahme besteht, soweit bestimmte steuerbegünstigte Institutionen Anleger sind, oder die Anteile im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen (Riester/Rürup) gehalten werden. Bislang galt grundsätzlich das sogenannte Transparenzprinzip, d. h. Steuern werden erst auf der Ebene des Anlegers erhoben.

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

Die Besteuerung von Immobilienfonds sieht nunmehr vor, dass bereits auf Fondsebene 15 % Körperschaftsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) auf inländische Mieterträge, Dividenden inländischer Gesellschaften und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immo-

bilien anfallen. Zum Ausgleich erhalten Anleger Ertragsausschüttungen von Immobilienfonds pauschal entweder zu 60 % oder – bei Immobilienfonds, deren Auslandsimmobilienquote nach den Anlagebedingungen mindestens 51 % des Aktivvermögens des Fonds beträgt – zu 80 % steuerfrei.

Da die Auslandsimmobilienquote des Immobilien-Sondervermögens Deko-ImmobilienEuropa nach den geltenden Anlagegrundsätzen auch unter 51 % des Aktivvermögens des Fonds liegen kann, ist in die Anlagebedingungen lediglich ein verpflichtender Mindestanteil an Immobilien und Immobilien-Gesellschaften von 51 % aufgenommen worden, wodurch die steuerliche Teilfreistellung für Ausschüttungen dieses Sondervermögens künftig 60 % beträgt. Dies stellt keine Änderung der Anlagegrundsätze dar.

Über die Änderungen wurden Sie im Jahresverlauf 2017 schriftlich informiert.

Ausblick

2019 erwarten wir das stärkste Mietwachstum für Berlin, Frankfurt am Main, Amsterdam, Lyon, Madrid, Prag und Stockholm. In London sind weitere leichte Mietrückgänge möglich. Verstärkt unter Druck geraten seit dem Brexit-Votum sind die Effektivmieten in der britischen Hauptstadt. Beim Mietwachstum in Europa ist in den kommenden Jahren grundsätzlich mit einer Verlangsamung zu rechnen. Bei den Renditen dürfte die Bodenbildung eingesetzt haben. Im anhaltenden Niedrigzinsumfeld sollten die Renditen jedoch zunächst niedrig bleiben. Anstiege erwarten wir nicht vor 2020.

Das Fondsmanagement des Deka-ImmobilienEuropa wird auch künftig aktives Portfoliomanagement in den Fokus stellen, das Portfolio selektiv erweitern und laufend optimieren. Neben den bereits realisierten Ankäufen werden weitere Investitionen verfolgt. Nach wie vor stehen neuwertige, solide vermietete Investments in zentralen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftsmetropolen Europas im Fokus. Gleichzeitig wird ein selektiver Ausbau in den Retail-, Hotel- und Logistiksektoren angestrebt. Auf Grund der expansiven geldpolitischen Maßnahmen in Folge der allgemein niedrigen Inflations- und Wachstumsentwicklung ist der Investmentdruck bei Immobilien nach wie vor sehr hoch und günstige Investmentchancen sind selten. Ein Anstieg der Anfangsrenditen wird erst auf längere Sicht erwartet.

Lokale Marktüberhitzungstendenzen können auch künftig genutzt werden, um Veräußerungen zur Portfoliooptimierung oder zur Gewinnerzielung umzusetzen, auch wenn Re-Investitionen erschwert sind. Das Bestandsportfolio des Deka-ImmobilienEuropa wird laufend beobachtet und mögliche Verkaufsangebote geprüft. Dabei werden bevorzugt die weniger wettbewerbsfähigen Immobilien priorisiert.

In einzelnen Fällen wird der Deka-ImmobilienEuropa auch künftig Immobilien, die den optimalen Zeitpunkt im wirtschaftlichen Lebenszyklus überschritten haben, durch Revitalisierungsmaßnahmen neu positionieren und vermarkten. Beispiel ist die Immobilie in der Ulmenstraße 30 in Frankfurt am Main, die Ende 2017 fertiggestellt wurde. Hier wurde die Gelegenheit genutzt, eine ältere Immobilie in sehr guter Lage zu renovieren und aufzustocken, um sie dann zu vermieten.

Über die üblichen Kernmärkte hinaus werden auch andere ergänzende bzw. aufstrebende Märkte für Investitionen, wie beispielsweise Skandinavien oder das Baltikum, beobachtet. Hier werden selektiv Investments geprüft, wobei ein angemessenes Rendite-Risiko-Verhältnis stets im Vordergrund steht.

Frankfurt am Main, im Dezember 2018

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Thomas Schmengler



London, „The St. Botolph Building“

Übersicht Vermietung zum 30. September 2018

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen

	Belgien	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	6	54	1	15	10
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	177,9	4.950,6	71,2	2.898,2	2.390,9

Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾

Jahresmietertrag Büro/Praxis	88,6 %	51,3 %	0,0 %	76,7 %	94,3 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,4 %	28,5 %	0,0 %	12,5 %	4,1 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	7,5 %	100,0 %	2,6 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	1,9 %	6,3 %	0,0 %	1,9 %	0,8 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	9,1 %	4,9 %	0,0 %	3,4 %	0,2 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,4 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,0 %	1,2 %	0,0 %	2,6 %	0,5 %

Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾

Leerstand Büro/Praxis	8,1 %	5,0 %	0,0 %	7,4 %	0,8 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,6 %	0,0 %	1,0 %	0,2 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,4 %	0,3 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	1,4 %	0,5 %	0,0 %	0,6 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %	0,0 %
Vermietungsquote	90,0 %	93,6 %	100,0 %	90,3 %	99,0 %

Restlaufzeiten der Mietverträge^{3),4)}

unbefristet	0,0 %	1,1 %	0,0 %	0,4 %	1,0 %
2018	0,0 %	3,3 %	0,0 %	1,5 %	0,0 %
2019	1,3 %	7,4 %	0,0 %	10,6 %	2,4 %
2020	64,1 %	11,1 %	0,0 %	6,5 %	7,3 %
2021	5,4 %	9,8 %	0,0 %	29,6 %	6,3 %
2022	7,6 %	12,7 %	0,0 %	18,5 %	1,1 %
2023	15,7 %	11,3 %	0,0 %	3,9 %	0,8 %
2024	4,4 %	8,1 %	0,0 %	13,6 %	9,2 %
2025	0,4 %	7,9 %	0,0 %	0,7 %	1,4 %
2026	1,0 %	12,2 %	0,0 %	0,0 %	4,4 %
2027	0,0 %	3,2 %	0,0 %	9,7 %	10,3 %
2028+	0,0 %	12,0 %	100,0 %	4,9 %	55,8 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

²⁾ Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

³⁾ Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

⁴⁾ Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgesseite.

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen

	Irland	Italien	Luxemburg	Niederlande	Norwegen
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	2	9	3	7	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	392,8	401,0	298,0	881,3	51,2

Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾

Jahresmietertrag Büro/Praxis	1,4 %	52,3 %	77,4 %	65,6 %	90,7 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	87,7 %	0,7 %	0,6 %	7,4 %	8,3 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	12,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	2,5 %	44,8 %	4,1 %	11,0 %	0,7 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	2,4 %	1,5 %	17,5 %	2,5 %	0,0 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	4,7 %	0,0 %	0,4 %	0,4 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,4 %	0,7 %	0,0 %	1,1 %	0,2 %

Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾

Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	2,9 %	8,9 %	2,4 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	3,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,4 %	0,9 %	0,9 %	0,0 %	0,1 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,1 %	2,3 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,4 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	95,9 %	96,1 %	87,5 %	97,6 %	99,9 %

Restlaufzeiten der Mietverträge^{3),4)}

unbefristet	0,6 %	0,0 %	0,0 %	1,0 %	0,0 %
2018	3,8 %	31,6 %	4,4 %	0,1 %	0,0 %
2019	2,8 %	14,2 %	5,5 %	0,9 %	3,2 %
2020	6,4 %	19,4 %	4,1 %	12,8 %	59,6 %
2021	13,3 %	5,4 %	11,7 %	13,9 %	31,5 %
2022	1,7 %	12,6 %	15,0 %	7,8 %	0,0 %
2023	2,2 %	3,5 %	6,8 %	18,7 %	0,0 %
2024	4,2 %	3,0 %	50,2 %	2,5 %	0,0 %
2025	4,8 %	0,9 %	0,0 %	0,0 %	5,6 %
2026	0,0 %	1,1 %	0,0 %	3,7 %	0,0 %
2027	0,8 %	0,0 %	2,3 %	1,1 %	0,0 %
2028+	59,5 %	8,4 %	0,0 %	37,5 %	0,0 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

²⁾ Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

³⁾ Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

⁴⁾ Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Übersicht Vermietung zum 30. September 2018

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen	Österreich	Polen	Portugal	Schweiz
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	6	8	3	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	692,1	397,6	65,3	93,4
Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	47,4 %	58,6 %	0,0 %	80,4 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	24,3 %	21,4 %	91,5 %	16,9 %
Jahresmietertrag Hotel	19,4 %	5,4 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	2,2 %	8,1 %	8,4 %	1,3 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	3,9 %	4,3 %	0,0 %	1,4 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,4 %	1,4 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	2,4 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾				
Leerstand Büro/Praxis	0,3 %	9,5 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	1,4 %	4,3 %	1,4 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,1 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,6 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	98,2 %	85,4 %	98,6 %	100,0 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{3),4)}				
unbefristet	0,4 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %
2018	4,5 %	2,5 %	2,7 %	10,4 %
2019	4,3 %	16,1 %	21,9 %	0,5 %
2020	13,3 %	15,7 %	11,0 %	61,8 %
2021	0,3 %	10,9 %	8,6 %	14,4 %
2022	9,8 %	19,3 %	8,3 %	0,0 %
2023	1,2 %	8,7 %	31,4 %	0,0 %
2024	32,1 %	0,7 %	4,0 %	0,0 %
2025	0,1 %	1,0 %	0,0 %	0,0 %
2026	0,5 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
2027	13,6 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
2028+	19,9 %	24,6 %	12,1 %	12,9 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

²⁾ Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

³⁾ Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

⁴⁾ Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgesseite.

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen	Spanien	Tschechische Republik	Ungarn	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	9	3	1	139
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	576,8	239,3	20,6	14.598,2
Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	30,9 %	63,3 %	85,3 %	62,7 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	42,3 %	7,6 %	0,0 %	19,7 %
Jahresmietertrag Hotel	24,3 %	0,0 %	0,0 %	6,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,0 %	21,9 %	2,0 %	6,2 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	2,4 %	6,8 %	9,5 %	3,7 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,2 %	0,4 %	3,2 %	1,2 %
Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾				
Leerstand Büro/Praxis	0,4 %	0,0 %	0,0 %	4,2 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,7 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,2 %	0,6 %	3,4 %	0,4 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,3 %	0,1 %
Vermietungsquote	99,5 %	99,0 %	96,2 %	94,2 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{3),4)}				
unbefristet	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,7 %
2018	1,0 %	6,4 %	1,0 %	3,4 %
2019	7,9 %	7,3 %	11,5 %	7,0 %
2020	14,2 %	12,6 %	27,0 %	11,4 %
2021	13,5 %	6,6 %	14,9 %	12,7 %
2022	7,0 %	19,2 %	0,0 %	11,0 %
2023	20,2 %	21,7 %	45,5 %	8,3 %
2024	4,1 %	0,2 %	0,0 %	9,7 %
2025	3,9 %	0,0 %	0,0 %	3,4 %
2026	0,7 %	0,0 %	0,0 %	5,1 %
2027	0,4 %	2,3 %	0,0 %	5,2 %
2028+	26,9 %	23,7 %	0,0 %	22,1 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

²⁾ Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

³⁾ Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

⁴⁾ Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen					
Direktinvestments und Beteiligungen					
Renditekennzahlen in %	Belgien	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien
I. Immobilien					
Bruttoertrag	7,5 %	5,2 %	4,3 %	4,6 %	4,8 %
Bewirtschaftungsaufwand	-2,7 %	-2,0 %	-2,2 %	-0,6 %	-0,4 %
Nettoertrag	4,8 %	3,3 %	2,1 %	3,9 %	4,4 %
Wertänderungen	-8,7 %	4,2 %	-10,2 %	5,1 %	-0,3 %
Ertragsteuern	-1,5 %	0,0 %	0,0 %	-0,3 %	-0,6 %
Latente Steuern	3,4 %	-0,8 %	0,0 %	-0,8 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-2,1 %	6,6 %	-8,1 %	7,9 %	3,5 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-2,1 %	6,7 %	-8,1 %	9,2 %	4,9 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-1,1 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	-2,1 %	6,7 %	-8,1 %	9,2 %	3,8 %
II. Liquidität					
III. Ergebnis gesamter Fonds					
Ergebnis vor Fondskosten					
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)					
Kapitalinformationen¹⁾					
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)					
Direkt gehaltene Immobilien					
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien					
Immobilien gesamt					
Liquidität					
Kreditvolumen					
Fondsvermögen (netto)					
Informationen zu Wertänderungen²⁾					
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)					
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	177,9	4.950,6	71,2	2.898,2	2.390,9
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	12,5	260,9	3,3	143,1	123,9
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	2,3	289,8	0,0	157,0	33,7
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,1	0,4	3,7
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-15,9	-89,6	-2,8	-17,2	-17,3
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-0,8	-8,8	-0,2	-5,5	-27,6
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-13,7	200,2	-2,8	139,8	16,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,8	-8,8	0,0	-5,2	-23,9

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

¹⁾ Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet und auf das gesamte Fondsvermögen bezogen.

Die Wertangaben der Immobilien beinhalten von daher an dieser Stelle auch sonstige Vermögensgegenstände/Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus der Vermögensaufstellung der jeweiligen Länder.

²⁾ In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden. Im Laufe des Geschäftsjahres veräußerte Objekte werden hier nicht berücksichtigt.

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 118 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen

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

II. Liquidität

III. Ergebnis gesamter Fonds

Ergebnis vor Fondskosten

Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)

Kapitalinformationen¹⁾

(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Direkt gehaltene Immobilien

Über Beteiligungen gehaltene Immobilien

Immobilien gesamt

Liquidität

Kreditvolumen

Fondsvermögen (netto)

Informationen zu Wertänderungen²⁾

(stichtagsbezogen in Mio. EUR)

Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	392,8	401,0	298,0	881,3	51,2
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	25,3	30,1	19,0	46,1	2,2
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	8,8	8,2	5,8	17,3	0,6
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	2,1	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	0,0	-11,6	-10,7	-37,9	-0,4
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-0,8	-1,3	-3,0	-9,4	-0,1
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	8,8	-3,3	-4,9	-20,6	0,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,8	-1,3	-0,9	-9,4	-0,1

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

¹⁾ Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet und auf das gesamte Fondsvermögen bezogen.

Die Wertangaben der Immobilien beinhalten von daher an dieser Stelle auch sonstige Vermögensgegenstände/Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus der Vermögensaufstellung der jeweiligen Länder.

²⁾ In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden. Im Laufe des Geschäftsjahres veräußerte Objekte werden hier nicht berücksichtigt.

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 118 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen				
Direktinvestments und Beteiligungen				
Renditekennzahlen in %	Österreich	Polen	Portugal	Schweiz
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,3 %	6,7 %	5,9 %	3,0 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,7 %	-3,0 %	-2,2 %	-1,1 %
Nettoertrag	4,5 %	3,8 %	3,7 %	1,9 %
Wertänderungen	-1,5 %	-7,1 %	-7,9 %	-2,2 %
Ertragsteuern	0,0 %	-0,3 %	-0,3 %	-0,2 %
Latente Steuern	0,0 %	0,1 %	-0,1 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,0 %	-3,5 %	-4,6 %	-0,5 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,0 %	-3,5 %	-8,3 %	-0,5 %
Währungsänderung	0,0 %	-0,1 %	0,0 %	0,3 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,0 %	-3,6 %	-8,3 %	-0,2 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Direkt gehaltene Immobilien				
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	692,1	397,6	65,3	93,4
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	30,7	29,9	4,7	2,9
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	12,0	5,1	0,0	0,3
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	2,1	1,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-16,8	-30,5	-3,1	-2,3
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-7,8	-4,9	-1,1	-0,1
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-4,9	-25,4	-3,1	-1,9
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-5,7	-3,9	-1,1	-0,1

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

¹⁾ Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet und auf das gesamte Fondsvermögen bezogen.

Die Wertangaben der Immobilien beinhalten von daher an dieser Stelle auch sonstige Vermögensgegenstände/Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus der Vermögensaufstellung der jeweiligen Länder.

²⁾ In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden. Im Laufe des Geschäftsjahres veräußerte Objekte werden hier nicht berücksichtigt.

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 118 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Spanien	Tschechische Republik	Ungarn	Gesamt
I. Immobilien				
Bruttoertrag	6,0 %	7,0 %	8,8 %	5,2 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,8 %	-0,6 %	-1,6 %	-1,2 %
Nettoertrag	5,3 %	6,4 %	7,2 %	4,0 %
Wertänderungen	4,1 %	7,3 %	-2,8 %	2,0 %
Ertragsteuern	-1,0 %	-0,7 %	-0,3 %	-0,4 %
Latente Steuern	-0,5 %	-0,6 %	3,3 %	-0,4 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	7,8 %	12,3 %	7,4 %	5,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	11,4 %	12,3 %	7,4 %	6,0 %
Währungsänderung	0,0 %	0,2 %	-1,2 %	-0,1 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	11,4 %	12,5 %	6,2 %	5,9 %
II. Liquidität				-0,2 %
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				4,6 %
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				3,6 %
Kapitalinformationen¹⁾ (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Direkt gehaltene Immobilien				9.558,9
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				4.298,8
Immobilien gesamt				13.857,7
Liquidität				3.634,5
Kreditvolumen				2.374,2
Fondsvermögen (netto)				15.118,0
Informationen zu Wertänderungen²⁾ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	576,8	239,3	20,6	14.598,2
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	29,9	15,2	1,7	781,4
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	30,7	21,0	0,1	592,6
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,2	0,0	9,5
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-9,9	-2,9	-0,4	-269,3
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-1,0	-2,4	-0,2	-75,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	20,8	18,0	-0,4	323,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1,0	-2,1	-0,2	-65,5

¹⁾ Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet und auf das gesamte Fondsvermögen bezogen.

Die Wertangaben der Immobilien beinhalten von daher an dieser Stelle auch sonstige Vermögensgegenstände/Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus der Vermögensaufstellung der jeweiligen Länder.

²⁾ In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden. Im Laufe des Geschäftsjahres veräußerte Objekte werden hier nicht berücksichtigt.

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 118 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

Entwicklung der Renditen				
Rendite-Kennzahlen in %	Gesamt 2017/2018	Gesamt 2016/2017	Gesamt 2015/2016	Gesamt 2014/2015
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,2 %	5,2 %	5,3 %	5,6 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,2 %	-1,1 %	-1,1 %	-1,2 %
Nettoertrag	4,0 %	4,0 %	4,2 %	4,5 %
Wertänderungen	2,0 %	0,8 %	-0,6 %	-0,7 %
Ertragsteuern	-0,4 %	-0,3 %	-1,0 %	-0,3 %
Latente Steuern	-0,4 %	0,0 %	0,9 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,3 %	4,5 %	3,5 %	3,5 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	6,0 %	5,1 %	3,8 %	3,7 %
Währungsänderung	-0,1 %	-0,1 %	-0,2 %	-0,2 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,9 %	5,0 %	3,7 %	3,5 %
II. Liquidität	-0,2 %	0,1 %	0,2 %	0,2 %
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,6 %	3,1 %	2,2 %	2,1 %

Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung

Vermietung

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

Die **Jahresmieterträge** pro Nutzungsart werden in Prozent der Jahres-Nettosollmiete angegeben. Die Quoten pro Nutzungsart sind jeweils bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete im einzelnen Land. Die Jahres-Nettosollmiete errechnet sich wie folgt: Die vertraglich vereinbarten Mieten aus allen zum Berichtsstichtag vermieteten Immobilien werden auf das gesamte Geschäftsjahr hochgerechnet. Bei leer stehenden Immobilien wird entweder die

letzte Mietsollstellung an den letzten Mieter vor Beginn des Leerstandes auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, oder es wird die gutachterliche Bewertungsmiete angesetzt.

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

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

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

Renditekennzahlen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalinformationen

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

Wertänderungsinformationen

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

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

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

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

Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres 01.10.2017		14.668.189.543,08
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-380.406.624,00
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹⁾	-379.140.520,80	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²⁾	-1.266.103,20	
2. Zwischenausschüttung³⁾		-198.645.391,20
3. Mittelzufluss / -abfluss⁴⁾		824.319.594,20
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	1.137.048.538,56	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-312.728.944,36	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich⁵⁾		-53.294.707,23
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten⁶⁾		-36.585.945,84
a) bei Immobilien	-35.564.366,88	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.021.578,96	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres⁷⁾		615.751.830,22
a) davon ordentlicher Nettoertrag	200.283.425,83	
b) davon Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	53.294.707,23	
c) davon realisierte Gewinne	107.151.073,27	
d) davon realisierte Verluste	-73.598.326,91	
e) davon nicht realisierte Gewinne	471.140.930,09	
f) davon nicht realisierte Verluste	-116.415.671,02	
g) davon Währungskursveränderungen	-26.104.308,27	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 30.09.2018		15.439.328.299,23

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

- 1) Bei der „Ausschüttung für das Vorjahr“ handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag lt. Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der „Verwendungsrechnung“ bei der „Gesamtausschüttung“).
- 2) Der Ausgleichsposten dient der Berücksichtigung von Anteil aus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Abfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.
- 3) Die „Zwischenausschüttung“ wurde am 07.09.2018 vorgenommen.
- 4) Die Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile.
- 5) 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.
- 6) Unter „Abschreibung Anschaffungsnebenkosten“ werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen berücksichtigt als auch Abschreibungen, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten.
- 7) Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Entwicklung des Deka-ImmobilienEuropa

	Geschäftsjahresende 30.09.2018 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2017 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2016 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2015 EUR
Immobilien	9.774.211.423,24	9.806.794.236,48	9.672.608.700,43	8.721.245.060,96
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	3.426.399.556,92	2.541.909.879,39	1.888.481.115,56	2.025.035.037,17
Liquiditätsanlagen	3.079.201.320,29	3.137.028.806,03	3.118.224.091,92	2.761.055.110,09
Sonstige Vermögensgegenstände	1.719.630.306,24	1.553.272.633,15	1.493.428.836,19	1.436.740.558,38
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.560.114.307,46	2.370.816.011,97	2.262.263.649,88	1.748.864.651,45
Fondsvermögen	15.439.328.299,23	14.668.189.543,08	13.910.479.094,22	13.195.211.115,15
Nettoabsatz	824.319.594,20	626.678.050,30	682.774.158,58	556.008.441,35
Anteilumlauf in Stück	333.921.926	315.950.434	302.245.381	287.265.628
Anteilwert	46,23	46,42	46,02	45,93
Ausschüttung je Anteil	0,80	1,20	1,00	0,90
Tag der Ausschüttung	11.01.2019	22.12.2017	13.01.2017	08.01.2016
Ertragsschein-Nummer	23	21	20	19
Zwischenausschüttung je Anteil	0,60			
Tag der Ausschüttung	07.09.2018			
Ertragsschein-Nummer	22			

Vermögensübersicht zum 30. September 2018

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (ab Seite 44)				
1. Geschäftsgrundstücke		9.755.026.423,24		63,18
(davon in Fremdwährung:	2.101.546.423,24)			
2. unbebaute Grundstücke		19.185.000,00		0,12
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme		9.774.211.423,24		63,30
(insgesamt in Fremdwährung:	2.101.546.423,24)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (ab Seite 76)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		3.068.957.511,20		19,88
(davon in Fremdwährung:	380.670.571,32)			
2. Minderheitsbeteiligungen		357.442.045,72		2,32
(davon in Fremdwährung:	145.160.209,76)			
Zwischensumme		3.426.399.556,92		22,20
(insgesamt in Fremdwährung:	525.830.781,08)			
III. Liquiditätsanlagen (Seite 108)				
1. Bankguthaben		2.098.987.920,29		13,60
(davon in Fremdwährung:	32.267.337,19)			
2. Wertpapiere		980.213.400,00		6,35
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme		3.079.201.320,29		19,95
(insgesamt in Fremdwährung:	32.267.337,19)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (Seite 109)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		98.541.240,86		0,64
(davon in Fremdwährung:	20.022.143,66)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		1.423.221.440,94		9,22
(davon in Fremdwährung:	77.832.138,51)			
3. Zinsansprüche		563.670,32		0,00
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten				
– bei Immobilien		138.025.985,52		0,89
(davon in Fremdwährung:	40.453.534,34)			
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		9.986.520,77		0,06
(davon in Fremdwährung:	785.926,62)			
5. Andere		49.291.447,83		0,32
(davon in Fremdwährung:	965.341,70)			
Zwischensumme		1.719.630.306,24		11,13
(insgesamt in Fremdwährung:	140.059.084,83)			
Summe der Vermögensgegenstände		17.999.442.606,69		116,58

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (Seite 109)				
1. Krediten		2.015.215.207,91		13,05
(davon in Fremdwährung:	1.001.843.193,68)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		43.585.618,85		0,28
(davon in Fremdwährung:	131.327,93)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		142.945.973,70		0,93
(davon in Fremdwährung:	30.361.195,75)			
4. anderen Gründen		93.735.903,76		0,61
(davon in Fremdwährung:	10.686.217,18)			
Zwischensumme		2.295.482.704,22		14,87
(insgesamt in Fremdwährung:	1.043.021.934,54)			
II. Rückstellungen (Seite 109)		264.631.603,24		1,71
(davon in Fremdwährung:	28.465.752,71)			
Summe der Schulden		2.560.114.307,46		16,58
C. Fondsvermögen		15.439.328.299,23		100,00

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

Umlaufende Anteile (Stück)	333.921.926
Anteilwert (EUR)	46,23

Devisenkurse per Stichtag¹⁾

Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,88976	GBP
Japanischer Yen (JPY)	1 EUR =	131,82500	JPY
Polnischer Zloty (PLN)	1 EUR =	4,26980	PLN
Schwedische Krone (SEK)	1 EUR =	10,30155	SEK
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	25,67200	CZK
US-Dollar (USD)	1 EUR =	1,16220	USD
Ungarischer Forint (HUF)	1 EUR =	323,77000	HUF
Norwegische Krone (NOK)	1 EUR =	9,47855	NOK
Schweizer Franken (CHF)	1 EUR =	1,13408	CHF

¹⁾ Devisenkurse vom 28.09.2018

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 9.774,2 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag insgesamt 101 Objekte. Davon entfallen 13 Immobilien auf Fremdwährungsländer. Im Berichtszeitraum wurden neun Immobilien erworben, zehn Immobilien veräußert und zwei Immobilien in eine neue Immobilien-Gesellschaft überführt. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 102) entnommen werden.

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

Die weitere Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den einzelnen Grundstücken können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 44) entnommen werden.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 3.426,4 Mio. EUR. Im laufenden Berichtsjahr wurden fünf Immobilien-Gesellschaften erworben und zwei Immobilien in eine neue Immobilien-Gesellschaft überführt. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 102) entnommen werden.

Die weiteren 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 76) entnommen werden.

Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 2.099,0 Mio. EUR. Sie sind überwiegend als Termingelder angelegt.

Zum Stichtag lag der Bestand an *Wertpapieren* bei 980,2 Mio. EUR (Kurswert). Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 772,0 Mio. EUR, zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 267,1 Mio. EUR, laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 379,6 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 431,1 Mio. EUR, Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 63,3 Mio. EUR, für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 99,1 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 43,6 Mio. EUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen im Wesentlichen Mietforderungen in Höhe von 24,4 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 16,9 Mio. EUR, Vorschüsse an Immobilienverwalter in Höhe von 1,5 Mio. EUR und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von

72,7 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 2,6 Mio. EUR. Vorauszahlungen der Mieter sind in der Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung erfasst.

Die Position *Forderungen an Immobilien-Gesellschaften* beinhaltet Euro-Darlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 1.345,4 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 77,8 Mio. EUR.

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

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 138,0 Mio. EUR und bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 10,0 Mio. EUR entfallen 41,2 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in den verschiedenen Ländern in einer Gesamthöhe von 22,2 Mio. EUR, Akquisitionskosten für bereits protokollierte Immobilien in Höhe von 18,0 Mio. EUR, noch nicht realisierte Ergebnisse aus Devisentermingeschäften in Höhe von 0,2 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 1,3 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,6 Mio. EUR, und Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 2,2 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten

Die *Verbindlichkeiten aus Krediten* stehen im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung von in den Niederlanden, Deutschland, Spanien, Frankreich, Italien und Großbritannien gelegenen Objekten. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für Fremdkapitalaufnahmen der Immobilien-Gesellschaften im Gesamtvolumen von 431,0 Mio. EUR zur Verfügung.

Bei den *Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben* handelt es sich um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für An- und Verkäufe von Immobilien sowie An- und Verkäufe von Immobilien-Gesellschaften. Davon entfallen auf die Euroländer 43,5 Mio. EUR und auf Fremdwährungsländer 0,1 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung* enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 50,9 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 17,6 Mio. EUR, Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 72,4 Mio. EUR, Verbindlichkeiten wegen Abstandszahlungen und Garantiebeiträgen in Höhe von 1,2 Mio. EUR und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten in Höhe von 0,8 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 10,7 Mio. EUR, aus noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 4,1 Mio. EUR,

abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 5,5 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährung 4,4 Mio. EUR, aus Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 67,7 Mio. EUR, Verbindlichkeiten aus Cash Collateral in Höhe von 2,1 Mio. EUR, sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 2,7 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,9 Mio. EUR.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden unter anderem in Höhe von 60,8 Mio. EUR für Instandhaltungen, 52,0 Mio. EUR für Ertragsteuer und 139,0 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT) gebildet.

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei Direktinvestments in Höhe von 66,2 Mio. EUR enthalten. Für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Höhe von 72,8 Mio. EUR für potenzielle Veräußerungsgewinne gebildet.

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

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

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

Die Fremdwährungspositionen wurden mit den Devisenkursen vom 28.09.2018 bewertet.

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 14.668,2 Mio. EUR per 30.09.2017 auf 15.439,3 Mio. EUR per 30.09.2018. Im gleichen Zeitraum wurden 24.723.819 Anteile ausgegeben und 6.752.327 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 824,3 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 333.921.926 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 46,23 EUR.



Wien, „Plus Zwei“

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Belgien											
1	1040 Brüssel Avenue d'Auderghem 2-14	–	G	F	B/P: 91%; Ha: 4%; Kfz: 4%	Jul. 97	1996	782	5.195	–	K, Pa
2	1000 Brüssel Boulevard du Régent 43-44 / Rue Ducale 67-71	–	G	F	B/P: 82%; L: 2%; Kfz: 15%	Mai 98	1967/1997 u. 1967/2004	2.519	8.666	120	K, Pa
3	1000 Brüssel Boulevard du Régent 45-46 / Rue Ducale 83	–	G	F	B/P: 91%; L: 1%; Kfz: 8%	Jul. 97	1989 u. 1850-1900/ 1989/2004	1.758	6.323	–	K, Pa
4	1000 Brüssel Boulevard du Régent 47-48	–	G (E)	F	B/P: 90%; L: 2%; Kfz: 8%	Jul. 04	1974/2004	1.175 ¹³⁾	5.317	–	K, Pa
Deutschland											
5	10178 Berlin Anna-Louisa-Karsch-Straße 2 „SpreePalais am Dom“	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 7%; L: 1%; Kfz: 4%	Jul. 95 ¹²⁾	2002	5.511	22.554	–	K, Pa, La
6	10117 Berlin Friedrichstraße 50-55 „Checkpoint Charlie“	–	G	F	B/P: 70%; Ha: 15%; L: 2%; S: 7%; Kfz: 6%	Jul. 00	1999	3.479	18.420	–	K, La, Pa
7	10117 Berlin Friedrichstraße 147+148/ Georgenstraße 24+25 „Friedrich Carré I“	–	G	F	B/P: 63%; Ha: 31%; L: 3%; Kfz: 4%	Apr. 11	2002	5.605	23.685	–	K, Pa
8	10117 Berlin Friedrichstraße 149/ Dorotheenstraße 54 „Friedrich Carré II“	–	G	F	B/P: 70%; Ha: 23%; L: 2%; Kfz: 5%	Sep. 11	2002	2.723 ¹⁵⁾	11.654	–	K, Pa
9	10117 Berlin Reinhardtstraße 52 „Waterfalls Berlin“	–	G	F	B/P: 93%; Kfz: 7%	Jan. 01	2003	1.688	6.475	–	K, Pa
10	10623 Berlin Straße des 17. Juni 106 - 108 „TiergartenTower“	–	G	F	B/P: 22%; H: 77%; Kfz: 1%	Jun. 05	2004	4.332	18.992	–	K, La, Pa
11	10119 Berlin Torstraße 49 „Schönhauser Tor“	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 10%; L: 1%; Kfz: 4%	Nov. 93 ¹²⁾	1995	4.314	15.996	–	K, Pa
12	38100 Braunschweig Platz am Ritterbrunnen 1 „Schloss-Arkaden“	–	G	F	B/P: 8%; Ha: 75%; L: 7%; S: 1%; Kfz: 9%	Mrz. 11	2007	25.023	55.540	–	R, Pa
13	28197 Bremen Ludwig-Erhard-Straße „Logistikzentrum Bremen“	–	G	F	B/P: 3%; L: 97%	Okt. 08 ¹²⁾	2009	70.926	40.298	–	–

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			24.565.000,00 (0,16)
				48,3	1.379.056,00	23.680.000,00
				48,3	1.426.100,00	25.450.000,00
12,2	1,9	3,8	1.353.953			23.675.000,00 (0,15)
				42,3	1.833.172,00	23.420.000,00
				42,3	1.828.172,00	23.930.000,00
90,6 (90,7)	0,0	2,6	103.111			12.615.000,00 (0,08)
				50,3	1.171.665,00	12.220.000,00
				50,3	1.171.994,00	13.010.000,00
3,7	0,0	4,4	1.093.458			14.195.000,00 ¹⁴⁾ (0,09)
				51,3	1.059.554,00	13.850.000,00
				51,3	1.061.154,00	14.540.000,00
2,0	2,5	3,4	5.206.743			111.575.000,00 (0,72)
				54,0	5.290.608,00	112.100.000,00
				54,0	5.260.608,00	111.050.000,00
7,2	25,5	4,9	3.509.598			75.540.000,00 (0,49)
				50,8	3.766.788,00	76.240.000,00
				50,8	3.730.248,00	74.840.000,00
1,6	12,8	3,5	6.892.379			153.920.000,00 (1,00)
				54,6	7.062.948,00	156.100.000,00
				54,6	7.181.940,00	151.740.000,00
2,5	12,9	3,8	3.064.069			71.540.000,00 (0,46)
				54,0	3.148.908,00	70.140.000,00
				54,0	3.436.116,00	72.940.000,00
1,9	7,1	4,9	1.449.560			29.750.000,00 (0,19)
				55,4	1.498.428,00	29.530.000,00
				55,4	1.499.316,00	29.970.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			79.405.000,00 (0,51)
				56,8	4.228.032,00	78.950.000,00
				56,8	4.257.744,00	79.860.000,00
2,3	15,8	3,1	2.760.717			51.755.000,00 (0,34)
				47,5	2.830.236,00	51.490.000,00
				37,5	3.027.348,00	52.020.000,00
0,2	4,0	7,4	18.041.475			325.965.000,00 (2,11)
				53,7	17.514.420,00	327.310.000,00
				53,7	17.655.552,00	324.620.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			30.470.000,00 (0,20)
				41,0	2.031.036,00	31.040.000,00
				41,0	2.177.700,00	29.900.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung							
Belgien							
1	1040 Brüssel Avenue d'Auderghem 2-14	-	-	0,0	0,00	-	-
2	1000 Brüssel Boulevard du Régent 43-44 / Rue Ducale 67-71	-	-	0,0	0,00	-	-
3	1000 Brüssel Boulevard du Régent 45-46 / Rue Ducale 83	-	-	0,0	0,00	-	-
4	1000 Brüssel Boulevard du Régent 47-48	-	-	0,0	0,00	-	-
Deutschland							
5	10178 Berlin Anna-Louisa-Karsch-Straße 2 „SpreePalais am Dom“	-	-	0,0	0,00	-	-
6	10117 Berlin Friedrichstraße 50-55 „Checkpoint Charlie“	-	-	0,0	0,00	-	-
7	10117 Berlin Friedrichstraße 147 + 148/ Georgenstraße 24 + 25 „Friedrich Carré I“	-	-	0,0	0,00	-	-
8	10117 Berlin Friedrichstraße 149/ Dorotheenstraße 54 „Friedrich Carré II“	-	-	0,0	0,00	-	-
9	10117 Berlin Reinhardtstraße 52 „Waterfalls Berlin“	-	-	0,0	0,00	-	-
10	10623 Berlin Straße des 17. Juni 106 - 108 „TiergartenTower“	-	-	0,0	0,00	-	-
11	10119 Berlin Torstraße 49 „Schönhauser Tor“	-	-	0,0	0,00	-	-
12	38100 Braunschweig Platz am Ritterbrunnen 1 „Schloss-Arkaden“	-	-	0,0	0,00	-	-
13	28197 Bremen Ludwig-Erhard-Straße „Logistikzentrum Bremen“	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
6.673.131,63 (= 6,3)	4.878.081,44	1.795.050,19	667.666,63	1.724.805,45 (0,01)	2,6	EUR
3.407.143,32 (= 6,4)	2.518.145,72	888.997,60	340.839,45	1.022.518,30 (0,01)	3,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
12.012.528,34 (= 4,8)	8.898.096,64	3.114.431,70	1.936.373,14	0,00 (0,00)	2,5	EUR
287.077,84 (= 1,0)	132.533,92	154.543,92	28.025,85	12.847,76 (0,00)	0,1	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
14	63303 Dreieich-Sprendlingen Robert-Bosch-Straße 5 „Centrio“	–	G	F	B/P: 75%; Ha: 2%; L: 5%; S: 5%; Kfz: 13%	Nov. 84 ¹²⁾	1986/ 1991	27.107	26.650	–	Pa
15	40213 Düsseldorf Benrather Straße 18-20 „Benrather Karree“	–	G	F	B/P: 78%; Ha: 11%; L: 3%; Kfz: 9%	Aug. 03	2003	5.121	29.566	–	K, La, Pa
16	40547 Düsseldorf Fritz-Vomfelde-Straße 14-20/ Hansaallee	–	G	F	B/P: 86%; L: 2%; Kfz: 12%	Apr. 93 ¹²⁾	1993	8.456 ¹⁶⁾	16.841	–	Pa
17	45127 Essen Markt 5-6/ Kennedyplatz 9-11	–	G (E)	F	Ha: 83%; L: 3%; S: 13%	Apr. 03	1991	2.178	9.469	–	K, La, Pa, R
18	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude 558 (Gebäudeteil I)	–	G (E)	F	B/P: 26%; Ha: 3%; L: 67%; Kfz: 4%	Feb. 00 ¹²⁾	1999	12.122	9.627	–	–
19	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude 558 (Gebäudeteil II)	–	G (E)	F	B/P: 40%; L: 58%; Kfz: 2%	Feb. 00 ¹²⁾	2000	10.280	9.982	–	–
20	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude: 571 „AIR CARGO Center“	–	G (E)	F	B/P: 37%; L: 53%; Kfz: 10%	Okt. 03	2003	33.766	22.243	–	Pa
21	60311 Frankfurt am Main Große Gallusstraße 9 „Novum“	–	G	F	B/P: 96%; L: 4%	Dez. 86 ¹²⁾	1977/ 2000	476	3.001	–	K, Pa
22	60528 Frankfurt am Main Hahnstraße 40 „Quadra“	–	G	F	B/P: 86%; L: 1%; Kfz: 13%	Feb. 74 ¹²⁾	1970/ 2002	4.360	9.957	–	La, Pa
23	60314 Frankfurt am Main Hanauer Landstraße 126-128 „Lighttower“	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 3%; L: 1%; Kfz: 6%	Sep. 71	1966/2005	1.834	10.115	–	Pa
24	60528 Frankfurt am Main Herriotstraße 1/ Saonestraße 5 „Herriot's“	–	G (E)	F	B/P: 84%; Ha: 3%; L: 2%; S: 2%; Kfz: 10%	Mai 00 ¹²⁾	2003	22.901	39.445	–	K, La, Pa
25	60528 Frankfurt am Main Lyoner Straße 13	–	G	– ¹⁷⁾	– ¹⁷⁾	Mrz. 96 ¹²⁾	– ¹⁷⁾	14.291	– ¹⁷⁾	– ¹⁷⁾	– ¹⁷⁾
26	60327 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 178-190 „Atrium Plaza“	–	G	F	B/P: 93%; L: 1%; Kfz: 6%	Apr. 03	2003	7.185	25.270	–	K, Pa
27	60326 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 293/ Kleyerstraße 20	–	G	F	B/P: 90%; L: 2%; Kfz: 8%	Sep. 94 ¹²⁾	1992	6.194	19.479	–	K, La, Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
29,3	56,7	2,0	1.348.807			11.005.000,00 (0,07)
				19,9	1.812.648,00	11.390.000,00
				29,9	1.634.208,00	10.620.000,00
7,4	17,7	4,3	8.426.770			168.705.000,00 (1,09)
				54,9	9.229.104,00	167.610.000,00
				54,9	9.140.592,00	169.800.000,00
36,3 (34,4)	22,8	3,0	1.233.672			27.615.000,00 (0,18)
				44,7	2.201.532,00	27.350.000,00
				44,7	2.128.488,00	27.880.000,00
41,9 (31,4)	2,4	4,4	1.496.418			20.310.000,00 (0,13)
				50,2	1.623.588,00	20.010.000,00
				50,2	1.631.700,00	20.610.000,00
2,3	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			10.635.000,00 (0,07)
				41,3	945.468,00	9.750.000,00
				40,3	1.079.484,00	11.520.000,00
1,1	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			13.245.000,00 (0,09)
				43,3	1.133.640,00	13.440.000,00
				39,3	1.133.640,00	13.050.000,00
1,0	1,0	4,4	3.208.425			30.100.000,00 (0,19)
				43,2	2.871.360,00	28.860.000,00
				43,2	2.976.312,00	31.340.000,00
6,1	15,2	4,9	815.992			14.615.000,00 (0,09)
				51,9	850.908,00	15.410.000,00
				51,9	780.492,00	13.820.000,00
1,4	2,2	3,2	1.606.903			25.160.000,00 (0,16)
				47,9	1.730.064,00	27.460.000,00
				47,9	1.540.752,00	22.860.000,00
4,8	3,5	4,4	1.433.266			26.130.000,00 (0,17)
				46,6	1.706.448,00	26.470.000,00
				46,6	1.698.048,00	25.790.000,00
14,6	14,6	3,3	5.755.758			96.210.000,00 (0,62)
				54,7	6.756.396,00	96.620.000,00
				54,7	6.807.048,00	95.800.000,00
– ¹⁷⁾	– ¹⁷⁾	– ¹⁷⁾	– ¹⁷⁾	– ¹⁷⁾	– ¹⁷⁾	19.185.000,00 (0,12)
						19.490.000,00
						18.880.000,00
62,7 (68,9)	0,7	5,9	710.847			67.145.000,00 (0,43)
				55,3	4.572.192,00	64.880.000,00
				55,3	4.849.788,00	69.410.000,00
71,0 (45,3)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			48.410.000,00 (0,31)
				43,0	3.026.628,00	46.200.000,00
				43,0	2.874.180,00	50.620.000,00

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 %)
14	63303 Dreieich-Sprendlingen Robert-Bosch-Straße 5 „Centrio“	-	-	0,0	0,00	-	-
15	40213 Düsseldorf Benrather Straße 18-20 „Benrather Karree“	-	-	0,0	0,00	-	-
16	40547 Düsseldorf Fritz-Vomfelde-Straße 14-20/ Hansaallee	-	-	0,0	0,00	-	-
17	45127 Essen Markt 5-6/ Kennedyplatz 9-11	-	-	0,0	0,00	-	-
18	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude 558 (Gebäudeteil I)	-	-	0,0	0,00	-	-
19	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude 558 (Gebäudeteil II)	-	-	0,0	0,00	-	-
20	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude: 571 „AIR CARGO Center“	-	-	0,0	0,00	-	-
21	60311 Frankfurt am Main Große Gallusstraße 9 „Novum“	-	-	0,0	0,00	-	-
22	60528 Frankfurt am Main Hahnstraße 40 „Quadra“	-	-	0,0	0,00	-	-
23	60314 Frankfurt am Main Hanauer Landstraße 126-128 „Lighttower“	-	-	0,0	0,00	-	-
24	60528 Frankfurt am Main Herriotstraße 1/ Saonestraße 5 „Herriot's“	-	-	0,0	0,00	-	-
25	60528 Frankfurt am Main Lyoner Straße 13	-	-	0,0	0,00	-	-
26	60327 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 178-190 „Atrium Plaza“	-	-	0,0	0,00	-	-
27	60326 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 293/ Kleyerstraße 20	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
15.488,99 (= 5,2)	12.488,99	3.000,00	1.548,90	4.259,47 (0,00)	2,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
28	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 2 „Poseidon“	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 4%; L: 2%; S: 2%; Kfz: 6%	Dez. 92 ¹²⁾	1986/ 1997/ 2013	6.803	39.509 ¹⁸⁾	–	K, Pa
29	60325 Frankfurt am Main Ulmenstraße 30 „Westend Sky“	–	G	F	B/P: 91%; Ha: 2%; L: 1%; Kfz: 6%	Jul. 93 ¹²⁾	1975/ 2002	3.318	16.367	–	K, La, Pa
30	20354 Hamburg Dammthorstraße 29-32/ Kleine Theaterstraße „Metropolis Haus“	–	G	F	B/P: 73%; Ha: 17%; L: 1%; S: 6%; Kfz: 3%	Jun. 12	2011	2.434	17.209	–	K, Pa, R
31	22767 Hamburg Große Elbstraße 14 / Buttstraße 3	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 4%; S: 5%; Kfz: 5%	Mrz. 71 ¹²⁾	1966/ 2000	1.786	4.954	–	Pa
32	20354 Hamburg Hohe Bleichen 11	–	G	F	B/P: 81%; Ha: 14%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 3%	Dez. 09	2008	1.518	8.904 ¹⁹⁾	–	K, Pa
33	20355 Hamburg Stadthausbrücke 1-3 „Fleethof“	–	G	F	B/P: 79%; Ha: 9%; L: 1%; Kfz: 12%	Jan. 94 ¹²⁾	1993	5.768	15.664	–	K, La, Pa
34	50668 Köln An den Dominikanern 4a/ Stolkgasse „Lindner Hotel“	–	G	F	H: 100%	Sep. 98 ¹²⁾	2000	979	4.196	–	K, Pa
35	50672 Köln Magnusstraße 11-13	–	G	F	B/P: 92%; Kfz: 8%	Feb. 98 ¹²⁾	1999	3.207	11.622	–	Pa
36	50667 Köln Neumarkt 2-4 „Neumarkt Galerie“	–	G	F	B/P: 23%; Ha: 73%; L: 2%; Kfz: 1%	Sep. 14	2013	7.095	36.691	–	K, La, Pa, R
37	80634 München Arnulfstraße 59	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 5%; L: 2%; S: 3%; Kfz: 6%	Mrz. 11	2010	5.484	19.359	–	K, Pa
38	80339 München Barthstraße 12-22 „RONDO“	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 2%; L: 2%; Kfz: 6%	Aug. 99	2001	14.360	28.390	–	K, La, Pa
39	80335 München Bayerstraße 12 „Sofitel Munich Bayerpost“	–	G	F	H: 100%	Nov. 15	2004/2013	7.992	25.208	–	K, Pa
40	80335 München Bayerstraße 41 „Hotel Le Méridien“	–	G	F	B/P: 7%; Ha: 3%; H: 89%	Feb. 15	2002	5.095	26.073	107	K, Pa
41	80335 München Bayerstraße 21 / Zweigstraße 4	–	G	F	B/P: 44%; Ha: 51%; L: 3%; S: 1%; Kfz: 1%	Jan. 87 ¹²⁾	1975	2.612	12.252	–	K, La, Pa, R

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			240.100.000,00 (1,56)
				64,8	12.138.144,00	242.660.000,00
				64,8	11.959.572,00	237.540.000,00
34,9 (44,8)	0,4	7,4	817.336			121.295.000,00 (0,79)
				69,3	5.594.460,00	122.710.000,00
				69,3	5.578.968,00	119.880.000,00
0,3	1,1	3,0	2.906.308			109.820.000,00 (0,71)
				63,8	4.690.980,00	110.600.000,00
				63,8	4.668.936,00	109.040.000,00
0,2	8,9	3,0	869.008			17.290.000,00 (0,11)
				45,5	926.232,00	16.780.000,00
				45,5	925.908,00	17.800.000,00
1,0	42,5	2,2	2.637.166			61.810.000,00 (0,40)
				60,3	2.653.572,00	61.850.000,00
				60,3	2.643.960,00	61.770.000,00
1,6	5,5	3,1	3.991.380			96.455.000,00 (0,62)
				44,5	4.443.516,00	97.320.000,00
				44,5	4.506.432,00	95.590.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			19.840.000,00 (0,13)
				52,0	1.107.264,00	19.840.000,00
				52,0	1.107.264,00	19.840.000,00
17,6	9,2	2,6	1.949.006			42.330.000,00 (0,27)
				50,1	2.433.588,00	41.830.000,00
				50,1	2.433.588,00	42.830.000,00
1,8	3,9	8,7	13.397.064			253.585.000,00 (1,64)
				55,2	13.975.080,00	255.020.000,00
				55,2	13.265.268,00	252.150.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			95.320.000,00 (0,62)
				61,6	4.334.280,00	93.570.000,00
				61,6	4.334.280,00	97.070.000,00
0,2	10,2	3,1	4.583.104			77.315.000,00 (0,50)
				52,8	4.505.028,00	74.450.000,00
				52,8	4.575.132,00	80.180.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			185.145.000,00 (1,20)
				56,3	8.333.592,00	182.000.000,00
				61,8	8.333.592,00	188.290.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			172.820.000,00 (1,12)
				53,4	9.165.720,00	169.140.000,00
				53,4	9.633.192,00	176.500.000,00
37,7 (33,9)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			54.805.000,00 (0,35)
				41,6	3.447.756,00	53.200.000,00
				41,6	3.437.196,00	56.410.000,00

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 %)
28	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 2 „Poseidon“	-	-	0,0	0,00	-	-
29	60325 Frankfurt am Main Ulmenstraße 30 „Westend Sky“	-	-	0,0	0,00	-	-
30	20354 Hamburg Dammthorstraße 29-32/ Kleine Theaterstraße „Metropolis Haus“	-	-	0,0	0,00	-	-
31	22767 Hamburg Große Elbstraße 14 / Buttstraße 3	-	-	0,0	0,00	-	-
32	20354 Hamburg Hohe Bleichen 11	-	-	0,0	0,00	-	-
33	20355 Hamburg Stadthausbrücke 1-3 „Fleethof“	-	-	0,0	0,00	-	-
34	50668 Köln An den Dominikanern 4a/ Stolkgasse „Lindner Hotel“	-	-	0,0	0,00	-	-
35	50672 Köln Magnusstraße 11-13	-	-	0,0	0,00	-	-
36	50667 Köln Neumarkt 2-4 „Neumarkt Galerie“	-	-	0,0	0,00	-	-
37	80634 München Arnulfstraße 59	-	-	0,0	0,00	-	-
38	80339 München Barthstraße 12-22 „RONDO“	-	-	0,0	0,00	-	-
39	80335 München Bayerstraße 12 „Sofitel Munich Bayerpost“	-	-	36,7	67.997.014,23	-	-
40	80335 München Bayerstraße 41 „Hotel Le Méridien“	-	-	0,0	0,00	-	-
41	80335 München Bayerstraße 21/ Zweigstraße 4	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
5.181.665,78 (= 5,9)	3.958.310,20	1.223.355,58	537.157,91	1.969.579,01 (0,01)	3,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.139.748,45 (= 5,8)	2.544.008,31	595.740,14	314.438,52	393.048,17 (0,00)	1,2	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
16.868.783,48 (= 6,4)	13.222.030,45	3.646.753,03	1.550.779,60	10.704.544,25 (0,07)	6,0	EUR
4.216.631,86 (= 5,8)	2.642.863,85	1.573.768,01	421.517,83	1.018.668,09 (0,01)	2,4	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
9.041.732,16 (= 5,0)	6.082.113,20	2.959.618,96	904.219,82	6.404.890,42 (0,04)	7,1	EUR
7.425.126,14 (= 4,7)	5.589.188,00	1.835.938,14	742.688,21	4.703.691,91 (0,03)	6,4	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
42	81829 München Joseph-Wild-Straße 20 „MesseCampus Riem“	–	G	F	B/P: 91%; L: 2%; Kfz: 7%	Okt. 03	2003	9.371	21.272	67	K, La, Pa
43	81373 München Landaubogen 10/ Garmischer Straße 35 „Alpha-Haus“	–	G	F	B/P: 87%; L: 4%; Kfz: 9%	Mrz. 97 ¹²⁾	1990	13.093	19.005	–	Pa
44	81671 München Rosenheimer Straße 141 e-h „HighriseOne“	–	G	F	B/P: 91%; Ha: 2%; L: 2%; Kfz: 6%	Mai 18	2018	3.715	19.838	–	K, La, Pa
45	80331 München Rosental 4 „LEOMAX“	–	G	F	B/P: 56%; Ha: 35%; W: 6%; Kfz: 3%	Okt. 78 ¹²⁾	1922/ 1956/ 1975/ 2002	1.145	4.825	481	La, Pa
46	81541 München St.-Martin-Straße 58-68 / Hohenwaldeckstraße 1-3 „Sunyard“	–	G	F	B/P: 82%; Ha: 5%; L: 5%; S: 3%; Kfz: 5%	Dez. 02	1991/ 2012	9.297	24.354	–	La, Pa
47	80339 München Theresienhöhe 11, 11a, 12 „Theresie“	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 9%; L: 2%; Kfz: 6%	Okt. 14	2003	17.944	50.122	–	K, Pa
48	63263 Neu-Isenburg Hermesstraße 2/ Frankfurter Straße 168-176 „Isenburg-Zentrum“ Shopteil West, Mitte und Ost	–	G	F	Ha: 92%; L: 6%; Kfz: 2%	Aug. 89 ¹²⁾ Sept. 11 ²⁰⁾	1972/ 1980/ 1995/ 2002	48.916	46.234	–	K, Pa, R
49	41468 Neuss Am Blankenwasser 22 „Logistikzentrum Rhein-Ruhr“	–	G	F	B/P: 7%; L: 91%; S: 1%	Jan. 08 ¹²⁾	2009	160.000	90.477	–	–
50	90402 Nürnberg Karolinenstraße 32-36 „Kaufhaus Breuning“	–	G	F	B/P: 7%; Ha: 87%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 4%	Apr. 03	2003	3.588	16.582	–	K, La, Pa, R
51	65479 Raunheim Am Prime Parc 4-12 „Prime Parc“ Bauabschnitt I, Bauteil A1-A5	–	G	F	B/P: 63%; L: 15%; S: 14%; Kfz: 8%	Okt. 00 ¹²⁾	2000	10.732	10.783	–	Pa
52	65479 Raunheim Am Prime Parc 1-13, 17 „Prime Parc“, Bauteil B1-B8	–	G	F	B/P: 86%; L: 5%; S: 1%; Kfz: 8%	Dez. 01 Aug. 03 ¹²⁾	2001, 2003	17.031	24.421	–	Pa
53	65479 Raunheim Am Prime Parc 2a/Kelsterbacher Str. 14, „Prime Parc“, Bauab- schnitt III, Bauteil C1 + Parkhaus	–	G	F	B/P: 60%; L: 19%; Kfz: 21%	Jun. 04 ¹²⁾	2004	4.450	5.905	–	K, Pa
54	65479 Raunheim Am Prime Parc 2 „Prime Parc“ Bauabschnitt IV, Bauteil C2	–	G	F	B/P: 99%; Kfz: 1%	Mrz. 07 ¹²⁾	2007	1.901	3.715	–	K, Pa
55	70173 Stuttgart Königstraße 10c, 12/ Kronen- straße 3/Thourestraße 2 „s' Zentrum“	–	G (E)	F	B/P: 11%; Ha: 83%; L: 2%; S: 2%; Kfz: 2%	Nov. 02	2002	5.822	33.848	–	K, La, Pa, R

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
2,2	4,7	3,5	3.491.478			60.605.000,00 (0,39)
				54,6	3.448.464,00	59.340.000,00
				54,6	3.755.532,00	61.870.000,00
0,3	8,0	3,6	2.799.037			46.505.000,00 (0,30)
				41,5	2.818.452,00	45.370.000,00
				41,5	2.805.816,00	47.640.000,00
0,0	0,6	6,3	2.070.258			131.310.000,00 (0,85)
				69,5	4.793.256,00	130.930.000,00
				69,5	4.951.008,00	131.690.000,00
0,3	6,1	3,9	2.060.954			68.525.000,00 (0,44)
				53,6	2.477.280,00	68.260.000,00
				53,6	2.561.676,00	68.790.000,00
0,1	0,6	4,9	4.690.082			91.640.000,00 (0,59)
				54,0	4.714.548,00	87.600.000,00
				54,0	4.714.548,00	95.680.000,00
0,7	2,5	5,6	11.409.217			248.995.000,00 (1,61)
				54,9	11.373.888,00	249.690.000,00
				54,9	11.392.224,00	248.300.000,00
0,5	5,9	4,2	13.465.834			213.565.000,00 (1,38)
				44,2	13.283.688,00	215.110.000,00
				44,2	13.289.292,00	212.020.000,00
0,0	76,6	1,1	5.140.034			81.930.000,00 (0,53)
				40,3	5.416.044,00	82.250.000,00
				40,3	5.416.104,00	81.610.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			81.765.000,00 (0,53)
				45,4	3.722.676,00	81.130.000,00
				45,4	4.452.864,00	82.400.000,00
6,6	0,4	3,9	1.054.029			16.100.000,00 (0,10)
				51,1	1.122.372,00	16.290.000,00
				51,1	1.101.444,00	15.910.000,00
19,3	18,3	4,1	2.163.669			40.155.000,00 (0,26)
				54,1	3.137.136,00	40.620.000,00
				54,1	3.096.732,00	39.690.000,00
4,6	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			11.885.000,00 (0,08)
				56,1	851.544,00	11.810.000,00
				56,1	840.696,00	11.960.000,00
100,0 (69,2)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			4.500.000,00 (0,03)
				59,1	493.320,00	4.860.000,00
				59,1	448.740,00	4.140.000,00
0,1	2,4	3,5	9.242.218			165.660.000,00 (1,07)
				53,3	9.099.504,00	163.730.000,00
				53,3	9.242.160,00	167.590.000,00

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 %)
42	81829 München Joseph-Wild-Straße 20 „MesseCampus Riem“	-	-	0,0	0,00	-	-
43	81373 München Landaubogen 10/ Garmischer Straße 35 „Alpha-Haus“	-	-	0,0	0,00	-	-
44	81671 München Rosenheimer Straße 141 e-h „HighriseOne“	-	-	34,3	45.000.000,00	-	-
45	80331 München Rosental 4 „LEOMAX“	-	-	0,0	0,00	-	-
46	81541 München St.-Martin-Straße 58-68 / Hohenwaldeckstraße 1-3 „Sunyard“	-	-	0,0	0,00	-	-
47	80339 München Theresienhöhe 11, 11a, 12 „Theresie“	-	-	0,0	0,00	-	-
48	63263 Neu-Isenburg Hermesstraße 2/ Frankfurter Straße 168-176 „Isenburg-Zentrum“ Shopteil West, Mitte und Ost	-	-	0,0	0,00	-	-
49	41468 Neuss Am Blankenwasser 22 „Logistikzentrum Rhein-Ruhr“	-	-	0,0	0,00	-	-
50	90402 Nürnberg Karolinenstraße 32-36 „Kaufhaus Breuninger“	-	-	0,0	0,00	-	-
51	65479 Raunheim Am Prime Parc 4-12 „Prime Parc“ Bauabschnitt I, Bauteil A1-A5	-	-	0,0	0,00	-	-
52	65479 Raunheim Am Prime Parc 1-13, 17 „Prime Parc“, Bauteil B1-B8	-	-	0,0	0,00	-	-
53	65479 Raunheim Am Prime Parc 2a/Kelsterbacher Str. 14, „Prime Parc“, Bauabschnitt III, Bauteil C1 + Parkhaus	-	-	0,0	0,00	-	-
54	65479 Raunheim Am Prime Parc 2 „Prime Parc“ Bauabschnitt IV, Bauteil C2	-	-	0,0	0,00	-	-
55	70173 Stuttgart Königstraße 10c, 12/ Kronen- straße 3/Thoureststraße 2 „s' Zentrum“	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Im- mobilienwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung ver- bleibende Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/ für den Immobilien- erwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
6.418.696,19 (= 4,8)	4.860.420,11	1.558.276,08	210.913,34	6.207.782,85 (0,04)	9,6	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
9.662.602,93 (= 5,3)	6.517.351,67	3.145.251,26	956.002,80	5.842.219,69 (0,04)	6,0	EUR
1.602.203,92 (= 5,9)	1.047.031,36	555.172,56	161.130,94	483.392,73 (0,00)	3,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
56	70173 Stuttgart Königstraße 14	–	G	F	B/P: 41%; Ha: 58%; Kfz: 1%	Sep. 93 ¹²⁾	1925/ 1997	2.052	10.916	–	K, La, Pa, R
Frankreich											
57	69007 Lyon 35, Rue de Marseille „New Deal“	–	G	F	B/P: 69%; Ha: 25%; S: 2%; Kfz: 4%	Jun. 17	1932/2016	6.461	21.769	–	K, La, Pa
58	92200 Neuilly-sur-Seine 136-140 Avenue Charles de Gaulle/1, Rue des Huissiers/ 1-3, Rue des Poissonniers	–	G	F	B/P: 89%; L: 1%; S: 6%; Kfz: 5%	Dez. 15	1972/2011	2.400	13.104	–	K, La, Pa
59	75019 Paris 35, Rue de la Gare	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 5%; L: 1%; Kfz: 6%	Dez. 15	2007	16.538	28.552	–	K, La, Pa
60	75009 Paris 64-76, Rue de la Victoire/ 53, Rue de Châteaudun „Opéra-Victoire“	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 4%; L: 1%; S: 8%; W: 1%; Kfz: 3%	Sep. 98	1998/ 2011	7.046 ²¹⁾	28.937	167	K, Pa
61	75008 Paris 120, Rue du Faubourg Saint-Honoré	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 8%; L: 5%; Kfz: 3%	Jun. 00	18. Jhdt./1997/ 2012	784	3.045	–	K, Pa
62	75002 Paris 16/18, Rue du Quatre Septembre/ 10-18, Rue de Choiseul/7-21, Rue de Gramont, „Le Centorial“	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 3%; L: 3%; S: 2%; Kfz: 3%	Dez. 00	1878/2003	6.400	36.530	–	K, La, Pa
Italien											
63	29015 Castel San Giovanni Via Dogana Po 2/A „Logistic Park Castel San Giovanni“	–	G	F	B/P: 3%; L: 97%	Jan. 04 ¹²⁾	2005	170.992	100.040	–	K, Pa
64	29015 Castel San Giovanni Via Dogana Po 2/5	–	G	F	B/P: 4%; L: 96%	Jul. 11	2011	110.712	63.921	–	K, Pa
65	20013 Magenta Strada Boffalora Gebäude 1 + 2	–	G	F	B/P: 4%; L: 96%	Jan. 10 Mai 15 ²²⁾	2007, 2011	94.793	45.692	–	–
66	20159 Mailand Via Carlo Imbonati 18 „MAC567“	–	G	F	B/P: 93%; Ha: 1%; L: 1%; Kfz: 5%	Mrz. 16	2010	10.444	32.612	–	K, La, Pa
67	20143 Mailand Viale Cassala 16	–	G	F	B/P: 95%; L: 2%; Kfz: 3%	Jul. 14	1942/2007	7.000	11.791	–	K, La, Pa
68	20124 Mailand Via Giovanni Battista Pirelli 35	–	G	F	B/P: 94%; Ha: 3%; L: 1%; Kfz: 1%	Nov. 04	1984	6.037	29.126	–	K, La, Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,3	0,5	4,9	3.465.094			79.765.000,00 (0,52)
				48,7	2.958.804,00	77.660.000,00
				48,7	3.122.784,00	81.870.000,00
28,6	0,0	6,7	3.659.327			114.305.000,00 (0,74)
				59,0	5.395.421,00	113.890.000,00
				59,0	5.398.949,00	114.720.000,00
0,3	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			147.160.000,00 (0,95)
				57,5	7.124.454,00	147.080.000,00
				52,5	7.301.307,00	147.240.000,00
2,7	0,3	4,9	8.104.351			165.850.000,00 (1,07)
				59,3	8.878.881,00	163.510.000,00
				59,3	9.363.462,00	168.190.000,00
0,7	40,4	1,8	17.299.713			345.080.000,00 (2,24)
				57,9	16.394.449,00	342.100.000,00
				57,9	16.191.597,00	348.060.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			47.875.000,00 (0,31)
				58,3	2.066.886,00	49.020.000,00
				58,3	2.039.970,00	46.730.000,00
30,1	4,0	2,8	14.801.518			402.410.000,00 (2,61)
				57,3	19.758.652,00	398.700.000,00
				57,3	19.294.275,00	406.120.000,00
0,0	71,7	1,4	4.188.435			47.230.000,00 (0,31)
				36,7	3.907.519,00	47.550.000,00
				36,7	3.867.641,00	46.910.000,00
1,0	33,1	2,1	2.726.315			31.615.000,00 (0,20)
				43,3	2.502.231,00	31.670.000,00
				43,3	2.492.931,00	31.560.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			26.945.000,00 (0,17)
				38,3	2.274.738,00	27.520.000,00
				38,3	2.200.916,00	26.370.000,00
11,8	6,8	4,2	5.644.479			110.435.000,00 (0,72)
				61,3	6.594.688,00	109.200.000,00
				61,3	7.510.475,00	111.670.000,00
0,2	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			37.760.000,00 (0,24)
				59,0	2.374.514,00	37.710.000,00
				59,0	2.530.510,00	37.810.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			82.465.000,00 (0,53)
				35,9	6.172.066,00	80.550.000,00
				35,9	6.669.566,00	84.380.000,00

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 %)
56	70173 Stuttgart Königstraße 14	–	–	0,0	0,00	–	–
Frankreich							
57	69007 Lyon 35, Rue de Marseille „New Deal“	–	–	58,6	67.000.000,00	–	–
58	92200 Neuilly-sur-Seine 136-140 Avenue Charles de Gaulle/1, Rue des Huissiers/ 1-3, Rue des Poissonniers	–	–	51,0	75.000.000,00	–	–
59	75019 Paris 35, Rue de la Gare	–	–	50,6	84.000.000,00	–	–
60	75009 Paris 64-76, Rue de la Victoire/ 53, Rue de Châteaudun „Opéra-Victoire“	–	–	0,0	0,00	–	–
61	75008 Paris 120, Rue du Faubourg Saint-Honoré	–	–	0,0	0,00	–	–
62	75002 Paris 16/18, Rue du Quatre Septembre/ 10-18, Rue de Choiseul/7-21, Rue de Gramont, „Le Centorial“	–	–	42,7	172.000.000,00	–	–
Italien							
63	29015 Castel San Giovanni Via Dogana Po 2/A „Logistic Park Castel San Giovanni“	–	–	0,0	0,00	–	–
64	29015 Castel San Giovanni Via Dogana Po 2/5	–	–	0,0	0,00	–	–
65	20013 Magenta Strada Boffalora Gebäude 1 + 2	–	–	39,4	10.625.000,00	–	–
66	20159 Mailand Via Carlo Imbonati 18 „MAC567“	–	–	51,6	57.000.000,00	–	–
67	20143 Mailand Viale Cassala 16	–	–	50,3	19.000.000,00	–	–
68	20124 Mailand Via Giovanni Battista Pirelli 35	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
3.929.455,89 (= 3,0)	2.140.912,92	1.788.542,97	256.430,93	3.591.469,05 (0,02)	8,7	EUR
5.133.209,41 (= 3,5)	2.296.070,80	2.837.138,61	513.320,94	3.678.800,07 (0,02)	7,2	EUR
11.666.229,69 (= 7,1)	9.744.266,67	1.921.963,02	1.166.622,98	8.360.797,96 (0,05)	7,2	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
687.184,05 (= 1,9)	30.173,64	657.010,41	69.499,87	191.124,66 (0,00)	2,8	EUR
2.213.521,27 (= 6,7)	1.362.835,78	850.685,49	222.069,52	505.045,13 (0,00)	1,3	EUR
6.693.435,63 (= 5,8)	4.639.631,33	2.053.804,30	669.343,57	4.964.298,09 (0,03)	1,3	EUR
1.419.845,82 (= 3,7)	785.473,20	634.372,62	142.692,09	832.370,46 (0,01)	5,8	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
69	29010 Pontenure Via Enrico Mattei 1 „Logistics Centre A/C“	–	G	F	B/P: 2%; L: 98%	Jul. 08	2010	145.843	65.826	–	–
70	29010 Pontenure Via Isamu Amada 2-4 „Logistics Centre B“	–	G	F	B/P: 5%; L: 94%; S: 2%	Aug. 10	2011	67.075	39.992	–	–
71	45030 Villamarzana Via Zoccole	–	G	F	B/P: 7%; L: 91%; S: 1%	Jan. 10	2008	84.275	44.879	–	–
Niederlande											
72	1017 Amsterdam Herengracht 595 „The Bank“	–	G (E)	F	B/P: 79%; Ha: 12%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 7%	Dez. 15	19931/ 2011	5.776	31.674	–	La, Pa, R
73	1012 AD Amsterdam Prins Hendrikkade 59-72 „Hotel NH Collection Amsterdam“	–	G	F	H: 100%	Jan. 18	16. Jhdt./ 1985, 2016	3.829	15.928	259	La, Pa
74	2511 VX Den Haag Parnassusplein 5-135/ Zwarteweg 30-40 / Turfmarkt 230-250 „De Resident“	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 2%; L: 1%; S: 2%; Kfz: 6%	Mrz. 96 ¹²⁾	1998	7.532	53.371	–	K, La, Pa, R
75	3012 Rotterdam Coolingsingel 63	–	G	F	B/P: 32%; Ha: 60%; S: 6%; Kfz: 2%	Mrz. 18	1954/ 2014	3.405	19.746	–	K, Pa, R
76	5801 Venray Nobelstraat 10 - 14 „Distribution Center Flextronics“	–	G	F	B/P: 9%; L: 91%	Dez. 09	2009	103.388	58.203	–	K
77	5145 Waalwijk Van Hilststraat 23	–	G	F	B/P: 8%; L: 86%; S: 6%	Jun. 09 ¹²⁾	2008	91.911 ²³⁾	58.343	–	–
Österreich											
78	1070 Wien Mariahilferstraße 42-48 „Kaufhaus Gerngross“	–	G	F	B/P: 2%; Ha: 94%; L: 2%; S: 1%	Dez. 03	1904/1980/ 1997/2010	5.888	31.441	–	K, La, Pa, R
79	1190 Wien Mooslackengasse 36-40/ Nußdorfer Lände 23-27 „Business Center Muthgasse“	–	G	F	B/P: 92%; L: 1%; Kfz: 7%	Nov. 02	2002	6.209	23.199	–	K, Pa
80	1010 Wien Opernring 13-15/ Elisabethenstraße 12, 14 Hotel „Le Méridien“	–	G	F	Ha: 1%; H: 99%	Feb. 04	19. Jhdt. u. 1956/2003	3.006	24.162	–	K, La, Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			30.080.000,00 (0,19)
				41,9	2.534.301,00	28.630.000,00
				41,9	2.435.568,00	31.530.000,00
22,2	0,0	2,8	1.242.814			16.635.000,00 (0,11)
				42,7	1.436.470,00	16.570.000,00
				42,7	1.479.704,00	16.700.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			17.870.000,00 (0,12)
				39,4	1.684.844,00	18.250.000,00
				39,4	1.607.904,00	17.490.000,00
0,0	0,7	4,3	12.130.356			260.500.000,00 (1,69)
				61,3	11.910.220,00	254.690.000,00
				56,3	11.595.941,00	266.310.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			138.125.000,00 (0,89)
				59,8	6.000.000,00	138.980.000,00
				59,8	6.000.000,00	137.270.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			172.715.000,00 (1,12)
				49,4	9.886.311,00	172.210.000,00
				49,4	9.908.688,00	173.220.000,00
22,8	1,1	7,6	1.656.866			57.030.000,00 (0,37)
				56,5	3.545.760,00	57.760.000,00
				56,5	3.369.021,00	56.300.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			39.810.000,00 (0,26)
				41,3	2.740.571,00	40.300.000,00
				41,3	2.715.270,00	39.320.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			41.230.000,00 (0,27)
				40,7	2.703.350,00	41.430.000,00
				40,7	2.666.175,00	41.030.000,00
5,4	23,1	3,1	7.946.503			172.745.000,00 (1,12)
				42,0	7.577.784,00	172.490.000,00
				42,0	8.033.724,00	173.000.000,00
1,8	0,8	6,7	4.301.967			62.980.000,00 (0,41)
				54,3	3.567.552,00	62.410.000,00
				54,3	3.839.772,00	63.550.000,00
0,9	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			92.315.000,00 (0,60)
				55,1	4.539.600,00	89.380.000,00
				55,1	4.737.804,00	95.250.000,00

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 %)
69	29010 Pontenure Via Enrico Mattei 1 „Logistics Centre A/C“	-	-	0,0	0,00	-	-
70	29010 Pontenure Via Isamu Amada 2-4 „Logistics Centre B“	-	-	0,0	0,00	-	-
71	45030 Villamarzana Via Zoccole	-	-	36,9	6.600.000,00	-	-
Niederlande							
72	1017 Amsterdam Herengracht 595 „The Bank“	-	-	57,6	150.000.000,00	-	-
73	1012 AD Amsterdam Prins Hendrikkade 59-72 „Hotel NH Collection Amsterdam“	-	-	48,5	67.000.000,00	-	-
74	2511 VX Den Haag Parnassusplein 5-135/ Zwarteweg 30-40 / Turfmarkt 230-250 „De Resident“	-	-	0,0	0,00	-	-
75	3012 Rotterdam Coolingsingel 63	-	-	40,3	23.000.000,00	-	-
76	5801 Venray Nobelstraat 10-14 „Distribution Center Flextronics“	-	-	50,2	20.000.000,00	-	-
77	5145 Waalwijk Van Hiltstraat 23	-	-	58,2	24.000.000,00	-	-
Österreich							
78	1070 Wien Mariahilferstraße 42-48 „Kaufhaus Gerngross“	-	-	0,0	0,00	-	-
79	1190 Wien Mooslackengasse 36-40/ Nußdorfer Lände 23-27 „Business Center Muthgasse“	-	-	0,0	0,00	-	-
80	1010 Wien Opernring 13-15/ Elisabethenstraße 12, 14 Hotel „Le Méridien“	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
0,00 (= -)	0,00	0,00	0,00	- (0,00)	-	EUR
1.551.026,33 (= 6,7)	950.898,09	600.128,24	155.152,80	206.870,42 (0,00)	1,3	EUR
22.380.012,69 (= 8,1)	16.525.167,34	5.854.845,35	2.263.041,79	16.218.466,34 (0,11)	7,2	EUR
11.162.699,00 (= 7,2)	9.282.699,00	1.880.000,00	717.271,77	10.445.427,23 (0,07)	9,3	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.252.703,23 (= 5,6)	1.787.700,00	1.465.003,23	145.670,68	3.107.032,55 (0,02)	9,5	EUR
858.781,65 (= 2,2)	6.596,92	852.184,73	85.922,25	100.242,62 (0,00)	1,2	EUR
928.972,56 (= 2,2)	1.840,00	927.132,56	92.234,52	69.175,87 (0,00)	0,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

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⁾
Spanien											
81	08001 Barcelona ⁵¹⁾ Calle Pelayo 58	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1936	1.166	4.813	–	K, LA, PA, R
82	08002 Barcelona La Rambla 111 / Carrer del Pintor Fortuny „Hotel Le Méridien“	–	G	F	H: 100%	Jan. 03	1956/1958- 1968	1.900 ²⁴⁾	16.172	–	K, La, Pa
83	08002 Barcelona Plaza Cataluña 1-4 „El Triangle“ ²⁵⁾	–	G	F	B/P: 26%; Ha: 73%; Kfz: 1%	Mrz. 05	1998	4.540 ²⁶⁾	25.078	–	K, La, Pa, R
84	14003 Cordoba Calle Conde de Gondomar 13	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1989	1.736	1.964	–	K, PA
85	29640 Fuengirola Avenida Condes de San Isidro 38-42	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	2001	599	2.658	–	K, PA
86	28012 Madrid ⁵¹⁾ Calle Carretas 10	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1900	1.250	1.736	–	K, LA, PA
87	20005 San Sebastian-Donostia Calle San Marcial 26	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1916	543	717	–	K, PA
88	41005 Sevilla Calle Luis de Morales 14	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1993	1.317	1.173	–	K, LA, PA
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Großbritannien											
89	Edinburgh EH3 8BE 144 Morrison Street	–	G	F	B/P: 98%; Ha: 1%; Kfz: 1%	Mrz. 16	2013	4.597	18.796	–	K, Pa
90	London EC2V 5 Aldermanbury Square „Aldermanbury Square“	–	G (E)	F	B/P: 97%; Ha: 1%; L: 1%; S: 1%	Dez. 12	2007	2.840	25.663	–	Pa
91	London SE1 8NJ 197 Blackfriars Road „Palestra“	–	G	F	B/P: 97%; S: 2%; Kfz: 1%	Jan. 13	2006	3.596	27.919	–	Pa
92	London EC3 7AW 138-139 Houndsditch „The St. Botolph Building“	–	G (E)	F	B/P: 95%; Ha: 1%; L: 2%; S: 2%	Nov. 13	2010	5.180	52.207	–	K, Pa, R

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			74.915.000,00 (0,49)
				49,3	2.799.996,00	73.640.000,00
				54,6	2.799.996,00	76.190.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			99.760.000,00 (0,65)
				38,8	5.707.578,00	97.760.000,00
				38,8	5.680.280,00	101.760.000,00
1,2	16,8	3,3	8.803.945			177.360.000,00 (1,15)
				48,8	9.641.568,00	177.800.000,00
				48,8	9.627.348,00	176.920.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			19.380.000,00 (0,13)
				59,5	890.208,00	19.540.000,00
				59,5	890.208,00	19.220.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			7.215.000,00 (0,05)
				59,5	461.856,00	7.330.000,00
				59,5	461.856,00	7.100.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			25.320.000,00 (0,16)
				49,6	960.000,00	25.370.000,00
				54,6	960.000,00	25.270.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			11.060.000,00 (0,07)
				49,8	415.836,00	11.240.000,00
				49,8	415.836,00	10.880.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			5.325.000,00 (0,03)
				49,3	346.500,00	5.690.000,00
				49,3	346.500,00	4.960.000,00
0,0	13,7	9,9	6.024.553 (= 6.880.076)			102.475.000,00 (= 115.171.506,92) (0,75)
				64,5	5.899.090,00	102.880.000,00
				64,5	5.990.239,00	102.070.000,00
6,1	8,9	6,6	13.237.990 (= 14.889.933)			251.350.000,00 (= 282.491.907,93) (1,83)
				58,3	13.867.452,00	250.810.000,00
				58,3	14.042.658,00	251.890.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			251.735.000,00 (= 282.924.608,88) (1,83)
				57,9	12.002.185,00	254.330.000,00
				57,9	12.002.185,00	249.140.000,00
0,0	0,0	16,2	26.383.407 (= 29.695.853)			470.925.000,00 (= 529.271.938,50) (3,43)
				62,2	26.409.665,00	473.490.000,00
				62,2	26.400.430,00	468.360.000,00

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 %)
Spanien							
81	08001 Barcelona ⁵¹⁾ Calle Pelayo 58	-	-	0,0	65.000.000 ⁵¹⁾	-	-
82	08002 Barcelona La Rambla 111/ Carrer del Pintor Fortuny „Hotel Le Méridien“	-	-	0,0	0,00	-	-
83	08002 Barcelona Plaza Cataluña 1-4 „El Triangle“ ²⁵⁾	-	-	70,6	60.150.000,00	-	-
84	14003 Cordoba Calle Conde de Gondomar 13	-	-	0,0	0,00	-	-
85	29640 Fuengirola Avenida Condes de San Isidro 38-42	-	-	0,0	0,00	-	-
86	28012 Madrid ⁵¹⁾ Calle Carretas 10	-	-	0,0	0,00 ⁵¹⁾	-	-
87	20005 San Sebastian-Donostia Calle San Marcial 26	-	-	0,0	0,00	-	-
88	41005 Sevilla Calle Luis de Morales 14	-	-	0,0	0,00	-	-
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung							
Großbritannien							
89	Edinburgh EH3 8BE 144 Morrison Street	-	-	51,7	53.000.000,00 (= 59.566.624,71)	-	-
90	London EC2V 5 Aldermanbury Square „Aldermanbury Square“	-	-	47,7	120.000.000,00 (= 134.867.829,53)	-	-
91	London SE1 8NJ 197 Blackfriars Road „Palestra“	-	-	45,7	115.000.000,00 (= 129.248.336,63)	-	-
92	London EC3 7AW 138-139 Houndsditch „The St. Botolph Building“	-	-	48,8	230.000.000,00 (= 258.496.673,26)	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
3.155.900,00 (= 3,9)	2.021.600,00	1.134.300,00	167.799,75	2.988.100,25 (0,02)	9,3	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
682.751,15 (= 3,5)	401.050,00	281.701,15	171.888,44	510.862,71 (0,00)	1,3	EUR
263.354,97 (= 3,6)	149.794,00	113.560,97	70.466,47	192.888,50 (0,00)	1,3	EUR
812.129,65 (= 3,0)	418.879,00	393.250,65	37.791,59	774.338,06 (0,01)	9,3	EUR
233.202,82 (= 2,0)	62.655,00	170.547,82	38.143,86	195.058,96 (0,00)	1,3	EUR
202.957,30 (= 3,7)	112.380,00	90.577,30	55.123,15	147.834,15 (0,00)	1,3	EUR
- (= 9.715.731,26) (= 7,2)	- (= 6.092.853,14)	- (= 3.622.878,12)	- (= 931.044,98)	- (= 7.393.621,79) (0,05)	7,5	GBP (EUR)
- (= 18.703.767,49) (= 6,5)	- (= 12.586.084,65)	- (= 6.117.682,84)	- (= 1.873.963,24)	- (= 7.964.343,77) (0,05)	4,2	GBP (EUR)
- (= 16.818.896,30) (= 6,1)	- (= 11.051.519,43)	- (= 5.767.376,87)	- (= 1.685.569,75)	- (= 7.163.671,45) (0,05)	4,3	GBP (EUR)
- (= 31.391.806,49) (= 6,2)	- (= 20.172.379,93)	- (= 11.219.426,56)	- (= 12.165.472,17)	- (= 612.155,81) (0,00)	5,1	GBP (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Beteili- gungs- quote in %	Art des Grund- stücks ¹⁾	Entwick- lungs- stand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbs- datum	Bau-/ Umbau- jahr	Grund- stücks- größe m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungs- merkmale ⁴⁾
93	London EC2Y 5ET 120 London Wall „Moor House“	–	G (E)	F	B/P: 96%; Ha: 4%	Sep. 08	2005	2.322	29.486	–	K, La, Pa
94	London W1G 0JD 33 Margaret Street	–	G (E)	F	B/P: 90%; Ha: 10%	Jan. 16	2013	1.781	9.912	–	Pa, K
95	London EC2 1 Old Jewry „Old Jewry“	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 13%; S: 1%	Jun. 08	2008	1.264	6.976	–	K, La, Pa
96	London WC1B 5HA 1 Southampton Row „One Southampton Row“	–	G	F	B/P: 82%; Ha: 17%; L: 1%	Apr. 12	1900/ 2009	2.540	11.874	0	K, La, Pa
Polen²⁷⁾											
97	50-365 Breslau ul. Gen. Josefa Bema 2 „Bema Plaza“	–	G	F	B/P: 76%; Ha: 16%; L: 1%; Kfz: 7%	Jun. 08 ²⁸⁾	2007	8.597	28.404	–	Pa, K
98	96-515 Teresin ul. Gaja 11 „Tesco Distribution Center“	–	G	F	B/P: 18%; L: 79%; S: 4%	Jul. 09	2004	185.125	64.377	–	La
99	02-677 Warschau ul. Cybernetyki 7 „Helion“	–	G (E)	F	B/P: 88%; Ha: 1%; Kfz: 11%	Dez. 07	2007	6.840	9.015	–	K, La, Pa
100	02-677 Warschau ul. Cybernetyki 7 „Luminar“	–	G (E)	F	B/P: 93%; L: 1%; Kfz: 6%	Dez. 07 ²⁹⁾	2008	2.726	5.586	–	K, La, Pa
Schweiz											
101	8008 Zürich Utoquai 29/31	–	G	F	B/P: 80%; Ha: 17%; L: 1%; Kfz: 1%	Mai 16	1900/ 1990	889	3.964	–	Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	0,0	3,4	16.803.061 (= 18.913.563)			296.830.000,00 (= 333.606.815,32) (2,16)
				56,7	16.764.769,00	297.950.000,00
				56,7	16.764.769,00	295.710.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			192.160.000,00 (= 215.968.351,02) (1,40)
				64,3	7.798.792,00	192.190.000,00
				64,3	7.798.792,00	192.130.000,00
3,9	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			87.435.000,00 (= 98.268.072,29) (0,64)
				59,6	4.715.630,00	87.710.000,00
				59,6	4.235.555,00	87.160.000,00
0,0	0,2	10,3	7.241.498 (= 8.153.837)			133.900.000,00 (= 150.490.019,78) (0,97)
				60,7	7.196.495,00	134.650.000,00
				60,7	6.571.223,00	133.150.000,00
26,3	4,9	3,1	15.998.571 (= 3.779.445)			263.318.566,00 (= 61.670.000,00) (0,40)
				59,3	19.796.773,99	260.329.706,00
				59,3	20.747.641,37	266.307.426,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			173.866.256,00 (= 40.720.000,00) (0,26)
				36,8	12.509.506,33	171.859.450,00
				36,8	13.101.812,98	175.873.062,00
40,8 (39,4)	0,7	2,7	2.541.651 (= 597.874)			39.218.113,00 (= 9.185.000,00) (0,06)
				59,1	4.622.502,56	39.282.160,00
				59,1	4.414.682,85	39.154.066,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			22.693.987,00 (= 5.315.000,00) (0,03)
				59,9	2.730.912,84	24.380.558,00
				59,9	2.589.343,35	21.007.416,00
0,0	10,9	3,4	3.233.116 (= 2.783.808)			105.870.000,00 (= 93.353.202,60) (0,60)
				52,4	3.303.396,00	107.540.000,00
				47,4	3.256.896,00	104.200.000,00

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 %)
93	London EC2Y 5ET 120 London Wall „Moor House“	-	-	41,4	123.000.000,00 (= 138.239.525,27)	-	-
94	London W1G 0JD 33 Margaret Street	-	-	68,4	131.400.000,00 (= 147.680.273,33)	-	-
95	London EC2 1 Old Jewry „Old Jewry“	-	-	57,2	50.000.000,00 (= 56.194.928,97)	-	-
96	London WC1B 5HA 1 Southampton Row „One Southampton Row“	-	-	51,5	69.000.000,00 (= 77.549.001,98)	-	-
Polen²⁷⁾							
97	50-365 Breslau ul. Gen. Josefa Bema 2 „Bema Plaza“	-	-	0,0	0,00 (= 0,00)	-	-
98	96-515 Teresin ul. Gaja 11 „Tesco Distribution Center“	-	-	0,0	0,00 (= 0,00)	-	-
99	02-677 Warschau ul. Cybernetyki 7 „Helion“	-	-	0,0	0,00 (= 0,00)	-	-
100	02-677 Warschau ul. Cybernetyki 7 „Luminar“	-	-	0,0	0,00 (= 0,00)	-	-
Schweiz							
101	8008 Zürich Utoquai 29/31	-	-	0,0	0,00 (= 0,00)	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	GBP (EUR)
(= 17.640.163,39) (= 6,2)	(= 11.399.288,44)	(= 6.240.874,95)	(= 1.749.339,99)	(= 13.060.778,22) (0,08)	7,3	GBP (EUR)
-	-	-	-	-	-	GBP (EUR)
(= 8.696.561,82) (= 6,4)	(= 5.433.746,29)	(= 3.262.815,53)	(= 869.680,09)	(= 3.116.353,60) (0,02)	3,6	GBP (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)
(= 607.240,58) (= 1,8)	(= 4.655,00)	(= 602.585,58)	(= 61.780,01)	(= 46.334,99) (0,00)	0,8	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)
(= 1.399.869,92) (= 1,4)	(= 133.458,60)	(= 1.266.411,32)	(= 144.563,72)	(= 1.096.274,71) (0,01)	7,7	CHF (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Belgien											
	Deka Régent SA³⁰⁾ Rond Point Robert Schuman 6 boîte 5 1040 Brüssel, Belgien	100,0 %	–	–	–	Jul. 04	–	–	–	–	–
102	1000 Brüssel Boulevard du Régent 47-48	–	G (E)	–	–	Jul. 04	–	1.175	–	–	–
	La City SA Rond Point Robert Schuman 6 boîte 5 1040 Brüssel, Belgien	100,0 %	–	–	–	Okt. 00	–	–	–	–	–
103	1210 Brüssel Rue du Progrès 55 „Boréal“	–	G	F	B/P: 88%; L: 2%; Kfz: 9%	Okt. 00	2000, 2010	6.262	37.486	–	K, La, Pa
Deutschland											
	Tower 185 Beteiligungs S.ä.r.l.³²⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg- Findel	40,0 %	–	–	–	Okt. 17	–	–	–	–	–
	Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main	100,0 %	–	–	–	Nov. 17	–	–	–	–	–
104	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ ³³⁾	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 1%; L: 1%; S: 5%; Kfz: 4%	Jan. 18	2012	17.830	102.838	–	K, La, Pa
	Tower 185 Betriebs GmbH³⁴⁾ Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main	100,0 %	–	–	–	Jan. 18	–	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ³⁵⁾ : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main										
	Ettlinger Tor Karlsruhe KG Heegbarg 30, 22391 Hamburg	80,0 %	–	–	–	Aug. 02	–	–	–	–	–
105	76133 Karlsruhe Karl-Friedrich-Straße 26 „Ettlinger Tor Karlsruhe“ ³³⁾	–	G	F	B/P: 3%; Ha: 84%; L: 7%; Kfz: 6%	Aug. 02	2005	24.015	49.453	–	K, La, Pa, R
	Beteiligte Gesellschaft ³⁶⁾ : Deka Immobilien Beta Karlsruhe GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main										

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	3.565.000,00 ³¹⁾
-	-	-	-	-	-	3.630.000,00
-	-	-	-	-	-	3.500.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	-	-	99.255.000,00
-	-	-	-	57,3	7.064.145,00	98.440.000,00
-	-	-	-	57,3	7.081.075,00	100.070.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
6,6	0,9	7,0	22.915.935	-	-	763.440.000,00
-	-	-	-	53,1	30.951.684,00	765.120.000,00
-	-	-	-	53,1	30.952.812,00	761.760.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
1,6	7,7	5,6	17.655.852	-	-	307.440.000,00
-	-	-	-	46,9	18.249.396,00	306.620.000,00
-	-	-	-	46,9	18.352.680,00	308.260.000,00

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 %)
-----	--	--	---------------------------	--	---------------	-----------------------------	--

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

Belgien

	Deka Régent SA³⁰⁾ Rond Point Robert Schuman 6 boîte 5 1040 Brüssel, Belgien	–	6.771.489	–	–	0,00	5.352.086,42 (0,03)
--	---	---	------------------	---	---	-------------	--------------------------------

102	1000 Brüssel Boulevard du Régent 47-48	–	–	0,0	0,00	–	–
-----	---	---	---	-----	------	---	---

La City SA Rond Point Robert Schuman 6 boîte 5 1040 Brüssel, Belgien

		–	15.600.000	–	–	20.796.935,79	89.825.197,49 (0,58)
--	--	---	-------------------	---	---	----------------------	---------------------------------

103	1210 Brüssel Rue du Progrès 55 „Boréal“	–	–	0,0	0,00	–	–
-----	---	---	---	-----	------	---	---

Deutschland

	Tower 185 Beteiligungs S.ä.r.l.³²⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg- Findel	40.000	1.101.000	–	–	148.000.000,00	77.764.639,16 (0,50)
--	---	---------------	------------------	---	---	-----------------------	---------------------------------

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

104	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ ³³⁾	–	–	32,7	250.000.000,00	–	–
-----	---	---	---	------	----------------	---	---

	Tower 185 Betriebs GmbH³⁴⁾ Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main	7.166.954	25.000	–	–	–	–
--	---	------------------	---------------	---	---	---	---

	Beteiligte Gesellschaft ^{35): Tower 185 Verwaltungs GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main}	40.000					40.000,00 (0,00)
--	---	--------	--	--	--	--	---------------------

	Ettlinger Tor Karlsruhe KG Heegbarg 30, 22391 Hamburg	–	47.134.099	–	–	17.234.975,17	199.514.643,52 (1,29)
--	--	---	-------------------	---	---	----------------------	----------------------------------

105	76133 Karlsruhe Karl-Friedrich-Straße 26 „Ettlinger Tor Karlsruhe“	–	–	17,6	54.015.236,36	–	–
-----	--	---	---	------	---------------	---	---

	Beteiligte Gesellschaft ^{36): Deka Immobilien Beta Karlsruhe GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main}						68.812,21 (0,00)
--	--	--	--	--	--	--	---------------------

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR
54.648.406,18 (= 7,0)	45.880.550,51	8.767.855,67	3.049.057,62	50.825.788,67	9,3	EUR
181.036,89 (= 2,5)	1.595,31	179.441,58	4.463,54	173.252,83	9,3	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
						EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Finnland											
	DI-E Finland Holding Oy Mannerheiminaukio 1A 00101 Helsinki	100,0 %	–	–	–	Mai 18	–	–	–	–	–
	Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13 Mannerheiminaukio 1A 00101 Helsinki	100,0 %	–	–	–	Mai 18	–	–	–	–	–
106	00120 Helsinki Yrjönkatu 13 „Hotel St. George“	–	G	F	H: 100%	Mai 18	1840/ 2016	2.039	10.080	–	Pa
Frankreich											
	Deka Eqwater SARL³⁷⁾ 9/11, Allée de l'Arche 92671 Courbevoie La Défense Cedex, Frankreich	100,0 %	–	–	–	Dez. 07	–	–	–	–	–
107	92130 Issy-les-Moulineaux 86, Rue Henry Farman/ 21-23, Rue Bara „EQWATER“	–	G	F	B/P: 81%; Ha: 4%; L: 1%; S: 8%; Kfz: 5%	Dez. 07	2010	3.905	15.833	–	K, Pa
108	75017 Paris 39-41, Avenue de Wagram „Hotel Renaissance Arc de Triomphe“ ³⁸⁾	–	G	F	Ha: 21%; H: 63%; S: 16%	Jun. 10	2009	3.616	11.534	–	K, La, Pa
109	75013 Paris 41-49, Quai d'Austerlitz /52-60, Avenue Pierre Mendès France „Quai d'Austerlitz“	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 5%; L: 8%; Kfz: 2%	Dez. 12	2003	3.703	22.640	–	K, Pa
110	92130 Issy-les-Moulineaux 9/15, Rue Maurice Mallet / 3/5, Square Louis Blériot „Central Park“ ³⁹⁾	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 6%; Kfz: 8%	Aug. 01	2000	2.264	14.144	–	K, La, Pa
111	75009 Paris 54, Boulevard Haussmann ³⁹⁾	–	G	F	B/P: 7%; Ha: 89%; L: 4%; Kfz: 1%	Jan. 02	ca. 1880/ 2001	2.356	12.255	–	K, La, Pa, R
112	75008 Paris 21-23, Rue de la Ville l'Evêque ³⁹⁾	–	G	F	B/P: 90%; L: 3%; Kfz: 7%	Jun. 00	1977/1996	1.278	3.749	–	K, Pa
113	75008 Paris 19-21, Rue de Vienne/ 38-46, Rue de Rocher „Solstys“ ³⁹⁾	–	G	F	B/P: 91%; Ha: 4%; L: 2%; Kfz: 3%	Jun. 11	1911/2013	6.613	32.227	–	Pa
114	75008 Paris 6, 8, 10, 12, Rue du Général Foy „Général Foy“ ³⁹⁾	–	G	F	B/P: 91%; L: 4%; W: 1%; Kfz: 4%	Jun. 00	19. Jhdt./ 1990; 2006/2018	1.737	8.131	160	Pa
	SCI de l'Ilot Lafayette⁴⁰⁾ 9/11, Allée de l'Arche 92671 Courbevoie La Défense Cedex, Frankreich	100,0 %⁴¹⁾	–	–	–	Jun. 13	–	–	–	–	–
115	75009 Paris 33, Rue La Fayette	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 5%; W: 2%; Kfz: 4%	Jun. 13	1800/2005	6.011	28.788	1.249	Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			71.230.000,00
				60,0	3.287.004,00	71.640.000,00
				50,0	3.287.004,00	70.820.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,1	22,7	2,7	6.670.059			126.055.000,00
				62,3	6.735.856,00	123.100.000,00
				62,3	6.754.497,00	129.010.000,00
0,0	23,3	2,2	5.806.695			129.510.000,00
				49,8	6.757.243,00	129.880.000,00
				51,8	6.672.555,00	129.140.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			168.665.000,00
				54,5	8.765.821,00	169.160.000,00
				54,5	8.464.909,00	168.170.000,00
23,2	19,2	2,7	3.378.877			99.035.000,00
				51,5	5.761.416,00	98.130.000,00
				51,5	5.737.024,00	99.940.000,00
0,3	0,3	4,4	10.515.495			306.950.000,00
				52,7	13.540.061,00	307.760.000,00
				52,7	13.543.911,00	306.140.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			38.605.000,00
				41,4	2.248.200,00	38.910.000,00
				41,4	2.112.760,00	38.300.000,00
1,8	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			376.710.000,00
				65,3	18.003.497,00	382.150.000,00
				65,3	18.176.858,00	371.270.000,00
80,7 (32,3)	0,0	3,1	801.907			93.470.000,00
				54,1	4.893.752,00	92.710.000,00
				54,1	5.054.732,00	94.230.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,1	2,7	6,8	16.626.806			336.505.000,00
				57,5	16.664.215,00	336.960.000,00
				57,5	16.804.021,00	336.050.000,00

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 %)
Finnland							
	DI-E Finland Holding Oy Mannerheiminaukio 1A 00101 Helsinki	14.757.500	2.500	–	–	0,00	46.820.687,20 (0,30)
	Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13 Mannerheiminaukio 1A 00101 Helsinki	0	–	–	–	23.650.000,00	0,00 (= 0,00)
106	00120 Helsinki Yrjönkatu 13 „Hotel St. George“	–	–	0,0	0,00	–	–
Frankreich							
	Deka Eqwater SARL³⁷⁾ 9/11, Allée de l'Arche 92671 Courbevoie La Défense Cedex, Frankreich	–	957.594.700	–	–	545.807.489,28	1.241.242.152,83 (8,04)
107	92130 Issy-les-Moulineaux 86, Rue Henry Farman / 21-23, Rue Bara „EQWATER“	–	–	0,0	0,00	–	–
108	75017 Paris 39-41, Avenue de Wagram „Hotel Renaissance Arc de Triomphe“ ³⁸⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
109	75013 Paris 41-49, Quai d'Austerlitz /52-60, Avenue Pierre Mendes France „Quai d'Austerlitz“	–	–	0,0	0,00	–	–
110	92130 Issy-les-Moulineaux 9/15, Rue Maurice Mallet / 3/5, Square Louis Blériot „Central Park“ ³⁹⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
111	75009 Paris 54, Boulevard Haussmann ³⁹⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
112	75008 Paris 21-23, Rue de la Ville l'Evêque ³⁹⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
113	75008 Paris 19-21, Rue de Vienne / 38-46, Rue de Rocher „Solstys“ ³⁹⁾	–	–	15,9	60.000.000,00	–	–
114	75008 Paris 6, 8, 10, 12, Rue du Général Foy „Général Foy“ ³⁹⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
	SCI de L' Ilot Lafayette⁴⁰⁾ 9/11, Allée de l'Arche 92671 Courbevoie La Défense Cedex, Frankreich	–	111.982.162	–	–	104.000.000,00	–
115	75009 Paris 33, Rue La Fayette	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
2.711.127,94 (= 18,4)	1.460.327,94	1.250.800,00	30.992,23	2.680.135,71 (0,02)	–	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	–	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
3.120.890,03 (= 2,7)	0,00	3.120.890,03	307.082,58	511.804,30	1,7	EUR
11.649.213,73 (= 6,9)	11.646.213,73	3.000,00	1.164.921,36	4.950.915,91	4,2	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
3.945.168,35 (= 1,2)	0,00	3.945.168,35	469.934,66	1.253.159,20	2,7	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
0	0,00	0,00	0,00	0,00	–	EUR
6.566.973,84 (= 2,4)	3.131.184,00	3.435.789,84	656.697,36	3.119.313	4,7	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

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⁾
Irland											
	DIE Ireland ICAV North Wall Quay 25/28 1 Dublin, Ireland	100,0 %	–	–	–	Feb. 18	–	–	–	–	–
116	Cork Mahon Link Road „Mahon Point Shopping Centre“ ⁴²⁾	–	G (E)	F	B/P: 1%; Ha: 86%; L: 4%; S: 9%	Dez. 02	2005	116.534	31.239	–	K, La, Pa, R
117	W12 Newbridge Main Street 1 „Whitewater“ ⁴²⁾	–	G	F	B/P: 1%; Ha: 82%; S: 7%; W: 3%; Kfz: 8%	Mrz. 16	2006	35.208	29.979	5.471	K, La, Pa, R
Luxemburg											
	DESPA FIRST REAL ESTATE LUX S.A 296 -298, Route de Longwy 1940 Luxemburg, Luxemburg	100,0 %	–	–	–	Jun. 00	–	–	–	–	–
118	1855 Luxemburg 38, Avenue John F. Kennedy	–	G	F	B/P: 79%; L: 6%; Kfz: 15%	Jun. 00	2002	5.787	17.175	–	K, Pa
	D-IE Atrium Lux 2 S.A. 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg, Luxemburg	100,0 %	–	–	–	Nov. 16	–	–	–	–	–
119	8070 Bertrange 33-39, Rue de Puits Romain „Vitrum“	–	G	F	B/P: 76%; L: 4%; Kfz: 20%	Dez. 16	2011	11.272	17.194	–	Pa
	D-IE Atrium Lux 1 S.A. 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg, Luxemburg	100,0 %	–	–	–	Nov. 16	–	–	–	–	–
120	8070 Bertrange 23-35, Rue de Puits Romain „Emporium“	–	G	F	B/P: 72%; Ha: 2%; L: 3%; S: 1%; Kfz: 22%	Dez. 16	2005	15.874	24.147	–	Pa
Niederlande											
	Deka HOT Moerdijk GmbH & Co. KG, Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	100,0 %	–	–	–	Jun. 08	–	–	–	–	–
121	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 2-48/ Gustav Mahlerlaan 2 „Vinoly“	–	G (E)	F	B/P: 97%; Ha: 3%	Mai 12	2005	597	29.588	–	K, La, Pa
	Beteiligte Gesellschaften ³⁷⁾ : Deka HOT Moerdijk Verwaltungs-GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland										
	Deka Immobilien Niederlande GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland										

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
6,7	1,3	9,0	11.260.345	46,8	13.248.427,00	215.415.000,00
				46,8	13.240.635,00	210.180.000,00
						220.650.000,00
1,1	10,2	8,1	10.603.622	47,6	11.869.016,00	177.425.000,00
				37,6	12.047.356,00	179.520.000,00
						175.330.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			124.840.000,00
				54,3	7.121.875,00	124.940.000,00
				54,3	7.237.795,00	124.740.000,00
-	-	-	-	-	-	-
27,9	10,5	3,9	3.487.789	63,1	5.037.720,00	74.535.000,00
				63,1	5.135.316,00	74.290.000,00
						74.780.000,00
-	-	-	-	-	-	-
13,0	15,8	3,6	6.308.785	58,1	6.647.136,00	98.645.000,00
				58,1	6.693.516,00	99.110.000,00
						98.180.000,00
-	-	-	-	-	-	-
3,7	3,8	3,2	9.353.371	56,4	9.848.604,00	171.855.000,00
				56,4	9.863.907,00	173.190.000,00
						170.520.000,00

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 %)
Irland							
	DIE Ireland ICAV North Wall Quay 25/28 1 Dublin, Ireland	0	384.085.000	-	-	0,00	408.924.992,82 (2,65)
116	Cork Mahon Link Road „Mahon Point Shopping Centre“ ⁴²⁾	-	-	0,0	0,00	-	-
117	W12 Newbridge Main Street 1 „Whitewater“ ⁴²⁾	-	-	0,0	0,00	-	-
Luxemburg							
	DESPA FIRST REAL ESTATE LUX S.A 296 - 298, Route de Longwy 1940 Luxemburg, Luxemburg	-	6.400.000	-	-	48.000.000,00	94.531.767,77 (0,61)
118	1855 Luxemburg 38, Avenue John F. Kennedy	-	-	0,0	0,00	-	-
	D-IE Atrium Lux 2 S.A. 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg, Luxemburg	30.000	900.000	-	-	37.000.000,00	43.049.816,59 (0,28)
119	8070 Bertrange 33-39, Rue de Puits Romain „Vitrum“	-	-	0,0	0,00	-	-
	D-IE Atrium Lux 1 S.A. 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg, Luxemburg	30.000	1.200.000	-	-	49.000.000,00	59.908.880,36 (0,39)
120	8070 Bertrange 23-35, Rue de Puits Romain „Emporium“	-	-	0,0	0,00	-	-
Niederlande							
	Deka HOT Moerdijk GmbH & Co. KG, Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	-	100	-	-	69.500.000,00	137.565.745,82 (0,89)
121	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 2-48/ Gustav Mahlerlaan 2 „Vinoly“	-	-	0,0	0,00	-	-
	Beteiligte Gesellschaften ³⁷⁾ : Deka HOT Moerdijk Verwaltungs-GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland						30.785,41 (0,00)
	Deka Immobilien Niederlande GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland						46.525,92 (0,00)

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
8.074.890,44 (= 4,5)	3.600.920,00	4.473.970,44	807.489,02	5.988.877,19	7,4	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	EUR
3.918.843,89 (= 4,6)	2.898.838,75	1.020.005,14	391.742,76	3.277.455,85	8,2	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	EUR
5.314.677,64 (= 4,7)	3.870.005,25	1.444.672,39	540.193,24	4.442.415,08	8,2	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
10.300.000,00 (= 7,4)	0,00	10.300.000,00	1.030.000,02	3.690.833,40	3,6	EUR
						EUR
						EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

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⁾
Österreich											
	CANDOUR FIVE GmbH & Co. KG⁴³⁾ Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich	40,0 %	–	–	–	Jul. 17	–	–	–	–	–
122	1220 Wien Donau-City-Straße 7 „DC Tower“ ³³⁾	–	G	F	B/P: 62%; Ha: 1%; H: 25%; L: 2%; S: 3%; Kfz: 8%	Jul. 17	2013	22.607	75.369	–	K, La, Pa, R
	Viertel Zwei Hoch GmbH & Co. KG Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich	100,0 %	–	–	–	Aug. 17	–	–	–	–	–
123	1020 Wien Trabrennstraße 6 „Hoch Zwei“	–	G	F	B/P: 84%; L: 7%; S: 7%; Kfz: 2%	Aug. 17	2009	3.831	26.993	–	Pa
	Viertel Zwei Plus GmbH & Co. KG Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich	100,0 %	–	–	–	Aug. 17	–	–	–	–	–
124	1020 Wien Trabrennstraße 8 „Plus Zwei“	–	G	F	B/P: 82%; L: 1%; S: 5%; Kfz: 13%	Aug. 17	2009	6.611	20.554	–	Pa
Portugal											
	LoureShopping – Centro Comercial S.A. Lugar do Espido, Via Norte, Apartado 1197, 4471-909 Maia, Portugal	50,0 %	–	–	–	Dez. 07	–	–	–	–	–
125	2670-457 Loures Av. Descobertas 90, Quinta do Infantado „LoureShopping“ ³³⁾	–	G	F	Ha: 90%; L: 1%; S: 9%	Dez. 07	2005	82.940 ⁴⁴⁾	27.042	–	K, La, Pa, R
	Reliquia Essencial S.A. Avenida D. João II nº 46 1º B 1900-221 Lisboa, Portugal	100,0 %	–	–	–	Jan. 18	–	–	–	–	–
126	1050-020 Lissabon Avenida Antonio Augusto de Aguiar 134	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	2008	2.087	2.913	–	K, LA, PA
127	1100-050 Lissabon Rua Augusta 157-171	–	G	F	Ha: 88%; L: 12%	Jan. 18	2. Hälfte 18. Jhdt	469	2.325	–	K, LA, PA
Spanien											
	Deka Immobilien Cristalia, S.L.U. Palacio de Miraflores Carrera de San Jerónimo 15 28014 Madrid, Spanien	100,0 %	–	–	–	Dez. 08	–	–	–	–	–
128	08017 Barcelona Avinguda Diagonal 640 „Alta Diagonal“	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 8%; Kfz: 6%	Aug. 10	1993/ 2013	6.758	28.578	–	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	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,4	7,1	7,1	13.822.110			355.980.000,00
				65,0	15.176.928,00	351.310.000,00
				65,0	15.132.312,00	360.650.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			116.940.000,00
				60,5	4.768.728,00	116.400.000,00
				60,5	4.673.160,00	117.480.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			104.700.000,00
				60,5	4.331.604,00	105.770.000,00
				60,5	4.103.436,00	103.630.000,00
-	-	-	-	-	-	-
2,0	18,0	2,6	4.819.584			72.235.000,00
				46,8	6.742.260,00	73.830.000,00
				46,8	6.506.676,00	70.640.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			8.655.000,00
				59,6	546.984,00	8.790.000,00
				59,6	546.984,00	8.520.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			20.575.000,00
				49,6	796.620,00	20.090.000,00
				49,6	796.620,00	21.060.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,6	10,9	2,8	7.997.461			156.475.000,00
				61,9	8.644.560,00	156.850.000,00
				61,9	8.727.576,00	156.100.000,00

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 %)
Österreich							
	CANDOUR FIVE GmbH & Co. KG⁴³⁾ Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich	144.672.462	247	–	–	0,00	147.466.468,55 (0,96)
122	1220 Wien Donau-City-Straße 7 „DC Tower“ ³³⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
	Viertel Zwei Hoch GmbH & Co. KG Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich	123.509.846	100.000	–	–	0,00	121.845.004,25 (0,79)
123	1020 Wien Trabrennstraße 6 „Hoch Zwei“	–	–	0,0	0,00	–	–
	Viertel Zwei Plus GmbH & Co. KG Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich	111.391.765	100.000	–	–	0,00	109.182.757,74 (0,71)
124	1020 Wien Trabrennstraße 8 „Plus Zwei“	–	–	0,0	0,00	–	–
Portugal							
	LoureShopping – Centro Comercial S.A. Lugar do Espido, Via Norte, Apartado 1197, 4471-909 Maia, Portugal	–	50.000	–	–	0,00	12.767.192,44 (0,08)
125	2670-457 Loures Av. Descobertas 90, Quinta do Infantado „LoureShopping“ ³³⁾	–	–	63,2	45.675.000,00	–	–
	Reliquia Essencial S.A. Avenida D. João II nº 46 1º B 1900-221 Lisboa, Portugal	50.000	50.000	–	–	0,00	33.283.501,21 (0,22)
126	1050-020 Lissabon Avenida Antonio Augusto de Aguiar 134	–	–	0,0	0,00	–	–
127	1100-050 Lissabon Rua Augusta 157-171	–	–	0,0	0,00	–	–
Spanien							
	Deka Immobilien Cristalia, S.L.U. Palacio de Miraflores Carrera de San Jerónimo 15 28014 Madrid, Spanien	3.100	8.700.000	–	–	44.500.000,00	56.608.163,13 (0,37)
128	08017 Barcelona Avinguda Diagonal 640 „Alta Diagonal“	–	–	46,3	72.500.000,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
2.909.110,35 (= 2,0)	524.734,61	2.384.375,74	209.137,07	2.685.992,20 (0,02)	8,8	EUR
598.808,42 (= 0,2)	598.808,42	0,00	59.879,94	533.937,51	8,8	EUR
1.963.321,93 (= 1,6)	432.372,50	1.530.949,43	144.577,87	1.817.643,21 (0,01)	8,9	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
1.805.227,46 (= 1,6)	390.127,50	1.415.099,96	136.613,23	1.667.512,19 (0,01)	8,9	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
348.500,59 (= 697,0)	0,00	348.500,59	2.503,21	345.997,38 (0,00)	9,3	EUR
115.339,90 (= 1,3)	72.966,40	42.373,50	38.446,64	76.893,26	2,0	EUR
1.779.176,50 (= 7,8)	1.669.153,00	110.023,50	118.611,76	1.660.564,74	9,3	EUR
198.808,04 (= 6.413,2)	1.323,88	197.484,16	19.880,81	3.313,46 (0,00)	0,2	EUR
4.455.423,25 (= 3,1)	2.181.803,42	2.273.619,83	413.325,22	864.225,40	1,9	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Großbritannien											
	Verde Holding S.à r.l.⁴⁵⁾ 6 Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg	40,0 %	–	–	–	Aug. 18	–	–	–	–	–
	Verde Property S.à r.l. 6 Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg	100,0 %	–	–	–	Sep. 18	–	–	–	–	–
129	London SW1E 5DR 10 Bressenden Place „Verde“ ³³⁾	–	G	F	B/P: 96%; Ha: 4%	Sep. 18	1960/1994/ 2017	11.000	29.225	–	Pa
	Rathbone Place Jersey Ltd.⁴⁶⁾ 13 Castle Street JE4 5UT Jersey, Großbritannien	40,0 %	–	–	–	Dez. 16	–	–	–	–	–
130	London W1 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ ³³⁾	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 13%; S: 1%	Feb. 17	2017	9.712	24.981	–	K, Pa
Norwegen											
	DIE Norway Holding AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	100,0 %	–	–	–	Sep. 16	–	–	–	–	–
	Stortingsgata 6 II AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	100,0 %	–	–	–	Okt. 16	–	–	–	–	–
131	0100 Oslo Stortingsgata 6	–	G	F	B/P: 91%; Ha: 8%; L: 1%	Okt. 16	2004/2014	989	5.982	–	Pa
Polen²⁷⁾											
	SPV Rigoletto Investment Sp. z o. o. Pl. Piłsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	100,0 %	–	–	–	Aug. 12	–	–	–	–	–
132	00-638 Warschau Al Armii Ludowej 14 „IBC“	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 7%; Kfz: 5%	Nov. 12	2003, 2007	6.254	37.748	–	K, Pa
	Forum Gliwice Sp.z.o.o.⁴⁷⁾ ul. Lipowa 1 44-100 Gleiwitz Polen	100,0 %	–	–	–	Sep. 07	–	–	–	–	–
133	44-100 Gleiwitz ul. Lipowa 3 „Forum Gliwice“	–	G (E)	F	Ha: 88%; L: 1%; S: 11%	Sep. 07	2007	44.369	41.748	–	K, La, Pa, R

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
1,1	0,0	9,7	keine Angabe			446.945.716,00 (= 502.321.655,28)
				68,9	21.674.972,00	452.040.000,00
				68,4	21.674.972,00	452.980.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			404.395.000,00 (= 454.498.966,01)
				68,8	19.609.593,00	406.760.000,00
				58,8	19.592.880,00	402.030.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,1	3,3	2,3	21.989.137 (= 2.283.805)			485.300.000,00 (= 51.199.814,32)
				55,3	20.912.800,00	489.520.000,00
				55,3	21.219.716,00	481.080.000,00
-	-	-	-	-	-	-
12,4	3,5	6,0	30.538.773 (= 7.189.786)			522.815.661,00 (= 122.445.000,00)
				56,8	35.835.013,83	523.861.762,00
				56,8	35.800.838,35	521.769.560,00
-	-	-	-	-	-	-
15,9	4,2	3,4	20.259.572 (= 4.772.035)			278.775.242,00 (= 65.290.000,00)
				48,8	24.730.083,83	279.586.504,00
				48,8	24.529.488,62	277.963.980,00

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

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

Großbritannien

	Verde Holding S.à r.l.⁴⁵⁾ 6 Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg	4.800 (= 4.800)	188.010.761 (= 211.305.027)	–	–	0,00 (= 0,00)	75.204.304,50 (= 84.522.010,99) (0,55)
	Verde Property S.à r.l. 6 Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg	164.011.239 (= 182.891.086)	9.509.750 (= 10.687.995)	–	–	17.200.000,00 (= 19.331.055,57)	–
129	London SW1E 5DR 10 Bressenden Place „Verde“ ³³⁾	–	–	51,5	230.000.000,00 (= 258.496.673,26)	–	–
	Rathbone Place Jersey Ltd.⁴⁶⁾ 13 Castle Street JE4 5UT Jersey, Großbritannien	40 (= 46)	100 (= 112)	–	–	36.000.000,00 (= 40.460.348,86)	53.953.443,74 (= 60.638.198,77) (0,39)
130	London W1 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ ³³⁾	–	–	52,3	211.500.000,00 (= 237.704.549,54)	–	–

Norwegen

	DIE Norway Holding AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	122.400 (= 13.489)	151.100.784 (= 15.941.340)	–	–	0,00 (= 0,00)	136.657.364,00 (= 14.417.538,97) (0,00)
	Stortingsgata 6 II AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	327.376.206 (= 36.202.368)	105.600 (= 11.141)	–	–	171.000.000,00 (= 18.040.734,08)	–
131	0100 Oslo Stortingsgata 6	–	–	41,2	200.000.000,00 (= 21.100.273,78)	–	–

Polen²⁷⁾

	SPV Rigoletto Investment Sp. z o. o. Pl. Piłsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	51.500 (= 12.665)	107.076.000 (= 25.077.521)	–	–	234.839.000,00 (= 55.000.000,00)	319.031.479,76 (= 74.718.131,94) (0,48)
132	00-638 Warschau Al Armii Ludowej 14 „IBC“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Forum Gliwice Sp.z.o.o.⁴⁷⁾ ul. Lipowa 1 44-100 Gleiwitz Polen	–	75.400.000 (= 17.658.907)	–	–	136.633.600,00 (= 32.000.000,00)	172.477.812,26 (= 40.394.822,30) (0,26)
133	44-100 Gleiwitz ul. Lipowa 3 „Forum Gliwice“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)
- (= 13.474.881,00) (= 7,4)	- (= 0,00)	- (= 13.474.881,00)	- 0,00	- (= 13.474.881,00)	10,0	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	10,0	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)
- (= 31.214.263,46) (= 7,1)	- (= 21.420.805,10)	- (= 9.793.458,36)	- (= 2.907.823,87)	- (= 26.620.943,65)	8,4	GBP (EUR)
- (= 53.926,47) (= 399,0)	- (= 506,30)	- (= 53.420,17)	- (= 5.437,91)	- (= 43.054,38) (0,00)	8,0	NOK (EUR)
- (= 1.306.933,75) (= 3,6)	- (= 0,00)	- (= 1.306.933,75)	- (= 134.103,12)	- (= 1.072.825,30)	8,0	NOK (EUR)
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	NOK (EUR)
- (= 8.634,31) (= 68,8)	- (= 126,65)	- (= 8.507,66)	- (= 869,49)	- (= 3.405,51) (0,00)	3,9	PLN (EUR)
- (= 2.154.490,62) (= 1,5)	- (= 0,00)	- (= 2.154.490,62)	- (= 228.585,48)	- (= 876.244,42)	3,9	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteili- gungs- quote in %	Art des Grund- stücks ¹⁾	Entwick- lungs- stand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbs- datum	Bau-/ Umbau- jahr	Grund- stücks- größe m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungs- merkmale ⁴⁾
	Andersia Tower Sp.z.o.o. Plac Andersa 5 61-894 Posen ,Polen	100,0 %	–	–	–	Jan. 08	–	–	–	–	–
134	61-894 Posen Plac Wladyslawa Andersa 3 „Andersia Tower“	–	G	F	B/P: 46%; H: 50%; Kfz: 4%	Jan. 08	2007	5.354	25.971	–	La, Pa
	Repol-IA Sp.z o.o.⁴⁸⁾ Pl. Piłsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	100,0 %	–	–	–	Mrz. 09	–	–	–	–	–
135	00-132 Warschau Grzybowska 5A „Grzybowska Park“	–	G (E)	F	B/P: 85%; Ha: 9%; Kfz: 6%	Apr. 09	2009	2.110	10.377	–	K, Pa
Tschechische Republik²⁷⁾											
	City Green Court s.r.o. Jankovcova 1569/2c 17000 Prag 7 Tschechische Republik	100,0 %	–	–	–	Nov. 12	–	–	–	–	–
136	14000 Prag 4 Hvezdova 1734/2c „City Green Court“	–	G	F	B/P: 82%; Ha: 6%; L: 2%; Kfz: 10%	Nov. 12	2012	6.764	17.266	–	K, Pa
	Gemini Office s.r.o.⁴⁹⁾ Jankovcova 1569/2c 17000 Prag 7 Tschechische Republik	100,0 %	–	–	–	Jun. 10⁴⁹⁾	–	–	–	–	–
137	14000 Prag Na Pankráci 127 „Gemini“	–	G	F	B/P: 79%; Ha: 11%; L: 1%; Kfz: 9%	Nov. 09	2008	16.485	41.259	–	K, Pa
	LPQ Property s.r.o. Jankovcova 1569/2c 17000 Prag 7 Tschechische Republik	100,0 %	–	–	–	Dez. 09	–	–	–	–	–
138	25070 Prag Prumyslova 500 „Tesco Distribution Center“	–	G	F	B/P: 11%; L: 88%; S: 1%	Dez. 09	2006, 2013	306.234	77.855	–	La
Ungarn²⁷⁾											
	Despa Trust Kft. Bajcsy-Zsilinszky út 42-46, 1054 Budapest, Ungarn	100,0 %	–	–	–	Sep. 99	–	–	–	–	–
139	1054 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út 42-46 „Atrina“	–	G	F	B/P: 86%; L: 2%; S: 2%; Kfz: 9%	Sep. 99	1998	1.850	10.274	–	K, La, Pa
Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)											
Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)											

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
1,8	46,1	2,6	14.893.518 (= 3.504.729)	58,9 58,9	15.209.215,47 15.239.189,47	230.974.831,00 (= 54.095.000,00) 231.081.576,00 230.868.086,00
-	-	-	-	-	-	-
21,2	24,0	2,4	9.709.163 (= 2.287.451)	60,7 60,7	10.918.886,27 10.918.783,80	166.116.569,00 (= 38.905.000,00) 168.529.006,00 163.704.132,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	63,7 63,7	85.914.428,64 93.338.462,98	1.503.223.960,00 (= 58.555.000,00) 1.499.501.520,00 1.506.946.400,00
-	-	-	-	-	-	-
1,8	18,2	2,8	185.321.225 (= 7.232.441)	60,2 60,2	214.354.627,97 215.084.739,65	3.190.002.720,00 (= 124.260.000,00) 3.158.682.880,00 3.221.322.560,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	40,3 40,3	95.895.573,88 89.196.491,15	1.449.954.560,00 (= 56.480.000,00) 1.533.645.280,00 1.366.263.840,00
-	-	-	-	-	-	-
3,8	12,6	3,4	549.932.537 (= 1.698.528)	50,2 50,2	507.194.770,56 542.950.634,28	6.677.756.250,00 (= 20.625.000,00) 6.617.858.800,00 6.737.653.700,00
						9.774.211.423,24 (= 63,30)

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 %)
	Andersia Tower Sp.z.o.o. Plac Andersa 5 61-894 Posen ,Polen	–	51.000.000 (= 11.944.353)	–	–	113.149.700,00 (= 26.500.000,00)	177.857.696,55 (= 41.654.807,38) (0,27)
134	61-894 Posen Plac Wladyslawa Andersa 3 „Andersia Tower“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Repol-IA Sp.z o.o.⁴⁸⁾ Pl. Piłsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	26.972 (= 5.879)	55.050.000 (= 12.892.876)	–	–	76.856.400,00 (= 18.000.000,00)	117.178.241,06 (= 27.443.496,43) (0,18)
135	00-132 Warschau Grzybowska 5A „Grzybowska Park“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
Tschechische Republik²⁷⁾							
	City Green Court s.r.o. Jankovcova 1569/2c 17000 Prag 7 Tschechische Republik	698.266.189 (= 27.739.000)	30.000 (= 1.169)	–	–	673.226.995,70 (= 26.224.174,03)	1.107.647.332,04 (= 43.146.125,43) (0,28)
136	14000 Prag 4 Hvezdova 1734/2c „City Green Court“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Gemini Office s.r.o.⁴⁹⁾ Jankovcova 1569/2c 17000 Prag 7 Tschechische Republik	1.999.968 (= 78.125)	30.000 (= 1.169)	–	–	1.247.659.200,00 (= 48.600.000,00)	2.417.880.945,34 (= 94.183.583,10) (0,61)
137	14000 Prag Na Pankráci 127 „Gemini“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	LPQ Property s.r.o. Jankovcova 1569/2c 17000 Prag 7 Tschechische Republik	544.426.288 (= 20.722.885)	30.000 (= 1.169)	–	–	576.996.893,32 (= 22.475.728,16)	1.147.848.151,93 (= 44.712.065,75) (0,29)
138	25070 Prag Prumyslova 500 „Tesco Distribution Center“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
Ungarn²⁷⁾							
	Despa Trust Kft. Bajcsy-Zsilinszky út 42-46, 1054 Budapest, Ungarn	–	245.165.119 (= 757.220)	–	–	2.946.307.000,00 (= 9.100.000,00)	4.768.793.766,83 (= 14.728.955,02) (0,10)
139	1054 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út 42-46 „Atrina“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)				–	1.423.221.440,94 (= 9,22)	3.426.399.556,92 (= 22,20)
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)				2.015.215.207,91 (= 13,05)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)
(= 805.000,00) (= 13.111,3)	(= 0,00)	(= 805.000,00)	(= 80.500,00)	(= 40.250,00) (0,00)	0,5	PLN (EUR)
(= 407.342,79) (= 0,6)	(= 407.211)	(= 132)	(= 40.734)	(= 20.367,15)	0,5	PLN (EUR)
(= 850.069,51) (= 3,1)	(= 3.330,58)	(= 846.738,93)	(= 84.858,39)	(= 353.576,61) (0,00)	4,2	CZK (EUR)
-	-	-	-	-	-	CZK (EUR)
(= 2.159.063,33) (= 2.793,2)	(= 11.546,40)	(= 2.147.516,93)	(= 219.049,34)	(= 237.303,46) (0,00)	1,1	CZK (EUR)
-	-	-	-	-	-	CZK (EUR)
(= 864.063,84) (= 4,1)	(= 1.510,86)	(= 862.552,98)	(= 86.669,34)	(= 108.336,66) (0,00)	1,2	CZK (EUR)
⁵⁰⁾ (= 190.690,03) (= 2,0)	(= 0,00)	(= 190.690,03)	(= 19.229,82)	(= 96.149,10)	5,0	CZK (EUR)
-	-	-	-	-	-	HUF (EUR)
-	-	-	-	-	-	HUF (EUR)
				9.986.520,77 (= 0,06)		EUR
				138.025.985,52 (= 0,89)		EUR

Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- 1) Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt
- 2) Entwicklungsstand: **U** = unbebautes Grundstück, **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- 3) Nutzungsart: **B/P** = Büro und Praxen, **H** = Hotel, **L** = Lager, Hallen und Logistik, **Ha** = Einzelhandel und Gastronomie, **S** = Sonstiges, **W** = Wohnen, **Kfz** = offene Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Parkhäuser, (Angaben in % sind auf die Erträge bezogen)
- 4) Ausstattung: **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- 5) Leerstand nach BVI-Methode (Projekte werden bis zwölf Monate nach Fertigstellung nicht berücksichtigt). Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr/ Geschäftshalbjahr, sofern eine ertragsbezogene Quote von 33 % erreicht oder überschritten wurde.
- 6) Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen. Die Mietverträge, die in den auf den Berichtszeitraum folgenden zwölf Monaten auslaufen, werden insgesamt in % der gesamten Vertragsmieten angegeben. Basis für die Gewichtung bei der durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Vertragsmiete aus dem Objekt. Unbefristete Verträge werden hier nicht berücksichtigt. Es handelt sich um die tatsächlichen Mieterträge im Geschäftsjahr/-halbjahr, bei neu angekauften Objekten um die vereinnahmten Mieten vom Kaufzeitpunkt an bis zum Ende des Geschäftsjahres/-halbjahres. Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien.
- 7) Marktübliche Miete laut aktuellem Bewertungsgutachten, diese Mieten können von den gegenwärtigen tatsächlichen Mieten abweichen.
- 8) Die Verkehrswertermittlung erfolgt zu verschiedenen Bewertungsstichtagen in der Regel viermal innerhalb des Geschäftsjahres für jede einzelne Immobilie; Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Im Berichtszeitraum erworbene Objekte werden bis zu maximal 3 Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Anteil am Fondsvermögen nur für direkt gehaltene Immobilien.
- 9) Kaufpreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- 10) Angaben erfolgen in Fondswährung EUR. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- 11) Angaben erfolgen in Fondswährung EUR.
- 12) Objekt ist im Rahmen der Fondsfusion am 01.10.2009 in das Fondsvermögen übergegangen.
- 13) Emphytheotisches Recht (droit d'émphytéose/erfpacht), vergleichbar Erbpacht, durch Deka Régent SA bis 21.02.2029.
- 14) Verkehrswert ohne Grundstück.
- 15) 2.723 m² fiktive ertragsrelevante Fläche. Davon 897 m² Teileigentum.
- 16) Davon 1.077 m² als Miteigentumsanteile.
- 17) Objekt wurde abgerissen, Bewertung als Baugrundstück.
- 18) Ohne 11.607 m² Technik- und sonstige Flächen.
- 19) Ohne 413 m² Terrassenfläche.
- 20) Shopeteil West
- 21) Zuzüglich Teileigentum 9.750/100.000 an 5.250 m² Grundstück für Garagen.
- 22) Erwerb eines Erweiterungsbaus (Gebäude 2) der Bestandslagerhalle in Magenta am 12.05.2015.
- 23) Zuzüglich 1/300 Miteigentumsanteile 34.912 m² Straßenlandfläche.
- 24) Teileigentum/MEA 98 %
- 25) Die über die Immobilien-Gesellschaft „Deka Delta Immo Spain, S. L.“ seit April 2002 gehaltene Immobilie wurde als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen.
- 26) Teileigentum: 96,37 % Anteil an 4.540 m²
- 27) Mietverträge und Verkehrswertermittlung sind in EUR valutiert.
- 28) Die über die Immobilien-Gesellschaft „Concept Invest Sp.zo.o.w likwidacji“ gehaltene Immobilie wurde am 10.05.2011 als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen. Die Immobilien-Gesellschaft wurde am 26.09.2011 aufgelöst.

- 29) Einstellung in das Fondsvermögen am 13.12.2007, Übergang von Nutzen/ Lasten des Gebäudes nach Fertigstellung am 04.09.2008.
- 30) Die Immobilien-Gesellschaft hält das Eigentum (tréfonds/naakte eigendom) an Grund und Boden und vergibt ein emphytheotisches Recht an dem aufstehenden Gebäude (siehe Anmerkung 13) bzw. direkt gehaltene Immobilien.
- 31) Grundstück ohne Gebäude.
- 32) Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung), Deka-ImmobilienGlobal (15 % Beteiligung), WestInvest InterSelect (30 % Beteiligung) und WestInvest ImmoValue (15 % Beteiligung).
- 33) Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote.
- 34) Dienende Gesellschaft zur Bewirtschaftung der Immobilie.
- 35) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 40 % im Eigentum des Fonds ist.
- 36) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- 37) Die objekthaltende Gesellschaft „Deka Eqwater SARL“ hält die Immobilien der ehemaligen objekthaltenden Tochtergesellschaften „Deka Central Park SARL“, „MT JEZERCE SAS“, „Deka Moissy-Cramayel SARL“, „Deka 54 Boulevard Haussmann SARL“, „21 Rue de la Ville L'Evêque SARL“, „Deka Vienne Rocher PropCo SAS“ und „Général Foy SARL“ seit der Fusion am 08.09.2017. Die objekthaltende Gesellschaft „Deka Eqwater SARL“ hat seit Eingliederung am 04.12.2015 alle französischen Immobilien-Gesellschaften gehalten.
- 38) Die ehemalige objekthaltende Gesellschaft „Deka Renaissance de Wagram PropCo. S.à r.l.“ wurde am 25.12.2016 mit der „Deka Eqwater SARL“ fusioniert.
- 39) Die ehemaligen objekthaltenden Tochtergesellschaften „Deka Central Park SARL“, „MT JEZERCE SAS“, „Deka Moissy-Cramayel SARL“, „Deka 54 Boulevard Haussmann SARL“, „21 Rue de la Ville L'Evêque SARL“, „Deka Vienne Rocher PropCo SAS“ und „Général Foy SARL“ wurden am 08.09.2017 in die objekthaltende Gesellschaft „Deka Eqwater SARL“ fusioniert.
- 40) Die ehemalige Muttergesellschaft „Société Foncière de L'Ilot Lafayette“ der ehemaligen Tochtergesellschaft „SCI de L'Ilot Lafayette“ wurde am 17.11.2015 mit der Gesellschaft „Deka Eqwater SARL“ fusioniert.
- 41) Ehemals 99,99%ige Tochtergesellschaft der „Société Foncière de L'Ilot Lafayette“ und 0,01%ige Tochtergesellschaft der „Deka Eqwater SARL“. Seit Eingliederung am 04.12.2015 bis zum 01.06.2016 100%ige Tochtergesellschaft der objekthaltenden Gesellschaft „Deka Eqwater SARL“. Seit dem 02.06.2016 hält die „Général Foy SARL“ 1 der insgesamt 111.982.162 Aktien. Nach Fusion der „Général Foy SARL“ mit der „Deka Eqwater SARL“ am 08.09.2017 wieder 100%ige Tochtergesellschaft der objekthaltenden Gesellschaft „Deka Eqwater SARL“.
- 42) Die ehemals direkt gehaltene Immobilie wird nach einem Halteformwechsel seit 01.02.2018 indirekt über die Immobilien-Gesellschaften „IE Ireland ICAV“ gehalten.
- 43) Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung).
- 44) Teileigentum 63,01 %
- 45) Ankauf über ein Joint Venture zwischen WestInvest ImmoValue (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung).
- 46) Ankauf über ein Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung).
- 47) Mit Wirkung zum 27. Februar 2009 wurde die grundbesitzhaltende Gesellschaft „Milton Investments Sp.zo.o.“ auf die „Forum Gliwice Sp.zo.o.“ verschmolzen.
- 48) Die ehemals objekthaltende Gesellschaft Grzybowska Sp.zo.o. w likwidacji wurde am 28.11.2012 liquidiert. Sämtliche Vermögensgegenstände einschließlich Immobilie sowie Schulden wurden auf die bisherige Holdinggesellschaft Repol-IA Sp.zo.o. übertragen.
- 49) Mit Wirkung zum 01. Juni 2010 wurden die zwei im November 2009 erworbenen und als Doppelstock gehaltenen tschechischen Immobilien-Gesellschaften „LPQ Management a.s.“ sowie „Vila Property s.r.o.“ miteinander fusioniert. Beide Gesellschaften sind durch die Fusion rechtlich untergegangen; die sich hieraus ergebende neue Nachfolge-Gesellschaft heißt „Gemini Office s.r.o.“. Diese übernimmt alle bestehenden Vermögen, Verbindlichkeiten sowie Rechte und Pflichten der bisherigen Gesellschaften.
- 50) Anschaffungsnebenkosten für den in 2013 fertig gestellten Erweiterungsbau.
- 51) Bei dem Kredit handelt es sich um eine Portfoliofinanzierung für die Objekte Barcelona, Calle Pelayo 58, und Madrid, Calle Carretas 10.

Hinweis

Die Rubriken *Restnutzungsdauer*, *Marktübliche Miete* und *Verkehrswerte* weisen im Immobilienverzeichnis beide Gutachtenwerte der externen Bewerter aus. Die Rubrik *Verkehrswerte* weist darüber hinaus auch den arithmetischen Mittelwert der beiden Gutachtenwerte aus. Weitere Informationen in diesem Jahresbericht finden Sie auf Seite 2 „Hinweise“ sowie im Anhang ab Seite 118.



London, 33 Margaret Street

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2018

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Verkäufer / Käufer	Beteili- gungs- quote in %	Entwick- lungs- stand ²⁾	Erwerbs- / Verkaufs- datum
---	-----------------------	-------------------------------------	---	----------------------------------

I. Ankäufe¹⁾

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Deutschland

81671 München Rosenheimer Straße 141 e-h „HighriseOne“	Reiß & Co. GmbH	–	F	Mai 18
--	-----------------	---	---	--------

Niederlande

1012 AD Amsterdam Prins Hendrikkade 59-72 „Hotel NH Collection Amsterdam“	NH Hoteles S.A.	–	F	Jan. 18
3012 Rotterdam Coolingsingel 63	Rotterdam Cool B.V.	–	F	Mrz. 18 ⁵⁾

Spanien

08001 Barcelona Calle Pelayo 58	– ¹⁰⁾	–	F	Jan. 18
14003 Cordoba Calle Conde de Gondomar 13	– ¹⁰⁾	–	F	Jan. 18
29640 Fuengirola Avenida Condes de San Isidro 38-42	– ¹⁰⁾	–	F	Jan. 18
28012 Madrid Calle Carretas 10	– ¹⁰⁾	–	F	Jan. 18
20005 San Sebastian-Donostia Calle San Marcial 26	– ¹⁰⁾	–	F	Jan. 18
41005 Sevilla Calle Luis de Morales 14	– ¹⁰⁾	–	F	Jan. 18

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

Deutschland

Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.⁶⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel	–	40,0 %	–	Okt. 17
Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main	–	100,0 %	–	Nov. 17
60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ ⁶⁾	CA Immo Deutschland GmbH PPG Partnerpensionsgesellschaft mbH WPI Fonds	–	F	Jan. 18
Tower 185 Betriebs GmbH⁷⁾ Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main	–	–	–	Jan. 18

Beteiligte Gesellschaft⁸⁾:
Tower 185 Verwaltungs GmbH,
Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main

Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie ³⁾	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf-/ Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf-/ Verkaufspreises der Immobilie) ⁴⁾	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
– ¹⁰⁾	–	– ¹⁰⁾	10	EUR
155.500.000,00	–	(= 11.162.699,00) (7,2)	10	EUR
58.251.032,92	–	(= 3.252.703,23) (5,6)	10	EUR
– ¹⁰⁾	–	– ¹⁰⁾	10	EUR
– ¹⁰⁾	–	– ¹⁰⁾	2	EUR
– ¹⁰⁾	–	– ¹⁰⁾	2	EUR
– ¹⁰⁾	–	– ¹⁰⁾	10	EUR
– ¹⁰⁾	–	– ¹⁰⁾	2	EUR
– ¹⁰⁾	–	– ¹⁰⁾	2	EUR
–	40.000,00	(= 0,00) (0,0)	–	EUR
–	0,00	(= 0,00) (0,0)	–	EUR
775.500.000,00	–	54.648.406,18 (= 7,0)	10	EUR
–	7.166.954,05	(= 181.036,89) (2,5)	–	EUR
–	40.000,00	(= 0,00) (0,0)	–	EUR

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Verkäufer / Käufer	Beteili- gungs- quote in %	Entwick- lungs- stand ²⁾	Erwerbs- / Verkaufs- datum
Finnland				
DI-E Finland Holding Oy 1A, Mannerheiminaukio 00101 Helsinki	Capman Nordic Real Estate Invest- ment S.A.R.L.	100,0 %	–	Mai 18
Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13 1A, Mannerheiminaukio 00101 Helsinki	–	100,0 %	–	Mai 18
00120 Helsinki Yrjönkatu 13, „Hotel St. George“	–	–	F	Mai 18
Portugal				
Reliquia Essencial S.A. Avenida D. João II n° 46 1° B 1900-221 Lisboa, Portugal	– ¹⁰⁾	100,0 %	–	Jan. 18
1050-020 Lissabon Avenida Antonio Augusto de Aguiar 134	– ¹⁰⁾	–	F	Jan. 18
1100-050 Lissabon Rua Augusta 157-171	– ¹⁰⁾	–	F	Jan. 18
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
Großbritannien				
Verde Holding S.à r.l.¹¹⁾ 6 Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel, Luxemburg	–	40,0 %	–	Aug. 18
Verde Property S.à r.l. 6 Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel, Luxemburg	–	100,0 %	–	Sep. 18
London SW1E 5DR 10 Bressenden Place „Verde“ ¹¹⁾	Tishman Speyer Eland House Holdings S.A.R.L.	–	F	Sep. 18

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
-	14.757.499,97	(= 2.711.127,94) (18,4)	-	EUR
-	0,00	0,00 (= 0,0)	-	
- ¹⁰⁾	-	- ¹⁰⁾	10	EUR
-	50.000,00	(= 348.500,59) (697,0)	10	EUR
- ¹⁰⁾	-	- ¹⁰⁾	2	EUR
- ¹⁰⁾	-	- ¹⁰⁾	10	EUR
-	4.800,00	(= 0,00) (0,0)	-	EUR
-	182.891.086,00	13.474.881,00 (7,4)	10	EUR
- ¹⁰⁾	-	- ¹⁰⁾	10	EUR

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Verkäufer / Käufer	Beteili- gungs- quote in %	Entwick- lungs- stand ²⁾	Erwerbs- / Verkaufs- datum
---	-----------------------	-------------------------------------	---	----------------------------------

II. Verkäufe¹⁾

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Deutschland

61118 Bad Vilbel-Dortelweil Theodor-Heuss-Straße 52 „Centrum Bad Vilbel“	– ¹⁰⁾	–	F	Dez. 17
44787 Bochum Kortumstraße 85/Bongardstraße „City Point“	Highstreet Premium II PropCo III S.A.R.L.	–	F	Jun. 18
40235 Düsseldorf Luise-Rainer-Straße 5 „Büropark Grafenberg“	Duo Tower Investment S.à.r.l.	–	F	Apr. 18
40235 Düsseldorf Luise-Rainer-Straße 7-11, „Büropark Grafenberg“	Duo Low-Rise Investment S.à.r.l.	–	F	Apr. 18
45136 Essen Bonsiepen 13	RMR 4 S.A.R.L.	–	F	Sep. 18
50933 Köln Aachener Straße 748-750 „Hubertushof“	Kirchliche Zusatzversorgungskasse des Verbandes der Diözesen Deutsch- lands (KZVK)	–	F	Okt. 17
63067 Offenbach Kaiserleistraße 10 „Mainoffice“	Mein Office First GmbH	–	F	Mrz. 18

Niederlande

1101 BV Amsterdam Hullenbergweg 250, „Graydon“	FRO II Tilburg Holdings LTD	–	F	Okt. 17
1101 HE Amsterdam De Entree 99-197, „Oval Tower“	FRO II Tilburg Holdings LTD	–	F	Okt. 17
3511 SX Utrecht Daalseplein 1-101, „Daelse Kwint“	FRO II Tilburg Holdings LTD	–	F	Okt. 17

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

Frankreich

92300 Levallois 1, Rue Pasquier / 132, Rue de Villiers „Le Magnum“	SCI Magnum	–	F	Mai 18
77550 Moissy-Cramayel 104, Rue Denis Papin „Z.A.C. d' Arvigny“ ⁹⁾	SCI ECOM DCZ	–	F	Mrz. 18

Hinweis

Der Anteil der *Immobilientransaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über eng verbundene Unternehmen und Personen, konkret vollständig über die Deko Immobilien GmbH als Servicegesellschaft, ausgeführt wurden, betrug 100 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt rund 1.546 Mio. EUR im Berichtszeitraum.

Kauf-/Verkaufspreis der Immobilie ³⁾	Kauf-/Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf-/Verkaufspreises der Beteiligung)/ der Immobilientransaktion (in % des Kauf-/Verkaufspreises der Immobilie) ⁴⁾	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
20.000.000,00	–	(= 553.500,00) (2,8)	–	EUR
– ¹⁰⁾	–	– ¹⁰⁾	–	EUR
– ¹⁰⁾	–	– ¹⁰⁾	–	EUR
– ¹⁰⁾	–	– ¹⁰⁾	–	EUR
– ¹⁰⁾	–	– ¹⁰⁾	–	EUR
– ¹⁰⁾	–	– ¹⁰⁾	–	EUR
47.930.000,00	–	(= 1.107.412,24) (2,3)	–	EUR
– ¹⁰⁾	–	– ¹⁰⁾	–	EUR
– ¹⁰⁾	–	– ¹⁰⁾	–	EUR
– ¹⁰⁾	–	– ¹⁰⁾	–	EUR
71.500.000,00	–	(= 2.220.000,00) (3,1)	–	EUR
– ¹⁰⁾	–	– ¹⁰⁾	–	EUR

Anmerkungen:

¹⁾ Übersicht der im Geschäftsjahr 2017/2018 in das Fondsvermögen übergebenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.

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

³⁾ Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag. Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihrer Projektschätzung angegeben.

⁴⁾ EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.

⁵⁾ Erstmalige Berücksichtigung in der Preisberechnung per 03.04.2018

⁶⁾ Gründung eines Joint Ventures zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung), Deka-ImmobilienGlobal (15 % Beteiligung), WestInvest InterSelect (30 % Beteiligung) und WestInvest ImmoValue (15 % Beteiligung). Kaufpreis der Immobilie nachrichtlich zu 100 %. Der Erwerb der Immobilie ist indirekt über die Gesellschaft „Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG“ erfolgt.

⁷⁾ Dienende Gesellschaft zur Bewirtschaftung der Immobilie.

⁸⁾ An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 40 % im Eigentum des Fonds ist.

⁹⁾ Die Immobilie wurde zum 09.03.2018 verkauft („asset deal“). Die Immobilien-Gesellschaft „Deka Eqwater SARL“ befindet sich im Bestand.

¹⁰⁾ Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Stillschweigen vereinbart.

¹¹⁾ Ankauf über ein Joint Venture zwischen WestInvest ImmoValue (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung).

Kaufpreis der Immobilie nachrichtlich zu 100 %. Der Erwerb der Immobilie ist indirekt über die Gesellschaft „Verde Property S.à r.l.“ erfolgt.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR (Kurs per 27.09.2018)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				2.098.987.920,29¹⁾	13,60
II. Wertpapiere					
1. Börsengehandelte Wertpapiere					
Verzinsliche Wertpapiere					
1,6250 % Berlin Hyp AG IHS Em.82 14/19 (DE000BHY1547)	0,00	0,00	20.000.000,00	20.111.400,00	0,13
0,1810 % Bayerische Landesbank FLR IHS 18/23 (DE000BLB57T8)	220.000.000,00	0,00	220.000.000,00	225.148.000,00	1,46
0,3310 % Deutsche Hypothekbank FLR MTN IHS S.480 17/20 (DE000DHY4804)	0,00	70.000.000,00	65.000.000,00	64.909.000,00	0,42
0,0900 % DekaBank Dt.Girozentrale MTN IHS S.7519 17/20 (DE000DK0EV56)	0,00	0,00	25.000.000,00	25.050.250,00	0,16
0,1990 % Ldsbk Baden-Württemb. FLR IHS 16/19 (DE000LB06FU4)	0,00	0,00	270.000.000,00	270.425.250,00	1,75
0,2810 % Norddte Ldsbk -GZ- FLR IHS 17/20 (DE000NLB89N9)	0,00	150.000.000,00	150.000.000,00	149.284.500,00	0,97
0,0500 % Lb.Hessen-Thüringen GZ MTN IHS S.H300 17/20 (XS1556279211)	0,00	0,00	200.000.000,00	200.220.000,00	1,30
0,0710 % Norddte Ldsbk -GZ- FLR IHS S.2012 15/18 (DE000NLB8JY1)	0,00	210.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,0710 % Landesbank Saar FLR IHS S.601 16/18 (DE000SLB6019)	0,00	35.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,2710 % Landesbank Saar FLR IHS. S.602 16/18 (DE000SLB6027)	0,00	27.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,1710 % Lb.Hessen-Thüringen GZ FLR MTN IHS S.H284 16/18 (XS1346646737)	0,00	47.500.000,00	0,00	0,00	0,00
0,0000 % Ldsbk Baden-Württemb. FLR IHS 16/18 (DE000LB09M68)	0,00	385.000.000,00	0,00	0,00	0,00
Summe der börsengehandelten Wertpapiere	220.000.000,00	924.500.000,00	950.000.000,00	955.148.400,00	6,19
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere					
Verzinsliche Wertpapiere					
0,1000 % Lb.Hessen-Thüringen GZ IHS 17/20 (DE000HLB2H88)	0,00	0,00	25.000.000,00	25.065.000,00	0,16
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere	0,00	0,00	25.000.000,00	25.065.000,00	0,16
Wertpapiere gesamt	220.000.000,00	924.500.000,00	975.000.000,00	980.213.400,00	6,35
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	0,00

¹⁾ Kurswert per
28.09.2018

Hinweis

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

Der Anteil der *Derivatetransaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 100 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 2.823 Mio. EUR.

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

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände					
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	20.022.143,66)		<u>98.541.240,86</u>	<u>0,64</u>
			72.671.072,58		
			24.448.417,57		
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<u>1.423.221.440,94</u>	<u>9,22</u>
3.	Zinsansprüche (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>563.670,32</u>	<u>0,00</u>
4.	Andere (davon in Fremdwährung: davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Cash Collateral davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	965.341,70)		<u>49.291.447,83</u>	<u>0,32</u>
			2.224.356,45		
			0,00		
Geschlossene Positionen		Kurswert	Kurswert	Ergebnis	
		Verkauf EUR	Kauf EUR	EUR	
PLN	15,0 Mio.	3.546.090,07	3.447.524,41	98.565,66	
Offene Positionen		Kurswert	Kurswert¹⁾	Vorläufiges	
		Verkauf EUR	Stichtag EUR	Ergebnis EUR	
PLN	140,0 Mio.	32.655.277,99	32.588.044,86	67.233,13	
II. Verbindlichkeiten aus					
1.	Krediten (davon in Fremdwährung:	1.001.843.193,68)		<u>2.015.215.207,91</u>	<u>13,05</u>
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung:	131.327,93)		<u>43.585.618,85</u>	<u>0,28</u>
3.	Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	30.361.195,75)		<u>142.945.973,70</u>	<u>0,93</u>
4.	anderen Gründen (davon in Fremdwährung: davon aus Anteilumsatz davon aus Cash Collateral davon aus Sicherungsgeschäften	10.686.217,18)		<u>93.735.903,76</u>	<u>0,61</u>
			869.308,92		
			2.140.000,00		
Geschlossene Positionen		Kurswert	Kurswert	Ergebnis	
		Verkauf EUR	Kauf EUR	EUR	
GBP	16,8 Mio.	18.730.443,34	18.832.475,63	-102.032,29	
Offene Positionen		Kurswert	Kurswert¹⁾	Vorläufiges	
		Verkauf EUR	Stichtag EUR	Ergebnis EUR	
CHF	110,6 Mio.	96.014.445,57	97.785.734,52	-1.771.288,95	
GBP	1.037,6 Mio.	1.156.863.366,67	1.159.005.025,64	-2.141.658,97	
NOK	308,0 Mio.	32.389.345,17	32.482.627,95	-93.282,78	
III. Rückstellungen				<u>264.631.603,24</u>	<u>1,71</u>
	(davon in Fremdwährung:	28.465.752,71)			
Fondsvermögen				15.439.328.299,23	100,00

¹⁾ Kurse vom 28.09.2018

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

Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang ab der Seite 118.

Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

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

		Verkauf (Kurswert) EUR	Kauf (Kurswert) EUR
CHF	110,6 Mio.	101.963.676,59	95.683.928,86
GBP	946,9 Mio.	1.077.625.182,27	1.069.578.166,48
NOK	330,0 Mio.	35.761.503,28	35.201.137,20
PLN	124,5 Mio.	27.893.924,29	29.810.717,96



München, „Theresie“

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2017 bis 30. September 2018

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			2.364.023,37	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			120.536,71	
3. Sonstige Erträge			63.869.366,63	
4. Erträge aus Immobilien			513.225.401,21	
(davon in Fremdwährung:	118.343.226,68)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			16.537.415,24	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Summe der Erträge				596.116.743,16
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			148.693.731,88	
a) davon Betriebskosten		35.897.842,78		
(davon in Fremdwährung:	936.203,02)			
b) davon Instandhaltungskosten		82.149.298,85		
(davon in Fremdwährung:	1.373.442,63)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		15.136.674,26		
(davon in Fremdwährung:	325.076,63)			
d) davon sonstige Kosten		15.509.915,99		
(davon in Fremdwährung:	4.227.547,65)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			6.816.884,74	
(davon in Fremdwährung:	3.560.504,74)			
3. Inländische Steuern			8.594.656,99	
4. Ausländische Steuern			45.920.698,34	
(davon in Fremdwährung:	13.257.128,81)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			33.099.627,87	
(davon in Fremdwährung:	20.621.706,17)			
6. Verwaltungsvergütung			136.492.686,82	
7. Verwahrstellenvergütung			7.568.976,71	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			309.958,06	
9. Sonstige Aufwendungen			8.336.095,92	
davon Kosten der externen Bewerter		2.110.665,71		
Summe der Aufwendungen				395.833.317,33
III. Ordentlicher Nettoertrag				200.283.425,83
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			87.896.776,99	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Liquiditätsanlagen			2.470,59	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten:		0,00		
c) aus Devisentermingeschäften			19.251.825,69	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				107.151.073,27

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	EUR
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			-66.429.382,65	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Liquiditätsanlagen			-887.454,50	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
c) aus Devisentermingeschäften			-6.281.489,76	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				-73.598.326,91
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				33.552.746,36
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				53.294.707,23
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				287.130.879,42
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Immobilien			192.218.094,54	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		316.430.808,45		
(davon in Fremdwährung:	27.182.678,71)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-81.529.673,33		
c) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		-42.683.040,58		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			276.077.011,17	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		285.637.693,67		
(davon in Fremdwährung:	29.243.677,32)			
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		-9.560.682,50		
(davon in Fremdwährung:	-602.760,15)			
1.3 aus Liquiditätsanlagen			2.845.824,38	
a) aus Kurswertveranderungen		2.441.009,88		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		404.814,50		
Zwischensumme				471.140.930,09
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Immobilien			-66.816.947,83	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		-135.721.703,89		
(davon in Fremdwährung:	-31.501.064,36)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		68.904.756,06		
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-44.864.638,93	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		-44.864.638,93		
(davon in Fremdwährung:	-17.099.603,75)			
2.3 aus Liquiditätsanlagen			-4.734.084,26	
a) aus Kurswertveranderungen		-5.296.379,85		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		562.295,59		
Zwischensumme				-116.415.671,02
3. Wahrungskursveranderung				-26.104.308,27
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				328.620.950,80
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				615.751.830,22

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

Verwendungsrechnung zum 30. September 2018

	Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
I. Für die Ausschüttung verfügbar	1.140.621.858,06	3,42
1. Vortrag aus dem Vorjahr	853.490.978,64	2,56
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	287.130.879,42	0,86
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	674.838.926,06	2,02
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	6.700.000,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	668.138.926,06	2,00
III. Gesamtausschüttung¹⁾	465.782.932,00	1,40
1. Zwischenausschüttung	198.645.391,20	0,60
2. Endausschüttung	267.137.540,80	0,80

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* verringerten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 2,7 Mio. EUR auf 2,5 Mio. EUR.

Die Position *Sonstige Erträge* enthält unter anderem Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 31,2 Mio. EUR, Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen in Höhe von 5,3 Mio. EUR, Erträge aus Zuschüssen für Baumaßnahmen in Höhe von 7,2 Mio. EUR und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 18,5 Mio. EUR.

Die *Erträge aus Immobilien* verringerten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 519,5 Mio. EUR auf 513,2 Mio. EUR.

Bei der Position *Erträge aus Immobilien-Gesellschaften* handelt es sich um Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften: Ettliger Tor Karlsruhe KG, Despa First Real Estate Lux. S.A. und DIE Ireland ICAV.

Die *Bewirtschaftungskosten* sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 145,1 Mio. EUR auf 148,7 Mio. EUR gestiegen. Sie enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 35,9 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 82,1 Mio. EUR sowie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 15,1 Mio. EUR gem. § 12 Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Maklergebühren in Höhe von 2,8 Mio. EUR, Marketingkosten in Höhe von 2,7 Mio. EUR, Verwalterhonorare und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 5,2 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 1,4 Mio. EUR sowie Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten und Akquisition in Höhe von 1,6 Mio. EUR enthalten.

In der Position *Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten* in Höhe von 6,8 Mio. EUR sind Erbbauzinsen für im Bestand gehaltene Objekte enthalten.

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

Die *Zinsen aus Kreditaufnahmen* enthalten im Wesentlichen Darlehenszinsen für fremdfinanzierte Immobilien in Deutschland, Großbritannien, den Niederlanden, Spanien, Frankreich, Italien und Irland.

Die Kosten für die *Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 119,4 Mio. EUR auf 144,1 Mio. EUR.

Die *Prüfungs- und Veröffentlichungskosten* beinhalten hauptsächlich die Kosten der Prüfungsgesellschaft in Höhe von 0,3 Mio. EUR.

Die *Sonstigen Aufwendungen* enthalten Aufwendungen für gescheiterte Immobilienverkäufe in Höhe von 0,2 Mio. EUR, negative Zinsen aus Liquiditätsanlagen in Höhe von 5,9 Mio. EUR sowie die Kosten für die externen Bewerter in Höhe von 2,1 Mio. EUR.

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

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

Der *Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich* ergibt sich aus den vom 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. Das realisierte Ergebnis aus Devisentermingeschäften in Höhe von 13,0 Mio. EUR ist in der Position „Realisierte Gewinne“ in Höhe von 19,3 Mio. EUR und der Position „Realisierte Verluste“ in Höhe von -6,3 Mio. EUR enthalten.

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Sie setzen sich zusammen aus britischen Pfund, japanischen Yen, polnischen Zloty, schwedischen Kronen, tschechischen Kronen, ungarischen Forint, norwegischen Kronen, Schweizer Franken und US-Dollar.

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 267,1 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 287,1 Mio. EUR. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 853,5 Mio. EUR. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 6,7 Mio. EUR, die Zwischenausschüttung in Höhe von 198,6 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 668,1 Mio. EUR. Das entspricht einer Endausschüttung von 0,80 EUR pro Anteil bei einem Anteilenumlauf von 333.921.926 Anteilen.

Insgesamt beträgt die Ausschüttung für das Fondsgeschäftsjahr 01.10.2017 – 30.09.2018 damit 1,40 EUR je Anteil.

Frankfurt am Main, im Dezember 2018

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Thomas Schmengler



Frankfurt am Main, „Tower 185“

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV*

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per 30.09.2018 in EUR: **1.328.963.992,79**

Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:

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

Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten: EUR **650.000**

Es wurden keine Sicherheiten gewährt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das durch Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäfte erzielte Exposure

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

Gesamtbetrag der bei Wertpapier-Darlehen von Dritten gewährten Sicherheiten:

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

Erträge aus Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften einschließlich der angefallenen direkten und indirekten Kosten und Gebühren

EUR **0,00**

Sonstige Angaben

Anteilwert EUR **46,23**

Umlaufende Anteile Stück **333.921.926**

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 125

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

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

2. Ankaufsbewertungen

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

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

3. Regelbewertungen und außerplanmäßige Bewertungen

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

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

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene/in einem organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren, handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

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

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Investmentanteile

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

Geldmarktinstrumente

Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

3. *Derivate*

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

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

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

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

4. *Wertpapier-Darlehen*

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

5. *Wertpapier-Pensionsgeschäfte*

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

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

6. *Forderungen*

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

7. *Anschaffungsnebenkosten*

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

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

8. *Verbindlichkeiten*

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

9. *Rückstellungen*

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer direkt gehaltenen Immobilie werden Rückstellungen für die Steuern berücksichtigt, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Restbuchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden berücksichtigt.

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 der Währung in Euro umgerechnet.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: **0,97**

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: **0,07**

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

Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile **EUR 0,00**

Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen¹⁾:

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

Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände²⁾: **EUR 68.915.645,44**

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben zur Mitarbeitervergütung (Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2017)

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH⁴⁾ gezahlten Mitarbeitervergütung³⁾	EUR	6.285.713,42
davon feste Vergütung	EUR	5.138.320,86
davon variable Vergütung	EUR	1.147.392,56
Zahl der Mitarbeiter der KVG		68
<hr/>		
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH⁴⁾ gezahlten Vergütung an Risktaker	EUR	1.001.540,96
davon Geschäftsleiter	EUR	790.000,96
davon andere Risktaker	EUR	211.540,00

Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

Vergütungskomponenten

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

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

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

Bemessung des Bonuspools

Der Bonuspool leitet sich – unter Berücksichtigung der finanziellen Lage der Deka Immobilien Investment GmbH – aus dem vom Konzernvorstand der DekaBank Deutsche Girozentrale nach Maßgabe von § 45 Abs. 2 Nr. 5a KWG festgelegten Bonuspool der Deka-Gruppe ab und kann nach pflichtgemäßem Ermessen auch reduziert oder gestrichen werden.

Bei der Bemessung der variablen Vergütung sind grundsätzlich der individuelle Erfolgsbeitrag des Mitarbeiters, der Erfolgsbeitrag der Organisationseinheit des Mitarbeiters, der Erfolgsbeitrag der Deka Immobilien Investment GmbH bzw. die Wertentwicklung der von dieser verwalteten Investmentvermögen sowie der Gesamterfolg der Deka-Gruppe zu berücksichtigen. Zur Bemessung des individuellen Erfolgsbeitrags des Mitarbeiters werden sowohl quantitative als auch qualitative Kriterien verwendet, wie z. B. Qualifikationen, Kundenzufriedenheit. Negative Erfolgsbeiträge verringern die Höhe der variablen Vergütung. Die Erfolgsbeiträge werden anhand der Erfüllung von Zielvorgaben ermittelt.

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

Variable Vergütung bei risikorelevanten Mitarbeitern

Die variable Vergütung der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaften und von Mitarbeitern, deren Tätigkeiten einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamtrisikoprofil der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investmentvermögen haben, sowie bestimmten weiteren Mitarbeitern (zusammen als „risikorelevante Mitarbeiter“) unterliegt folgenden Regelungen:

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

Überprüfung der Angemessenheit des Vergütungssystems

Die Überprüfung des Vergütungssystems gemäß der geltenden regulatorischen Vorgaben für das Geschäftsjahr 2017 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 2017 angemessen ausgestaltet.

Wesentliche Änderungen an dem Vergütungssystem oder der Vergütungspolitik der Deka Immobilien Investment GmbH wurden im Geschäftsjahr 2017 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-ImmobilienEuropa sind im Abschnitt „Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben“ die im 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 124

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

1,2

g) Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß

2,0

h) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode

1,1

Zu b) der zusätzlichen Informationen:

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

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

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

Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Sondervermögens oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die Beurteilung der Liquidität beinhaltet beispielsweise eine Analyse des Handelsvolumens, der Komplexität des Vermögensgegenstandes, die Anzahl der Handelstage, die zur Veräußerung des jeweiligen Vermögensgegenstandes benötigt werden, ohne Einfluss auf den Marktpreis zu nehmen. Die Gesellschaft überwacht hierbei auch die Anlagen in Zielfonds und deren Rücknahmegrundsätze und daraus resultierende etwaige Auswirkungen auf die Liquidität des Fonds.
- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich durch erhöhte Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können. Hierbei bilden sich Erwartungen über Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlegerstruktur und Erfahrungswerte aus historischen Nettomittelveränderungen heraus. Sie berücksichtigt die Auswirkungen von Großabruf Risiken 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 Versicherungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Sondervermögens in einer der Art des Sondervermögens angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Zu c) der zusätzlichen Informationen:

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

Die Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen sowie die Aussetzung der Rücknahme sind im Verkaufsprospekt im Abschnitt 8.5 „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“ sowie Abschnitt 8.12. „Rücknahmesetzung 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 20. Januar 1997 für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

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

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

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

Profil des typischen Anlegers

Die Anteile des Sondervermögens sind in erster Linie für den Vermögensaufbau sowie die Vermögensoptimierung bestimmt. Sie eignen sich besonders für Anleger mit geringer bis mittlerer Risikobereitschaft. Empfohlen ist ein Anlagehorizont von mindestens 5 Jahren.

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

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

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

Risikohinweise für das Sondervermögen

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

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

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

Risiken einer Fondsanlage

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

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

Am 01.01.2018 ist das Investmentsteuerreformgesetz in Kraft getreten. Es sieht unter anderem vor, dass ab 2018 bei Fonds bestimmte inländische Erträge (Dividenden/Mieten/Veräußerungsgewinne aus Immobilien) bereits auf Ebene des Fonds besteuert werden.

Eine Ausnahme besteht, soweit bestimmte steuerbegünstigte Institutionen Anleger sind, oder die Anteile im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen (Riester/Rürup) gehalten werden. Bislang galt grundsätzlich das sogenannte Transparenzprinzip, d. h. Steuern werden erst auf der Ebene des Anlegers erhoben.

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

Die Besteuerung von Immobilienfonds sieht nunmehr vor, dass bereits auf Fondsebene 15 % Körperschaftsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) auf inländische Mieterträge, Dividenden inländischer Gesellschaften und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilien anfallen, wodurch sich die Ausschüttungshöhe reduziert. Zum Ausgleich erhalten Anleger Ertragsausschüttungen von Immobilienfonds pauschal entweder zu 60 % oder – bei Immobilienfonds, deren Auslandsimmobilienquote nach den Anlagebedingungen mindestens 51 % des Aktivvermögens des Fonds beträgt – zu 80 % steuerfrei.

Da die Auslandsimmobilienquote des Immobilien-Sondervermögens Deka-ImmobilienEuropa nach den geltenden Anlagegrundsätzen auch unter 51 % des Aktivvermögens des Fonds liegen kann, ist in die Anlagebedingungen lediglich ein verpflichtender Mindestanteil an Immobilien und Immobilien-Gesellschaften von 51 % aufgenommen worden, wodurch die steuerliche Teilfreistellung für Ausschüttungen dieses Sondervermögens künftig 60 % beträgt. Dies stellt keine Änderung der Anlagegrundsätze dar.

Über die Änderungen wurden Sie im Jahresverlauf 2017 schriftlich informiert.

Die Änderungen in den Anlagebedingungen bedingten entsprechende Anpassungen im Verkaufsprospekt.

¹⁾ Wesentliche sonstige Erträge (und sonstige Aufwendungen) i.S.v. § 16 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. e) KARBV sind solche Erträge (Aufwendungen), die mindestens 50 % der Position „sonstige“ Erträge („sonstige“ Aufwendungen) ausmachen. Diese sind nachvollziehbar aufzuschlüsseln und zu erläutern.

²⁾ Aufgrund § 16 Abs. 1 Nr. 3 f) KARBV erfolgt die Angabe der Transaktionskosten

³⁾ § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB Angabe für Publikums- und Spezialfonds

⁴⁾ Mitarbeiterwechsel innerhalb der Deka-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 Abschlussprüfers

An die Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main

Die Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Deka-ImmobilienEuropa für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 21. Dezember 2018

**KPMG Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Schobel
Wirtschaftsprüfer

Bertram
Wirtschaftsprüfer



Köln, „Neumarkt Galerie“

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber¹⁾

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2017/2018 in Höhe von 0,80 EUR je Anteil erfolgt am 11.01.2019. Am 07.09.2018 erfolgte eine Zwischenausschüttung per 31.07.2018 in Höhe von 0,60 EUR je Anteil. Aufgrund der Reform des Investmentsteuergesetzes erfolgte am 31.12.2017 eine Zwangsthesaurierung, um den Übergang in das neue Rechtssystem zu gewährleisten. Insgesamt beträgt die Ausschüttung für das Fondsgeschäftsjahr 01.10.2017–30.09.2018 damit 1,40 EUR je Anteil.

ALLGEMEINE BESTEUERUNGSSYSTEMATIK

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig²⁾ sind. Dem ausländischen Anleger³⁾ empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Jahresbericht beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Darstellung der Rechtslage bis zum 31.12.2017

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Gegebenenfalls kann es jedoch zu einer definitiven Belastung von einer Kapitalertragsteuer i.H.v. 15 % auf deutsche Dividenden und deutsche eigenkapitalähnliche Genussscheine kommen, wenn bestimmte Vorgaben des Einkommensteuergesetzes nicht eingehalten werden können. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

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

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

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

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

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

ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

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

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

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens 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,

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung

Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

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

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

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

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Substanzauskehrungen

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Ver-

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

Bei einer Veräußerung von vor dem 01.01.2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

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

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

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

Zum 31.12.2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist nach den o.g. Regeln grundsätzlich steuerfrei, wenn die Anteile vor dem 01.01.2009 erworben worden sind. Andernfalls ist der Gewinn grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o.g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

* Kapitalverwaltungsgesellschaft

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig⁵⁾. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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

Ausländische Mieterträge

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

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

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

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

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

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

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

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

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

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

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz⁶⁾ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

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

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 01.01.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 01.01.2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

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

Vor dem 01.03.2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei⁷⁾. Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28.02.2013 dem Sondervermögen aus der Direktanlage zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig. Von Einzelunternehmern sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

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

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Substanzauskehrungen

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei⁸⁾, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (so genannter Aktien-gewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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

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

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

Zum 31. Dezember 2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o.g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

STEUERAUSLÄNDER

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

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

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

SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

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

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

KIRCHENSTEUER

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

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

GESONDERTE FESTSTELLUNG, AUSSENPRÜFUNG

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

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

ZWISCHENGEWINNBESTEUERUNG

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

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

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

FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens in ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Das Gleiche gilt für die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines inländischen Sondervermögens auf eine inländische Investmentaktiengesellschaft oder ein Teilgesellschaftsvermögen einer inländischen Investmentaktiengesellschaft. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine Barzahlung im Sinne des § 190 KAGB, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungstichtag als sog. ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

TRANSPARENTE, SEMITRANSPARENTE UND INTRANSPARENTE BESTEUERUNG

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend „InvStG“) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des InvStG⁹⁾ fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24.12.2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden.¹⁰⁾ Alternativ ist auch ein Nachweis der Besteuerungsgrundlagen durch den Anleger möglich. Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben¹¹⁾, so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen.

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwal-

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

tungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt (sog. Pauschalbesteuerung¹²⁾). Allerdings kann eine Pauschalbesteuerung durch Nachweise der Anleger vermieden werden.

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

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften¹³⁾.

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 daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er 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 grundsätzlich seit 2016 mit Meldepflichten seit 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanz-

Ertragsteuerliche Behandlung der Thesaurierung am 31.12.2017

	Privatanleger EUR pro Anteil	Personengesellschaft/ Einzelunternehmen EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b I+II KStG EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b VII+VIII KStG EUR pro Anteil
Betrag der Ausschüttung je Anteil¹⁾	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzüglich nicht steuerbare Kapitalrückzahlung/Substanz Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzüglich ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
zuzüglich ausschüttungsgleiche Erträge	0,1666	0,1666	0,1666	0,1666
Investmentsteuerliches Ergebnis (ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge)	0,1666	0,1666	0,1666	0,1666
abzüglich steuerfreie ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge:				
– DBA-steuerfreie ausländische Einkünfte ²⁾	0,1276	0,1276	0,1276	0,1276
– Steuerfreier Teil der dem Teileinkünfteverfahren i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b Abs. 1 KStG unterliegenden Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
– Steuerfreie Veräußerungsgewinne im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe steuerfreie ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge	0,1276	0,1276	0,1276	0,1276
Steuerpflichtige ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge	0,0391	0,0391	0,0391	0,0391
zuzüglich steuerfreier, aber kapitalertragsteuerpflichtiger Teil der dem Teileinkünfteverfahren i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b Abs. 1 KStG unterliegenden Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzüglich steuerpflichtige, aber nicht kapitalertragsteuerpflichtige Veräußerungsgewinne im Betriebsvermögen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Bemessungsgrundlage für die 25%ige Kapitalertragsteuer (KESt)³⁾	0,0391	0,0391	0,0391	0,0391

¹⁾ Inklusive Saldo aus gezahlter und erstatteter ausländischer Quellensteuer i.H.v. 0,0000 EUR pro Anteil, die nicht auf Ebene des Investmentvermögens als Werbungskosten abgezogen wurde. Die investimentrechtliche Ausschüttung beträgt somit 0,0000 EUR pro Anteil.

²⁾ Der aus Drittländern und Veräußerungsgewinnen aus EU/EWR Ländern zufließende, auf Grund der jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen (Freistellungsmethode) im Inland nicht nochmals zu versteuernde Ertrag unterliegt bei natürlichen Personen, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, dem Progressionsvorbehalt. Dies bedeutet, dass diese steuerfreien Einkünfte bei der Festsetzung des individuellen Steuersatzes, der auf diese Einkünfte des jeweiligen betrieblichen Anlegers anzusetzen ist, zu berücksichtigen sind. Die für dieses Geschäftsjahr dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Einkünfte betragen EUR 0,0000 pro Anteil.

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Konten-Informationsaustauschgesetz vom 21.12.2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen seit 2016 an.

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.

RECHTLICHES UND STEUERLICHES RISIKO

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

3%-Steuer in Frankreich

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

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

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 01.01.2019 mindestens 3.362.784 Anteile am Sondervermögen Dekan-ImmobilienEuropa halten.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen Deko-ImmobilienEuropa zum 01. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, ihrer Anschrift und ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 01. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 01. Januar 5 % oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3%-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

BESCHRÄNKTE STEUERPFlicht IN ÖSTERREICH

Durch das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) besteht in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für Gewinne, die ein nicht in Österreich ansässiger Anleger aus österreichischen Immobilien des Fonds erzielt.

Besteuert werden grundsätzlich die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 %) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich seit 01.01.2016 27,5 % (vormals: 25 %). Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000,- EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich derzeit 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen gesetzlichen Freibetrag.

Die auf einen Anteil entfallenden steuerpflichtigen österreichischen Einkünfte eines in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Anlegers betragen 0,0335 EUR. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer in Österreich. Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteiles unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Darstellung der Rechtslage seit dem 01.01.2018

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

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

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

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

ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen 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 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 Vorab-

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

pauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen 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 Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle 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 2018 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 erwor-

ben 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, daher sind 60 % 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.

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

nützigen 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 Beihilfe leistenden ausländischen Staat. 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.

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, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines 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, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % 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 2018 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, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen 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 Abgabenordnung¹⁴⁾ 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. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

KIRCHENSTEUER

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

AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

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

FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen 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 Barzahlung¹⁵⁾, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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 daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er 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 grundsätzlich seit 2016 mit Meldepflichten seit 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21.12.2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen seit 2016 an.

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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.

3%-Steuer in Frankreich

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

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Deka-ImmobilienEuropa nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher

der französische Grundbesitz zum 01. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 01. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Die Anzahl der Anteile, die zum 01. Januar eines Jahres 1 % des Sondervermögens entspricht, können dem jeweiligen Jahresbericht entnommen werden.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen Deka-ImmobilienEuropa zum 01. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, ihrer Anschrift und ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 01. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 01. Januar 5 % oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3%-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung.

Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

BESCHRÄNKTE STEUERPFlicht IN ÖSTERREICH

Durch das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) besteht in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für Gewinne, die ein nicht in Österreich ansässiger Anleger aus österreichischen Immobilien des Fonds erzielt.

Besteuert werden grundsätzlich laufende Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80%) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000,- EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Für bei Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag.

Die auf einen Anteil entfallenden, in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte, sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer in Österreich. Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Hinweis:

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

- ¹⁾ Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die Richtigkeit und Vollständigkeit der steuerlichen Angaben nicht überprüft.
- ²⁾ Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.
- ³⁾ Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.
- ⁴⁾ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 01.01.2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.
- ⁵⁾ Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.
- ⁶⁾ 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.
- ⁷⁾ 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.
- ⁸⁾ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.
- ⁹⁾ § 22 Abs. 2 InvStG.
- ¹⁰⁾ § 5 Abs. 1 InvStG.
- ¹¹⁾ § 10 InvStG.
- ¹²⁾ § 6 InvStG.
- ¹³⁾ § 18 bzw. § 19 InvStG.
- ¹⁴⁾ § 37 Abs. 2 AO.
- ¹⁵⁾ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB

Besteuerungsgrundlagen

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG für die Thesaurierung am 31. Dezember 2017

Steuerliche Behandlung (Thesaurierung)

Sondervermögen der Deka Immobilien Investment GmbH	Deka-ImmobilienEuropa
ISIN / WKN	DE0009809566 / 980956
Fondsgeschäftsjahr	01.10.2017 bis 30.09.2018
Besteuerungsgrundlagen für den Zeitraum 01.10. bis 31.12.2017	Steuerliches Rumpfgeschäftsjahr vom 01.10.2017 bis 31.12.2017
Thesaurierung am	31.12.2017
Umlaufende Anteilscheine zum 31.12.2017	322.164.265

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG	Privatanleger EUR pro Anteil	Personengesellschaft / Einzelunternehmen EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b I + II KStG EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b VII + VIII KStG EUR pro Anteil
Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a) Betrag der Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a) aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a) bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon echte Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
2 Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,1666	0,1666	0,1666	0,1666
1 b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,1666	0,1666	0,1666	0,1666
1 c) im Betrag der ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene				
1 c) aa) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG	-	0,0000	-	-
1 c) bb) Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	-	0,0000	0,0000	-
1 c) cc) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	-	0,0167	0,0167	0,0167
1 c) dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-	-
1 c) ee) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG sind	0,0000	0,0000	0,0000	-
1 c) ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-	-
1 c) gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,1276	0,1276	0,1276	0,1276
1 c) hh) in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	-	0,1276	-	-
1 c) ii) ausländische Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländischen Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0096	0,0096	0,0096	0,0096
1 c) jj) in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 c) kk) in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) ll) in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgende.

Steuerliche Behandlung (Thesaurierung)

	Privatanleger EUR pro Anteil	Personengesell- schaft/ Einzel- unternehmen EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b I + II KStG EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b VII + VIII KStG EUR pro Anteil
1 d) den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung	0,0391	0,0391	0,0391	0,0391
1 d) aa) i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0258	0,0258	0,0258	0,0258
1 d) bb) i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0132	0,0132	0,0132	0,0132
davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,0132	0,0132	0,0132	0,0132
1 d) cc) i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 e) (weggefallen)				
1 f) den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und				
1 f) aa) der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ¹⁾	0,0024	0,0027	0,0027	0,0027
1 f) bb) in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 f) cc) der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) dd) in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 f) ee) der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist ¹⁾	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) ff) in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,1050	0,1050	0,1050	0,1050
1 h) die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres	0,0466	0,0466	0,0466	0,0466
1 i) (entfallen)				
Zusatz durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

EStG = Einkommensteuergesetz
KESt = Kapitalertragsteuer

DBA = Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung
KStG = Körperschaftsteuergesetz

InvStG = Investmentsteuergesetz

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

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 in Verbindung mit Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 bis 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Erstellung der steuerlichen Angaben für den Publikums-Investmentfonds/den Publikums-AIF Deko-ImmobilienEuropa (nachfolgend: der Investmentfonds) für den Zeitraum vom 01. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017.

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

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

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung/den Aufzeichnungen und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben genannten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Dabei erfolgt die Ermittlung der zum 31. Dezember 2017 zuzurechnenden ausschüttungsgleichen Erträge sowie der anderen steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 InvStG durch eine Hochrechnung in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß Tz. 13 des BMF-Schreibens vom 8. November 2017 (IV C 1-S 1980-1/16/10010:010). Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Besondere Ermittlungen im Hinblick auf Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG auswirken können, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG nicht vorzunehmen. Im Hinblick auf Anhaltspunkte für den Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Steuerrechts, die sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken können, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Vorgänge des laufenden Jahres vorgenommen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben

nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, sowie deren Zusammenspiel Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 AO ergeben.

Frankfurt am Main, den 02. Januar 2018

KPMG Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Marco Müth
Steuerberater

ppa. Marion Lattmann
Rechtsanwältin
Steuerberaterin



Frankfurt am Main, „Westend Sky“

Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienEuropa auf einen Blick

ISIN/WKN	DE0009809566/980956
Auflegungsdatum	20. Januar 1997
Laufzeit des Sondervermögens	unbefristet
Ausgabeaufschlag	
– maximal	6,00 % des Anteilwertes
– derzeit	5,26 % des Anteilwertes
Erstausgabepreis	43,46 EUR
Verwaltungsvergütung p. a.	Maximal 0,9 % p. a. des Durchschnittswertes des Sondervermögens (berechnet aus den Monatsendwerten), weiter begrenzt auf 20 % der Anteilwertsteigerung (vor Fondskosten) im Geschäftsjahr; mindestens jedoch 0,5 % 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	Ab 1. April 2005 ausschließlich in Globalurkunden, keine effektiven Stücke. Die Rechte der bisherigen Anteilinhaber werden davon nicht berührt.
Auftrags- und Abrechnungspraxis	Die an einem Bewertungstag bis 12.00 Uhr bei der Gesellschaft eingegangenen Aufträge werden zum Preis des nächsten Bewertungstages abgerechnet. An Börsentagen, die auf die in Hessen gesetzlichen Feiertage Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Christi Himmelfahrt, Maifeiertag, Pfingstmontag, Fronleichnam und Tag der Deutschen Einheit, 1. und 2. Weihnachtstag fallen, sowie 24. und 31. Dezember, wird von einer Ermittlung des Inventarwertes und des Anteilwertes abgesehen.
Ertragsausschüttung	i. d. R. Anfang Januar eines jeden Jahres
Geschäftsjahr	1. Oktober bis 30. September
Berichterstattung	
– Jahresbericht	zum 30. September, erscheint spätestens sechs Monate nach dem Stichtag
– Halbjahresbericht	zum 31. März, erscheint spätestens zwei Monate nach dem Stichtag

* Aus den Tageswerten

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

Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Deka Immobilien Investment GmbH
Tanusanlage 1
60329 Frankfurt am Main

Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gründungsdatum

29. November 1966

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2017)

gezeichnet
und eingezahlt 10,2 Mio. EUR

Eigenmittel nach § 25
Abs. 1 Nr. 2 KAGB 30,1 Mio. EUR

Geschäftsführung

Burkhard Dallosch*
Bad Nauheim

Torsten Knapmeyer*
Eschwege

Thomas Schmengler**
Nackenheim

Gesellschafter

DekaBank Deutsche Girozentrale
Berlin und Frankfurt am Main

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

** Gleichzeitig auch Geschäftsführer 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

Mitglied

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

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

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Niederlassungen

Frankreich

Deka Immobilien Investment GmbH
34, rue Tronchet
75009 Paris

Italien

Deka Immobilien Investment GmbH
Via Monte di Pietà 21
20121 Milano (Mailand)

Neuseeland

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

Polen

Deka Immobilien Investment GmbH
ul. AL. Jerozolimskie, nr 56C
00-803 Warszawa (Warschau)

Spanien

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

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

Carsten Ackermann (bis 31.01.2018)

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

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

Karsten Hering (bis 31.01.2018)

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

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 2017)

gezeichnet und eingezahlt
DekaBank * 270,5 Mio. EUR

Eigenmittel der Deka-Gruppe **
nach CRR/CRD IV (mit
Übergangsregelung) 5.492,0 Mio. EUR

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: Dezember 2018

* 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 2016 (S. 160/161).



**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