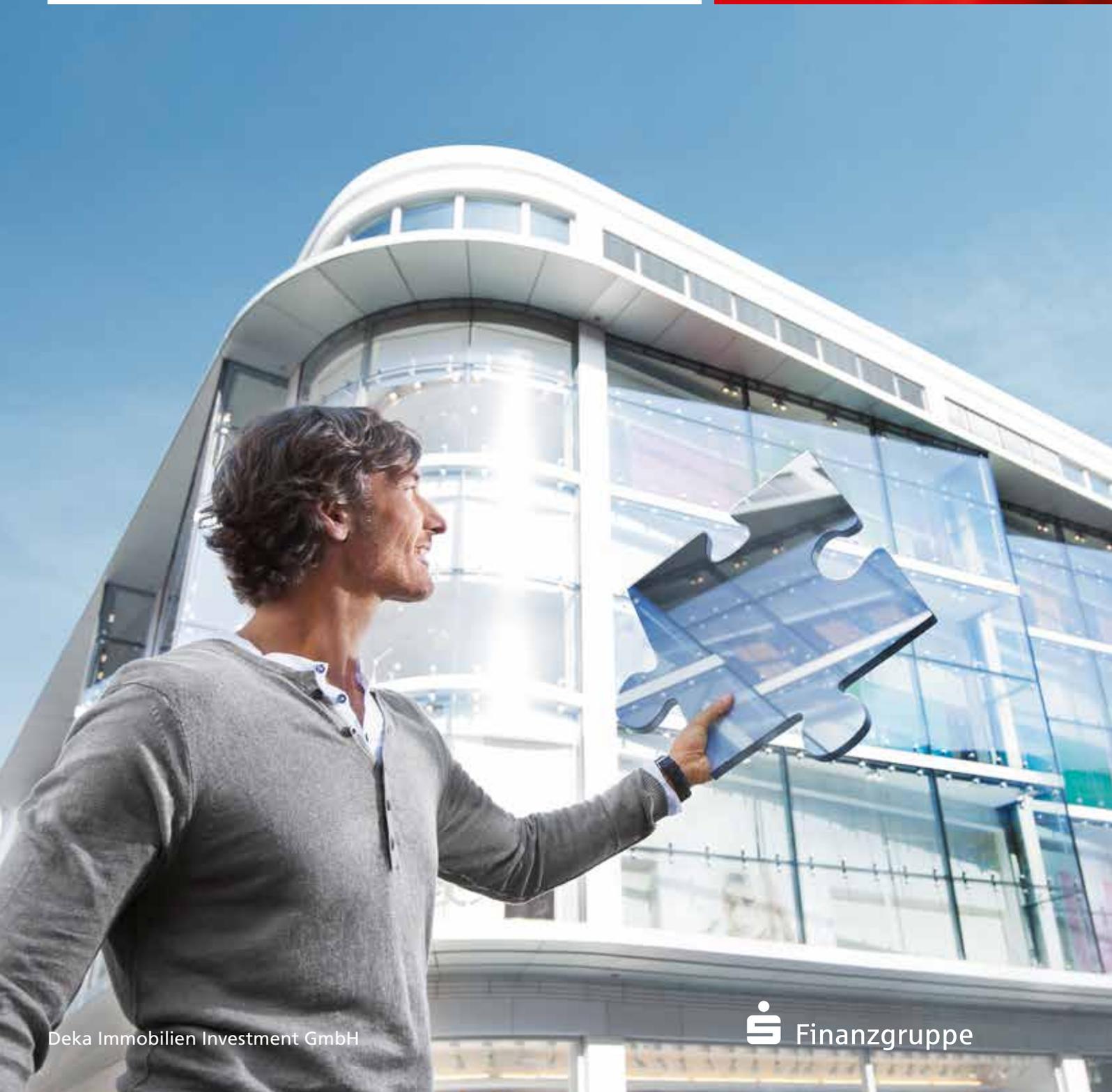


Jahresbericht  
zum 30. September 2019.  
**Deka-ImmobilienEuropa**

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](http://www.deka.de) verfügbar.

Dieser Jahresbericht ist in Verbindung mit dem jeweils aktuellen Verkaufsprospekt und dem jeweils aktuellen Halbjahresbericht gültig bis zur Veröffentlichung des nächsten Jahresberichtes gegen Ende 2020. Nach dem 31. März 2020 ist der anschließende Halbjahresbericht, sobald er veröffentlicht ist, beizufügen.

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

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

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

**Die BaFin hat bereits eine Anpassung der Fondsverwaltungsvergütung nach § 12 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens genehmigt, wonach ab dem 01. Juli 2020 der derzeit geltende Verwaltungsvergütungssatz von bis zu 0,9 % des Fondsvermögens p. a. (mit der zusätzlichen Begrenzung auf den Anlageerfolg) auf bis zu 1,1 % des Fondsvermögens erhöht wird ohne erfolgsabhängige Begrenzung.**

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

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

# Vorwort der Geschäftsführung

## Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

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

So werden wir innerhalb der nächsten drei Jahre mindestens 100 Immobilien aus dem Deka-Portfolio weltweit mit einer patentierten Technologie ausstatten. Diese verknüpft das Raumklima mit einem effizienten Gebäudebetrieb. Mit dem Einsatz der intelligenten Gebäudetechnik reduzieren sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Deka-Fondsobjekte. Damit leisten wir einen aktiven Beitrag zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Klimaziele im Rahmen des Weltklimaabkommens. Unsere Mieter profitieren von einer besseren Raumatmosphäre und Energieeinsparungen. Aus den gesammelten Daten und Verbrauchswerten können so weitere Maßnahmen zur Energiereduzierung abgeleitet werden. Neben den erzielten Einsparungen lässt sich bereits heute erkennen, dass unsere Zertifizierungsstrategie in Verbindung mit dem effizienteren Betrieb der Gebäude einen signifikanten Beitrag bei der ökologischen Ausrichtung von Bestandsimmobilien in dessen energetischer Gesamtbilanz leistet. Ein weiterer nachhaltiger Baustein konnte 2019 mit dem Vertrag zum Einkauf von Ökostrom für zwei Jahre erneut abgeschlossen werden. Unter der Annahme des Umrechnungsschlüssels des Strommixes wird mit dieser Maßnahme eine Reduzierung von ca. 33.000 t CO<sub>2</sub> pro Jahr erreicht. Damit sind aktuell alle Stromverbraucher in den deutschen Objekten mit Ökostrom versorgt.

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

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

Wir danken für Ihr Vertrauen, Ihre Geschäftsführung



Ulrich Bäcker



Burkhard Dallosch



Torsten Knapmeyer



Victor Stoltenburg

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

# Kennzahlen Deka-ImmobilienEuropa

## Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	16.615,6 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	15.491,2 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	10.163,8 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	5.327,4 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	135
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	41
Vermietungsquote 30.09.2019	96,1%
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	95,8%
Fremdkapitalquote 30.09.2019	18,2%
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	7
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	11
Netto-Mittelzufluss <sup>1)</sup>	851,9 Mio. EUR
Ausschüttung am 11.01.2019 für das Geschäftsjahr 2017/2018 <sup>2), 4)</sup>	273,2 Mio. EUR
– Ausschüttung je Anteil	0,80 EUR
Anlageerfolg BVI-Rendite <sup>3)</sup> im Fondsgeschäftsjahr vom 01.10.2018 – 30.09.2019	3,8%
Rücknahmepreis	47,16 EUR
Ausgabepreis	49,64 EUR

<sup>1)</sup> Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. 41.783.560 EUR

Stand: 30. September 2019

<sup>2)</sup> Inkl. Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile i.H.v. 6.072.415 EUR.

<sup>3)</sup> 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.

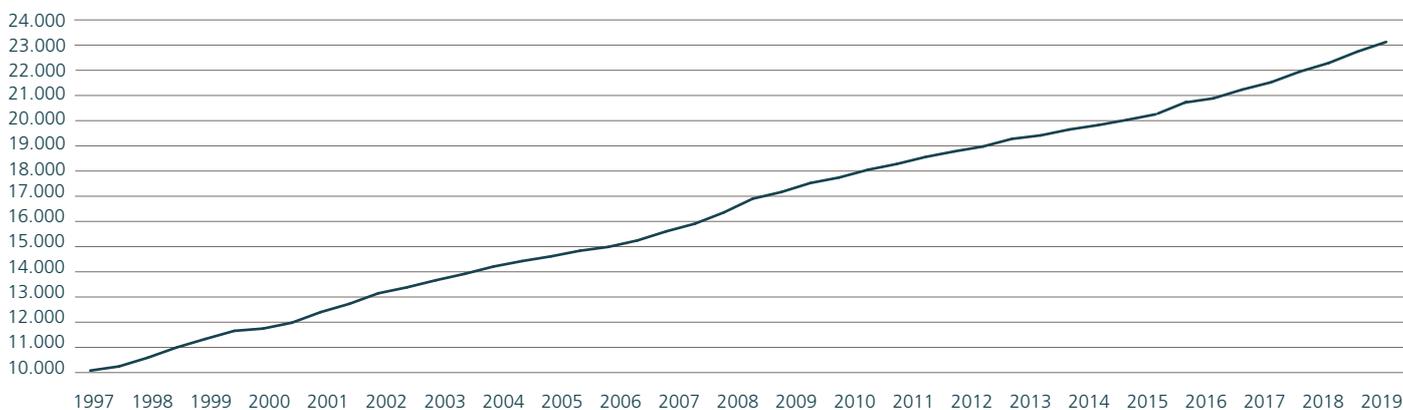
<sup>4)</sup> Insgesamt hat die Ausschüttung für das Fondsgeschäftsjahr 01.10.2017–30.09.2018 1,40 EUR je Anteil betragen, da im Zusammenhang mit der Investmentsteuerreform, welche seit dem 01.01.2018 wirksam wurde, am 07.09.2018 eine Zwischenausschüttung per 31.07.2018 für den Zeitraum des Fondsgeschäftsjahres 01.10.2017–31.07.2018 in Höhe von 0,60 EUR pro Anteil erfolgte.

## Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe\*

Einmalanlage am 20.01.1997: 10.000 EUR  
Bestand zum 30.09.2019: 23.182 EUR

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 131,8 %  
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 3,8 %

Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 3,5 %  
Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 2,9 %



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

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

Stand: 30. September 2019



Lyon, „New Deal“

# Inhalt

Kennzahlen Deka-ImmobilienEuropa	5	Vermögensaufstellung zum 30. September 2019	
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	107
Allgemeine Angaben	8	Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. September 2019	108
Zur Situation an den Immobilienmärkten	8	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2018 bis 30. September 2019	110
An- und Verkäufe	11	Verwendungsrechnung zum 30. September 2019	112
Bestands- und Projektentwicklungen	14	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	113
Vermietungssituation	14	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	116
Portfoliostruktur	16	Angaben nach der Derivateverordnung	116
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	17	Sonstige Angaben	116
Ergebniskomponenten der Fondsrendite	18	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	116
Risikoprofil	20	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkosten- quote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	119
Weitere Ereignisse im oder nach dem Berichtszeitraum	22	Angaben zur Mitarbeitervergütung	120
Ausblick	24	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	120
Übersicht Vermietung zum 30. September 2019	26	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	121
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	30	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	121
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	34	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	123
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	34	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	124
Entwicklung des Fondsvermögens	36	Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber	126
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	37	Weitere Fondsdaten zum Deko-ImmobilienEuropa auf einen Blick	132
Entwicklung des Deko-ImmobilienEuropa	38	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	133
Vermögensübersicht zum 30. September 2019	39		
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	41		
Vermögensaufstellung zum 30. September 2019 Teil I: Immobilienverzeichnis	44		
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2019	102		
Vermögensaufstellung zum 30. September 2019 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	106		

# Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

## Allgemeine Angaben

Der Deka-ImmobilienEuropa verzeichnete im Fondsgeschäftsjahr erneut eine aktive und erfolgreiche Transaktionstätigkeit von rund 1,17 Mrd. EUR. Detaillierte Informationen dazu finden Sie im Abschnitt „An- und Verkäufe“ ab Seite 102. Die Vermietungsquote (BVI\*) liegt zudem am Stichtag 30.09.2019 bei weiterhin rund 96 % auf hohem Niveau. Das Fondsportfolio ist nachhaltig ausgerichtet und zu 81 % ist der Objektbestand zertifiziert, was zur stabilen Wertentwicklung beiträgt.

## Struktur des Fondsvermögens

Zum 30.09.2019 beläuft sich das Fondsvermögen des Deka-ImmobilienEuropa auf 16.616 Mio. EUR und ist gegenüber dem Vorjahresstichtag um etwa 1.177 Mio. EUR, entsprechend 7,6 %, und damit erneut etwas stärker gewachsen als im Vorjahreszeitraum.

Das Immobilienvermögen von rd. 15,5 Mrd. EUR verteilt sich auf 135 Immobilien in 17 Ländern. In Deutschland werden 52 Immobilien (rd. 34 % am Immobilienvermögen) gehalten, 83 Immobilien befinden sich breit diversifiziert im europäischen Ausland (rd. 66 %). Von diesem Gesamtportfolio werden 41 Objekte über Immobilien-Gesellschaften gehalten.

Im Berichtszeitraum erfolgte der Erwerb von Immobilien in Berlin, Brüssel, Kelsterbach, Mailand, Prag und Venlo. Im Sinne der Portfoliooptimierung wurden Immobilien in Dreieich, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Mailand, Warschau, Sevilla, San Sebastian, Fuengirola und Lissabon veräußert.

Zum Stichtag verfügte der Fonds über liquide Mittel in Form von Bankguthaben und Wertpapieren in Höhe von rund 3.701 Mio. EUR. Die Liquiditätsquote beträgt somit rd. 22 % des Fondsvermögens.

## Wertentwicklung

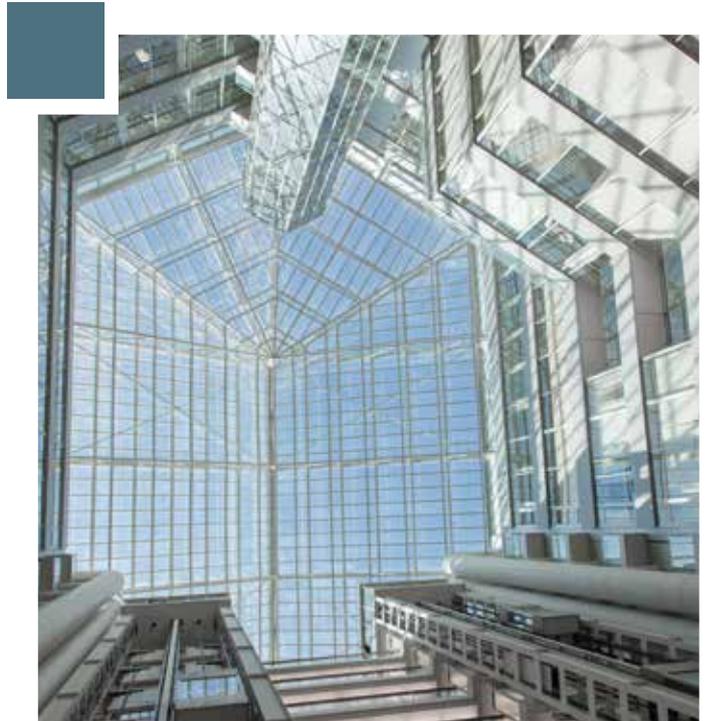
Im Berichtszeitraum des Geschäftsjahres erzielte der Deka-ImmobilienEuropa eine Wertentwicklung nach BVI-Methode von rund 3,8 %. Seit der Auflegung im Jahr 1997 erzielte der Fonds eine Rendite von durchschnittlich 3,8 % pro Jahr bzw. ein Plus von insgesamt rund 131,8 %.

## Ausschüttung

Am 11.01.2019 wurden den Anlegern 0,80 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilspreis 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 hat die Ausschüttung für das Fondsgeschäftsjahr 01.10.2017 – 30.09.2018 je Anteil 1,40 EUR betragen, da im Zusammenhang mit der Investmentsteuerreform, welche seit

\* Bundesverband Investment und Asset Management



Barcelona, „Alta Diagonal“

dem 01.01.2018 wirksam wurde, am 07.09.2018 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 erfolgte.

Am 10.01.2020 werden den Anlegern 1,25 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilspreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 1,25 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,75 EUR steuerfrei.

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den „Steuerlichen Hinweisen“ (Seiten 126 bis 131).

## Zur Situation an den Immobilienmärkten

### Deutschland

#### Vermietung

Der Flächenumsatz der „BIG 7-Mietmärkte“\*\* summierte sich in den ersten drei Quartalen 2019 auf rund 3 Mio. m<sup>2</sup> und war damit trotz konjunktureller Eintrübung 5 % höher als im Vergleichszeitraum 2018. Der Büromietmarkt reagiert jedoch erst mit zeitlicher Verzögerung auf wirtschaftliche Veränderungen. Berlin, Düsseldorf und Stuttgart verzeichneten eine höhere Nachfrage, Frankfurt und München konnten das Vorjahresniveau nicht halten. Hamburg und Köln tendierten seitwärts. Die Leer-

\*\* Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

standsquote in den „BIG 7“ lag insgesamt nur noch knapp über 3%. Die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage sorgte für weiter steigende Mieten nicht nur in den Top-Lagen, sondern auch in gesuchten Nebenlagen. Das höchste Mietwachstum auf Jahressicht wiesen Berlin und Köln auf.

In den innerstädtischen Top-Lagen des Einzelhandels verzeichneten kleine und mittlere Flächen eine stabile Nachfrage einheimischer und ausländischer Filialisten. Vor allem die Textilbranche hat mit der Konkurrenz durch den Online-Handel zu kämpfen und daher in den 1a-Lagen als Mieter an Bedeutung verloren. Dafür spielen die Systemgastronomie und der Bereich Health&Beauty (Drogerien, Fitness-Studios) eine immer größere Rolle. Die Spitzenmieten in den A-Städten blieben überwiegend stabil.

#### Investment

Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in Deutschland erreichte im ersten Dreivierteljahr 2019 rund 50 Mrd. EUR und damit 11% weniger als im Vorjahreszeitraum. 55% des gesamten Investmentumsatzes wurden in den „BIG 7“ generiert. Mit 42% vom landesweiten Umsatz lagen Bürogebäude im Fokus der

### Übersicht über wichtige deutsche Büromärkte

	Spitzenmiete EUR/m <sup>2</sup> /Monat	Veränderung ggü. Vorjahr	Leerstands- quote in %
Berlin	36,5	↗	1,9
Düsseldorf	26,0	↗	6,2
Frankfurt a.M.	42,0	↗	7,1
Hamburg	29,0	↗	3,2
Köln	23,0	↗	2,6
München	39,5	↗	1,9
Stuttgart	23,0	↗	2,1

Quelle: PMA, Stand: 30.09.2019

Anleger. An der Spitze beim gesamten Investmentumsatz stand Berlin mit gut 9 Mrd. EUR vor München und Frankfurt am Main. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude in den „BIG 7“ verminderten sich weiter.



Braunschweig, „Schloss-Arkaden“

## Europa

### Vermietung

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

### Investment

Der Investmentumsatz mit gewerblichen Immobilien in Europa verzeichnete im ersten Dreivierteljahr 2019 mit 193 Mrd. EUR ein um 14 % niedrigeres Ergebnis als im Vorjahr. Stärkste Märkte waren Deutschland, Großbritannien und Frankreich. Der Rückgang in Großbritannien um ein Drittel gegenüber dem Vorjahr ist der Unsicherheit in Zusammenhang mit dem Brexit geschuldet.

Die Spitzenrenditen gaben weiter nach. Die stärksten Rückgänge verzeichneten Wien, Budapest, Lissabon und Helsinki. In London City führte die Brexit-Unsicherheit zu einem vorübergehenden Renditeanstieg um 25 Basispunkte, an den übrigen Londoner Teilmärkten und den britischen Regionalmärkten blieben die Werte stabil.

### Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

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

\* Central Business District

Quelle: PMA, Stand: 30.09.2019



Kozomin, „CTPark Prague North 1+2“

## An- und Verkäufe

### Ankäufe

Im Berichtszeitraum hat der Fonds insgesamt sieben Immobilien, darunter ein Shopping-Center und drei Logistikobjekte, erworben und etwa 830 Mio. EUR investiert.

Der erste Ankauf im Berichtszeitraum erfolgte im November 2018 mit Nutzen-/Lasten-Übergang für „Das Schloss Shoppingcenter“ in Berlin.

Das Shopping-Center befindet sich im südwestlichen Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf in der Schloßstraße, eine der drei der frequentiertesten Einkaufsstraßen Berlins. Das etablierte Center wurde 2006 eröffnet und verfügt über eine hervorragende

Verkehrsanbindung. Mit rund 95 Mietern bietet es eine Ladenfläche von rd. 30.600 m<sup>2</sup> in hochwertiger Ausstattung. Die Gesamtmietfläche beträgt rd. 41.000 m<sup>2</sup>, 564 PKW-Stellplätze stehen den Benutzern zur Verfügung. Das Objekt verfügt über einen sehr guten Branchenmix mit renommierten Mietern.

Ende Dezember 2018 erfolgte der Erwerb der Immobilie „The One“ in Brüssel. Bei dieser hochwertigen Immobilie handelt es sich um ein Bürogebäude in unmittelbarer Nähe des Sitzes der Europäischen Kommission. Das Objekt ist verkehrstechnisch optimal angebunden: Es liegt direkt am Bahnhof „Schuman“, der an das belgische Bahnnetz angeschlossen ist und eine Direktverbindung zum Flughafen bietet. Die Immobilie hat eine Mietfläche von 30.658 m<sup>2</sup>, verteilt über 23 oberirdische und fünf unterirdische Geschosse, sowie 108 Stellplätze.

### An- und Verkäufe<sup>1)</sup>

Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
12165 Berlin Schloßstraße 34, „Das Schloss Shoppingcenter“	H.F.S. Immobilienfonds, „Das Schloss“ Berlin-Steglitz GmbH & Co. KG	Nov. 18	k.A. <sup>2)</sup>
65451 Kelsterbach Isarstraße/Donaustraße, „Mönchhof Frankfurt Airport“	M-Port GmbH & Co. KG	Nov. 18	k.A. <sup>2)</sup>
5928 Venlo Grubbenforsterweg 10-12, „Venlo, Broekman“	HG Storage Venlo 21 B.V.	Jan. 19	k.A. <sup>2)</sup>
1000 Brüssel Rue de la Loi 107-109/ Chaussée d’Etterbeek 64, „The One“	–	Dez. 18	138,6
20124 Mailand, Via Ferrante Aporti 8, „Palazzo Aporti“	k.A. <sup>2)</sup>	Mrz. 19	k.A. <sup>2)</sup>
27745 Kozomin, „CTPark Prague North 1“	k.A. <sup>2)</sup>	Nov. 18	k.A. <sup>2)</sup>
27745 Kozomin, „CTPark Prague North 2“	k.A. <sup>2)</sup>	Nov. 18	k.A. <sup>2)</sup>
Verkäufe	Käufer	Datum	Verkaufspreis vor Nebenkosten in Mio. EUR
63303 Dreieich-Sprendlingen Robert-Bosch-Straße 5, „Centrio“	Office twenty-M RheinMain GmbH	Nov. 18	k.A. <sup>2)</sup>
40547 Düsseldorf Fritz-Vomfelde-Straße 14-20/ Hansaallee	F55 K Chateau S.à.r.l.	Feb. 19	k.A. <sup>2)</sup>
60528 Frankfurt am Main, Hahnstraße 40, „Quadra“	k.A. <sup>2)</sup>	Nov. 18	k.A. <sup>2)</sup>
60528 Frankfurt am Main, Lyoner Straße 13	Lang & Cie Vierzehnte Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Frankfurt a.M.	Aug. 19	k.A. <sup>2)</sup>
20124 Mailand, Via Giovanni Battista Pirelli 35	Coima SGR S.p.A. Mailand	Mrz. 19	k.A. <sup>2)</sup>
29640 Fuengirola Avenida Condes de San Isidro 38-42	k.A. <sup>2)</sup>	Nov. 18	k.A. <sup>2)</sup>
20005 San Sebastian-Donostia Calle San Marcial 26	Olimpo Real Estate Socimi, S.A. Madrid	Jun. 19	10,9
41005 Sevilla, Calle Luis de Morales 14	k.A. <sup>2)</sup>	Dez. 18	k.A. <sup>2)</sup>
02-677 Warschau, ul.Cybernetyki 7, „Helion“	White Stone Development	Feb. 19	k.A. <sup>2)</sup>
02-677 Warschau, ul.Cybernetyki 7, „Luminar“	White Stone Development	Feb. 19	k.A. <sup>2)</sup>
1050-020 Lissabon Avenida Antonio Augusto de Aguiar 132	k.A. <sup>2)</sup>	Feb. 19	k.A. <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Ausführliche Angaben zu den An- und Verkäufen finden Sie auf den Seiten 102 bis 105.

<sup>2)</sup> Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Stillschweigen vereinbart.

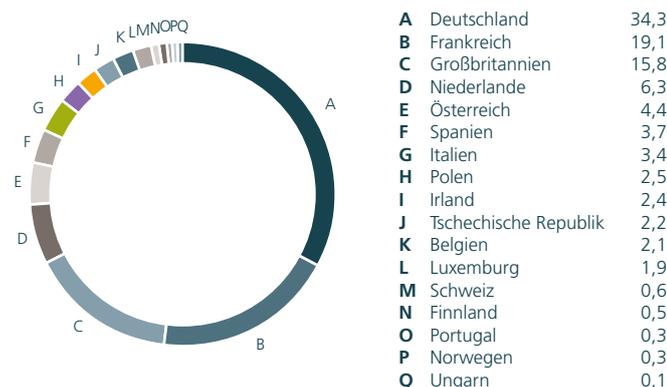
## Geografische Verteilung der Immobilien\*

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrs- wert in %
<b>Immobilien, gesamt:</b>	<b>135</b>	<b>15.491,2</b>	<b>100,0</b>
<b>davon Deutschland</b>	<b>52</b>	<b>5.310,6</b>	<b>34,3</b>
Berlin	8	854,6	5,5
Düsseldorf	1	175,8	1,1
Frankfurt am Main	11	1.013,6	6,5
Hamburg	4	290,2	1,9
Köln	3	321,2	2,1
München	11	1.303,0	8,4
Stuttgart	2	234,1	1,5
weitere dt. Großräume	8	427,4	2,8
sonstige Städte/Regionen	4	690,6	4,5
<b>davon Europa (ohne Deutschland)</b>	<b>83</b>	<b>10.180,7</b>	<b>65,7</b>
Finnland	1	72,1	0,5
Frankreich	15	2.960,3	19,1
Großbritannien	10	2.441,8	15,8
Niederlande	8	977,5	6,3
Österreich	6	686,9	4,4
Spanien	6	571,5	3,7
Polen	6	380,7	2,5
Italien	9	531,7	3,4
Irland	2	370,1	2,4
Luxemburg	3	300,0	1,9
Tschechische Republik	5	347,1	2,2
Belgien	7	323,6	2,1
Schweiz	1	98,3	0,6
Portugal	2	50,4	0,3
Norwegen	1	46,7	0,3
Ungarn	1	22,1	0,1

\* Inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten

## Geografische Verteilung der Immobilien\*

in % der Verkehrswerte



\* Inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten

Mit dem Ankauf der Büroimmobilie „Palazzo Aporti“ in Mailand, der ehemaligen Postzentrale, ist ein historisch einzigartiges und gefragtes Bürogebäude in zentraler Lage Mailands, welches in den Jahren 2007–2011 vollumfassend revitalisiert und erweitert wurde, für den Fonds gesichert worden. Neben dem Erhalt der originären Fassade fand gleichzeitig die Entkernung des Gebäudekomplexes statt. Mit Blick auf eine effiziente Flächennutzung nach internationalen Marktstandards wurde das historische Gebäude in ein multifunktionales modernes Bürogebäude umgewandelt. Der Gebäudekomplex soll zeitnah eine Zertifizierung nach dem britischen Gütesiegel für nachhaltiges Bauen BREEAM erhalten.

Durch die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof Mailands verfügt das Objekt über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Es umfasst eine vermietbare Fläche von rd. 26.450 m<sup>2</sup> sowie 241 Stellplätze. Mit derzeit sechs Mietern verfügt das Objekt über einen diversifizierten Mietermix und ist annähernd vollvermietet. Hauptmieter ist das US-amerikanische Finanzdienstleistungsunternehmen State Street Bank.

Mit drei Standorten hat der Fonds sein Logistik-Portfolio weiter ausgebaut. Im November erfolgte der Nutzen-/Lasten-Übergang der Logistikimmobilie „Mönchhof Frankfurt Airport“ in Kelsterbach.

Das Logistikprojekt wurde kaufvertraglich bereits im November 2018 gesichert und befindet sich im etablierten Logistikstandort Mönchhofareal. Die direkte Nähe zum internationalen Flughafen Frankfurt am Main – größter in Deutschland und drittgrößter in Europa – sowie zu der bedeutenden Autobahnachse der Region – dem Frankfurter Kreuz – machen die Lage zum europäischen Verkehrsknotenpunkt im Logistiksektor.

Bei der Logistikimmobilie handelt es sich um eine eingeschossige Halle, auf der sich im Obergeschoss Büro- und Mezzaninflächen befinden. Sie ist in vier Abschnitte flexibel teilbar, hat beidseitig LKW-Andienungsmöglichkeiten, verfügt über rund 31.000 m<sup>2</sup> Logistikfläche, rund 742 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie 140 Stellplätze. Die Immobilie ist aktuell vollständig vermietet. Eine Zertifizierung nach dem Gütesiegel für nachhaltiges Bauen DGNB „Gold“ wird angestrebt.

Im Zuge einer größeren Portfoliotransaktion mit insgesamt 36 Logistikobjekten wurde für den Deko-ImmobilienEuropa der Logistikpark „CTPark Prague North“, bestehend aus drei Gebäuden mit einer Gesamtmietfläche von ca. 95.400 m<sup>2</sup>, erworben. Es handelt sich um einen klassischen Logistikstandort ca. 20 km nördlich von Prag mit einer hervorragenden Autobahn-anbindung an die Prager Innenstadt und die deutsche Grenze über die Autobahn D8/E55 (Prag-Dresden). Die drei Gebäude des Parks wurden zwischen 2010 und 2018 errichtet und weisen eine hohe bauliche und technische Qualität auf. Die Objekte sind langfristig vermietet. Ankermieter ist das Einzelhandelsunternehmen „Makro Cash & Carry“, welches der Metro AG angehört.

Als drittes Logistikinvestment wurde ein Objekt in Venlo im Industriegebiet „Trade Port Zuid“ erworben. Venlo gilt aufgrund seiner strategischen Lage und trimodalen Anbindung als einer der wichtigsten Logistikstandorte der Niederlande, an dem namhafte Unternehmen wie Canon, Michael Kors, DHL und Tommy Hilfiger angesiedelt sind. Bei dem Mieter Broekman Logistics Venlo B.V. handelt es sich um ein 1961 gegründetes internationales Logistik-Dienstleistungsunternehmen mit über 800 Mitarbeitern in den Niederlanden, China, Indien und Singapur. Der bonitätsstarke Mieter hat die Gesamtmietfläche von 63.577 m<sup>2</sup> fest für 15,5 Jahre angemietet.

### Verkäufe

Im Berichtszeitraum trennte sich der Fonds von insgesamt elf Immobilien mit einem Volumen von rd. 335 Mio. EUR in Deutschland sowie von Standorten in Italien, Polen, Spanien und Portugal.

Im November erfolgte der Verkauf der Immobilien „Quadra“ in Frankfurt Niederrad sowie der Liegenschaft „Centrio“ in Dreieich-Sprendlingen.

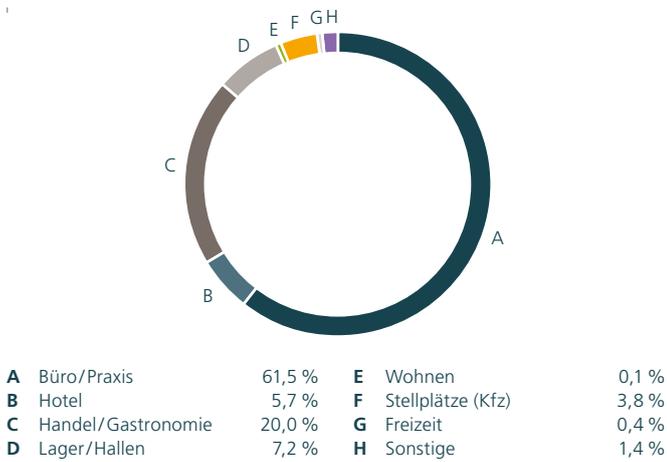
Das 14-geschossige Bürohaus „Quadra“ umfasst rund 10.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche sowie 159 Parkplätze und ist nahezu voll vermietet. Es wurde 1970 errichtet, im Jahr 1974 erworben und 2002 saniert. Das Gebäude liegt in der Bürostadt Niederrad, die trotz guter Verkehrsanbindung als Büroteilmarkt in Frankfurt am Main an Bedeutung verliert. Mit dem Verkauf nutzt das Fondsmanagement die gute Marktlage zur Bereinigung des Deutschland-Portfolios um ein kleineres Bestandsobjekt in peripherer Lage.

Das in den Jahren 1986–1991 errichtete Büroensemble „Centrio“ in Dreieich-Sprendlingen verfügt über eine Mietfläche von insgesamt 26.650 m<sup>2</sup>. Zuletzt waren nur noch 51 % der Mietfläche vermietet.



Helsinki, „Hotel St. George“

## Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag\*



\* Ohne im Bau befindliche Objekte

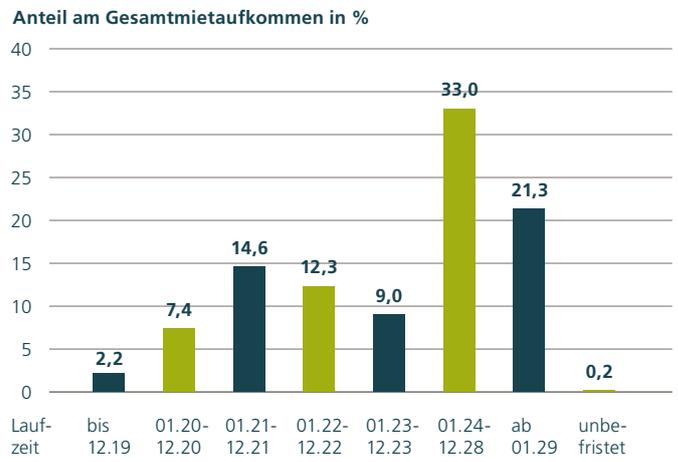
Im Februar wurde das im Düsseldorfer Stadtteil Seestern gelegene, 1993 errichtete und erworbene Bürogebäude Fritz-Vomfelde-Str. 14–20/Hansaallee veräußert. Es besteht aus vier aneinander gebauten Gebäudeteilen in der Form eines spiegelverkehrten „E“ und verfügt über eine Gesamtmietfläche von ca. 16.841 m<sup>2</sup> sowie 310 Stellplätze. Der Vermietungsstand beträgt aktuell rd. 66 %.

Ebenfalls im Februar fand im Zuge der Portfoliooptimierung nach einer Haltedauer von über 10 Jahren der Verkauf der beiden polnischen Objekte „Helion“ und „Luminar“ statt. Das im Jahr 2008 erbaute Büroensemble verfügt über eine Mietfläche von insgesamt 14.601 m<sup>2</sup> und wies nur noch eine sehr geringe Mietvertragsrestlaufzeit auf. Die Verkaufsobjekte verzeichneten in den letzten Jahren bereits eine rückläufige Wertentwicklung und auch zukünftig ist aufgrund des seit mehreren Jahren anhaltenden Angebotsüberhangs an Büroflächen im Teilmarkt Mokotów (Warschau) von erhöhten Schwierigkeiten bei einer Neu- oder Anschlussvermietung auszugehen.

Der Verkauf des 2004 erworbenen Objekts „Via Giovanni Battista Pirelli 35“ in Mailand wurde im März beurkundet und im Juni erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten. Beim Veräußerungsgegenstand handelt es sich um ein Bürogebäude aus den 60er Jahren mit einer vermietbaren Fläche von rd. 29.000 m<sup>2</sup>. Das Objekt ist mit Auszug des langjährigen Mieters nicht mehr konkurrenzfähig. Nach Prüfung verschiedener Handlungsalternativen stellte sich aufgrund des aktuellen Marktumfelds jedoch der Verkauf als attraktivste Variante heraus.

Im August fand nach der Vertragsunterzeichnung im April der Übergang des Grundstücks in Frankfurt am Main, Lyoner Straße 13, statt. Auf dem 1996 erworbenen Grundstück befand sich bis 2006 ein an IBM vermietetes Bürohaus, das auf Grund von Asbestbelastung und nicht mehr marktfähiger Gebäude-

## Restlaufzeiten der Mietverträge\*



\* Ohne im Bau befindliche Objekte

struktur abgerissen wurde. Mit dem Verkauf nutzt der Deko-ImmobilienEuropa die aktuelle Marktsituation, um sich von einem ca. 13.880 m<sup>2</sup> großen unbebauten Grundstück in der Stadtteil-lage Niederrad mit einem Baurecht von ca. 49.200 m<sup>2</sup> zu trennen.

Außerdem sind vier Kleinvolumige Einzelhandelsimmobilien veräußert worden. Bei den Objekten handelt es sich um die Standorte Fuengirola, Sevilla, San Sebastian und Lissabon.

## Bestands- und Projektentwicklungen

Auch in den nächsten Jahren wird der Fonds selektiv in den Immobilienbestand investieren, um die Marktpositionierung auf den lokalen Märkten nachhaltig zu verbessern und damit die Entwicklung des Portfolios voranzutreiben. Aktuell befindet sich ein Objekt in der Bayerstraße in München in Vorbereitung für eine Revitalisierung. Dabei wird ein Bürohaus mit Einzelhandel eine Umnutzung in Hotel, Büro und Einzelhandel erfahren.

## Vermietungssituation

Die Vermietungsquote (nach BVI) liegt zum Stichtag 30.09.2019 bei 96,1 % und hat sich im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 1,9 % verbessert.

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.



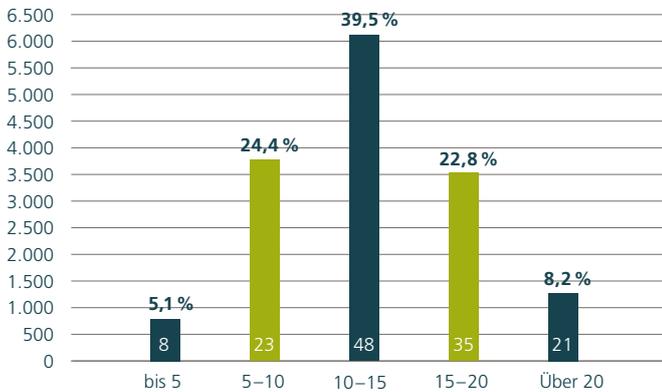
Paris, „Opéra-Victoire“

### Objekte mit einem ertragsbezogenen Leerstand von über 33 %

Objekt	Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr	Leerstand 30.09.2019	Anteil am Gesamtleerstand 30.09.2019
75009 Paris 64-76, Rue de la Victoire/53, Rue de Châteaudun „Opéra-Victoire“	3,5 %	37,6 %	40,2 %
80335 München Bayerstraße 21/Zweigstraße 4	37,1 %	37,9 %	10,0 %
45127 Essen Markt 5-6/Kennedyplatz 9-11	41,8 %	41,9 %	6,3 %
65479 Raunheim Am Prime Parc 2a/Kelsterbacher Str. 14, „Prime Parc“ Bauabschnitt III, Bauteil C1 + Parkhaus	16,9 %	90,6 %	5,7 %

## Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien\*

### Verkehrswert in Mio. EUR

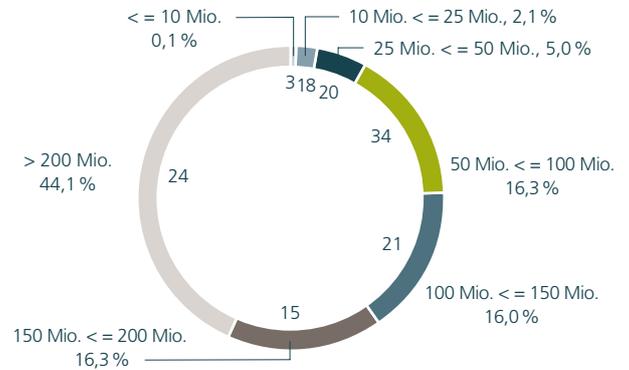


Wirtschaftliches Alter der Immobilien in Jahren, Angabe in % der Verkehrswerte und der Anzahl in den einzelnen Altersklassen.

\* Ohne im Bau befindliche Objekte

## Größenklassen der Fondsimmobilen\*

### Verkehrswerte in Mio. EUR



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

\* Ohne im Bau befindliche Objekte

## Portfoliostruktur

Das Immobilienvermögen des Deka-ImmobilienEuropa umfasst zum Berichtsstichtag 135 Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von rd. 15.491 Mio. EUR. 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 34,3 % am Immobilienvermögen und bildet damit den größten Anteil. Neben Deutschland ist der Fonds weiterhin stark in den wichtigsten europäischen Immobilienmärkten Frankreich mit 19,1 % und Großbritannien mit 15,8 % engagiert.

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

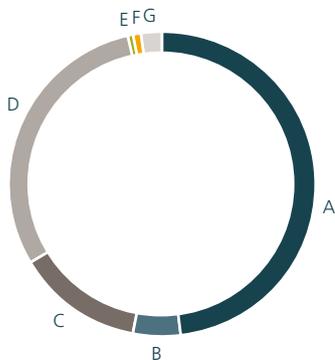
Inzwischen entfällt ein hoher Anteil von rund 44,1 % auf Immobilien mit einem Volumen über 200 Mio. EUR. Dabei handelt es sich jedoch insbesondere um Immobilien in zentralen Lagen in Märkten wie Paris und London, in denen eine entsprechende Fungibilität gewährleistet ist. Objekte mit einem Verkehrswert zwischen 100–200 Mio. EUR machen 32,3 % aus; 16,3 % liegen im Bereich zwischen 50–100 Mio. EUR. Auf Immobilien mit einem Verkehrswert bis 50 Mio. EUR entfallen derzeit 7,2 % des Portfolios. Gegenüber dem Vorjahresstichtag konnte dieser Anteil um weitere 0,8 % 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 61,5 % der Mieterträge weiterhin das Portfolio, gefolgt von Einzelhandelsnutzungen mit einem Anteil von 20 %. Im Berichtszeitraum konnte der Anteil der Logistiktutzung von ca. 6,2 % auf 7,2 % der Erträge gesteigert werden, während der Anteil der Flächen für Hotelnutzung in etwa bei 5,7 % verblieben sind.

Der Deka-ImmobilienEuropa verfügt über ein relativ junges und modernes Immobilienportfolio. So sind nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten rd. 29,5 % der Objekte zehn Jahre oder jünger; der überwiegende Anteil der Immobilien mit rd. 39,5 % weist ein Objektalter zwischen 10 und 15 Jahren auf. Die Altersstruktur von 15–20 Jahre macht einen Anteil von 22,8 % aus und 8,2 % des Bestandsvermögens sind älter als 20 Jahre. Dieser Anteil hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um knapp 0,2 % zum Vorteil des Fonds reduziert. 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. Rund 76 % 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.

## Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen



<b>A</b> Büro/Praxis	48,5 %	<b>E</b> Wohnen	0,2 %
<b>B</b> Hotel	4,9 %	<b>F</b> Freizeit	0,8 %
<b>C</b> Handel/Gastronomie	13,4 %	<b>G</b> Sonstige	2,0 %
<b>D</b> Lager/Hallen	30,0 %		

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 Ertragsicherheit 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.

## Währungs- und Kreditportfoliomanagement

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



Newbridge, „Whitewater“



London, „One Southampton Row“

gehaltene Barbestände bzw. Forderungen/Verbindlichkeiten in Landeswährung, die nicht gesichert werden.

Das Kreditportfolio (rund 2.823 Mio. EUR) beläuft sich zum 30.09.2019 auf 18,2 % des Immobilienvermögens (15.491,2 Mio. EUR). Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt 950 Tage.

### **Ergebniskomponenten der Fondsrendite**

Der Dekka-ImmobilienEuropa hat das Geschäftsjahr über dem Niveau des Vorjahres (3,6% nach BVI) abgeschlossen und ein Ergebnis von 3,8 % (nach BVI-Methode) erzielt.

Die Bruttomietrendite lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 5,2 % (Vorjahr: 5,2 %). Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwands in Höhe von -1,1 % ergibt sich eine Nettomietrendite von 4,1 % (Vorjahr 4,0 %). Die Wertänderung lag bei 2,2 % (Vorjahr: 2,0 %).

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

Nach Abzug von Fremdkapitalkosten und dem Währungsergebnis ergibt sich – bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen – ein Immobiliengesamtergebnis von 6,1 % (Vorjahr: 5,9 %). Die negative Liquiditatsrendite von -0,2 % (Vorjahr -0,2 %) 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 4,7 % (Vorjahr: 4,6 %). Nach Abzug der Fondskosten wurde ein Gesamtergebnis von 3,8 % (nach BVI) erzielt.

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

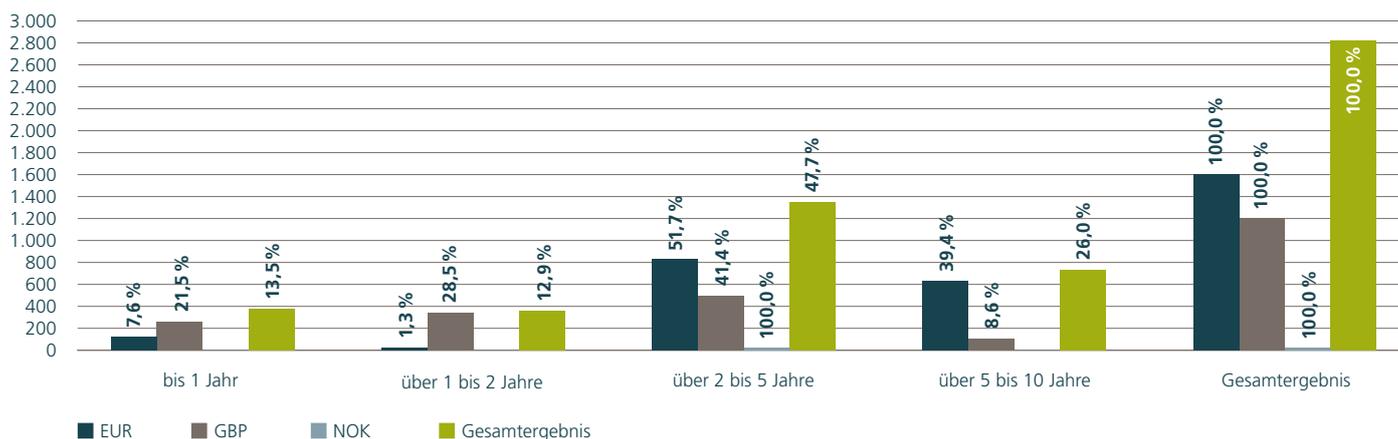
## Kreditportfolio<sup>1)</sup>

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)	248.087.917	1,6	142.174.741	0,9	390.262.659	2,5	1,4	1.246
EUR (Ausland)	926.175.000	6,0	284.615.625	1,8	1.210.790.625	7,8	1,1	985
<b>EUR (Gesamt)</b>	<b>1.174.262.917</b>	<b>7,6</b>	<b>426.790.366</b>	<b>2,8</b>	<b>1.601.053.284</b>	<b>10,3</b>	<b>1,1</b>	<b>1.050</b>
GBP	1.002.823.747	6,5	198.674.752	1,3	1.201.498.498	7,8	2,2	834
NOK	0	0,0	20.143.117	0,1	20.143.117	0,1	2,9	14
<b>Summe</b>	<b>2.177.086.664</b>	<b>14,1</b>	<b>645.608.235</b>	<b>4,2</b>	<b>2.822.694.898</b>	<b>18,2</b>	<b>1,6</b>	<b>950</b>

<sup>1)</sup> Immobilienvermögen gesamt: 15.491.238.348 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 in % v. Nettovermögen im Fremdwährungsraum	Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure in Mio. EUR
Großbritannien	1.200	1.032	1.085	-52	-59	105,1	1220
Norwegen	34	327	312	15	1,5	95,4	31
Schweiz	106	115	111	4	4	96,6	102
Ungarn <sup>1)</sup>	25	8.368	0	8.368	25	0,0	0
Schweden	0	2	0	1,7	0,2	0,0	0
Polen <sup>2)</sup>	427	1.844	150	1.694	387	8,1	34
Tschechische Republik <sup>3)</sup>	343	8.863	307	8.556	331	3,5	12
<b>Gesamt</b>							<b>1.400</b>

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Das Nettovermögen in der Tschechischen Republik bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltene Immobilie, die die externen Bewerter in Euro bewerten.

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

## Top-Ten-Mieter

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

## 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.

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. 17/18).

*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.

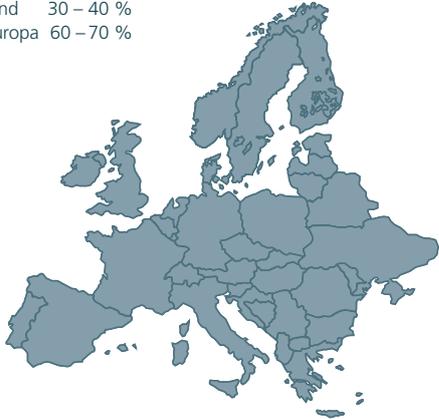
*Verfügbarkeit/Liquiditätsrisiken:* Entsprechende Risiken werden durch das tägliche Monitoring der Liquiditätssituation, durch die tägliche Überwachung von Absatzbewegungen und das Vorhalten von liquiditätsverbessernden Gegenmaßnahmen (Verkaufslisten, Kreditrahmen etc.) sowie durch Stress-Szenarien und 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](http://www.deka.de) erhältlich.

*Anbieterrisiko:* Die durch den Deko-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.

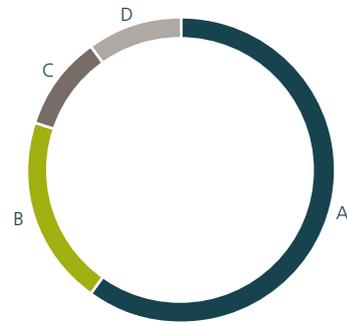
*Wertentwicklung:* Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

## Zielallokation „geografisch“

Deutschland 30 – 40 %  
übriges Europa 60 – 70 %



## Zielallokation „Nutzungsarten“



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



London, „Palestra“



München, „Hotel Le Méridien“

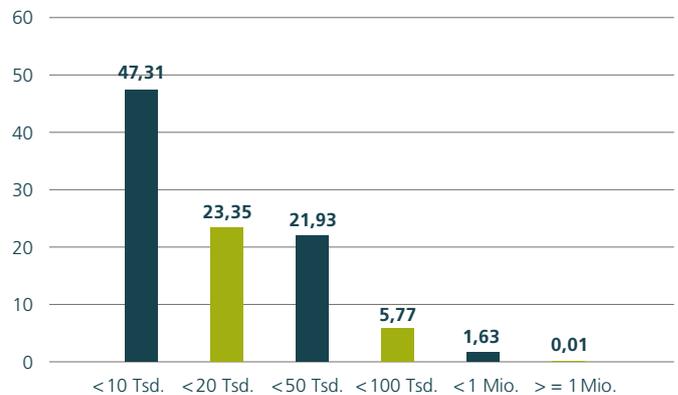
## Weitere Ereignisse im oder nach dem Berichtszeitraum

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurden § 12 sowie der Anhang (Liste der Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums) der Besonderen Anlagebedingungen („BAB“) für das von der Deko Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen „Deko-ImmobilienEuropa“ (ISIN DE0009809566) geändert.

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

## Anlegerstruktur\*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.



\* Auswertung bezieht sich auf 77,9 % des Fondsvermögens

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

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

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

Im September 2019 wurde die Verschmelzung der Deko Immobilien GmbH auf die Deko Immobilien Investment GmbH abgeschlossen. Dem Aufsichtsrat werden künftig zwei Arbeitnehmervertreter angehören. Am 16. September 2019 wurde die Verschmelzung der Deko Immobilien GmbH auf die Deko Immobilien Investment GmbH im Handelsregister eingetragen. Damit ist die am 5. Juli angekündigte Zusammenführung der beiden Gesellschaften rechtlich wirksam abgeschlossen. Infolge der Verschmelzung wird die neue Deko Immobilien Investment GmbH mehr als 500 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer haben und deswegen in den Anwendungsbereich des Drittel-



Zürich, Utoquai 29/31

beteiligungsgesetzes fallen. Ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates werden in Zukunft Arbeitnehmervertreter sein. Da der Aufsichtsrat der Gesellschaft aus insgesamt sechs Mitgliedern besteht, werden ihm künftig neben den vier von der Gesellschafterversammlung gewählten Mitgliedern auch zwei Aufsichtsratsmitglieder der Arbeitnehmer angehören. Die beiden Arbeitnehmervertreter werden voraussichtlich im Januar 2020 durch die Mitarbeiter der Deko Immobilien Investment GmbH gewählt. Im Zuge der Verschmelzung erfolgte im August 2019 der Wechsel von Herrn Ulrich Bäcker als Geschäftsführer der Deko Immobilien GmbH in die Deko Immobilien Investment GmbH.

Deko Immobilien baut ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten aus und setzt dabei künftig auch auf smarte Daten sowie künstliche Intelligenz bei der Gebäudetechnik. Ein entsprechender Vertrag wurde im Mai 2019 unterzeichnet. Zusammen mit einem Technologieunternehmen werden innerhalb der nächsten drei Jahre mindestens 100 Immobilien aus dem Deko-Portfolio weltweit mit einer patentierten Technologie ausgestattet. Diese verknüpft das Raumklima mit einem effizienten Gebäudebetrieb. Mit dem Einsatz der intelligenten Gebäudetechnik lassen sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Fondsobjekte reduzieren. Um die Verbrauchsdaten der weltweit gelegenen Objekte zentral zu erfassen, nutzt Deko Immobilien künftig ein Energiemonitoring-System. Aus den gesammelten Daten und Vergleichswerten können so weitere Maßnahmen zur Energiereduzierung abgeleitet werden.

## Ausblick

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

Das Fondsmanagement des Deka-ImmobilienEuropa wird auch künftig aktives Portfoliomanagement in den Fokus stellen, dabei die stetige Veränderung der Märkte berücksichtigen, das Portfolio laufend und frühzeitig an die Gegebenheiten anpassen und es weiter optimieren. Dies beinhaltet die selektive Erweiterung des Portfolios durch Investments in neuwertige, solide vermietete Objekte in zentralen Lagen der wichtigsten Wirtschaftsmetropolen Europas. Über die üblichen Kernmärkte (Deutschland, Frankreich) hinaus werden auch 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.

Hinsichtlich der Nutzungsarten wird parallel ein selektiver Ausbau des Hotel- und Logistikanteils angestrebt. Einzelhandelsobjekte wird das Fondsmanagement auf potentielle Verkäufe prüfen und sich im Ankauf auf risikoaverse Investitionen in stabilen und etablierten Märkten konzentrieren.

Auf Grund der weiterhin expansiven geldpolitischen Maßnahmen 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.

Im Gegenzug können generelle Preisanstiege 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 weiterhin die weniger wettbewerbsfähigen Immobilien oder solche mit einem Projektrisiko 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. Eine solche Repositionierung ist innerhalb der nächsten zwei Geschäftsjahre nur für eine Immobilie in der Bayerstraße München geplant.

---

Frankfurt am Main, im Dezember 2019

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

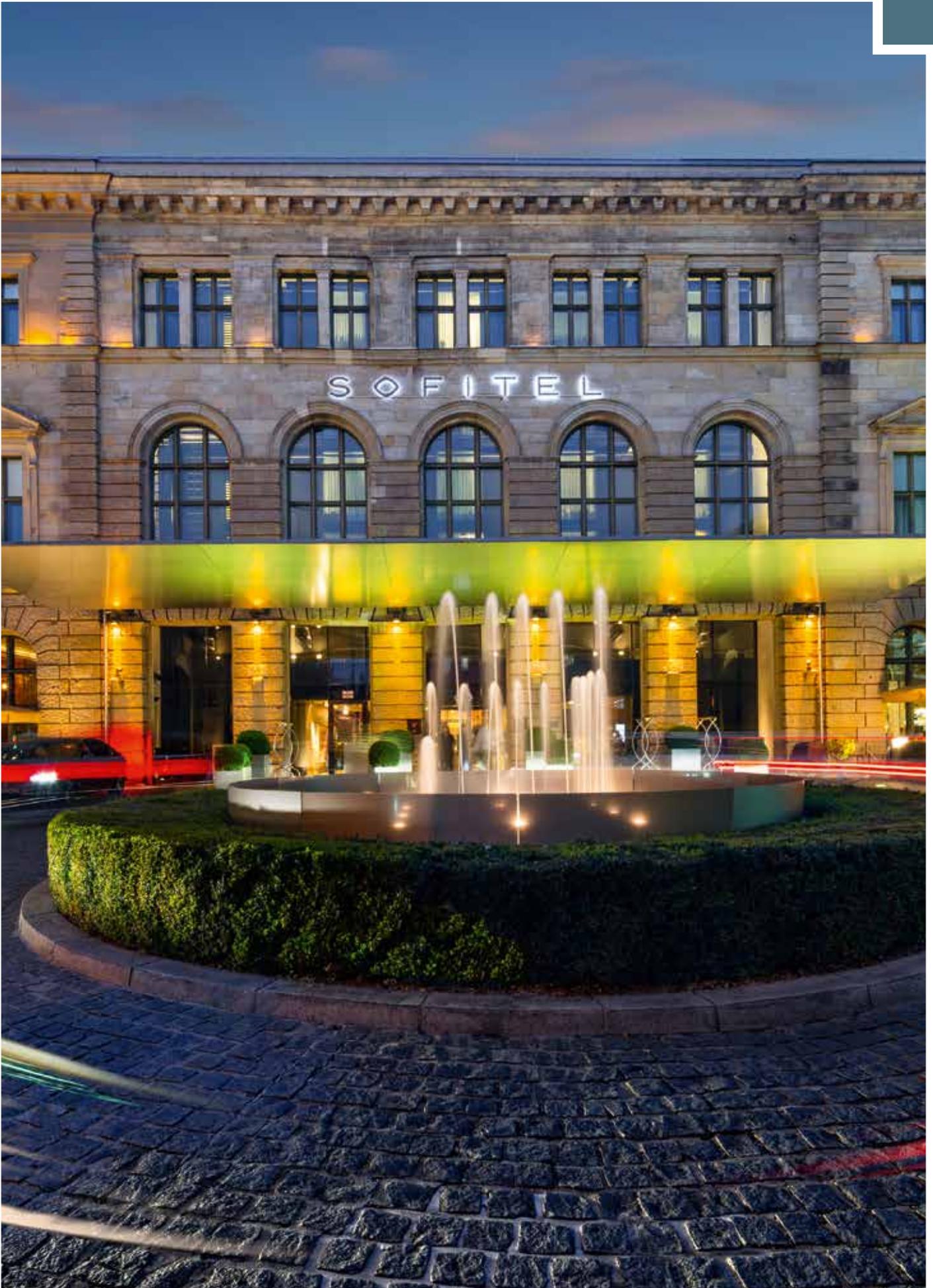
---

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Victor Stoltenburg



München, „Sofitel Munich Bayerpost“

# Übersicht Vermietung zum 30. September 2019

Vermietungsinformationen <sup>1)</sup>					
Direktinvestments und Beteiligungen	Belgien	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien
Mietobjekte (Anzahl) <sup>1)</sup>	7	52	1	15	10
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) <sup>1)</sup>	323,6	5.310,6	72,1	2.960,3	2.441,8
Nutzungsarten nach Mietertrag <sup>2)</sup>					
Jahresmietertrag Büro/Praxis	90,3 %	48,4 %	0,0 %	76,9 %	94,1 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,3 %	30,5 %	0,0 %	12,4 %	4,5 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	7,2 %	100,0 %	2,6 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	1,9 %	6,9 %	0,0 %	1,7 %	0,7 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	7,5 %	5,2 %	0,0 %	3,4 %	0,2 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,4 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,0 %	1,5 %	0,0 %	2,6 %	0,5 %
Leerstand (stichtagsbezogen) <sup>3)</sup>					
Leerstand Büro/Praxis	0,6 %	2,3 %	0,0 %	5,0 %	1,5 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,8 %	0,0 %	1,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,3 %	0,3 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,6 %	0,3 %	0,0 %	0,6 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	98,5 %	96,3 %	100,0 %	93,1 %	98,5 %
Restlaufzeiten der Mietverträge <sup>3),4)</sup>					
unbefristet	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,3 %	0,2 %
2019	0,0 %	2,2 %	0,0 %	3,4 %	0,7 %
2020	1,0 %	7,5 %	0,0 %	5,7 %	1,6 %
2021	27,0 %	11,0 %	0,0 %	30,2 %	6,2 %
2022	56,0 %	13,0 %	0,0 %	19,0 %	0,5 %
2023	11,2 %	12,2 %	0,0 %	6,2 %	1,0 %
2024	3,1 %	10,8 %	0,0 %	16,5 %	9,9 %
2025	1,0 %	11,2 %	0,0 %	1,7 %	7,2 %
2026	0,7 %	13,5 %	0,0 %	2,3 %	4,3 %
2027	0,0 %	4,0 %	0,0 %	9,7 %	10,3 %
2028	0,0 %	3,9 %	0,0 %	5,0 %	1,0 %
2029+	0,0 %	10,5 %	100,0 %	0,0 %	57,1 %

<sup>1)</sup> Ohne im Bau befindliche Objekte.

<sup>2)</sup> Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

<sup>3)</sup> Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgesseite.

## Vermietungsinformationen<sup>1)</sup>

### Direktinvestments und Beteiligungen

	Irland	Italien	Luxemburg	Niederlande	Norwegen
Mietobjekte (Anzahl) <sup>1)</sup>	2	9	3	8	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) <sup>1)</sup>	370,1	531,7	300,0	977,5	46,7

### Nutzungsarten nach Mietertrag<sup>2)</sup>

Jahresmietertrag Büro/Praxis	0,9 %	56,5 %	77,1 %	62,5 %	90,6 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	88,7 %	0,1 %	0,6 %	6,9 %	8,3 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	11,2 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	2,3 %	41,5 %	4,2 %	15,5 %	0,9 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	2,1 %	1,2 %	17,7 %	2,3 %	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 %	1,3 %	0,2 %

### Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>3)</sup>

Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	1,3 %	11,7 %	0,5 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	2,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,2 %	0,7 %	1,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,1 %	1,4 %	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	97,5 %	97,9 %	85,6 %	99,5 %	100,0 %

### Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>3),4)</sup>

unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,0 %	0,0 %
2019	0,2 %	6,3 %	2,5 %	0,8 %	0,0 %
2020	6,3 %	18,5 %	6,2 %	10,7 %	59,4 %
2021	13,4 %	15,5 %	17,7 %	16,0 %	31,6 %
2022	1,6 %	12,5 %	15,8 %	6,2 %	0,0 %
2023	2,5 %	8,5 %	1,6 %	14,7 %	0,0 %
2024	5,6 %	7,6 %	51,8 %	2,4 %	3,2 %
2025	6,2 %	8,0 %	1,8 %	3,6 %	5,7 %
2026	1,4 %	1,4 %	0,0 %	3,4 %	0,0 %
2027	1,4 %	6,6 %	2,6 %	1,0 %	0,0 %
2028	0,8 %	14,7 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %
2029+	60,7 %	0,5 %	0,0 %	39,9 %	0,0 %

<sup>1)</sup> Ohne im Bau befindliche Objekte.

<sup>2)</sup> Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

<sup>3)</sup> Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgesseite.

# Übersicht Vermietung zum 30. September 2019

Vermietungsinformationen <sup>1)</sup>				
Direktinvestments und Beteiligungen	Österreich	Polen	Portugal	Schweiz
Mietobjekte (Anzahl) <sup>1)</sup>	6	6	2	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) <sup>1)</sup>	686,9	380,7	50,4	98,3
Nutzungsarten nach Mietertrag <sup>2)</sup>				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	49,5 %	55,7 %	0,0 %	80,3 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	22,4 %	23,0 %	90,6 %	16,9 %
Jahresmietertrag Hotel	18,8 %	6,3 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	2,2 %	8,7 %	9,4 %	1,4 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	4,1 %	4,0 %	0,0 %	1,4 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,5 %	1,6 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	2,5 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand (stichtagsbezogen) <sup>3)</sup>				
Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	6,3 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	1,5 %	5,1 %	0,4 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,4 %	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	98,5 %	88,0 %	99,6 %	100,0 %
Restlaufzeiten der Mietverträge <sup>3),4)</sup>				
unbefristet	0,4 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %
2019	1,4 %	7,8 %	1,0 %	1,1 %
2020	10,7 %	14,2 %	24,6 %	0,5 %
2021	0,9 %	10,2 %	10,8 %	14,4 %
2022	9,7 %	21,7 %	16,2 %	0,0 %
2023	1,6 %	10,3 %	32,9 %	0,0 %
2024	0,2 %	6,0 %	6,0 %	62,0 %
2025	3,3 %	2,7 %	2,7 %	0,0 %
2026	0,5 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %
2027	13,7 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
2028	0,1 %	14,4 %	3,7 %	22,1 %
2029+	57,5 %	12,2 %	2,1 %	0,0 %

<sup>1)</sup> Ohne im Bau befindliche Objekte.

<sup>2)</sup> Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

<sup>3)</sup> Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

## Vermietungsinformationen<sup>1)</sup>

Direktinvestments und Beteiligungen	Spanien	Tschechische Republik	Ungarn	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl) <sup>1)</sup>	6	5	1	<b>135</b>
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) <sup>1)</sup>	571,5	347,1	22,1	<b>15.491,2</b>
<b>Nutzungsarten nach Mietertrag<sup>2)</sup></b>				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	33,1 %	46,9 %	85,5 %	<b>61,5 %</b>
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	42,5 %	5,3 %	0,0 %	<b>20,0 %</b>
Jahresmietertrag Hotel	21,3 %	0,0 %	0,0 %	<b>5,7 %</b>
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,0 %	39,7 %	2,1 %	<b>7,2 %</b>
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	2,7 %	5,0 %	9,4 %	<b>3,8 %</b>
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,1 %</b>
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,4 %</b>
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,5 %	3,0 %	3,0 %	<b>1,4 %</b>
<b>Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>3)</sup></b>				
Leerstand Büro/Praxis	0,7 %	3,9 %	0,0 %	<b>2,6 %</b>
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,8 %</b>
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,3 %	0,2 %	<b>0,2 %</b>
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,2 %	0,6 %	2,8 %	<b>0,3 %</b>
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,3 %	<b>0,0 %</b>
Vermietungsquote	99,1 %	95,2 %	96,7 %	<b>96,1 %</b>
<b>Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>3),4)</sup></b>				
unbefristet	0,0 %	0,5 %	0,0 %	<b>0,2 %</b>
2019	0,4 %	0,9 %	0,1 %	<b>2,2 %</b>
2020	10,4 %	4,0 %	28,9 %	<b>7,4 %</b>
2021	22,5 %	6,9 %	16,8 %	<b>14,6 %</b>
2022	7,6 %	17,7 %	13,1 %	<b>12,3 %</b>
2023	21,1 %	19,7 %	41,1 %	<b>9,0 %</b>
2024	8,8 %	5,0 %	0,0 %	<b>10,8 %</b>
2025	3,5 %	2,1 %	0,0 %	<b>6,5 %</b>
2026	0,8 %	0,0 %	0,0 %	<b>6,0 %</b>
2027	0,4 %	2,3 %	0,0 %	<b>5,6 %</b>
2028	0,5 %	16,5 %	0,0 %	<b>4,1 %</b>
2029+	23,8 %	24,3 %	0,0 %	<b>21,3 %</b>

<sup>1)</sup> Ohne im Bau befindliche Objekte.

<sup>2)</sup> Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

<sup>3)</sup> Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

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

# Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

<b>Renditekennzahlen / Wertänderungen</b>					
<b>Direktinvestments und Beteiligungen</b>					
<b>Renditekennzahlen in %</b>	<b>Belgien</b>	<b>Deutschland</b>	<b>Finnland</b>	<b>Frankreich</b>	<b>Großbritannien</b>
<b>I. Immobilien</b>					
Bruttoertrag	6,1 %	5,5 %	4,7 %	5,0 %	5,0 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,8 %	-1,9 %	-5,5 %	-0,6 %	-0,3 %
Nettoertrag	5,3 %	3,6 %	-0,8 %	4,4 %	4,6 %
Wertänderungen	5,3 %	3,9 %	1,0 %	2,0 %	1,6 %
Ertragsteuern	-0,5 %	-0,3 %	0,1 %	-0,6 %	-0,5 %
Latente Steuern	-4,1 %	-0,5 %	0,0 %	-0,3 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,0 %	6,6 %	0,2 %	5,5 %	5,8 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	0,0 %	7,0 %	0,4 %	6,3 %	9,3 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-1,4 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	7,3 %	7,0 %	0,4 %	6,3 %	7,9 %
<b>II. Liquidität</b>					
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b>					
Ergebnis vor Fondskosten					
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)					
<b>Kapitalinformationen <sup>1)</sup></b>					
<b>(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)</b>					
Immobilien gesamt					
Liquidität					
Kreditvolumen					
Fondsvermögen (netto)					
<b>Informationen zu Wertänderungen <sup>2)</sup></b>					
<b>(stichtagsbezogen in Mio. EUR)</b>					
Gutachterliche Verkehrswerte <sup>3)</sup>	323,6	5.310,6	72,1	2.960,3	2.441,8
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3), 4)</sup>	20,0	271,6	3,3	144,7	129,1
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	9,5	193,7	0,9	101,3	56,4
Sonstige positive Wertänderungen <sup>5)</sup>	7,1	2,1	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	-2,4	-46,2	0,0	-39,2	-7,7
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5)</sup>	-0,3	-19,1	-0,2	-4,8	-8,6
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	7,2	147,5	0,8	62,2	48,7
Sonstige Wertänderungen insgesamt	6,8	-17,0	-0,2	-4,8	-8,6

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Ohne im Bau befindliche Immobilien.

<sup>4)</sup> Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 116 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

<sup>5)</sup> Ohne Verkäufe.

## Renditekennzahlen / Wertänderungen

### Direktinvestments und Beteiligungen

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

### II. Liquidität

### III. Ergebnis gesamter Fonds

Ergebnis vor Fondskosten

Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)

### Kapitalinformationen <sup>1)</sup>

(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Immobilien gesamt

Liquidität

Kreditvolumen

Fondsvermögen (netto)

### Informationen zu Wertänderungen <sup>2)</sup>

(stichtagsbezogen in Mio. EUR)

Gutachterliche Verkehrswerte <sup>3)</sup>	365,1	531,7	300,0	977,5	46,7
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3), 4)</sup>	24,9	32,4	18,8	50,5	2,1
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	0,3	7,8	4,7	31,7	0,1
Sonstige positive Wertänderungen <sup>5)</sup>	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	-28,1	-18,5	-2,7	-7,5	-2,3
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5)</sup>	-0,9	-1,8	-1,1	-8,3	-0,1
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-27,8	-10,7	2,0	24,2	-2,2
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,9	-1,8	-1,1	-8,2	-0,1

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgesseite.

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Ohne im Bau befindliche Immobilien.

<sup>4)</sup> Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 116 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

<sup>5)</sup> Ohne Verkäufe.

# Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

<b>Renditekennzahlen / Wertänderungen</b>				
<b>Direktinvestments und Beteiligungen</b>				
<b>Renditekennzahlen in %</b>	<b>Österreich</b>	<b>Polen</b>	<b>Portugal</b>	<b>Schweiz</b>
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	3,3 %	6,9 %	6,1 %	2,7 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6 %	-2,1 %	-4,3 %	-0,3 %
Nettoertrag	2,6 %	4,8 %	1,9 %	2,4 %
Wertänderungen	-0,8 %	-0,8 %	-23,4 %	0,6 %
Ertragsteuern	0,0 %	-0,3 %	-0,8 %	0,0 %
Latente Steuern	0,0 %	-0,1 %	1,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	1,8 %	3,6 %	-21,2 %	3,0 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	1,8 %	3,6 %	-34,7 %	3,0 %
Währungsänderung	0,0 %	-0,5 %	0,0 %	0,5 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	1,8 %	3,1 %	-34,7 %	3,5 %
<b>II. Liquidität</b>				
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b>				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
<b>Kapitalinformationen<sup>1)</sup></b>				
<b>(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)</b>				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
<b>Informationen zu Wertänderungen<sup>2)</sup></b>				
<b>(stichtagsbezogen in Mio. EUR)</b>				
Gutachterliche Verkehrswerte <sup>3)</sup>	686,9	380,7	50,4	98,3
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3), 4)</sup>	31,2	28,2	3,6	3,0
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	2,2	4,0	0,3	0,7
Sonstige positive Wertänderungen <sup>5)</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	-7,4	-6,5	-6,5	0,0
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5)</sup>	-0,5	-0,3	-0,2	-0,1
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-5,2	-2,4	-6,3	0,7
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,5	-0,3	-0,2	-0,1

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Ohne im Bau befindliche Immobilien.

<sup>4)</sup> Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 116 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

<sup>5)</sup> Ohne Verkäufe.

## Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Spanien	Tschechische Republik	Ungarn	Gesamt
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	5,5 %	6,5 %	5,6 %	<b>5,2 %</b>
Bewirtschaftungsaufwand	-0,5 %	-0,8 %	-0,7 %	<b>-1,1 %</b>
Nettoertrag	4,9 %	5,7 %	4,9 %	<b>4,1 %</b>
Wertänderungen	3,2 %	2,9 %	7,3 %	<b>2,2 %</b>
Ertragsteuern	-0,5 %	-0,8 %	-0,2 %	<b>-0,5 %</b>
Latente Steuern	-0,8 %	-1,5 %	-0,3 %	<b>-0,5 %</b>
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,8 %	6,2 %	11,7 %	<b>5,4 %</b>
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	10,1 %	6,5 %	11,7 %	<b>6,3 %</b>
Währungsänderung	0,0 %	0,1 %	-0,5 %	<b>-0,2 %</b>
Gesamtergebnis in Fondswährung	10,1 %	6,6 %	11,2 %	<b>6,1 %</b>
<b>II. Liquidität</b>				<b>-0,2 %</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b>				
Ergebnis vor Fondskosten				<b>4,7 %</b>
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				<b>3,8 %</b>
<b>Kapitalinformationen<sup>1)</sup> (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)</b>				
Immobilien gesamt				<b>15.067,9</b>
Liquidität				<b>3.790,1</b>
Kreditvolumen				<b>-2.789,2</b>
Fondsvermögen (netto)				<b>16.068,8</b>
<b>Informationen zu Wertänderungen<sup>2)</sup> (stichtagsbezogen in Mio. EUR)</b>				
Gutachterliche Verkehrswerte <sup>3)</sup>	571,5	347,1	22,1	<b>15.486,2</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3),4)</sup>	29,5	21,5	1,6	<b>816,0</b>
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	22,1	13,4	1,5	<b>450,7</b>
Sonstige positive Wertänderungen <sup>5)</sup>	0,0	0,0	0,0	<b>9,2</b>
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	-3,8	-3,8	0,0	<b>-182,5</b>
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5)</sup>	-1,2	-0,5	0,0	<b>-48,2</b>
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	18,3	9,6	1,5	<b>268,2</b>
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1,2	-0,5	0,0	<b>-39,0</b>

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Ohne im Bau befindliche Immobilien.

<sup>4)</sup> Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 116 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

<sup>5)</sup> Ohne Verkäufe.

# Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

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

## Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung

### Vermietung

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

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

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

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

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

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

### **Renditekennzahlen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Kapitalinformationen**

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

### **Wertänderungsinformationen**

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

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

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

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

# Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres 01.10.2018</b>		<b>15.439.328.299,23</b>
<b>1. Ausschüttung für das Vorjahr</b>		-273.209.956,00
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres <sup>1)</sup>	-267.137.540,80	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile <sup>2)</sup>	-6.072.415,20	
<b>2. Mittelzufluss / -abfluss<sup>3)</sup></b>		851.898.005,17
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	1.108.411.807,87	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-256.513.802,70	
<b>3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich<sup>4)</sup></b>		-41.783.560,29
<b>4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten<sup>5)</sup></b>		-30.137.135,32
a) bei Immobilien	-28.543.936,54	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.593.198,78	
<b>5. Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>6)</sup></b>		669.519.134,23
a) davon ordentlicher Nettoertrag	247.308.178,52	
b) davon Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	41.783.560,29	
c) davon realisierte Gewinne	152.726.982,27	
d) davon realisierte Verluste	-35.846.652,01	
e) davon nicht realisierte Gewinne	388.685.647,79	
f) davon nicht realisierte Verluste	-117.027.126,24	
g) davon Währungskursveränderungen	-8.111.456,39	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 30.09.2019</b>		<b>16.615.614.787,02</b>

# 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 „Endausschüttung“).
- 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 Anteilskäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Abfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.
- 3) Die Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile.
- 4) Die Position Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss/-abfluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.
- 5) Unter „Abschreibung Anschaffungsnebenkosten“ werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen berücksichtigt als auch Abschreibungen, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten.
- 6) Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

# Entwicklung des Deka-ImmobilienEuropa

	Geschäftsjahresende 30.09.2019 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2018 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2017 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2016 EUR
Immobilien	<b>10.163.836.816,13</b>	9.774.211.423,24	9.806.794.236,48	9.672.608.700,43
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	<b>3.781.279.354,58</b>	3.426.399.556,92	2.541.909.879,39	1.888.481.115,56
Liquiditätsanlagen	<b>3.701.202.988,98</b>	3.079.201.320,29	3.137.028.806,03	3.118.224.091,92
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>1.782.499.566,02</b>	1.719.630.306,24	1.553.272.633,15	1.493.428.836,19
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	<b>2.813.203.938,69</b>	2.560.114.307,46	2.370.816.011,97	2.262.263.649,88
Fondsvermögen	<b>16.615.614.787,02</b>	15.439.328.299,23	14.668.189.543,08	13.910.479.094,22
Nettoabsatz	<b>851.898.005,17</b>	824.319.594,20	626.678.050,30	682.774.158,58
Anteilumlauf in Stück	<b>352.284.724</b>	333.921.926	315.950.434	302.245.381
Anteilwert	<b>47,16</b>	46,23	46,42	46,02
Ausschüttung je Anteil	<b>1,25</b>	0,80	1,20	1,00
Tag der Ausschüttung	<b>10.01.2020</b>	11.01.2019	22.12.2017	13.01.2017
Ertragsschein-Nummer	<b>24</b>	23	21	20
Zwischenausschüttung je Anteil		0,60		
Tag der Ausschüttung		07.09.2018		
Ertragsschein-Nummer		22		

# Vermögensübersicht zum 30. September 2019

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b> (ab Seite 44)				
1. Geschäftsgrundstücke		10.163.836.816,13		61,17
(davon in Fremdwährung:	2.152.766.816,13)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>10.163.836.816,13</b>		<b>61,17</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	2.152.766.816,13)			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (ab Seite 72)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		3.414.711.701,15		20,55
(davon in Fremdwährung:	415.805.963,79)			
2. Minderheitsbeteiligungen		366.567.653,43		2,21
(davon in Fremdwährung:	145.198.702,91)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>3.781.279.354,58</b>		<b>22,76</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	561.004.666,70)			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (Seite 106)				
1. Bankguthaben		2.742.775.813,98		16,51
(davon in Fremdwährung:	27.765.372,69)			
2. Wertpapiere		958.427.175,00		5,77
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>3.701.202.988,98</b>		<b>22,28</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	27.765.372,69)			
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (Seite 107)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		110.152.946,69		0,66
(davon in Fremdwährung:	26.989.642,30)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		1.471.270.254,26		8,85
(davon in Fremdwährung:	77.050.060,52)			
3. Zinsansprüche		298.993,25		0,00
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten				
– bei Immobilien		132.583.366,79		0,80
(davon in Fremdwährung:	32.161.413,40)			
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		14.984.263,44		0,09
(davon in Fremdwährung:	348.792,14)			
5. Andere		53.209.741,59		0,32
(davon in Fremdwährung:	760.623,24)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>1.782.499.566,02</b>		<b>10,72</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	137.310.531,60)			
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>19.428.818.725,71</b>		<b>116,93</b>

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b> (Seite 107)				
1. Krediten		2.177.086.663,91		13,10
(davon in Fremdwährung:	1.002.823.746,47)			
2. Grundstuckskaufen und Bauvorhaben		26.603.067,10		0,16
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		145.546.395,91		0,88
(davon in Fremdwährung:	32.904.232,41)			
4. anderen Gründen		107.685.656,73		0,65
(davon in Fremdwährung:	10.902.081,70)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>2.456.921.783,65</b>		<b>14,79</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	1.046.630.060,58)			
<b>II. Rückstellungen</b> (Seite 107)		<b>356.282.155,04</b>		<b>2,14</b>
(davon in Fremdwährung:	32.441.411,96)			
<b>Summe der Schulden</b>		<b>2.813.203.938,69</b>		<b>16,93</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>16.615.614.787,02</b>		<b>100,00</b>

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.

<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>	<b>352.284.724</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>	<b>47,16</b>

#### Devisenkurse per Stichtag<sup>1)</sup>

Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,88889	GBP
Japanischer Yen (JPY)	1 EUR =	117,93000	JPY
Polnischer Zloty (PLN)	1 EUR =	4,37435	PLN
Schwedische Krone (SEK)	1 EUR =	10,72185	SEK
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	25,84300	CZK
US-Dollar (USD)	1 EUR =	1,09355	USD
Ungarischer Forint (HUF)	1 EUR =	334,71000	HUF
Norwegische Krone (NOK)	1 EUR =	9,92895	NOK
Schweizer Franken (CHF)	1 EUR =	1,08530	CHF

<sup>1)</sup> Devisenkurse vom 30.09.2019

# Erläuterungen zur Vermögensübersicht

## Immobilien

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 10.163,8 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag insgesamt 94 Objekte. Davon entfallen elf Immobilien auf Fremdwährungsländer. Im Berichtszeitraum wurden drei Immobilien erworben und zehn Immobilien veräußert. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 102) entnommen werden.

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

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

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 3.781,3 Mio. EUR. Im laufenden Berichtsjahr wurden vier Immobilien-Gesellschaften erworben. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 102) entnommen werden.

Weitere Veränderungen haben sich aus den Wertfortschreibungen ergeben, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen. Zusätzliche Angaben zu den einzelnen Immobilien-Gesellschaften können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 72) entnommen werden.

## Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 2.742,8 Mio. EUR. Sie sind unter anderem als Termingelder angelegt.

Zum Stichtag lag der Bestand an *Wertpapieren* bei 958,4 Mio. EUR (Kurswert). Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 830,8 Mio. EUR, zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 440,4 Mio. EUR, laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 405,2 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 698,1 Mio. EUR, Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 54,0 Mio. EUR, für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 124,0 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 26,6 Mio. EUR.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen im Wesentlichen Mietforderungen in Höhe von 29,8 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 22,8 Mio. EUR, Vorschüsse an Immobilienverwalter in Höhe von 1,5 Mio. EUR und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 78,9 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 3,7 Mio. EUR.

Vorauszahlungen der Mieter sind in der Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung erfasst.

Die Position *Forderungen an Immobilien-Gesellschaften* beinhaltet Euro-Darlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 1.394,2 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 77,1 Mio. EUR.

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

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 132,6 Mio. EUR und bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 15,0 Mio. EUR entfallen 32,5 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in den verschiedenen Ländern in einer Gesamthöhe von 11,7 Mio. EUR, Akquisitionskosten für bereits protokollierte Immobilien in Höhe von 2,7 Mio. EUR, Forderungen aus Cash Collateral in Höhe von 17,2 Mio. EUR, noch nicht ausgezahltem Zusatzkaufpreis auf ein Notaranderkonto in Höhe von 14,6 Mio. EUR, noch nicht realisierte Ergebnisse aus Devisentermingeschäften in Höhe von 1,1 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 1,5 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,4 Mio. EUR, sowie Forderungen aus Anteilsätzen in Höhe von 1,1 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 562,2 Mio. EUR.

Bei den *Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben* handelt es sich unter anderem um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für An- und Verkäufe von Immobilien sowie An- und Verkäufe von Immobilien-Gesellschaften.

Die *Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung* enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 47,1 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 23,5 Mio. EUR, Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 73,0 Mio. EUR, Verbindlichkeiten wegen Abstandszahlungen und Garantiebeträgen in Höhe von 0,5 Mio. EUR und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten in Höhe von 1,3 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 10,5 Mio. EUR, aus noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 13,7 Mio. EUR, abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 4,8 Mio. EUR, davon

entfallen auf Fremdwährung 3,6 Mio. EUR, aus Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Hohede von 72,2 Mio. EUR, sonstigen Verbindlichkeiten in Hohede von 5,8 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Anteilsumsatzen in Hohede von 0,7 Mio. EUR.

### **Rückstellungen**

*Rückstellungen* wurden unter anderem in Hohede von 59,5 Mio. EUR für Instandhaltungen, 79,6 Mio. EUR für Ertragsteuer und 207,0 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT) gebildet.

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei Direktinvestments in Hohede von 106,9 Mio. EUR enthalten. Für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Hohede von 100,1 Mio. EUR für potenzielle Veräußerungsgewinne gebildet.

Gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung sind bei Anteilpreisermittlungen für Immobilien Rückstellungen für künftige Verauerungsgewinnsteuern (Capital Gains Tax) aus Immobilien in der Hohede 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. Verauerungsnebenkosten, welche üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden.

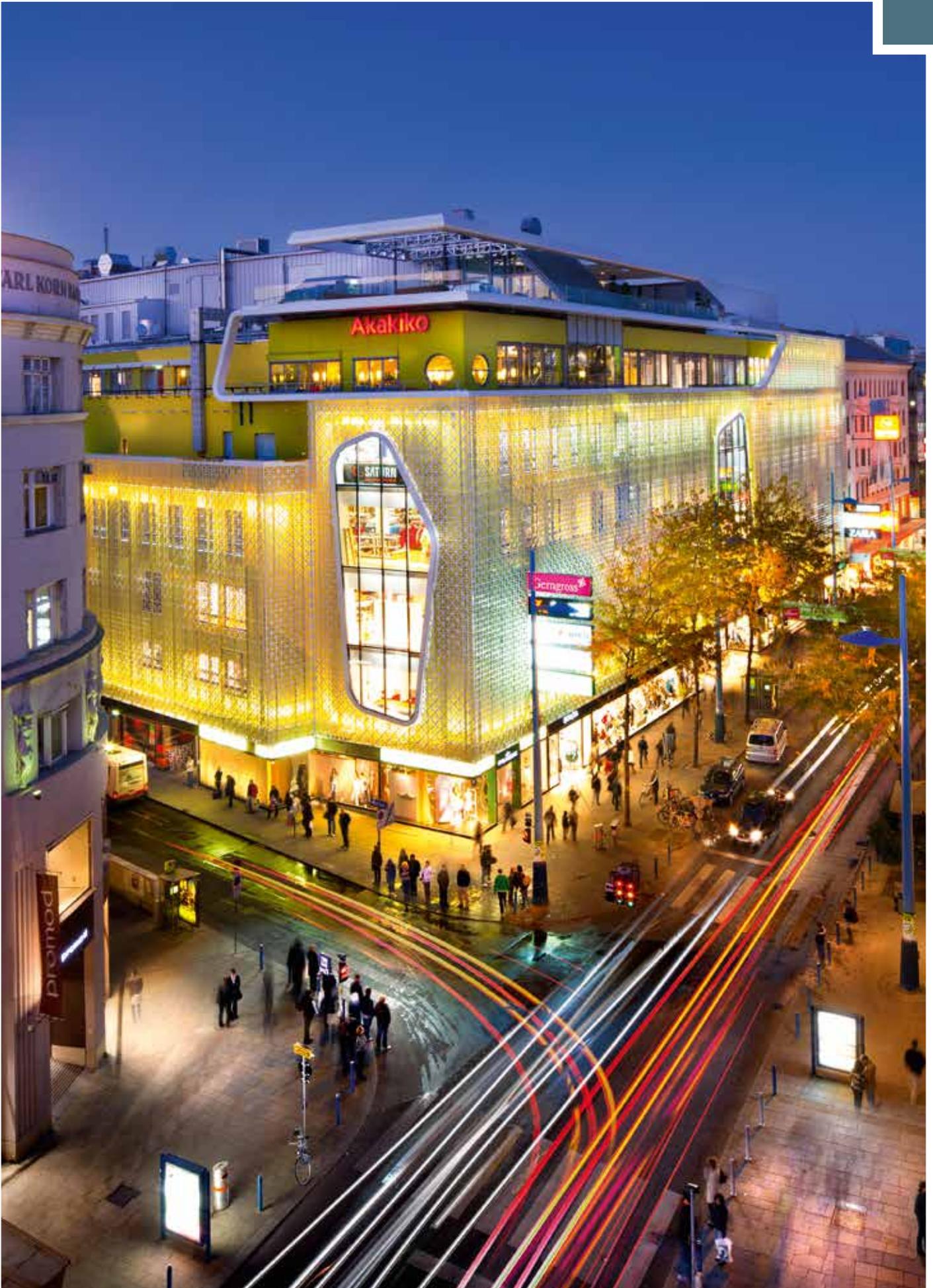
Steuerminderungsmoglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie liegt, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Hohede der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen.

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

Die Fremdwährungspositionen wurden mit den Devisenkursen vom 30.09.2019 bewertet.

### **Fondsvermögen**

Das Fondsvermögen erhöhete sich im Berichtszeitraum von 15.439,3 Mio. EUR per 30.09.2018 auf 16.615,6 Mio. EUR per 30.09.2019. Im gleichen Zeitraum wurden 23.874.941 Anteile ausgegeben und 5.512.143 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Hohede von 851,9 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 352.284.724 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Hohede von 47,16 EUR.



Wien, „Kaufhaus Gerngross“

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>											
<b>Belgien</b>											
1	1040 Brüssel Avenue d'Auderghem 2-14	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 4%; L: 1%; Kfz: 8%	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	6.354	–	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 <sup>13)</sup>	5.317	–	K/Pa
<b>Deutschland</b>											
5	10178 Berlin Anna-Louisa-Karsch-Straße 2 „SpreePalais am Dom“	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 6%; L: 1%; Kfz: 4%	Jul. 95 <sup>12)</sup>	2002	5.511	22.554	–	K/Pa, La
6	10117 Berlin Friedrichstraße 50-55 „Checkpoint Charlie“	–	G	F	B/P: 70%; Ha: 14%; L: 2%; S: 7%; Kfz: 7%	Jul. 00	1999	3.479	18.752	–	K/La/Pa
7	10117 Berlin Friedrichstraße 147+148/ Georgenstraße 24+25 „Friedrich Carré I“	–	G	F	B/P: 63%; Ha: 30%; L: 3%; Kfz: 4%	Apr. 11	2002	5.605	23.766	–	K/Pa
8	10117 Berlin Friedrichstraße 149/ Dorotheenstraße 54 „Friedrich Carré II“	–	G	F	B/P: 67%; Ha: 26%; L: 2%; Kfz: 5%	Sep. 11	2002	2.723 <sup>15)</sup>	11.653	–	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	12165 Berlin Schloßstraße 34 „Das Schloss Shoppingcenter“	–	G	F	B/P: 10%; Ha: 74%; L: 4%; S: 5%; Kfz: 6%	Nov. 18	2006	12.515	41.269	–	K/Pa, R
11	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
12	10119 Berlin Torstraße 49 „Schönhauser Tor“	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 9%; L: 1%; Kfz: 4%	Nov. 93 <sup>12)</sup>	1995	4.314	16.191	–	K/Pa
13	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	55.605	–	R, Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			24.240.000,00 (0,15)
				47,3	1.380.201,00	23.340.000,00
				47,3	1.427.245,00	25.140.000,00
10,6	1,8	3,2	1.505.505			24.395.000,00 (0,15)
				41,3	1.872.494,00	23.980.000,00
				41,3	1.884.904,00	24.810.000,00
1,7	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			12.650.000,00 (0,08)
				49,3	1.176.865,00	12.250.000,00
				49,3	1.178.183,00	13.050.000,00
3,2	0,0	3,8	1.114.077			14.250.000,00 <sup>14)</sup> (0,09)
				50,3	1.077.362,00	13.930.000,00
				50,3	1.075.612,00	14.570.000,00
1,9	2,7	2,8	5.353.711			118.015.000,00 (0,71)
				53,0	5.431.188,00	118.770.000,00
				53,0	5.401.188,00	117.260.000,00
0,1	20,2	5,2	3.685.959			82.995.000,00 (0,50)
				49,8	4.046.040,00	83.800.000,00
				49,8	4.070.640,00	82.190.000,00
1,5	16,5	4,1	7.106.925			159.875.000,00 (0,96)
				53,6	7.177.752,00	163.620.000,00
				53,6	7.439.112,00	156.130.000,00
3,3	12,5	3,2	3.370.216			72.665.000,00 (0,44)
				53,0	3.156.780,00	72.320.000,00
				53,0	3.415.452,00	73.010.000,00
2,0	7,4	4,0	1.486.672			30.770.000,00 (0,19)
				54,4	1.527.468,00	30.440.000,00
				54,4	1.528.356,00	31.100.000,00
2,0	6,7	4,5	10.640.426			249.010.000,00 (1,50)
				48,6	11.589.072,00	248.660.000,00
				46,7	11.677.428,00	249.360.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			83.330.000,00 (0,50)
				55,8	4.315.692,00	83.390.000,00
				55,8	4.315.692,00	83.270.000,00
3,5	3,1	3,3	2.716.835			57.985.000,00 (0,35)
				46,5	3.141.168,00	57.910.000,00
				36,5	3.346.212,00	58.060.000,00
0,5	1,8	6,7	18.669.095			326.895.000,00 (1,97)
				52,7	17.740.788,00	327.800.000,00
				52,7	17.823.060,00	325.990.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafterdarlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>							
<b>Belgien</b>							
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	-	-
<b>Deutschland</b>							
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	12165 Berlin Schloßstraße 34 „Das Schloss Shoppingcenter“	-	-	55,4	138.000.000,00	-	-
11	10623 Berlin Straße des 17. Juni 106-108 „TiergartenTower“	-	-	0,0	0,00	-	-
12	10119 Berlin Torstraße 49 „Schönhauser Tor“	-	-	0,0	0,00	-	-
13	38100 Braunschweig Platz am Ritterbrunnen 1 „Schloss-Arkaden“	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (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	667.666,62	1.057.138,83 (0,01)	1,6	EUR
3.407.143,32 (= 6,4)	2.518.145,72	888.997,60	340.839,42	681.678,88 (0,00)	2,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
19.145.505,15 (= 7,5)	15.419.146,00	3.726.359,15	1.748.768,10	17.396.737,05 (0,10)	9,1	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
12.012.528,34 (= 4,8)	8.898.096,64	3.114.431,70	0,00	0,00 (0,00)	0,0	EUR

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
14	28197 Bremen Ludwig-Erhard-Straße „Logistikzentrum Bremen“	–	G	F	B/P: 3%; L: 97%	Okt. 08 <sup>12)</sup>	2009	70.926	40.299	–	–
15	40213 Düsseldorf Benrather Straße 18-20 „Benrather Karree“	–	G	F	B/P: 77%; Ha: 11%; L: 3%; Kfz: 9%	Aug. 03	2003	5.121	29.566	–	K/La/Pa
16	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
17	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude 558 (Gebäudeteil I)	–	G (E)	F	B/P: 33%; Ha: 5%; L: 59%; Kfz: 3%	Feb. 00 <sup>12)</sup>	1999	12.122	9.627	–	–
18	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude 558 (Gebäudeteil II)	–	G (E)	F	B/P: 40%; L: 58%; Kfz: 2%	Feb. 00 <sup>12)</sup>	2000	10.280	9.982	–	–
19	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude: 571 „AIR CARGO Center“	–	G (E)	F	B/P: 39%; L: 51%; Kfz: 10%	Okt. 03	2003	33.766	22.243	–	Pa
20	60311 Frankfurt am Main Große Gallusstraße 9 „Novum“	–	G	F	B/P: 96%; L: 4%	Dez. 86 <sup>12)</sup>	1977/ 2000	476	3.001	–	K/Pa
21	60314 Frankfurt am Main Hanauer Landstraße 126-128 „Lighttower“	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 3%; L: 1%; Kfz: 6%	Sep. 71 <sup>12)</sup>	1966/ 2005	1.834	10.142	–	Pa
22	60528 Frankfurt am Main Herriotstraße 1/ Saonestraße 5 „Herriot's“	–	G (E)	F	B/P: 85%; Ha: 3%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 10%	Mai 00 <sup>12)</sup>	2003	22.901	38.897	–	K/La/Pa
23	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
24	60326 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 293/ Kleyerstraße 20	–	G	F	B/P: 86%; L: 2%; S: 5%; Kfz: 8%	Sep. 94 <sup>12)</sup>	1992	6.194	19.379	–	K/La/Pa
25	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 2 „Poseidon“	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 4%; L: 2%; S: 2%; Kfz: 6%	Dez. 92 <sup>12)</sup>	1986/ 1997/ 2013	6.803	39.509 <sup>16)</sup>	–	K/Pa
26	60325 Frankfurt am Main Ulmenstraße 30 „Westend Sky“	–	G	F	B/P: 91%; Ha: 2%; L: 1%; Kfz: 6%	Jul. 93 <sup>12)</sup>	1975/ 2002/ 2017	3.318	16.235	–	K/La/Pa
27	20354 Hamburg Dammthorstraße 29-32/ Kleine Theaterstraße „Metropolis Haus“	–	G	F	B/P: 72%; Ha: 17%; L: 1%; S: 6%; Kfz: 3%	Jun. 12	2011	2.434	17.208	–	K/Pa, R

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			29.865.000,00 (0,18)
				40,0	2.031.036,00	30.710.000,00
				40,0	2.177.700,00	29.020.000,00
9,7	18,3	3,4	7.429.948			175.815.000,00 (1,06)
				53,9	9.280.992,00	176.490.000,00
				53,9	9.287.112,00	175.140.000,00
41,9 (41,8)	2,4	3,4	1.046.326			19.380.000,00 (0,12)
				49,2	1.623.588,00	19.140.000,00
				49,2	1.631.700,00	19.620.000,00
9,4	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			10.510.000,00 (0,06)
				40,3	945.468,00	9.610.000,00
				39,3	1.080.540,00	11.410.000,00
1,1	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			13.080.000,00 (0,08)
				42,3	1.133.640,00	13.290.000,00
				38,3	1.133.640,00	12.870.000,00
4,2	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			30.050.000,00 (0,18)
				42,2	2.858.952,00	28.890.000,00
				42,2	2.976.312,00	31.210.000,00
6,2	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			15.125.000,00 (0,09)
				50,9	853.836,00	15.970.000,00
				50,9	780.492,00	14.280.000,00
4,7	11,7	4,7	1.771.914			28.260.000,00 (0,17)
				45,6	1.706.496,00	29.200.000,00
				45,6	1.697.880,00	27.320.000,00
7,5	10,6	3,5	6.106.795			110.320.000,00 (0,66)
				53,7	6.770.964,00	109.330.000,00
				53,7	6.936.360,00	111.310.000,00
30,1	0,4	6,7	1.526.184			74.330.000,00 (0,45)
				54,3	4.532.016,00	75.370.000,00
				54,3	4.952.124,00	73.290.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			52.195.000,00 (0,31)
				42,0	3.026.616,00	51.340.000,00
				42,0	2.874.180,00	53.050.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			242.655.000,00 (1,46)
				63,8	12.017.604,00	246.740.000,00
				63,8	11.959.572,00	238.570.000,00
4,3	1,0	6,5	3.791.873			128.970.000,00 (0,78)
				68,3	5.554.572,00	133.220.000,00
				68,3	5.541.852,00	124.720.000,00
0,6	5,0	2,9	4.384.876			111.850.000,00 (0,67)
				62,8	4.795.656,00	113.570.000,00
				62,8	4.708.032,00	110.130.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
14	28197 Bremen Ludwig-Erhard-Straße „Logistikzentrum Bremen“	–	–	0,0	0,00	–	–
15	40213 Düsseldorf Benrather Straße 18-20 „Benrather Karree“	–	–	0,0	0,00	–	–
16	45127 Essen Markt 5-6/ Kennedyplatz 9-11	–	–	0,0	0,00	–	–
17	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude 558 (Gebäudeteil I)	–	–	0,0	0,00	–	–
18	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude 558 (Gebäudeteil II)	–	–	0,0	0,00	–	–
19	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude: 571 „AIR CARGO Center“	–	–	0,0	0,00	–	–
20	60311 Frankfurt am Main Große Gallusstraße 9 „Novum“	–	–	0,0	0,00	–	–
21	60314 Frankfurt am Main Hanauer Landstraße 126-128 „Lighttower“	–	–	0,0	0,00	–	–
22	60528 Frankfurt am Main Herriotstraße 1/ Saonestraße 5 „Herriot's“	–	–	0,0	0,00	–	–
23	60327 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 178-190 „Atrium Plaza“	–	–	0,0	0,00	–	–
24	60326 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 293/ Kleyerstraße 20	–	–	0,0	0,00	–	–
25	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 2 „Poseidon“	–	–	0,0	0,00	–	–
26	60325 Frankfurt am Main Ulmenstraße 30 „Westend Sky“	–	–	0,0	0,00	–	–
27	20354 Hamburg Dammthorstraße 29-32/ Kleine Theaterstraße „Metropolis Haus“	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
287.077,84 (= 1,0)	132.533,92	154.543,92	12.847,76	0,00 (0,00)	0,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
15.488,99 (= 5,2)	12.488,99	3.000,00	1.548,90	2.710,57 (0,00)	1,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
5.181.665,78 (= 5,9)	3.958.310,20	1.223.355,58	537.157,90	1.432.421,11 (0,01)	2,7	EUR

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
28	22767 Hamburg Große Elbstraße 14 / Buttstraße 3	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 4%; S: 5%; Kfz: 5%	Mrz. 71 <sup>12)</sup>	1966/ 2000	1.786	4.954	–	Pa
29	20354 Hamburg Hohe Bleichen 11	–	G	F	B/P: 81%; Ha: 13%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 4%	Dez. 09	2008	1.518	8.904 <sup>17)</sup>	–	K/Pa
30	20355 Hamburg Stadthausbrücke 1-3 „Fleethof“	–	G	F	B/P: 78%; Ha: 9%; L: 1%; Kfz: 12%	Jan. 94 <sup>12)</sup>	1993	5.768	15.664	–	K/La/Pa
31	65451 Kelsterbach Isarstraße / Donaustraße „Mönchhof Frankfurt Airport“	–	G	F	B/P: 4%; L: 89%; S: 5%; Kfz: 3%	Dez. 18	2017	54.058	31.700	–	–
32	50668 Köln An den Dominikanern 4a/ Stolkgasse „Lindner Hotel“	–	G	F	H: 100%	Sep. 98 <sup>12)</sup>	2000	979	4.196	–	K/Pa
33	50672 Köln Magnusstraße 11-13	–	G	F	B/P: 92%; Kfz: 8%	Feb. 98 <sup>12)</sup>	1999	3.207	11.623	–	Pa
34	50667 Köln Neumarkt 2-4 „Neumarkt Galerie“	–	G	F	B/P: 23%; Ha: 74%; L: 1%; Kfz: 2%	Sep. 14	2013	7.095	36.690	–	K/La/Pa/R
35	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
36	80339 München Barthstraße 12-22 „RONDO“	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 2%; L: 2%; Kfz: 6%	Aug. 99	2001	14.360	28.389	–	K/La/Pa
37	80335 München Bayerstraße 12 „Sofitel Munich Bayerpost“	–	G	F	H: 100%	Nov. 15	2004/ 2013	7.992	25.208	–	K/Pa
38	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
39	80335 München Bayerstraße 21/ Zweigstraße 4	–	G	F	B/P: 44%; Ha: 51%; L: 3%; S: 1%; Kfz: 1%	Jan. 87 <sup>12)</sup>	1975	2.612	12.252	–	K/La/Pa/R
40	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
41	81373 München Landaubogen 10/ Garmischer Straße 35 „Alpha-Haus“	–	G	F	B/P: 86%; L: 5%; Kfz: 8%	Mrz. 97 <sup>12)</sup>	1990	13.093	19.006	–	Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,1	2,5	2,7	940.005			17.650.000,00 (0,11)
				44,5	940.500,00	17.180.000,00
				44,5	940.176,00	18.120.000,00
0,9	14,5	3,7	2.774.932			62.610.000,00 (0,38)
				59,3	2.681.004,00	62.680.000,00
				59,3	2.687.760,00	62.540.000,00
1,9	16,0	2,3	4.334.811			98.085.000,00 (0,59)
				43,5	4.569.636,00	98.910.000,00
				43,5	4.596.324,00	97.260.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			44.785.000,00 (0,27)
				49,1	2.500.008,00	45.030.000,00
				49,1	2.500.008,00	44.540.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			20.500.000,00 (0,12)
				51,0	1.132.524,00	20.630.000,00
				51,0	1.132.524,00	20.370.000,00
1,2	0,2	6,4	2.775.383			45.000.000,00 (0,27)
				49,1	2.506.032,00	44.490.000,00
				49,1	2.506.032,00	45.510.000,00
2,7	1,9	8,0	13.397.529			255.660.000,00 (1,54)
				54,2	13.931.496,00	257.110.000,00
				54,2	13.283.976,00	254.210.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			100.880.000,00 (0,61)
				60,6	4.408.872,00	99.130.000,00
				60,6	4.408.872,00	102.630.000,00
1,6	9,1	2,7	4.545.379			82.525.000,00 (0,50)
				51,8	4.642.224,00	79.360.000,00
				51,8	4.645.992,00	85.690.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			189.010.000,00 (1,14)
				55,3	8.447.976,00	184.380.000,00
				60,8	8.447.976,00	193.640.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			177.290.000,00 (1,07)
				52,4	9.308.436,00	173.960.000,00
				52,4	9.653.844,00	180.620.000,00
37,9 (37,1)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			57.685.000,00 (0,35)
				40,6	3.565.632,00	55.100.000,00
				40,6	3.503.628,00	60.270.000,00
0,2	10,4	3,0	3.769.788			67.330.000,00 (0,41)
				53,6	3.448.464,00	66.370.000,00
				53,6	3.848.268,00	68.290.000,00
0,5	4,4	3,5	2.803.837			49.540.000,00 (0,30)
				40,5	2.867.412,00	48.090.000,00
				40,5	2.854.440,00	50.990.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
28	22767 Hamburg Große Elbstraße 14 / Buttstraße 3	-	-	0,0	0,00	-	-
29	20354 Hamburg Hohe Bleichen 11	-	-	0,0	0,00	-	-
30	20355 Hamburg Stadthausbrücke 1-3 „Fleethof“	-	-	0,0	0,00	-	-
31	65451 Kelsterbach Isarstraße/Donaustraße „Mönchhof Frankfurt Airport“	-	-	0,0	0,00	-	-
32	50668 Köln An den Dominikanern 4a/ Stolkgasse „Lindner Hotel“	-	-	0,0	0,00	-	-
33	50672 Köln Magnusstraße 11-13	-	-	0,0	0,00	-	-
34	50667 Köln Neumarkt 2-4 „Neumarkt Galerie“	-	-	0,0	0,00	-	-
35	80634 München Arnulfstraße 59	-	-	0,0	0,00	-	-
36	80339 München Barthstraße 12-22 „RONDO“	-	-	0,0	0,00	-	-
37	80335 München Bayerstraße 12 „Sofitel Munich Bayerpost“	-	-	34,4	65.087.917,44	-	-
38	80335 München Bayerstraße 41 „Hotel Le Méridien“	-	-	0,0	0,00	-	-
39	80335 München Bayerstraße 21/ Zweigstraße 4	-	-	0,0	0,00	-	-
40	81829 München Joseph-Wild-Straße 20 „MesseCampus Riem“	-	-	0,0	0,00	-	-
41	81373 München Landaubogen 10/ Garmischer Straße 35 „Alpha-Haus“	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
3.139.748,45 (= 5,8)	2.544.008,31	595.740,14	314.438,54	78.609,63 (0,00)	0,2	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.341.726,39 (= 7,8)	2.658.363,66	683.362,73	277.992,61	3.063.733,78 (0,02)	9,2	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
16.868.783,48 (= 6,4)	13.222.030,45	3.646.753,03	1.550.779,62	9.153.764,63 (0,06)	5,0	EUR
4.216.631,86 (= 5,8)	2.642.863,85	1.573.768,01	421.517,84	597.150,25 (0,00)	1,4	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
9.041.732,16 (= 5,0)	6.082.113,20	2.959.618,96	904.219,83	5.500.670,59 (0,03)	6,1	EUR
7.425.126,14 (= 4,7)	5.589.188,00	1.835.938,14	742.688,19	3.961.003,72 (0,02)	5,4	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
42	81671 München Rosenheimer Straße 141 e-h „HighriseOne“	–	G	F	B/P: 92%; Ha: 1%; L: 2%; Kfz: 5%	Mai. 18	2018	3.715	19.818	–	K/La/Pa
43	80331 München Rosental 4 „LEOMAX“	–	G	F	B/P: 55%; Ha: 35%; W: 6%; Kfz: 3%	Okt. 78 <sup>12)</sup>	1922/ 1956/ 1975/ 2002	1.145	4.825	481	La, Pa
44	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	24.355	–	La, Pa
45	80339 München Theresienhöhe 11, 11a, 12 „Theresie“	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 9%; L: 2%; Kfz: 5%	Okt. 14	2003	17.944	50.123	–	K/Pa
46	63263 Neu-Isenburg Hermesstraße 2/ Frankfurter Straße 168-176 „Isenburg-Zentrum“ Shopteil West, Mitte und Ost	–	G	F	Ha: 91%; L: 6%; Kfz: 3%	Aug. 89 <sup>12)</sup> Sept. 11 <sup>18)</sup>	1972/ 1980/ 1995/ 2002	48.916	46.280	–	K/Pa, R
47	41468 Neuss Am Blankenwasser 22 „Logistikzentrum Rhein-Ruhr“	–	G	F	B/P: 7%; L: 91%; S: 1%	Jan. 08 <sup>12)</sup>	2009	160.000	90.477	–	–
48	90402 Nürnberg Karolinenstraße 32-36 „Kaufhaus Breuninger“	–	G	F	B/P: 5%; Ha: 88%; L: 1%; Kfz: 5%	Apr. 03	2003	3.588	16.582	–	K/La/Pa/R
49	65479 Raunheim Am Prime Parc 4-12 „Prime Parc“ Bauabschnitt I, Bauteil A1-A5	–	G	F	B/P: 65%; L: 14%; S: 13%; Kfz: 8%	Okt. 00 <sup>12)</sup>	2000	10.732	10.782	–	Pa
50	65479 Raunheim Am Prime Parc 1-13, 17 „Prime Parc“, Bauteil B1-B8	–	G	F	B/P: 85%; L: 5%; S: 1%; Kfz: 8%	Dez. 01 Aug. 03 <sup>12)</sup>	2001, 2003	17.031	24.421	–	Pa
51	65479 Raunheim Am Prime Parc 2a/Kelsterbacher Str. 14, „Prime Parc“, Bauab- schnitt III, Bauteil C1 + Parkhaus	–	G	F	B/P: 61%; L: 19%; Kfz: 21%	Jun. 04 <sup>12)</sup>	2004	4.450	5.905	–	K/Pa
52	65479 Raunheim Am Prime Parc 2 „Prime Parc“ Bauabschnitt IV, Bauteil C2	–	G	F	B/P: 99%; Kfz: 1%	Mrz. 07 <sup>12)</sup>	2007	1.901	3.715	–	K/Pa
53	70173 Stuttgart Königstraße 10c, 12/ Kronen- straße 3/Thoureststraße 2 „s' Zentrum“	–	G (E)	F	B/P: 12%; Ha: 82%; L: 2%; S: 3%; Kfz: 2%	Nov. 02	2002	5.822	33.837	–	K/La/Pa/R
54	70173 Stuttgart Königstraße 14	–	G	F	B/P: 46%; Ha: 52%; L: 1%; Kfz: 1%	Sep. 93 <sup>12)</sup>	1925/ 1997	2.052	10.917	–	K/La/Pa/R

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,2	0,0	5,2	5.032.260			135.460.000,00
						(0,82)
				68,5	4.772.292,00	132.740.000,00
0,3	13,0	3,0	2.586.324			138.180.000,00
						(0,49)
				52,6	2.508.900,00	81.430.000,00
0,1	0,6	4,0	4.773.129			82.200.000,00
						(0,60)
				52,6	2.569.524,00	81.430.000,00
0,7	2,6	4,8	11.554.794			100.285.000,00
						(0,60)
				53,0	4.827.252,00	99.010.000,00
0,7	2,6	4,8	11.554.794			101.560.000,00
						(1,57)
				53,9	11.506.872,00	257.510.000,00
2,0	5,3	3,5	13.495.115			264.820.000,00
						(1,21)
				43,2	13.084.896,00	205.010.000,00
0,0	12,8	3,5	4.287.070			195.830.000,00
						(0,53)
				39,3	5.416.104,00	88.760.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			87.120.000,00
						(0,47)
				39,3	5.416.104,00	77.945.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			77.945.000,00
						(0,47)
				44,4	3.701.796,00	78.240.000,00
14,1	8,9	3,5	1.079.182			77.650.000,00
						(0,10)
				50,1	1.202.880,00	16.515.000,00
11,1	5,9	4,3	2.257.071			16.960.000,00
						(0,25)
				50,1	1.175.916,00	16.070.000,00
90,6 (16,9)	32,5	2,3	792.056			41.975.000,00
						(0,25)
				53,1	3.121.800,00	42.220.000,00
90,6 (16,9)	32,5	2,3	792.056			41.730.000,00
						(0,06)
				53,1	3.083.664,00	41.730.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			9.815.000,00
						(0,04)
				55,1	857.076,00	9.490.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			10.140.000,00
						(0,04)
				55,1	864.984,00	10.140.000,00
0,1	2,4	2,6	9.306.837			6.590.000,00
						(0,04)
				58,1	493.740,00	6.790.000,00
0,1	0,8	4,1	3.566.858			6.390.000,00
						(0,96)
				58,1	466.452,00	6.390.000,00
0,1	0,8	4,1	3.566.858			159.885.000,00
						(0,96)
				52,3	9.042.972,00	154.410.000,00
0,1	0,8	4,1	3.566.858			165.360.000,00
						(0,45)
				52,3	9.094.488,00	165.360.000,00
0,1	0,8	4,1	3.566.858			74.260.000,00
						(0,45)
				47,7	2.801.052,00	72.890.000,00
0,1	0,8	4,1	3.566.858			75.630.000,00
						(0,45)
				47,7	2.800.572,00	75.630.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschaftskapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafterdarlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
42	81671 München Rosenheimer Straße 141 e-h „HighriseOne“	-	-	33,2	45.000.000,00	-	-
43	80331 München Rosental 4 „LEOMAX“	-	-	0,0	0,00	-	-
44	81541 München St.-Martin-Straße 58-68/ Hohenwaldeckstraße 1-3 „Sunyard“	-	-	0,0	0,00	-	-
45	80339 München Theresienhöhe 11, 11a, 12 „Theresie“	-	-	0,0	0,00	-	-
46	63263 Neu-Isenburg Hermesstraße 2/ Frankfurter Straße 168-176 „Isenburg-Zentrum“ Shopteil West, Mitte und Ost	-	-	0,0	0,00	-	-
47	41468 Neuss Am Blankenwasser 22 „Logistikzentrum Rhein-Ruhr“	-	-	0,0	0,00	-	-
48	90402 Nürnberg Karolinenstraße 32-36 „Kaufhaus Breuninger“	-	-	0,0	0,00	-	-
49	65479 Raunheim Am Prime Parc 4-12 „Prime Parc“ Bauabschnitt I, Bauteil A1-A5	-	-	0,0	0,00	-	-
50	65479 Raunheim Am Prime Parc 1-13, 17 „Prime Parc“, Bauteil B1-B8	-	-	0,0	0,00	-	-
51	65479 Raunheim Am Prime Parc 2a/Kelsterbacher Str. 14, „Prime Parc“, Bauabschnitt III, Bauteil C1 + Parkhaus	-	-	0,0	0,00	-	-
52	65479 Raunheim Am Prime Parc 2 „Prime Parc“ Bauabschnitt IV, Bauteil C2	-	-	0,0	0,00	-	-
53	70173 Stuttgart Königstraße 10c, 12/ Kronenstraße 3/Thoureststraße 2 „s' Zentrum“	-	-	0,0	0,00	-	-
54	70173 Stuttgart Königstraße 14	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
6.515.900,66 (= 4,6)	4.936.023,59	1.579.877,07	649.393,66	5.655.593,66 (0,03)	8,6	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
9.662.602,93 (= 5,3)	6.517.351,67	3.145.251,26	956.002,81	4.886.216,88 (0,03)	5,0	EUR
1.602.203,92 (= 5,9)	1.047.031,36	555.172,56	161.130,90	322.261,83 (0,00)	2,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>Frankreich</b>											
55	69007 Lyon 35, Rue de Marseille „New Deal“	–	G	F	B/P: 70%; Ha: 25%; S: 2%; Kfz: 4%	Jun. 17	1932/ 2016	6.461	21.769	–	K/La/Pa
56	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: 4%	Dez. 15	1972/ 2011	2.400	13.105	–	K/La/Pa
57	75019 Paris 35, Rue de la Gare	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 5%; L: 1%; Kfz: 6%	Dez. 15	2007	16.538	28.552	–	K/La/Pa
58	75009 Paris 64-76, Rue de la Victoire/ 53, Rue de Châteaudun „Opéra-Victoire“	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 4%; L: 1%; S: 7%; W: 1%; Kfz: 3%	Sep. 98	1998/ 2011	7.046 <sup>19)</sup>	28.937	167	K/Pa
59	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
60	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: 1%; S: 4%; Kfz: 3%	Dez. 00	1878/ 2003	6.400	36.530	–	K/La/Pa
<b>Italien</b>											
61	29015 Castel San Giovanni Via Dogana Po 2/A „Logistic Park Castel San Giovanni“	–	G	F	B/P: 3%; L: 97%	Jan. 04 <sup>12)</sup>	2005	170.992	100.040	–	K/Pa
62	29015 Castel San Giovanni Via Dogana Po 2/5	–	G	F	B/P: 3%; L: 97%	Jul. 11	2011	110.712	63.921	–	K/Pa
63	20013 Magenta Strada Boffalora Gebäude 1 + 2	–	G	F	B/P: 4%; L: 96%	Jan. 10 Mai 15 <sup>20)</sup>	2007, 2011	94.793	45.692	–	–
64	20159 Mailand Via Carlo Imbonati 18 „MAC567“	–	G	F	B/P: 94%; Ha: 1%; L: 1%; Kfz: 5%	Mrz. 16	2010	10.444	32.612	–	K/La/Pa
65	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
66	29010 Pontenure Via Enrico Mattei 1 „Logistics Centre A/C“	–	G	F	B/P: 2%; L: 98%	Jul. 08	2010	145.843	65.826	–	–
67	29010 Pontenure Via Isamu Amada 2-4 „Logistics Centre B“	–	G	F	B/P: 1%; L: 97%; S: 2%	Aug. 10	2011	67.075	39.992	–	–
68	45030 Villamarzana Via Zoccole	–	G	F	B/P: 5%; L: 95%	Jan. 10	2008	84.275	44.879	–	–

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
27,8	0,0	6,1	3.891.219			116.415.000,00 (0,70)
				58,0	5.411.910,00	116.110.000,00
				58,0	5.435.000,00	116.720.000,00
0,3	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			151.225.000,00 (0,91)
				56,5	7.124.454,00	153.770.000,00
				51,5	7.301.307,00	148.680.000,00
2,6	0,3	3,9	9.556.096			167.510.000,00 (1,01)
				58,3	8.896.187,00	163.890.000,00
				58,3	9.545.742,00	171.130.000,00
37,6 (3,5)	1,5	1,5	17.037.914			328.110.000,00 (1,97)
				56,9	16.875.841,00	324.610.000,00
				56,9	16.792.319,00	331.610.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			49.195.000,00 (0,30)
				57,3	2.069.523,00	51.430.000,00
				57,3	2.043.948,00	46.960.000,00
0,6	10,0	3,0	14.949.278			429.680.000,00 (2,59)
				56,3	19.439.116,00	431.990.000,00
				56,3	19.599.597,00	427.370.000,00
0,0	0,0	3,3	3.818.612			46.420.000,00 (0,28)
				35,7	3.552.696,00	46.210.000,00
				35,7	3.552.696,00	46.630.000,00
0,0	23,7	4,3	2.204.305			30.695.000,00 (0,18)
				42,3	2.276.508,00	30.420.000,00
				42,3	2.301.168,00	30.970.000,00
9,4	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			29.100.000,00 (0,18)
				37,3	2.243.361,00	29.190.000,00
				37,3	2.234.163,00	29.010.000,00
6,0	27,9	2,6	6.429.140			103.815.000,00 (0,62)
				60,3	6.594.688,00	101.530.000,00
				60,3	6.912.346,00	106.100.000,00
0,2	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			38.020.000,00 (0,23)
				58,0	2.371.440,00	37.410.000,00
				58,0	2.408.350,00	38.630.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			32.250.000,00 (0,19)
				40,9	2.369.742,00	30.710.000,00
				40,9	2.369.742,00	33.790.000,00
0,0	58,2	2,5	1.277.333			17.775.000,00 (0,11)
				41,7	1.390.428,00	17.070.000,00
				41,7	1.439.712,00	18.480.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			17.945.000,00 (0,11)
				38,4	1.571.400,00	18.090.000,00
				38,4	1.607.904,00	17.800.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
<b>Frankreich</b>							
55	69007 Lyon 35, Rue de Marseille „New Deal“	-	-	57,6	67.000.000,00	-	-
56	92200 Neuilly-sur-Seine 136-140 Avenue Charles de Gaulle/1, Rue des Huissiers/ 1-3, Rue des Poissonniers	-	-	49,6	75.000.000,00	-	-
57	75019 Paris 35, Rue de la Gare	-	-	50,1	84.000.000,00	-	-
58	75009 Paris 64-76, Rue de la Victoire/ 53, Rue de Châteaudun „Opéra-Victoire“	-	-	0,0	0,00	-	-
59	75008 Paris 120, Rue du Faubourg Saint-Honoré	-	-	0,0	0,00	-	-
60	75002 Paris 16/18, Rue du Quatre Septembre/ 10-18, Rue de Choiseul/7-21, Rue de Gramont, „Le Centorial“	-	-	40,0	172.000.000,00	-	-
<b>Italien</b>							
61	29015 Castel San Giovanni Via Dogana Po 2/A „Logistic Park Castel San Giovanni“	-	-	0,0	0,00	-	-
62	29015 Castel San Giovanni Via Dogana Po 2/5	-	-	0,0	0,00	-	-
63	20013 Magenta Strada Boffalora Gebäude 1 + 2	-	-	36,5	10.625.000,00	-	-
64	20159 Mailand Via Carlo Imbonati 18 „MAC567“	-	-	54,9	57.000.000,00	-	-
65	20143 Mailand Viale Cassala 16	-	-	50,0	19.000.000,00	-	-
66	29010 Pontenure Via Enrico Mattei 1 „Logistics Centre A/C“	-	-	0,0	0,00	-	-
67	29010 Pontenure Via Isamu Amada 2-4 „Logistics Centre B“	-	-	0,0	0,00	-	-
68	45030 Villamarzana Via Zoccole	-	-	36,8	6.600.000,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
4.051.895,32 (= 3,1)	2.140.912,92	1.910.982,40	420.302,56	3.293.605,92 (0,02)	7,7	EUR
5.133.209,41 (= 3,5)	2.296.070,80	2.837.138,61	513.320,95	3.165.479,12 (0,02)	6,2	EUR
11.666.229,69 (= 7,1)	9.744.266,67	1.921.963,02	1.166.622,95	7.194.175,01 (0,04)	6,2	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
687.184,05 (= 1,9)	30.173,64	657.010,41	69.499,88	121.624,78 (0,00)	1,8	EUR
2.213.521,27 (= 6,7)	1.362.835,78	850.685,49	222.069,54	282.975,59 (0,00)	0,3	EUR
6.693.435,63 (= 5,8)	4.639.631,33	2.053.804,30	669.343,56	4.294.954,53 (0,03)	0,3	EUR
1.419.845,82 (= 3,7)	785.473,20	634.372,62	142.692,08	689.678,38 (0,00)	4,8	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
0,00 (= -)	0,00	0,00	0,00	- (0,00)	-	EUR
1.551.026,33 (= 6,7)	950.898,09	600.128,24	155.152,83	51.717,59 (0,00)	0,3	EUR

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>Niederlande</b>											
69	1017 Amsterdam Herengracht 595 „The Bank“	–	G (E)	F	B/P: 80%; Ha: 12%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 7%	Dez. 15	1931/ 2011	5.776	31.674	–	La, Pa, R
70	1012 AD Amsterdam Prins Hendrikkade 59-72 „Hotel NH Collection Amsterdam“	–	G	F	H: 100%	Jan. 18	16. Jhd./ 1985, 2016	3.829	15.928	259	La, Pa
71	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 <sup>12)</sup>	1998	7.465	53.371	–	K/La/Pa/R
72	3012 Rotterdam Coolingsingel 63	–	G	F	B/P: 43%; Ha: 50%; S: 5%; Kfz: 2%	Mrz. 18	1954/ 2014	3.405	19.747	–	K/Pa, R
73	5928 Venlo Grubbenforsterweg 10-12 „Venlo, Broekman“	–	G	F	B/P: 9%; L: 91%	Jan. 19	2018	82.557	63.577	–	–
74	5801 Venray Nobelstraat 10 - 14 „Distribution Center Flextronics“	–	G	F	B/P: 9%; L: 91%	Dez. 09	2009	103.389	58.203	–	K
75	5145 Waalwijk Van Hilststraat 23	–	G	F	B/P: 9%; L: 84%; S: 7%	Jun. 09 <sup>12)</sup>	2008	91.911 <sup>21)</sup>	58.343	–	–
<b>Österreich</b>											
76	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	31.451	–	K/La/Pa/R
77	1190 Wien Mooslackengasse 36 - 40/ Nußdorfer Lände 23 - 27 „Business Center Muthgasse“	–	G	F	B/P: 93%; L: 1%; Kfz: 6%	Nov. 02	2002	6.209	23.199	–	K/Pa
78	1010 Wien Opernring 13 - 15/ Elisabethenstraße 12, 14 Hotel „Le Méridien“	–	G	F	Ha: 1%; H: 99%	Feb. 04	19. Jhd. u. 1956/ 2003	3.006	24.162	–	K/La/Pa
<b>Spanien</b>											
79	08001 Barcelona Calle Pelayo 58	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1936	1.166	4.813	–	K, LA, PA, R
80	08002 Barcelona La Rambla 111/ Carrer del Pintor Fortuny „Hotel Le Méridien“	–	G	F	H: 100%	Jan. 03	1956/ 1958-1968	1.900 <sup>23)</sup>	16.172	–	K/La/Pa
81	08002 Barcelona Plaza Cataluña 1 - 4 „El Triangle“ <sup>24)</sup>	–	G	F	B/P: 25%; Ha: 74%; Kfz: 1%	Mrz. 05	1998	4.540 <sup>25)</sup>	25.106	–	K/La/Pa/R

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	3,3	3,2	12.426.690			264.665.000,00
						(1,59)
				60,3	12.226.105,00	260.380.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	55,3	11.777.322,00	268.950.000,00
						140.950.000,00
						(0,85)
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	58,8	6.094.695,00	141.390.000,00
				58,8	6.094.695,00	140.510.000,00
						173.120.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			(1,04)
				48,4	9.910.658,00	172.380.000,00
				48,4	9.933.035,00	173.860.000,00
6,4	0,8	6,4	2.659.012			61.825.000,00
						(0,37)
				55,5	3.634.141,00	62.320.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	55,5	3.386.254,00	61.330.000,00
						66.890.000,00
						(0,40)
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	49,5	3.153.100,00	67.250.000,00
				49,5	3.153.100,00	66.530.000,00
						43.295.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			(0,26)
				40,3	2.800.593,00	44.520.000,00
				40,3	2.715.270,00	42.070.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			48.655.000,00
						(0,29)
				39,7	2.703.350,00	48.520.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	39,7	2.666.175,00	48.790.000,00
						170.435.000,00
						(1,03)
6,3	24,5	3,9	7.549.908	41,0	7.772.304,00	171.970.000,00
				41,0	7.704.324,00	168.900.000,00
						63.995.000,00
0,1	9,6	5,7	4.266.576			(0,39)
				53,3	3.567.552,00	64.820.000,00
				53,3	3.839.772,00	63.170.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			91.255.000,00
						(0,55)
				54,1	4.536.000,00	89.450.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	54,1	4.536.000,00	93.060.000,00
						73.745.000,00
						(0,44)
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	48,3	2.800.020,00	73.260.000,00
				53,6	2.800.020,00	74.230.000,00
						97.900.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			(0,59)
				37,8	5.707.578,00	96.690.000,00
				37,8	5.680.280,00	99.110.000,00
0,0	15,8	3,4	9.310.876			187.825.000,00
						(1,13)
				47,8	10.234.572,00	187.620.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	47,8	10.177.188,00	188.030.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
<b>Niederlande</b>							
69	1017 Amsterdam Herengracht 595 „The Bank“	-	-	56,7	150.000.000,00	-	-
70	1012 AD Amsterdam Prins Hendrikkade 59-72 „Hotel NH Collection Amsterdam“	-	-	47,5	67.000.000,00	-	-
71	2511 VX Den Haag Parnassusplein 5 - 135 / Zwarteweg 30 - 40 / Turfmarkt 230 - 250 „De Resident“	-	-	0,0	0,00	-	-
72	3012 Rotterdam Coolingel 63	-	-	37,2	23.000.000,00	-	-
73	5928 Venlo Grubbenforsterweg 10-12 „Venlo, Broekman“	-	-	38,6	25.800.000,00	-	-
74	5801 Venray Nobelstraat 10 - 14 „Distribution Center Flextronics“	-	-	46,2	20.000.000,00	-	-
75	5145 Waalwijk Van Hilststraat 23	-	-	49,3	24.000.000,00	-	-
<b>Österreich</b>							
76	1070 Wien Mariahilferstraße 42 - 48 „Kaufhaus Gerngross“	-	-	0,0	0,00	-	-
77	1190 Wien Mooslackengasse 36 - 40 / Nußdorfer Lände 23 - 27 „Business Center Muthgasse“	-	-	0,0	0,00	-	-
78	1010 Wien Opernring 13 - 15 / Elisabethenstraße 12, 14 Hotel „Le Méridien“	-	-	0,0	0,00	-	-
<b>Spanien</b>							
79	08001 Barcelona Calle Pelayo 58	-	-	88,1	65.000.000,00 <sup>22)</sup>	-	-
80	08002 Barcelona La Rambla 111 / Carrer del Pintor Fortuny „Hotel Le Méridien“	-	-	0,0	0,00	-	-
81	08002 Barcelona Plaza Cataluña 1-4 „El Triangle“ <sup>24)</sup>	-	-	32,0	60.150.000,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
22.379.012,69 (= 8,1)	16.525.167,34	5.853.845,35	2.262.902,28	13.954.564,06 (0,08)	6,2	EUR
11.133.323,52 (= 7,2)	9.275.967,67	1.857.355,85	4.449.499,59	5.966.552,16 (0,04)	1,2	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.252.119,30 (= 5,1)	1.786.646,00	1.465.473,30	315.242,62	2.791.206,00 (0,02)	8,5	EUR
1.604.408,57 (= 2,2)	5.000,00	1.599.408,57	113.441,29	1.490.967,28 (0,01)	9,3	EUR
858.781,65 (= 2,2)	6.596,92	852.184,73	85.922,25	14.320,37 (0,00)	0,2	EUR
928.972,56 (= 2,2)	1.840,00	927.132,56	69.175,87	0,00 (0,00)	0,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.037.330,06 (= 3,8)	2.004.007,34	1.033.322,72	310.219,49	2.559.310,82 (0,02)	8,3	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
82	14003 Cordoba Calle Conde de Gondomar 13	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1989	1.736	1.964	–	K, PA
83	28012 Madrid Calle Carretas 10	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1900	1.250	1.736	–	K, LA, PA

### II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

#### Großbritannien

84	Edinburgh EH3 8BE 144 Morrison Street	–	G	F	B/P: 97%; Ha: 2%; Kfz: 1%	Mrz. 16	2013	4.597	18.795	–	K/Pa
85	London EC2V 5 Aldermanbury Square „Aldermanbury Square“	–	G (E)	F	B/P: 98%; Ha: 1%; S: 1%	Dez. 12	2007	2.840	25.662	–	Pa
86	London SE1 8NJ 197 Blackfriars Road „Palestra“	–	G	F	B/P: 97%; S: 2%; Kfz: 1%	Jan. 13	2006	3.596	27.918	–	Pa
87	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	52.206	–	K/Pa, R
88	London EC2Y 5ET 120 London Wall „Moor House“	–	G (E)	F	B/P: 95%; Ha: 5%	Sep. 08	2005	2.322	29.290	–	K/La/Pa
89	London W1G 0JD 33 Margaret Street	–	G (E)	F	B/P: 90%; Ha: 10%	Jan. 16	2013	1.781	9.912	–	Pa, K
90	London EC2 1 Old Jewry „Old Jewry“	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 12%; S: 1%	Jun. 08	2008	1.264	6.967	–	K/La/Pa
91	London WC1B 5HA 1 Southampton Row „One Southampton Row“	–	G	F	B/P: 81%; Ha: 18%; L: 1%	Apr. 12	1900/ 2009	2.540	11.874	0	K/La/Pa

#### Polen<sup>26)</sup>

92	50-365 Breslau ul. Gen. Josefa Bema 2 „Bema Plaza“	–	G	F	B/P: 75%; Ha: 16%; L: 1%; Kfz: 8%	Jun. 08 <sup>27)</sup>	2007	8.597	28.366	–	Pa, K
----	--	---	---	---	--------------------------------------	------------------------	------	-------	--------	---	-------

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			18.980.000,00 (0,11)
				58,5	890.208,00	19.140.000,00
				58,5	890.208,00	18.820.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			24.940.000,00 (0,15)
				48,6	960.000,00	25.240.000,00
				53,6	960.000,00	24.640.000,00
13,0	0,1	10,5	5.994.005 (= 6.789.316)			103.515.000,00 (= 116.454.229,43) (0,70)
				63,5	5.923.996,00	104.210.000,00
				63,5	6.019.057,00	102.820.000,00
6,0	11,5	5,8	13.463.336 (= 15.273.287)			257.525.000,00 (= 289.715.262,86) (1,74)
				57,3	14.257.770,00	257.590.000,00
				57,3	14.336.000,00	257.460.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			273.295.000,00 (= 307.456.490,68) (1,85)
				57,1	14.460.000,00	272.350.000,00
				57,1	14.460.000,00	274.240.000,00
0,1	0,0	15,2	26.371.466 (= 29.888.326)			473.480.000,00 (= 532.664.334,17) (3,21)
				61,2	26.409.948,00	476.110.000,00
				61,2	26.400.713,00	470.850.000,00
0,0	0,0	4,9	16.573.150 (= 18.795.545)			307.220.000,00 (= 345.622.067,97) (2,08)
				55,7	18.033.267,00	306.940.000,00
				55,7	17.931.962,00	307.500.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			189.455.000,00 (= 213.136.608,58) (1,28)
				63,3	7.798.792,00	187.350.000,00
				63,3	7.798.792,00	191.560.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			87.260.000,00 (= 98.167.377,29) (0,59)
				58,6	4.715.630,00	87.720.000,00
				58,6	4.235.555,00	86.800.000,00
0,0	1,4	9,3	7.282.007 (= 8.257.038)			134.445.000,00 (= 151.250.435,94) (0,91)
				59,7	7.249.164,00	135.400.000,00
				59,7	6.623.891,00	133.490.000,00
17,3	25,2	2,6	16.491.540 (= 3.841.160)			269.416.216,50 (= 61.590.000,00) (0,37)
				58,3	20.233.170,98	268.978.781,50
				58,3	21.264.117,79	269.853.651,50

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
82	14003 Cordoba Calle Conde de Gondomar 13	-	-	0,0	0,00	-	-
83	28012 Madrid Calle Carretas 10	-	-	0,0	0,00	-	-

## II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

### Großbritannien

84	Edinburgh EH3 8BE 144 Morrison Street	-	-	51,2	53.000.000,00 (= 59.624.925,47)	-	-
85	London EC2V 5 Aldermanbury Square „Aldermanbury Square“	-	-	46,6	120.000.000,00 (= 134.999.831,25)	-	-
86	London SE1 8NJ 197 Blackfriars Road „Palestra“	-	-	42,1	115.000.000,00 (= 129.374.838,28)	-	-
87	London EC3 7AW 138-139 Houndsditch „The St. Botolph Building“	-	-	48,6	230.000.000,00 (= 258.749.676,56)	-	-
88	London EC2Y 5ET 120 London Wall „Moor House“	-	-	40,0	123.000.000,00 (= 138.374.827,03)	-	-
89	London W1G 0JD 33 Margaret Street	-	-	69,4	131.400.000,00 (= 147.824.815,22)	-	-
90	London EC2 1 Old Jewry „Old Jewry“	-	-	57,3	50.000.000,00 (= 56.249.929,69)	-	-
91	London WC1B 5HA 1 Southampton Row „One Southampton Row“	-	-	51,3	69.000.000,00 (= 77.624.902,97)	-	-

### Polen<sup>27)</sup>

92	50-365 Breslau ul. Gen. Josefa Bema 2 „Bema Plaza“	-	-	0,0	0,00 (= 0,00)	-	-
----	--	---	---	-----	------------------	---	---

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
657.015,06 (= 3,3)	398.694,63	258.320,43	388.101,29	97.025,33 (0,00)	0,3	EUR
782.394,21 (= 2,9)	423.099,41	359.294,80	80.497,58	664.105,04 (0,00)	8,3	EUR
- (= 9.715.731,26) (= 7,2)	- (= 6.092.853,14)	- (= 3.622.878,12)	- (= 932.450,18)	- (= 6.461.171,61) (0,04)	6,5	GBP (EUR)
- (= 18.703.767,49) (= 6,5)	- (= 12.586.084,65)	- (= 6.117.682,84)	- (= 1.873.963,26)	- (= 6.090.380,51) (0,04)	3,2	GBP (EUR)
- (= 16.818.896,30) (= 6,1)	- (= 11.051.519,43)	- (= 5.767.376,87)	- (= 1.685.569,76)	- (= 5.478.101,69) (0,03)	3,3	GBP (EUR)
- (= 30.779.650,68) (= 6,1)	- (= 20.172.379,93)	- (= 10.607.270,75)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	0,0	GBP (EUR)
-	-	-	-	-	-	GBP (EUR)
- (= 17.262.100,25) (= 6,1)	- (= 11.399.288,44)	- (= 5.862.811,81)	- (= 1.749.340,02)	- (= 10.933.375,06) (0,07)	6,3	GBP (EUR)
-	-	-	-	-	-	GBP (EUR)
- (= 8.696.561,82) (= 6,4)	- (= 5.433.746,29)	- (= 3.262.815,53)	- (= 869.680,07)	- (= 2.246.673,53) (0,01)	2,6	GBP (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
93	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
<b>Schweiz</b>											
94	8008 Zürich Utoquai 29/31	–	G	F	B/P: 81%; Ha: 17%; L: 1%	Mai 16	1900/ 1990	889	3.981	–	Pa
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>											
<b>Belgien</b>											
<b>Deka Régent SA<sup>28)</sup> Rond Point Robert Schuman 6 boîte 5 1040 Brüssel, Belgien</b>		<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Jul. 04</b>	–	–	–	–	–
95	1000 Brüssel Boulevard du Régent 47-48	–	G (E)	–	–	Jul. 04	–	1.175	–	–	–
<b>La City SA Rond Point Robert Schuman 6 boîte 5 1040 Brüssel, Belgien</b>		<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Okt. 00</b>	–	–	–	–	–
96	1210 Brüssel Rue du Progrès 55 „Boréal“	–	G	F	B/P: 89%; L: 2%; Kfz: 9%	Okt. 00	2000/2010	6.262	37.486	–	K/La/Pa
<b>The One Office S.A. Avenue Louise 523 1050 Brüssel, Belgien</b>		<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Dez. 18</b>	–	–	–	–	–
97	1000 Brüssel Rue de la Loi 107-109/ Chaussée d'Etterbeek 64 „The One“	–	G	F	B/P: 95%; L: 2%; Kfz: 3%	Dez. 18	2019	2.260	30.658	–	K/La/Pa
<b>Deutschland</b>											
<b>Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.<sup>30)</sup> 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel</b>		<b>40,0%</b>	–	–	–	<b>Okt. 17</b>	–	–	–	–	–
<b>Tower 185 Immobilien GmbH &amp; Co. KG Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main</b>		<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Nov. 17</b>	–	–	–	–	–
98	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ <sup>31)</sup>	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 1%; L: 1%; S: 5%; Kfz: 4%	Jan. 18	2012	17.830	102.836	–	K/La/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			178.254.762,50 (= 40.750.000,00) (0,25)
				35,8	12.815.813,15	177.248.662,00
				35,8	13.422.622,99	179.260.863,00
0,0	1,6	5,1	2.797.378 (= 2.480.549)			106.685.000,00 (= 98.300.009,21) (0,59)
				51,4	3.312.144,00	108.330.000,00
				46,4	3.265.044,00	105.040.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	3.675.000,00 <sup>29)</sup>
						3.750.000,00
						3.600.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			104.105.000,00
				56,3	7.064.145,00	103.020.000,00
				56,3	7.081.075,00	105.190.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,2	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			140.315.000,00
				69,5	7.734.200,00	140.090.000,00
				69,5	7.360.240,00	140.540.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
3,1	0,9	6,0	32.101.458			770.310.000,00
				52,1	30.958.907,98	766.330.000,00
				52,1	31.334.340,00	774.290.000,00

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

93	96-515 Teresin ul. Gaja 11 „Tesco Distribution Center“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
----	--	---	---	-----	------------------	---	---

#### Schweiz

94	8008 Zürich Utoquai 29/31	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
----	------------------------------	---	---	-----	------------------	---	---

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

#### Belgien

	<b>Deka Régent SA<sup>28)</sup></b> <b>Rond Point</b> <b>Robert Schuman 6 boîte 5</b> <b>1040 Brüssel, Belgien</b>	–	6.771.488,82	–	–	0,00	5.491.738,33 (0,03)
--	---	---	--------------	---	---	------	------------------------

95	1000 Brüssel Boulevard du Régent 47-48	–	–	0,0	0,00	–	–
----	---	---	---	-----	------	---	---

	<b>La City SA</b> <b>Rond Point</b> <b>Robert Schuman 6 boîte 5</b> <b>1040 Brüssel, Belgien</b>	–	15.600.000,00	–	–	20.796.935,79	99.831.885,53 (0,60)
--	---	---	---------------	---	---	---------------	-------------------------

96	1210 Brüssel Rue du Progrès 55 „Boréal“	–	–	0,0	0,00	–	–
----	---	---	---	-----	------	---	---

	<b>The One Office S.A.</b> <b>Avenue Louise 523</b> <b>1050 Brüssel, Belgien</b>	46.943.865,83	1.260.818,10	–	–	12.000.000,00	57.721.602,45 (0,35)
--	--	---------------	--------------	---	---	---------------	-------------------------

97	1000 Brüssel Rue de la Loi 107-109/ Chaussée d'Etterbeek 64 „The One“	–	–	49,9	70.000.000,00	–	–
----	--	---	---	------	---------------	---	---

#### Deutschland

	<b>Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.<sup>30)</sup></b> <b>6, rue Lou Hemmer</b> <b>1748 Luxemburg-Findel</b>	40.000,00	1.101.000,00	–	–	148.000.000,00	80.872.960,68 (0,49)
--	--	-----------	--------------	---	---	----------------	-------------------------

	<b>Tower 185 Immobilien GmbH &amp; Co. KG</b> <b>Taunusanlage 1</b> <b>60329 Frankfurt am Main</b>	–	100.000,00	–	–	–	–
--	--	---	------------	---	---	---	---

98	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ <sup>31)</sup>	–	–	32,5	250.000.000,00	–	–
----	---	---	---	------	----------------	---	---

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 607.240,58) (= 1,8)	- (= 4.655,00)	- (= 602.585,58)	- (= 46.334,99)	- (= 0,00) (0,00)	0,0	PLN (EUR)
- (= 1.399.869,92) (= 1,4)	- (= 133.458,60)	- (= 1.266.411,32)	- (= 144.563,71)	- (= 951.711,00) (0,01)	6,7	CHF (EUR)
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
<b>4.724.891,77</b> <b>(= 10,1)</b>	<b>121.181,50</b>	<b>4.603.710,27</b>	<b>287.302,77</b>	<b>4.437.589,00</b> <b>(0,03)</b>	<b>9,2</b>	<b>EUR</b>
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	-	EUR
<b>0,00</b> <b>(= 0,0)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-	<b>EUR</b>
<b>0,00</b> <b>(= 0,0)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-	<b>EUR</b>
54.648.406,18 (= 7,0)	45.880.550,51	8.767.855,67	5.494.679,88	45.331.108,79	8,3	EUR

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
	<b>Tower 185 Betriebs GmbH<sup>32)</sup> Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Jan. 18</b>	–	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft <sup>33)</sup> : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main										
	<b>Ettlinger Tor Karlsruhe KG Heegbarg 30, 22391 Hamburg</b>	<b>80,0%</b>	–	–	–	<b>Aug. 02</b>	–	–	–	–	–
99	76133 Karlsruhe Karl-Friedrich-Straße 26 „Ettlinger Tor Karlsruhe“ <sup>31)</sup>	–	G	F	B/P: 3%; Ha: 83%; L: 6%; Kfz: 8%	Aug. 02	2005	24.015	49.260	–	K/La/Pa/R
	Beteiligte Gesellschaft <sup>34)</sup> : Deka Immobilien Beta Karlsruhe GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main										
	<b>Finnland</b>										
	<b>Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13<sup>35)</sup> Mannerheiminaukio 1A 00101 Helsinki</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Mai 18</b>	–	–	–	–	–
100	00120 Helsinki Yrjönkatu 13 „Hotel St. George“	–	G	F	H: 100%	Mai 18	1840/ 2016	2.039	9.889	–	Pa
	<b>Frankreich</b>										
	<b>Deka Eqwater SARL<sup>36)</sup> 9/11, Allée de l'Arche 92671 Courbevoie La Défense Cedex, Frankreich</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Dez. 07</b>	–	–	–	–	–
101	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	15.834	–	K/Pa
102	75017 Paris 39-41, Avenue de Wagram „Hotel Renaissance Arc de Triomphe“ <sup>37)</sup>	–	G	F	Ha: 22%; H: 63%; S: 15%	Jun. 10	2009	3.616	11.534	–	K/La/Pa
103	75013 Paris 41-49, Quai d'Austerlitz /52-60, Avenue Pierre Mendes France „Quai d'Austerlitz“	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 5%; L: 8%; Kfz: 2%	Dez. 12	2003	3.703	22.641	–	K/Pa
104	92130 Issy-les-Moulineaux 9/15, Rue Maurice Mallet / 3/5, Square Louis Blériot „Central Park“ <sup>38)</sup>	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 6%; Kfz: 8%	Aug. 01	2000	2.264	14.144	–	K/La/Pa
105	75009 Paris 54, Boulevard Haussmann <sup>38)</sup>	–	G	F	B/P: 7%; Ha: 89%; L: 4%; Kfz: 1%	Jan. 02	ca. 1880/ 2001	2.356	12.255	–	K/La/Pa/R

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
3,9	8,8	5,3	17.635.314			319.830.000,00
				45,9	19.360.296,00	316.120.000,00
				45,9	19.401.900,00	323.540.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			72.075.000,00
				59,0	3.287.004,00	72.550.000,00
				49,0	3.287.004,00	71.600.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,1	22,0	2,2	6.092.158			125.405.000,00
				61,3	6.735.856,00	124.050.000,00
				61,3	6.766.303,00	126.760.000,00
0,0	15,7	1,6	8.128.836			130.285.000,00
				48,8	6.851.159,00	131.300.000,00
				50,8	5.611.179,00	129.270.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			152.660.000,00
				53,5	8.766.860,00	157.550.000,00
				53,5	8.464.909,00	147.770.000,00
23,2	44,9	2,7	4.366.930			98.410.000,00
				50,5	5.761.414,00	97.390.000,00
				50,5	5.779.584,00	99.430.000,00
0,3	0,3	3,5	14.755.282			338.515.000,00
				51,7	13.811.560,00	339.210.000,00
				51,7	13.866.151,00	337.820.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinan- zierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
	<b>Tower 185 Betriebs GmbH<sup>32)</sup> Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main</b>	<b>7.166.954</b>	<b>25.000,00</b>	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft <sup>33)</sup> : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main	40.000,00					40.000,00 (0,00)
	<b>Ettlinger Tor Karlsruhe KG Heegbarg 30, 22391 Hamburg</b>	–	<b>48.621.549,14</b>	–	–	<b>14.843.636,90</b>	<b>212.508.012,51 (1,28)</b>
99	76133 Karlsruhe Karl-Friedrich-Straße 26 „Ettlinger Tor Karlsruhe“ <sup>31)</sup>	–	–	16,5	52.718.426,28	–	–
	Beteiligte Gesellschaft <sup>34)</sup> : Deka Immobilien Beta Karlsruhe GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main						68.812,21 (0,00)
<b>Finnland</b>							
	<b>Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13<sup>35)</sup> Mannerheiminaukio 1A 00101 Helsinki</b>	<b>14.757.499,97</b>	<b>2.500,00</b>	–	–	<b>23.650.000,00</b>	<b>49.329.529,91 (0,30)</b>
100	00120 Helsinki Yrjönkatu 13 „Hotel St. George“	–	–	0,0	0,00	–	–
<b>Frankreich</b>							
	<b>Deka Eqwater SARL<sup>36)</sup> 9/11, Allée de l'Arche 92671 Courbevoie La Défense Cedex, Frankreich</b>	–	<b>957.594.700,00</b>	–	–	<b>545.807.489,28</b>	<b>1.333.524.772,84 (8,03)</b>
101	92130 Issy-les-Moulineaux 86, Rue Henry Farman/ 21-23, Rue Bara „EQWATER“	–	–	0,0	0,00	–	–
102	75017 Paris 39-41, Avenue de Wagram „Hotel Renaissance Arc de Triomphe“ <sup>37)</sup>	–	–	0,0	0,00	–	–
103	75013 Paris 41-49, Quai d'Austerlitz / 52-60, Avenue Pierre Mendes France „Quai d'Austerlitz“	–	–	0,0	0,00	–	–
104	92130 Issy-les-Moulineaux 9/15, Rue Maurice Mallet / 3/5, Square Louis Blériot „Central Park“ <sup>38)</sup>	–	–	0,0	0,00	–	–
105	75009 Paris 54, Boulevard Haussmann <sup>38)</sup>	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung) / für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
181.036,89 (= 2,5)	1.595,31	179.441,58	18.730,08	154.522,75	8,3	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
						EUR
2.714.327,94 (= 18,4)	1.460.327,94	1.254.000,00	161.293,58	2.522.042,13 (0,02)	-	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	204.721,72	0,7	EUR
11.649.213,73 (= 6,9)	11.646.213,73	3.000,00	1.261.998,14	3.688.917,77	3,2	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
106	75008 Paris 21-23, Rue de la Ville l'Evêque <sup>38)</sup>	–	G	F	B/P: 90%; L: 3%; Kfz: 6%	Jun. 00	1977/ 1996	1.278	3.749	–	K/Pa
107	75008 Paris 19-21, Rue de Vienne/ 38-46, Rue de Rocher „Solstys“ <sup>38)</sup>	–	G	F	B/P: 92%; Ha: 3%; L: 2%; Kfz: 3%	Jun. 11	1911/ 2013	6.613	32.227	–	Pa
108	75008 Paris 6, 8, 10, 12, Rue du Général Foy „Général Foy“ <sup>38)</sup>	–	G	F	B/P: 90%; L: 2%; S: 4%; W: 1%; Kfz: 4%	Jun. 00	18. Jhdt./ 1990/ 2006/ 2018	1.737	8.167	157	Pa
	<b>SCI de L'Ilot Lafayette<sup>39)</sup> 9/11, Allée de l'Arche 92671 Courbevoie La Défense Cedex, Frankreich</b>	<b>100,0%<sup>40)</sup></b>	–	–	–	<b>Jun. 13</b>	–	–	–	–	–
109	75009 Paris 33, Rue La Fayette	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 4%; W: 2%; Kfz: 3%	Jun. 13	1800/ 2005	6.011	28.789	1.249	Pa
<b>Irland</b>											
	<b>DIE Ireland ICAV 25/28, North Wall Quay 1 Dublin, Ireland</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Feb. 18</b>	–	–	–	–	–
110	Cork Mahon Link Road „Mahon Point Shopping Centre“ <sup>41)</sup>	–	G (E)	F	B/P: 1%; Ha: 88%; L: 4%; S: 7%	Dez. 02 Aug. 19 <sup>51)</sup>	2005	150.991	31.065	–	K/La/Pa/R
111	W12 Newbridge 1 Main Street „Whitewater“ <sup>41)</sup>	–	G	F	B/P: 1%; Ha: 83%; S: 6%; W: 3%; Kfz: 8%	Mrz. 16	2006	35.208	29.979	5.471	K/La/Pa/R
<b>Italien</b>											
	<b>Deka Aporti S.r.l. 21, Via Monte di Pietà 20121 Mailand</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Feb. 19</b>	–	–	–	–	–
112	20124 Mailand Via Ferrante Aporti 8 „Palazzo Aporti“	–	G	F	B/P: 93%; L: 2%; Kfz: 5%	Mrz. 19	ca. 1930/ 2011	7.705	26.449	–	K/Pa
<b>Luxemburg</b>											
	<b>DESPA FIRST REAL ESTATE LUX S.A 296-298, Route de Longwy 1940 Luxemburg, Luxemburg</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Jun. 00</b>	–	–	–	–	–
113	1855 Luxemburg 38, Avenue John F. Kennedy	–	G	F	B/P: 81%; L: 6%; Kfz: 14%	Jun. 00	2002	5.787	17.174	–	K/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			35.925.000,00
				40,4	2.248.200,00	37.630.000,00
				40,4	2.112.760,00	34.220.000,00
1,5	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			386.610.000,00
				64,3	18.329.928,00	388.370.000,00
				64,3	18.502.158,00	384.850.000,00
5,4	0,0	5,8	1.206.761			101.865.000,00
				53,1	4.978.660,00	102.880.000,00
				53,1	4.977.712,00	100.850.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,3	2,3	5,9	17.109.077			348.535.000,00
				56,5	17.047.822,00	347.350.000,00
				56,5	17.211.077,00	349.720.000,00
-	-	-	-	-	-	-
2,4	2,2	8,5	12.318.614			207.895.000,00
				45,8	13.179.296,00	199.030.000,00
				45,8	12.960.381,00	206.760.000,00
2,7	7,8	7,5	11.721.717			162.155.000,00
				46,6	11.965.775,00	163.430.000,00
				36,6	12.151.035,00	160.880.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,4	0,0	4,1	4.537.069			215.650.000,00
				51,4	9.726.825,00	215.620.000,00
				51,4	9.893.027,00	215.680.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			128.645.000,00
				53,3	7.121.875,00	128.710.000,00
				53,3	7.237.795,00	128.580.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinan- zierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
106	75008 Paris 21-23, Rue de la Ville l'Evêque <sup>38)</sup>	-	-	0,0	0,00	-	-
107	75008 Paris 19-21, Rue de Vienne/ 38-46, Rue de Rocher „Solstys“ <sup>38)</sup>	-	-	0,0	0,00	-	-
108	75008 Paris 6, 8, 10, 12, Rue du Général Foy „Général Foy“ <sup>38)</sup>	-	-	0,0	0,00	-	-
	<b>SCI de L'Ilot Lafayette<sup>39)</sup> 9/11, Allée de l'Arche 92671 Courbevoie La Défense Cedex, Frankreich</b>	-	<b>111.982.162,00</b>	-	-	<b>104.000.000,00</b>	-
109	75009 Paris 33, Rue La Fayette	-	-	0,0	0,00	-	-
<b>Irland</b>							
	<b>DIE Ireland ICAV 25/28, North Wall Quay 1 Dublin, Ireland</b>	<b>0,00</b>	<b>384.085.000,00</b>	-	-	<b>0,00</b>	<b>380.956.855,53 (2,29)</b>
110	Cork Mahon Link Road „Mahon Point Shopping Centre“ <sup>41)</sup>	-	-	0,0	0,00	-	-
111	W12 Newbridge 1 Main Street „Whitewater“ <sup>41)</sup>	-	-	0,0	0,00	-	-
<b>Italien</b>							
	<b>Deka Aporti S.r.l. 21, Via Monte di Pietà 20121 Mailand</b>	<b>500.000,00</b>	<b>500.000,00</b>	-	-	<b>0,00</b>	<b>133.457.786,40 (0,80)</b>
112	20124 Mailand Via Ferrante Aporti 8 „Palazzo Aporti“	-	-	42,7	92.000.000,00	-	-
<b>Luxemburg</b>							
	<b>DESPA FIRST REAL ESTATE LUX S.A 296-298, Route de Longwy 1940 Luxemburg, Luxemburg</b>	-	<b>6.400.000,00</b>	-	-	<b>48.000.000,00</b>	<b>102.969.619,89 (0,62)</b>
113	1855 Luxemburg 38, Avenue John F. Kennedy	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
3.945.168,35 (= 1,2)	0,00	3.945.168,35	469.934,70	783.224,50	1,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-	<b>EUR</b>
6.566.973,84 (= 2,4)	3.131.184,00	3.435.789,84	601.972,59	2.462.615	3,7	EUR
<b>0,00 (= 0,0)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	-	<b>EUR</b>
525.000,00 (=10,5)	300.000,00	225.000,00	6562,50	518.437,50	9,9	EUR
8.074.890,44 (= 4,5)	3.600.920,00	4.473.970,44	403.744,64	5.585.132,55	6,4	EUR
<b>0,00 (= 0,0)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	-	<b>EUR</b>
7.134.600,00 (= 3,2)	4.576.400,00	2.558.200,00	368.691,18	6.765.908,82	9,4	EUR
<b>0,00 (= 0,0)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	<b>0,0</b>	<b>EUR</b>
-	-	-	-	-	-	EUR

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
	<b>D-IE Atrium Lux 2 S.A.</b> <b>6, rue Lou Hemmer</b> <b>1748 Luxemburg, Luxemburg</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Nov. 16</b>	–	–	–	–	–
114	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
	<b>D-IE Atrium Lux 1 S.A.</b> <b>6, rue Lou Hemmer</b> <b>1748 Luxemburg, Luxemburg</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Nov. 16</b>	–	–	–	–	–
115	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
<b>Niederlande</b>											
	<b>Deka HOT Moerdijk GmbH &amp; Co. KG, Taunusanlage 1</b> <b>60329 Frankfurt am Main</b> <b>Deutschland</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Jun. 08</b>	–	–	–	–	–
116	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 <sup>34)</sup> : Deka HOT Moerdijk Verwaltungs-GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland Deka Immobilien Niederlande GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland											
<b>Österreich</b>											
	<b>CANDOUR FIVE GmbH &amp; Co. KG<sup>42)</sup></b> <b>Praterstraße 62-64,</b> <b>1020 Wien, Österreich</b>	<b>40,0%</b>	–	–	–	<b>Jul. 17</b>	–	–	–	–	–
117	1220 Wien Donau-City-Straße 7 „DC Tower“ <sup>31)</sup>	–	G	F	B/P: 61%; Ha: 1%; H: 25%; L: 2%; S: 2%; Kfz: 8%	Jul. 17	2013	22.607	75.322	–	K/La/Pa/R
	<b>Viertel Zwei Hoch GmbH &amp; Co. KG</b> <b>Wiedner Gürtel 13</b> <b>1100 Wien, Österreich</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Aug. 17</b>	–	–	–	–	–
118	1020 Wien Trabrennstraße 6 „Hoch Zwei“	–	G	F	B/P: 85%; L: 7%; S: 7%; Kfz: 2%	Aug. 17	2009	3.831	26.993	–	Pa
	<b>Viertel Zwei Plus GmbH &amp; Co. KG</b> <b>Wiedner Gürtel 13</b> <b>1100 Wien, Österreich</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Aug. 17</b>	–	–	<b>0</b>	–	–
119	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

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
30,4	3,7	3,6	3.831.895	62,1	5.004.804,00	73.405.000,00
				62,1	5.131.308,00	73.500.000,00
						73.310.000,00
-	-	-	-	-	-	-
16,8	9,9	2,6	5.872.715	57,1	6.648.360,00	97.995.000,00
				57,1	6.747.024,00	97.860.000,00
						98.130.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	3,6	2,4	9.963.017	55,4	10.088.250,00	178.065.000,00
				55,4	10.088.250,00	179.880.000,00
						176.250.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,1	10,8	7,7	11.833.215	64,0	15.258.323,98	356.335.000,00
				64,0	15.326.940,00	352.480.000,00
						360.190.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	59,5	4.768.728,00	115.555.000,00
				59,5	4.649.496,00	115.270.000,00
						115.840.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	59,5	4.331.604,00	103.080.000,00
				59,5	4.047.312,00	104.740.000,00
						101.420.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
	<b>D-IE Atrium Lux 2 S.A. 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg, Luxemburg</b>	<b>30.000,00</b>	<b>900.000,00</b>	–	–	<b>36.700.000,00</b>	<b>43.029.319,24 (0,26)</b>
114	8070 Bertrange 33-39, Rue de Puits Romain „Vitrum“	–	–	0,0	0,00	–	–
	<b>D-IE Atrium Lux 1 S.A. 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg, Luxemburg</b>	<b>30.000,00</b>	<b>1.200.000,00</b>	–	–	<b>48.000.000,00</b>	<b>61.776.701,48 (0,37)</b>
115	8070 Bertrange 23-35, Rue de Puits Romain „Emporium“	–	–	0,0	0,00	–	–
<b>Niederlande</b>							
	<b>Deka HOT Moerdijk GmbH &amp; Co. KG, Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland</b>	–	<b>100,00</b>	–	–	<b>69.500.000,00</b>	<b>151.530.424,04 (0,91)</b>
116	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 2-48/ Gustav Mahlerlaan 2 „Vinoly“	–	–	0,0	0,00	–	–
	Beteiligte Gesellschaften <sup>34)</sup> : 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)
<b>Österreich</b>							
	<b>CANDOUR FIVE GmbH &amp; Co. KG<sup>42)</sup> Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich</b>	<b>143.999.654,28</b>	<b>2.500,00</b>	–	–	<b>0,00</b>	<b>149.955.346,23 (0,90)</b>
117	1220 Wien Donau-City-Straße 7 „DC Tower“ <sup>31)</sup>	–	–	0,0	0,00	–	–
	<b>Viertel Zwei Hoch GmbH &amp; Co.KG Wiedner Gürtel 13 1100 Wien, Österreich</b>	<b>123.509.845,82</b>	<b>100.000,00</b>	–	–	<b>0,00</b>	<b>118.693.312,16 (0,71)</b>
118	1020 Wien Trabrennstraße 6 „Hoch Zwei“	–	–	0,0	0,00	–	–
	<b>Viertel Zwei Plus GmbH &amp; Co. KG Wiedner Gürtel 13 1100 Wien, Österreich</b>	<b>111.391.765,43</b>	<b>100.000,00</b>	–	–	<b>0,00</b>	<b>106.818.549,61 (0,64)</b>
119	1020 Wien Trabrennstraße 8 „Plus Zwei“	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (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
3.918.843,89 (= 4,6)	2.898.838,75	1.020.005,14	391.742,76	2.885.713,09	7,2	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	529.541,96	3.912.873,12	7,2	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
10.300.000,00 (= 7,4)	0,00	10.300.000,00	1.030.000,02	2.660.833,38	2,6	EUR
						EUR
						EUR
2.909.110,35 (= 2,0)	524.734,61	2.384.375,74	211.965,55	2.474.026,65 (0,01)	7,8	EUR
598.808,42 (= 0,2)	0,00	598.808,42	59.880,84	474.056,67	7,8	EUR
1.856.986,35 (= 1,5)	432.372,50	1.424.613,85	144.785,11	1.566.522,52 (0,01)	7,9	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
1.735.780,94 (= 1,6)	390.127,50	1.345.653,44	136.747,72	1.461.317,95 (0,01)	7,9	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>Portugal</b>											
	<b>LoureShopping – Centro Comercial S.A. Lugar do Espido, Via Norte, Apartado 1197, 4471-909 Maia, Portugal</b>	<b>50,0%</b>	–	–	–	<b>Dez. 07</b>	–	–	–	–	–
120	2670-457 Loures Av. Descobertas 90, Quinta do Infantado „LoureShopping“ <sup>31)</sup>	–	G	F	Ha: 113%; L: 2%	Dez. 07	2005	82.940 <sup>43)</sup>	29.396	–	K/La/Pa/R
	<b>Reliquia Essencial S.A. Avenida D. João II n° 46 1° B 1900-221 Lisboa, Portugal</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Jan. 18</b>	–	–	–	–	–
121	1100-050 Lissabon Rua Augusta 157-171	–	G	F	Ha: 88%; L: 12%	Jan. 18	2. Hälfte 18. Jhdt.	469	2.324	–	K, LA, PA
<b>Spanien</b>											
	<b>Deka Immobilien Cristalia, S.L.U. Palacio de Miraflores Carrera de San Jerónimo 15 28014 Madrid, Spanien</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Dez. 08</b>	–	–	–	–	–
122	08017 Barcelona Avinguda Diagonal 640 „Alta Diagonal“	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 9%; Kfz: 6%	Aug. 10	1993/ 2013	6.758	28.578	–	K/Pa
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>											
<b>Großbritannien</b>											
	<b>Verde Holding S.à r.l.<sup>44)</sup> 6 Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg</b>	<b>40,0%</b>	–	–	–	<b>Aug. 18</b>	–	–	–	–	–
	<b>Verde Property S.à r.l 6 Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg</b>	<b>100,00%</b>	–	–	–	<b>Sep. 18</b>	–	–	–	–	–
123	London SW1E 5DR 10 Bressenden Place „Verde“ <sup>31)</sup>	–	G	F	B/P: 96%; Ha: 3%	Sep. 18	1960/ 1994/ 2017	5.500	29.224	–	Pa
	<b>Rathbone Place Jersey Ltd.<sup>45)</sup> IFC 5 Jersey JE1 1ST, Jersey</b>	<b>40,0%</b>	–	–	–	<b>Dez. 16</b>	–	–	–	–	–
124	London W1 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ <sup>31)</sup>	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 12%	Feb. 17	2017	9.712	24.978	–	K/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,5	10,7	2,9	4.913.969			60.360.000,00
				45,8	5.553.396,00	60.340.000,00
				45,8	5.981.208,00	60.380.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			20.250.000,00
				48,6	796.620,00	19.950.000,00
				48,6	796.620,00	20.550.000,00
-	-	-	-	-	-	-
3,1	12,2	2,5	8.736.500			168.125.000,00
				60,9	9.228.336,00	169.120.000,00
				60,9	9.005.424,00	167.130.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
1,0	0,0	8,7	15.501.312 (= 17.508.043)			451.855.000,00 (= 508.336.239,58)
				51,3	21.674.275,00	452.650.000,00
				51,3	21.657.007,00	451.060.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			408.790.000,00 (= 459.888.175,15)
				57,8	19.305.386,00	407.530.000,00
				57,8	19.425.243,00	410.050.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
<b>Portugal</b>							
	<b>LoureShopping – Centro Comercial S.A. Lugar do Espido, Via Norte, Apartado 1197, 4471-909 Maia, Portugal</b>	–	<b>50.000,00</b>	–	–	<b>0,00</b>	<b>8.860.938,01 (0,05)</b>
120	2670-457 Loures Av. Descobertas 90, Quinta do Infantado „LoureShopping“ <sup>31)</sup>	–	–	70,0	42.231.250,00	–	–
	<b>Reliquia Essencial S.A. Avenida D. João II n° 46 1° B 1900-221 Lisboa, Portugal</b>	<b>50.000,00</b>	<b>50.000,00</b>	–	–	<b>0,00</b>	<b>34.713.578,30 (0,21)</b>
121	1100-050 Lissabon Rua Augusta 157-171	–	–	0,0	0,00	–	–
<b>Spanien</b>							
	<b>Deka Immobilien Cristalia, S.L.U. Palacio de Miraflores Carrera de San Jerónimo 15 28014 Madrid, Spanien</b>	<b>3.100</b>	<b>8.700.000,00</b>	–	–	<b>44.500.000,00</b>	<b>71.908.545,27 (0,43)</b>
122	08017 Barcelona Avinguda Diagonal 640 „Alta Diagonal“	–	–	43,1	72.500.000,00	–	–
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>							
<b>Großbritannien</b>							
	<b>Verde Holding S.à r.l.<sup>44)</sup> 6 Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg</b>	– <b>(= 4.800,00)</b>	<b>901.079,14 (= 1.013.712,77)</b>	–	–	<b>0,00 (= 0,00)</b>	<b>74.988.256,31 (= 84.361.682,90) (0,51)</b>
	<b>Verde Property S.à r.l. 6 Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg</b>	<b>164.011.239,00 (= 184.141.598,55)</b>	<b>827.678,00 (= 931.136,59)</b>	–	–	<b>17.200.000,00 (= 19.349.975,81)</b>	–
123	London SW1E 5DR 10 Bressenden Place „Verde“ <sup>31)</sup>	–	–	50,9	230.000.000,00 (= 258.749.676,56)	–	–
	<b>Rathbone Place Jersey Ltd.<sup>45)</sup> IFC 5 Jersey JE1 1ST, Jersey</b>	<b>40,00 (= 45,52)</b>	<b>100,00 (= 112,50)</b>	–	–	<b>36.000.000,00 (= 40.499.949,38)</b>	<b>54.077.418,72 (= 60.837.020,01) (0,37)</b>
124	London W1 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ <sup>31)</sup>	–	–	51,7	211.500.000,00 (= 237.937.202,58)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
<b>348.500,59</b> (= 697,0)	<b>0,00</b>	<b>348.500,59</b>	<b>3.337,62</b>	<b>342.659,76</b> (0,00)	<b>8,3</b>	EUR
2.166.779,55 (= 9,5)	1.669.153,00	497.626,55	213.154,29	1.835.013,50	8,3	EUR
<b>198.808,04</b> (= 6.413,2)	<b>1.323,88</b>	<b>197.484,16</b>	<b>3.313,46</b>	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,0</b>	EUR
4.455.423,25 (= 3,1)	2.181.803,42	2.273.619,83	413.325,22	450.900,18	0,9	EUR
- (= 2.038.631,78) (= 42.471,5)	- (= 0,00)	- (= 2.038.631,78)	- (= 207.318,49)	- (= 1.831.313,29) (0,01)	-	GBP (EUR)
- (= 7.724.779,52) (= 4,2)	- (= 202.732,38)	- (= 7.522.047,14)	- (= 564.279,21)	- (= 7.160.500,31)	<b>9,0</b>	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	9,0	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	-	GBP (EUR)
- (= 31.214.263,46) (= 7,1)	- (= 21.420.805,10)	- (= 9.793.458,36)	- (= 3.194.513,20)	- (= 23.426.430,45)	7,4	GBP (EUR)

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>Norwegen</b>											
	<b>DIE Norway Holding AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Sep. 16</b>	–	–	–	–	–
	<b>Stortingsgata 6 II AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Okt. 16</b>	–	–	–	–	–
125	0100 Oslo Stortingsgata 6	–	G	F	B/P: 92%; Ha: 7%; L: 1%	Okt. 16	2004/ 2014	989	5.982	–	Pa
<b>Polen<sup>26)</sup></b>											
	<b>SPV Rigoletto Investment Sp. z o. o. Pl. Piłsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Aug. 12</b>	–	–	–	–	–
126	00-638 Warschau ul. Lecha Kaczyńskiego 14 „IBC“	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 7%; Kfz: 5%	Nov. 12	2003, 2007	6.254	38.029	–	K/Pa
	<b>Forum Gliwice Sp.z.o.o.<sup>46)</sup> ul. Lipowa 1 44-100 Gliwicz Polen</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Sep. 07</b>	–	–	–	–	–
127	44-100 Gliwicz ul. Lipowa 3 „Forum Gliwice“	–	G (E)	F	Ha: 89%; L: 1%; S: 10%	Sep. 07	2007	44.369	41.889	–	K/La/Pa/R
	<b>Andersia Tower Sp.z.o.o. Plac Andersa 5 61-894 Posen , Polen</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Jan. 08</b>	–	–	–	–	–
128	61-894 Posen Plac Władysława Andersa 3 „Andersia Tower“	–	G	F	B/P: 46%; H: 50%; Kfz: 4%	Jan. 08	2007	5.354	25.971	–	La, Pa
	<b>Repol-IA Sp.z o.o.<sup>47)</sup> Pl. Piłsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Mrz. 09</b>	–	–	–	–	–
129	00-132 Warschau Grzybowska 5A „Grzybowska Park“	–	G (E)	F	B/P: 85%; Ha: 9%; Kfz: 6%	Apr. 09	2009	3.141	10.379	–	K/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	59,4	1,5	23.201.394 (= 2.372.790)			463.630.000,00 (= 46.694.766,32)
				54,3	20.700.301,00	472.720.000,00
				54,3	20.988.405,00	454.540.000,00
-	-	-	-	-	-	-
8,2	7,9	5,3	30.982.529 (= 7.193.161)			540.079.122,75 (= 123.465.000,00)
				55,8	36.903.066,44	540.625.916,50
				55,8	36.800.181,73	539.532.329,00
-	-	-	-	-	-	-
19,1	18,3	3,0	21.568.079 (= 5.006.398)			276.305.817,75 (= 63.165.000,00)
				47,8	24.900.095,01	277.202.559,50
				47,8	24.518.266,74	275.409.076,00
-	-	-	-	-	-	-
1,9	40,0	1,9	18.151.393 (= 4.214.013)			232.212.369,75 (= 53.085.000,00)
				57,9	15.669.236,65	233.590.290,00
				57,9	15.699.944,59	230.834.449,50
-	-	-	-	-	-	-
27,2	49,8	1,8	6.640.459 (= 1.541.481)			168.981.140,50 (= 38.630.000,00)
				59,7	11.199.053,39	171.343.289,50
				59,7	11.202.360,40	166.618.991,50

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
<b>Norwegen</b>							
	<b>DIE Norway Holding AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen</b>	<b>122.400,00</b> (= 13.488,50)	<b>151.100.784,00</b> (= 15.218.203,74)	–	–	<b>0,00</b> (= 0,00)	<b>131.291.220,54</b> (= 13.223.071,98) (0,00)
	<b>Stortingsgata 6 II AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen</b>	<b>327.376.206,47</b> (= 36.202.368,31)	<b>105.600,00</b> (= 10.635,57)	–	–	<b>171.000.000,00</b> (= 17.222.364,90)	–
125	0100 Oslo Stortingsgata 6	–	–	43,1	200.000.000,00 (= 20.143.116,85)	–	–
<b>Polen<sup>26)</sup></b>							
	<b>SPV Rigoletto Investment Sp. z o. o. Pl. Piłsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen</b>	<b>51.500,00</b> (= 12.665,17)	<b>107.076.000,00</b> (= 24.478.151,04)	–	–	<b>240.589.250,00</b> (= 55.000.000,00)	<b>338.737.296,29</b> (= 77.437.172,67) (0,47)
126	00-638 Warschau ul. Lecha Kaczyńskiego 14 „IBC“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	<b>Forum Gliwice Sp.z.o.o.<sup>46)</sup> ul. Lipowa 1 44-100 Gleiwitz Polen</b>	–	<b>75.400.000,00</b> (= 17.236.846,62)	–	–	<b>131.230.500,00</b> (= 30.000.000,00)	<b>171.283.684,49</b> (= 39.156.373,97) (0,24)
127	44-100 Gleiwitz ul. Lipowa 3 „Forum Gliwice“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	<b>Andersia Tower Sp.z.o.o. Plac Andersa 5 61-894 Posen , Polen</b>	–	<b>51.000.000,00</b> (= 11.658.875,03)	–	–	<b>104.984.400,00</b> (= 24.000.000,00)	<b>187.654.216,05</b> (= 42.898.765,77) (0,26)
128	61-894 Posen Plac Władysława Andersa 3 „Andersia Tower“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	<b>Repol-IA Sp.z o.o.<sup>47)</sup> Pl. Piłsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen</b>	<b>26.971,77</b> (= 5.879,38)	<b>55.050.000,00</b> (= 12.584.726,87)	–	–	<b>78.738.300,00</b> (= 18.000.000,00)	<b>121.464.431,35</b> (= 27.767.424,04) (0,17)
129	00-132 Warschau Grzybowska 5A „Grzybowska Park“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 53.926,47) (= 399,0)	- (= 506,30)	- (= 53.420,17)	- (= 5.437,91)	- (= 37.616,47) (0,00)	7,0	NOK (EUR)
- (= 1.306.933,75) (= 3,6)	- (= 0,00)	- (= 1.306.933,75)	- (= 134.103,12)	- (= 938.722,18)	7,0	NOK (EUR)
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	NOK (EUR)
- (= 8.634,31) (= 68,8)	- (= 126,65)	- (= 8.507,66)	- (= 869,50)	- (= 2.536,01) (0,00)	2,9	PLN (EUR)
- (= 2.154.490,62) (= 1,5)	- (= 0,00)	- (= 2.154.490,62)	- (= 228.585,48)	- (= 647.658,94)	2,9	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)
- (= 805.000,00) (= 13.111,3)	- (= 0,00)	- (= 805.000,00)	- (= 40.250,00)	- (= 0,00) (0,00)	0,0	PLN (EUR)
- (= 407.342,79) (= 0,6)	- (= 407.211)	- (= 132)	- (= 20.367)	- (= 0,00)	0,0	PLN (EUR)

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>Tschechische Republik<sup>26)</sup></b>											
	<b>City Green Court s.r.o. Jankovcova 1569/2c 17000 Prag 7 Tschechische Republik</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Nov. 12</b>	–	–	–	–	–
130	14000 Prag 4 Hvezdova 1734/2c „City Green Court“	–	G	F	B/P: 82%; Ha: 5%; L: 2%; S: 1%; Kfz: 9%	Nov. 12	2012	6.764	17.266	–	K/Pa
	<b>D-IE Logistics Prague North s.r.o.<sup>48)</sup> Antala Staška 2027/79 14000 Prag 4</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Okt. 18</b>	–	–	–	–	–
131	27745 Kozomin North I „CTPark Prague North 1“	–	G	F	B/P: 12%; L: 81%; S: 6%; Kfz: 1%	Nov. 18	2010	68.897	21.556	–	–
132	27745 Kozomin North II „CTPark Prague North 2“	–	G	F	B/P: 6%; L: 88%; S: 5%; Kfz: 1%	Nov. 18	2018	160.786	75.742	–	–
	<b>Gemini Office s.r.o.<sup>49)</sup> V celnici 1031/4 11000 Prag 1, Tschechische Republik</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Jun. 10<sup>49)</sup></b>	–	–	–	–	–
133	14000 Prag Na Pankráci 127 „Gemini“	–	G	F	B/P: 79%; Ha: 12%; L: 1%; Kfz: 8%	Nov. 09	2008	16.484	41.244	–	K/Pa
	<b>LPQ Property s.r.o. V celnici 1031/4 11000 Prag 1, Tschechische Republik</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Dez. 09</b>	–	–	–	–	–
134	25070 Prag Prumyslova 500 „Tesco Distribution Center“	–	G	F	B/P: 10%; L: 90%	Dez. 09	2006, 2013	306.517	77.855	–	La
<b>Ungarn<sup>26)</sup></b>											
	<b>Despa Trust Kft. Bajcsy-Zsilinszky út 42-46, 1054 Budapest, Ungarn</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Sep. 99</b>	–	–	–	–	–
135	1054 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út 42-46 „Atrina“	–	G	F	B/P: 85%; L: 2%; S: 2%; Kfz: 10%	Sep. 99	1998	1.850	10.299	–	K/La/Pa
<b>Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)</b>											
<b>Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)</b>											



Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinan- zierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
<b>Tschechische Republik<sup>26)</sup></b>							
	<b>City Green Court s.r.o. Jankovcova 1569/2c 17000 Prag 7 Tschechische Republik</b>	<b>698.266.189,42 (= 27.739.000,00)</b>	<b>30.000,00 (= 1.160,86)</b>	–	–	<b>677.711.329,46 (= 26.224.174,03)</b>	<b>1.082.031.077,27 (= 41.869.406,70) (0,25)</b>
130	14000 Prag 4 Hvezdova 1734/2c „City Green Court“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	<b>D-IE Logistics Prague North s.r.o.<sup>48)</sup> Antala Staška 2027/79 14000 Prag 4</b>	<b>10.000,00 (= 388,88)</b>	<b>11.000,00 (= 425,65)</b>	–	–	<b>1.162.935.000,00 (= 45.000.000,00)</b>	<b>993.071.486,09 (= 38.427.097,71) (0,23)</b>
131	27745 Kozomin North I „CTPark Prague North 1“	–	–	147,1	749.447.000,00 (= 29.000.000,00)	–	–
132	27745 Kozomin North II „CTPark Prague North 2“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	<b>Gemini Office s.r.o.<sup>49)</sup> V celnici 1031/4 11000 Prag 1, Tschechische Republik</b>	<b>1.999.968,00 (= 78.125,37)</b>	<b>30.000,00 (= 1.160,86)</b>	–	–	<b>1.255.969.800,00 (= 48.600.000,00)</b>	<b>2.395.942.878,59 (= 92.711.483,91) (0,56)</b>
133	14000 Prag Na Pankráci 127 „Gemini“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	<b>LPQ Property s.r.o. V celnici 1031/4 11000 Prag 1, Tschechische Republik</b>	<b>544.426.288,34 (= 20.722.885,00)</b>	<b>30.000,00 (= 1.160,86)</b>	–	–	<b>580.840.242,84 (= 22.475.728,16)</b>	<b>1.093.550.861,71 (= 42.315.167,04) (0,25)</b>
134	25070 Prag Prumyslova 500 „Tesco Distribution Center“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
<b>Ungarn<sup>26)</sup></b>							
	<b>Despa Trust Kft. Bajcsy-Zsilinszky út 42-46, 1054 Budapest, Ungarn</b>	–	<b>253.449.106,20 (= 757.220,00)</b>	–	–	<b>3.045.861.004,02 (= 9.100.000,01)</b>	<b>5.401.244.031,63 (= 16.137.085,93) (0,10)</b>
135	1054 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út 42-46 „Atrina“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	<b>Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)</b>				–	<b>1.471.270.254,26 (= 8,85)</b>	<b>3.781.279.354,58 (= 22,76)</b>
	<b>Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)</b>				<b>2.177.086.663,91 (= 13,10)</b>	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 850.069,51) (= 3,1)	- (= 3.330,58)	- (= 846.738,93)	- (= 84.858,39)	- (= 268.718,22) (0,00)	3,2	CZK (EUR)
-	-	-	-	-	-	CZK (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	-	CZK (EUR)
- (= 396.335,38) (= 1,8)	- (= 0,00)	- (= 396.335,38)	- (= 30.708,21)	- (= 365627,17)	9,1	CZK (EUR)
- (= 1.407.973,62) (= 1,8)	- (= 0,00)	- (= 1.407.973,62)	- (= 109.090,29)	- (= 1298883,33)	9,1	CZK (EUR)
- (= 2.159.063,33) (= 2.793,2)	- (= 11.546,40)	- (= 2.147.516,93)	- (= 219.049,35)	- (= 18.254,11) (0,00)	0,1	CZK (EUR)
-	-	-	-	-	-	CZK (EUR)
- (= 864.063,84) (= 4,1)	- (= 1.510,86)	- (= 862.552,98)	- (= 86.669,33)	- (= 21.667,33) (0,00)	0,2	CZK (EUR)
- <sup>50)</sup> (= 190.690,03) (= 2,0)	- (= 0,00)	- (= 190.690,03)	- (= 19.229,82)	- (= 76.919,28)	4,0	CZK (EUR)
-	-	-	-	-	-	HUF (EUR)
-	-	-	-	-	-	HUF (EUR)
				14.984.263,44 (= 0,09)		EUR
				132.583.366,79 (= 0,80)		EUR

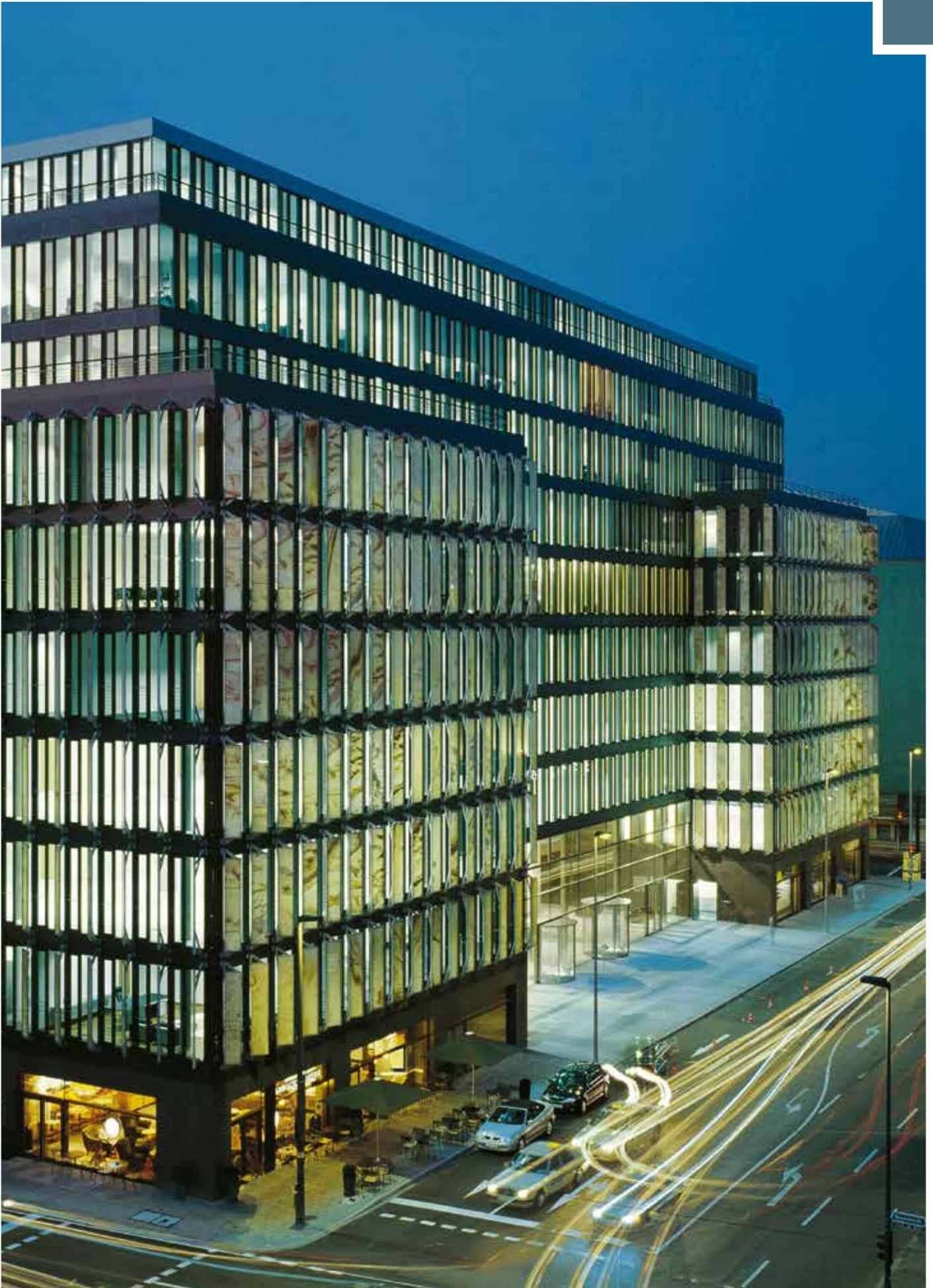
## Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- 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 drei Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Anteil am Fondsvermögen nur für direkt gehaltene Immobilien.
- 9) Kaufpreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- 10) Angaben erfolgen in Fondswährung EUR. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- 11) Angaben erfolgen in Fondswährung EUR.
- 12) Objekt ist im Rahmen der Fondsfusion am 01.10.2009 in das Fondsvermögen übergegangen.
- 13) Emphytheotisches Recht (droit démythéose/erfpacht), vergleichbar Erbpacht, durch Deka Régent SA bis 21.02.2029.
- 14) Verkehrswert ohne Grundstück.
- 15) 2.723 m<sup>2</sup> fiktive, ertragsrelevante Fläche. Davon 897 m<sup>2</sup> Teileigentum.
- 16) Ohne 11.607 m<sup>2</sup> Technik- und sonstige Flächen.
- 17) Ohne 413 m<sup>2</sup> Terrassenfläche.
- 18) Shopteil West
- 19) Zuzüglich Teileigentum 9.750/100.000 an 5.250 m<sup>2</sup> Grundstück für Garagen.
- 20) Erwerb eines Erweiterungsbaus (Gebäude 2) der Bestandslagerhalle in Magenta am 12.05.2015.
- 21) Zuzüglich 1/300 Miteigentumsanteile 34.912 m<sup>2</sup> Straßenlandfläche.
- 22) Bei dem Kredit handelt es sich um eine Portfoliofinanzierung für die Objekte Barcelona, Calle Pelayo 58, und Madrid, Calle Carretas 10.
- 23) Teileigentum/MEA 98 %
- 24) 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.
- 25) Teileigentum: 96,37 % Anteil an 4.540 m<sup>2</sup>
- 26) Mietverträge und Verkehrswertermittlung sind in EUR valutiert.
- 27) Die über die Immobilien-Gesellschaft „Concept Invest Sp. z o.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.

- 28) 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.
- 29) Grundstück ohne Gebäude.
- 30) Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung), Deka-ImmobilienGlobal (15 % Beteiligung), WestInvest InterSelect (30 % Beteiligung) und WestInvest ImmoValue (15 % Beteiligung).
- 31) Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote.
- 32) Dienende Gesellschaft zur Bewirtschaftung der Immobilie.
- 33) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 40 % im Eigentum des Fonds ist.
- 34) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- 35) Die ehemalige Muttergesellschaft „DI-E Finland Holding Oy“ wurde mit der ehemaligen Tochtergesellschaft „Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13“ am 31.12.2018 fusioniert.
- 36) 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'Évêque 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.
- 37) Die ehemalige objekthaltende Gesellschaft „Deka Renaissance de Wagram PropCo. S.à r.l.“ wurde am 25.12.2016 mit der „Deka Eqwater SARL“ fusioniert.
- 38) 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'Évêque SARL“, „Deka Vienne Rocher PropCo SAS“ und „Général Foy SARL“ wurden am 08.09.2017 in die objekthaltende Gesellschaft „Deka Eqwater SARL“ fusioniert.
- 39) 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.
- 40) 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“.
- 41) Die ehemals direkt gehaltene Immobilie wird nach einem Halteformwechsel seit 01.02.2018 indirekt über die Immobilien-Gesellschaft „IE Ireland ICAV“ gehalten.
- 42) Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung).
- 43) Teileigentum 63,01 %
- 44) Ankauf über ein Joint Venture zwischen WestInvest ImmoValue (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung).
- 45) Ankauf über ein Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung).
- 46) Mit Wirkung zum 27. Februar 2009 wurde die grundbesitzhaltende Gesellschaft „Milton Investments Sp. z o.o.“ auf die „Forum Gliwice Sp. z o.o.“ verschmolzen.
- 47) Die ehemals objekthaltende Gesellschaft „Grzybowska Sp. z o.o.w likwidacji“ wurde am 28.11.2012 liquidiert. Sämtliche Vermögensgegenstände einschließlich Immobilie sowie Schulden wurden auf die bisherige Holdinggesellschaft „Repol-IA Sp. z o.o.“ übertragen.
- 48) Die Immobilien wurde indirekt über den Ankauf der objekthaltenden Immobilien-Gesellschaft „Park Prague North s.r.o.“ durch die Holdinggesellschaft „DIE Logistics Prague North s.r.o.“ erworben. Die Immobilien-Gesellschaft wurde zum 01. Juli 2019 rechtlich auf die Holdinggesellschaft verschmolzen.
- 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 fertiggestellten Erweiterungsbau.
- 51) Ankauf eines Arrondierungsgrundstücks am 15.08.2019. Die ausgewiesenen Anschaffungsnebenkosten betreffen nur das Arrondierungsgrundstück.

## Hinweis

Die Rubriken *Restnutzungsdauer*, *Marktübliche Miete* und *Verkehrswerte* weisen im Immobilienverzeichnis beide Gutachtenwerte der externen Bewerter aus. Die Rubrik *Verkehrswerte* weist darüber hinaus auch den arithmetischen Mittelwert der beiden Gutachtenwerte aus. Weitere Informationen in diesem Halbjahresbericht finden Sie auf Seite 2 „Hinweise“ sowie im Anhang ab Seite 116.



Düsseldorf, „Benrather Karree“

# Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2019

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Verkäufer / Käufer	Beteili- gungs- quote in %	Entwick- lungs- stand <sup>2)</sup>	Erwerbs- / Verkaufs- datum
<b>I. Ankäufe<sup>1)</sup></b>				
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>				
<b>Deutschland</b>				
12165 Berlin Schloßstraße 34 „Das Schloss Shoppingcenter“	H.F.S. Immobilienfonds „Das Schloss“ Berlin-Steglitz GmbH & Co. KG	–	F	Nov. 18
65451 Kelsterbach Isarstraße/Donaustraße „Mönchhof Frankfurt Airport“	M-Port GmbH & Co. KG	–	F	Nov. 18
<b>Niederlande</b>				
5928 Venlo Grubbenforsterweg 10-12 „Venlo, Broekman“	HG Storage Venlo 21 B.V.	–	F	Jan. 19
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>				
<b>Belgien</b>				
<b>The One Office S.A.</b> <b>Avenue Louise 523</b> <b>1050 Brüssel, Belgien</b>	<b>Atenor SA</b>	<b>100,0 %</b>	–	<b>Dez. 18</b>
1000 Brüssel Rue de la Loi 107-109/ Chaussée d'Etterbeek 64 „The One“	–	–	F	Dez. 18
<b>Irland</b>				
Cork Mahon Link Road „Mahon Point Shopping Centre“ (Arrondierungsgrundstück) <sup>7)</sup>	k.A. <sup>6)</sup>	–	F	Aug. 19
<b>Italien</b>				
<b>Deka Aporti S.r.l.</b> <b>21, Via Monte di Pietà</b> <b>20121 Mailand</b>	–	<b>100,0 %</b>	–	<b>Feb. 19</b>
20124 Mailand Via Ferrante Aporti 8 „Palazzo Aporti“	k.A. <sup>6)</sup>	–	F	Mrz. 19
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>				
<b>Tschechische Republik</b>				
<b>D-IE Logistics Prague North s.r.o.</b> <b>Antala Staška 2027/79</b> <b>14000 Prag 4</b>	–	<b>100,0 %</b>	–	<b>Okt. 18</b>
<b>Park Prague North s.r.o.</b> <b>Antala Staška 2027/79</b> <b>14000 Prag 4</b>	–	<b>100,0 %</b>	–	<b>Nov. 18</b>
27745 Kozomin „CTPark Prague North 1“	k.A. <sup>6)</sup>	–	F	Nov. 18
27745 Kozomin „CTPark Prague North 2“	k.A. <sup>6)</sup>	–	F	Nov. 18

Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie <sup>3)</sup>	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung <sup>3)</sup>	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Immobilie) <sup>4)</sup>	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
k.A. <sup>6)</sup>	–	k.A. <sup>6)</sup>	10,0	EUR
k.A. <sup>6)</sup>	–	k.A. <sup>6)</sup>	10,0	EUR
k.A. <sup>6)</sup>	–	k.A. <sup>6)</sup>	10,0	EUR
–	<b>46.943.865,83</b>	<b>(= 4.733.421,54) (9,9)</b>	<b>10,0</b>	<b>EUR</b>
138.570.300,00	–	0,00 (= 0,0)	10,0	EUR
k.A. <sup>6)</sup>	–	k.A. <sup>6)</sup>	10,0	EUR
–	<b>500.000,00</b>	<b>0,00 (= 0,0)</b>	–	<b>EUR</b>
k.A. <sup>6)</sup>	–	k.A. <sup>6)</sup>	10,0	EUR
–	<b>10.000,00 (= 388,88)</b>	– <b>(= 0,00) (= 0,0)</b>	–	<b>CZK (EUR)</b>
–	– <b>(= 42.357.733,00)</b>	– <b>(= 1.804.309,00) (= 4,3)</b>	<b>10,0</b>	<b>CZK (EUR)</b>
k.A. <sup>6)</sup>	–	k.A. <sup>6)</sup>	–	CZK (EUR)
k.A. <sup>6)</sup>	–	k.A. <sup>6)</sup>	–	CZK (EUR)

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

## II. Verkäufe<sup>1)</sup>

### Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

#### Deutschland

63303 Dreieich-Sprendlingen Robert-Bosch-Straße 5, „Centrio“	Office twenty-M RheinMain GmbH	–	F	Nov. 18
40547 Düsseldorf Fritz-Vomfelde-Straße 14-20/ Hansaallee	F55 K Chateau S.à.r.l.	–	F	Feb. 19
60528 Frankfurt am Main Hahnstraße 40, „Quadra“	k.A. <sup>6)</sup>	–	F	Nov. 18
60528 Frankfurt am Main Lyoner Straße 13	Lang & Cie Vierzehnte Projekt- entwicklung GmbH & Co. KG Frankfurt am Main	–	F	Aug. 19

#### Italien

20124 Mailand Via Giovanni Battista Pirelli 35	Coima SGR S.p.A. Mailand	–	F	Mrz. 19
---	-----------------------------	---	---	---------

#### Spanien

29640 Fuengirola Avenida Condes de San Isidro 38-42	k.A. <sup>6)</sup>	–	F	Nov. 18
20005 San Sebastian-Donostia Calle San Marcial 26	Olimpo Real Estate Socimi, S.A. Madrid	–	F	Jun. 19
41005 Sevilla Calle Luis de Morales 14	k.A. <sup>6)</sup>	–	F	Dez. 18

### Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

#### Polen

02-677 Warschau ul.Cybernetyki 7 „Helion“	White Stone Development	–	F	Feb. 19
02-677 Warschau ul.Cybernetyki 7 „Luminar“	White Stone Development	–	F	Feb. 19

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

#### Portugal

1050-020 Lissabon <sup>5)</sup> Avenida Antonio Augusto de Aguiar 132	k.A. <sup>6)</sup>	–	F	Feb. 19
--	--------------------	---	---	---------

## 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 1,17 Mrd. EUR im Berichtszeitraum.

Kauf- /Verkaufspreis der Immobilie <sup>3)</sup>	Kauf- /Verkaufspreis der Beteiligung <sup>3)</sup>	Nebenkosten der Beteiligungs- transaktion (in % des Kauf-/ Verkaufspreises der Beteiligung)/ der Immobilientransaktion (in % des Kauf- /Verkaufspreises- der Immobilie) <sup>4)</sup>	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungs- nebenkosten in Jahren	Währung
k.A. <sup>6)</sup>	-	k.A. <sup>6)</sup>	-	EUR
k.A. <sup>6)</sup>	-	k.A. <sup>6)</sup>	-	EUR
k.A. <sup>6)</sup>	-	k.A. <sup>6)</sup>	-	EUR
k.A. <sup>6)</sup>	-	k.A. <sup>6)</sup>	-	EUR
k.A. <sup>6)</sup>	-	k.A. <sup>6)</sup>	-	EUR
k.A. <sup>6)</sup>	-	k.A. <sup>6)</sup>	-	EUR
k.A. <sup>6)</sup>	-	k.A. <sup>6)</sup>	-	EUR
10.900.000,00	-	(= 194.400,00) (1,8)	-	EUR
k.A. <sup>6)</sup>	-	k.A. <sup>6)</sup>	-	EUR
k.A. <sup>6)</sup>	-	k.A. <sup>6)</sup>	-	PLN (EUR)
k.A. <sup>6)</sup>	-	k.A. <sup>6)</sup>	-	PLN (EUR)
k.A. <sup>6)</sup>	-	k.A. <sup>6)</sup>	-	EUR

## Anmerkungen:

- <sup>1)</sup> Übersicht der im Fondsgeschäftsjahr 2018/2019 in das Fondsvermögen übergegangenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.
- <sup>2)</sup> Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- <sup>3)</sup> 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.
- <sup>4)</sup> EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- <sup>5)</sup> Die Immobilie wurde zum 01.02.2019 verkauft („Asset Deal“). Die Immobilien-Gesellschaft „Reliquia Essencial S.A.“ befindet sich im Bestand.
- <sup>6)</sup> Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.
- <sup>7)</sup> Ankauf eines Arrondierungsgrundstücks am 15.08.2019 zur Immobilie Cork, Mahon Link Road, „Mahon Point Shopping Centre“ durch die im Bestand befindliche Immobilien-Gesellschaft „DIE Ireland ICAV“.

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

## Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR (Kurs per 27.09.2019)	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Bankguthaben</b>				<b>2.742.775.813,98<sup>1)</sup></b>	<b>16,51</b>
<b>II. Wertpapiere</b>					
<b>1. Börsengehandelte Wertpapiere</b>					
<b>Verzinsliche Wertpapiere</b>					
1,6250% Berlin Hyp AG IHS Em.82 14/19 (DE000BHY1547)	0,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,1100% Bayerische Landesbank FLR IHS 18/23 (DE000BLB57T8)	0,00	0,00	220.000.000,00	221.496.000,00	1,33
0,2520% Deutsche Hypothekbank FLR MTN IHS S.480 17/20 (DE000DHY4804)	0,00	0,00	65.000.000,00	64.978.875,00	0,39
0,0900% DekaBank Dt.Girozentrale MTN IHS S.7519 17/20 (DE000DK0EV56)	0,00	0,00	25.000.000,00	25.067.500,00	0,15
0,0580% Ldsbk Baden-Württemb. IHS 19/22 (DE000LB127E8)	270.000.000,00	0,00	270.000.000,00	272.049.300,00	1,64
0,2030% Ldsbk Baden-Württemb. FLR IHS 16/19 (DE000LB06FU4)	0,00	270.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,2020% Norddte Ldsbk -GZ- FLR IHS 17/20 (DE000NLB89N9)	0,00	0,00	150.000.000,00	149.542.500,00	0,90
0,0500% Lb.Hessen-Thüringen GZ MTN IHS S.H300 17/20 (XS1556279211)	0,00	0,00	200.000.000,00	200.238.000,00	1,21
<b>Summe der börsengehandelten Wertpapiere</b>	<b>270.000.000,00</b>	<b>290.000.000,00</b>	<b>930.000.000,00</b>	<b>933.372.175,00</b>	<b>5,62</b>
<b>2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere</b>					
<b>Verzinsliche Wertpapiere</b>					
0,1000% Lb.Hessen-Thüringen IHS 17/20 (DE000HLB2H88)	0,00	0,00	25.000.000,00	25.055.000,00	0,15
<b>Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25.000.000,00</b>	<b>25.055.000,00</b>	<b>0,15</b>
<b>Wertpapiere gesamt</b>	<b>270.000.000,00</b>	<b>290.000.000,00</b>	<b>955.000.000,00</b>	<b>958.427.175,00</b>	<b>5,77</b>
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:			490.000.000,00	493.545.300,00	2,97

<sup>1)</sup> Kurswert per  
30.09.2019

### 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 61 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 1.699 Mio. EUR.

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

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

## Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:			<u>110.152.946,69</u>	<u>0,66</u>
	davon Betriebskostenvorlagen	26.989.642,30)	78.907.191,69		
	davon Mietforderungen		29.840.537,06		
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<u>1.471.270.254,26</u>	<u>8,85</u>
3.	Zinsansprüche (davon in Fremdwährung:			<u>298.993,25</u>	<u>0,00</u>
		0,00)			
4.	Andere (davon in Fremdwährung:			<u>53.209.741,59</u>	<u>0,32</u>
	davon Forderungen aus Anteilumsatz	760.623,24)	1.134.150,84		
	davon Forderungen aus Cash Collateral		17.240.000,00		
	davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften				
<b>Offene Positionen</b>		<b>Kurswert</b>	<b>Kurswert<sup>1)</sup></b>	<b>Vorläufiges</b>	
		<b>Verkauf EUR</b>	<b>Stichtag EUR</b>	<b>Ergebnis EUR</b>	
CZK	307,0 Mio.	11.671.907,62	11.642.480,16	29.427,46	
NOK	312,0 Mio.	32.482.276,86	31.400.823,93	1.081.452,93	
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>					
1.	Krediten (davon in Fremdwährung:			<u>2.177.086.663,91</u>	<u>13,10</u>
		1.002.823.746,47)			
2.	Grundstuckskaufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung:			<u>26.603.067,10</u>	<u>0,16</u>
		0,00)			
3.	Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:			<u>145.546.395,91</u>	<u>0,88</u>
		32.904.232,41)			
4.	anderen Gründen (davon in Fremdwährung:			<u>107.685.656,73</u>	<u>0,65</u>
	davon aus Anteilumsatz	10.902.081,70)		741.732,48	
	davon aus Cash Collateral			0,00	
	davon aus Sicherungsgeschäften				
<b>Geschlossene Positionen</b>		<b>Kurswert</b>	<b>Kurswert</b>	<b>Ergebnis</b>	
		<b>Verkauf EUR</b>	<b>Kauf EUR</b>	<b>EUR</b>	
GBP	3,1 Mio.	3.412.954,25	3.565.976,01	-153.021,76	
<b>Offene Positionen</b>		<b>Kurswert</b>	<b>Kurswert<sup>1)</sup></b>	<b>Vorläufiges</b>	
		<b>Verkauf EUR</b>	<b>Stichtag EUR</b>	<b>Ergebnis EUR</b>	
CHF	111,0 Mio.	99.242.271,84	102.536.180,51	-3.293.908,67	
GBP	1.084,6 Mio.	1.202.555.190,21	1.212.730.588,08	-10.175.397,87	
PLN	150,0 Mio.	33.999.690,45	34.068.983,23	-69.292,78	
<b>III. Rückstellungen</b>				<u>356.282.155,04</u>	<u>2,14</u>
(davon in Fremdwährung:			32.441.411,96)		
<b>Fondsvermögen</b>				<b>16.615.614.787,02</b>	<b>100,00</b>

<sup>1)</sup> Kurse vom 30.09.2019

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 116.

# Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

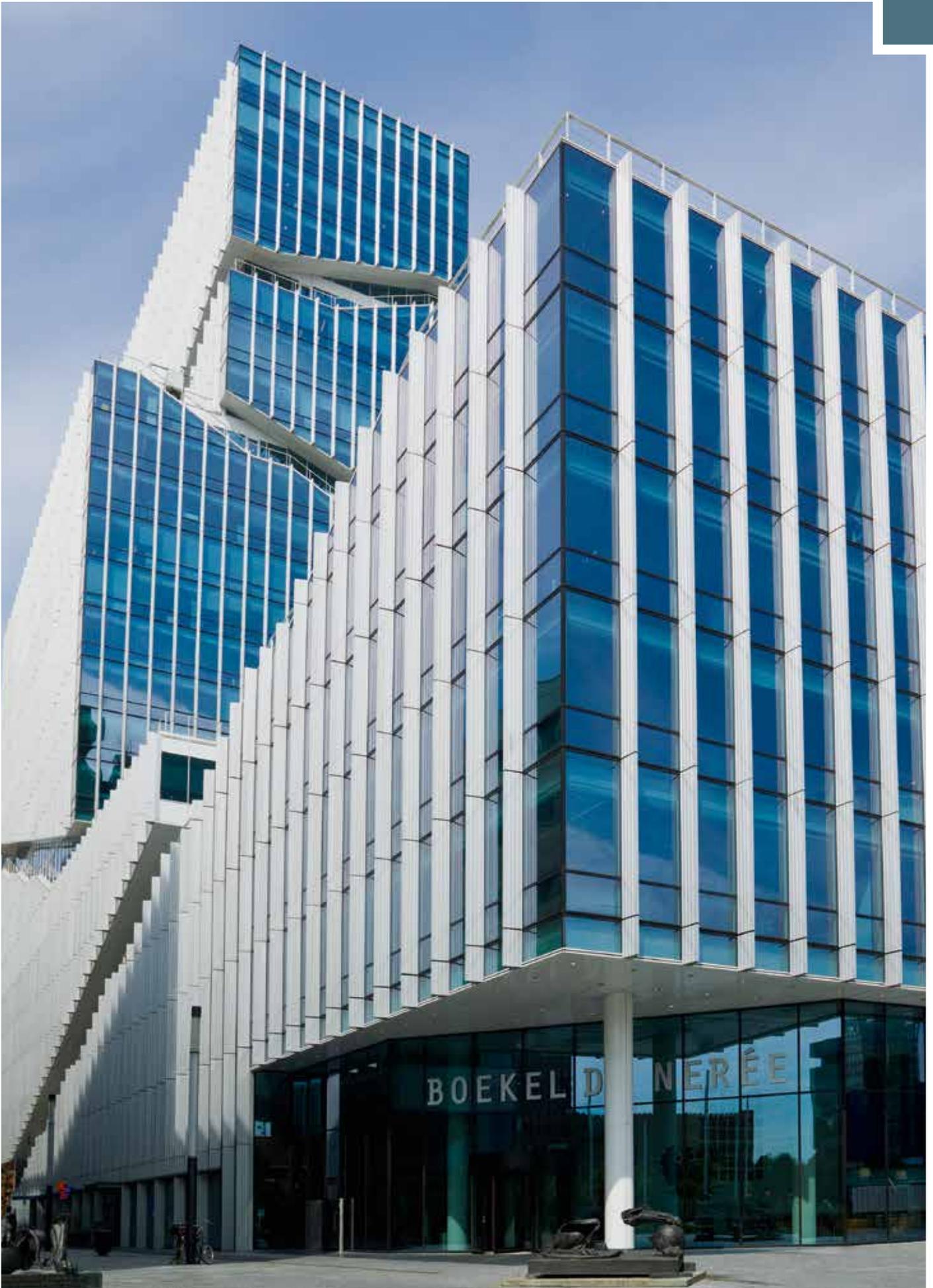
## Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

---

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

		<b>Verkauf</b>	<b>Kauf</b>
		<b>(Kurswert)</b>	<b>(Kurswert)</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
CHF	110,6 Mio.	96.014.445,57	98.512.514,47
CZK	759,0 Mio.	29.647.279,40	29.428.502,30
GBP	1.064,4 Mio.	1.186.790.720,56	1.196.228.825,39
NOK	308,0 Mio.	32.389.345,17	32.610.675,13
PLN	165,5 Mio.	38.513.220,28	38.181.542,13

---



Amsterdam, „Vinoly“

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

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			421.847,46	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			183.867,15	
3. Sonstige Erträge			73.785.208,44	
4. Erträge aus Immobilien			534.235.112,99	
(davon in Fremdwährung:	125.185.609,73)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			61.035.269,43	
(davon in Fremdwährung:	15.739.986,27)			
<b>Summe der Erträge</b>				<b>669.661.305,47</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			145.010.199,73	
a) davon Betriebskosten		35.123.624,50		
(davon in Fremdwährung:	849.384,16)			
b) davon Instandhaltungskosten		78.097.028,70		
(davon in Fremdwährung:	3.327.366,40)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		15.941.919,25		
(davon in Fremdwährung:	254.446,60)			
d) davon sonstige Kosten		15.847.627,28		
(davon in Fremdwährung:	1.923.724,39)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			6.210.631,44	
(davon in Fremdwährung:	2.996.915,05)			
3. Inländische Steuern			19.480.713,50	
4. Ausländische Steuern			53.300.198,15	
(davon in Fremdwährung:	13.365.894,30)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			34.796.563,70	
(davon in Fremdwährung:	21.880.986,54)			
6. Verwaltungsvergütung			145.468.635,69	
7. Verwahrstellenvergütung			8.068.491,11	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			298.387,75	
9. Sonstige Aufwendungen			9.719.305,88	
davon Kosten der externen Bewerter		2.307.715,38		
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>422.353.126,95</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>247.308.178,52</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			148.050.603,92	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			1.788.974,45	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
c) aus Devisentermingeschäften			2.887.403,90	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>				<b>152.726.982,27</b>

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	EUR
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			-20.667.999,67	
(davon in Fremdwährung:	-19.523.247,09)			
b) aus Liquiditätsanlagen			-684.200,00	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
c) aus Devisentermingeschäften			-14.494.452,34	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>				<b>-35.846.652,01</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>116.880.330,26</b>
<b>Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich</b>				<b>41.783.560,29</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>405.972.069,07</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Immobilien			212.213.518,61	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		294.845.577,06		
(davon in Fremdwährung:	48.445.486,38)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-31.626.217,90		
c) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		-51.005.840,55		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			172.398.115,37	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		189.406.282,79		
(davon in Fremdwährung:	9.145.086,51)			
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		-17.008.167,42		
(davon in Fremdwährung:	-5.078.237,69)			
1.3 aus Liquiditätsanlagen			4.074.013,81	
a) aus Kurswertveränderungen		3.555.213,81		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		518.800,00		
<b>Zwischensumme</b>				<b>388.685.647,79</b>
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Immobilien			-59.314.478,87	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		-80.563.887,26		
(davon in Fremdwährung:	-3.306.992,21)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		21.249.408,39		
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-53.679.397,37	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		-53.679.397,37		
(davon in Fremdwährung:	-9.926.394,48)			
2.3 aus Liquiditätsanlagen			-4.033.250,00	
a) aus Kurswertveränderungen		-3.662.000,00		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-371.250,00		
<b>Zwischensumme</b>				<b>-117.027.126,24</b>
3. Wahrungskursveranderung				<b>-8.111.456,39</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>263.547.065,16</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>669.519.134,23</b>

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 2019

	Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>1.074.110.995,13</b>	<b>3,05</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	668.138.926,06	1,90
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	405.972.069,07	1,15
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>633.755.090,13</b>	<b>1,80</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	7.000.000,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	626.755.090,13	1,78
<b>III. Gesamtausschüttung<sup>1)</sup></b>	<b>440.355.905,00</b>	<b>1,25</b>

<sup>1)</sup> 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 2,5 Mio. EUR auf 0,6 Mio. EUR.

Die Position *Sonstige Erträge* enthält unter anderem Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 35,1 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 20,8 Mio. EUR, Erträge aus Zuschüssen für Baumaßnahmen in Höhe von 4,1 Mio. EUR, Erträge aus Steuererstattungen in Höhe von 3,1 Mio. EUR und Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 7,3 Mio. EUR.

Die *Erträge aus Immobilien* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 513,2 Mio. EUR auf 534,2 Mio. EUR.

Bei der Position *Erträge aus Immobilien-Gesellschaften* handelt es sich um Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften: Ettliger Tor Karlsruhe KG, CANDOUR FIVE GmbH & Co. KG, Deka Eqwater SARL, DIE Ireland ICAV, Gemini Office s.r.o., LPQ Property s.r.o. und City Green Court s.r.o.

Die *Bewirtschaftungskosten* sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 148,7 Mio. EUR auf 145,0 Mio. EUR gesunken. Sie enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 35,1 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 78,1 Mio. EUR sowie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 15,9 Mio. EUR gem. § 12 Abs. 4 der Besonderen Anlagebedingungen. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Maklergebühren in Höhe von 4,4 Mio. EUR, Marketingkosten in Höhe von 2,3 Mio. EUR, Verwalterhonorare und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 3,8 Mio. EUR sowie Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 2,9 Mio. EUR enthalten.

In der Position *Erbbauszinsen, Leib- und Zeitrenten* in Höhe von 6,2 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 und Italien.

Die Kosten für die *Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 144,1 Mio. EUR auf 153,5 Mio. EUR.

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

Die *Sonstigen Aufwendungen* enthalten hauptsächlich negative Zinsen aus Liquiditätsanlagen in Höhe von 7,3 Mio. EUR sowie die Kosten für die externen Bewerter in Höhe von 2,3 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.

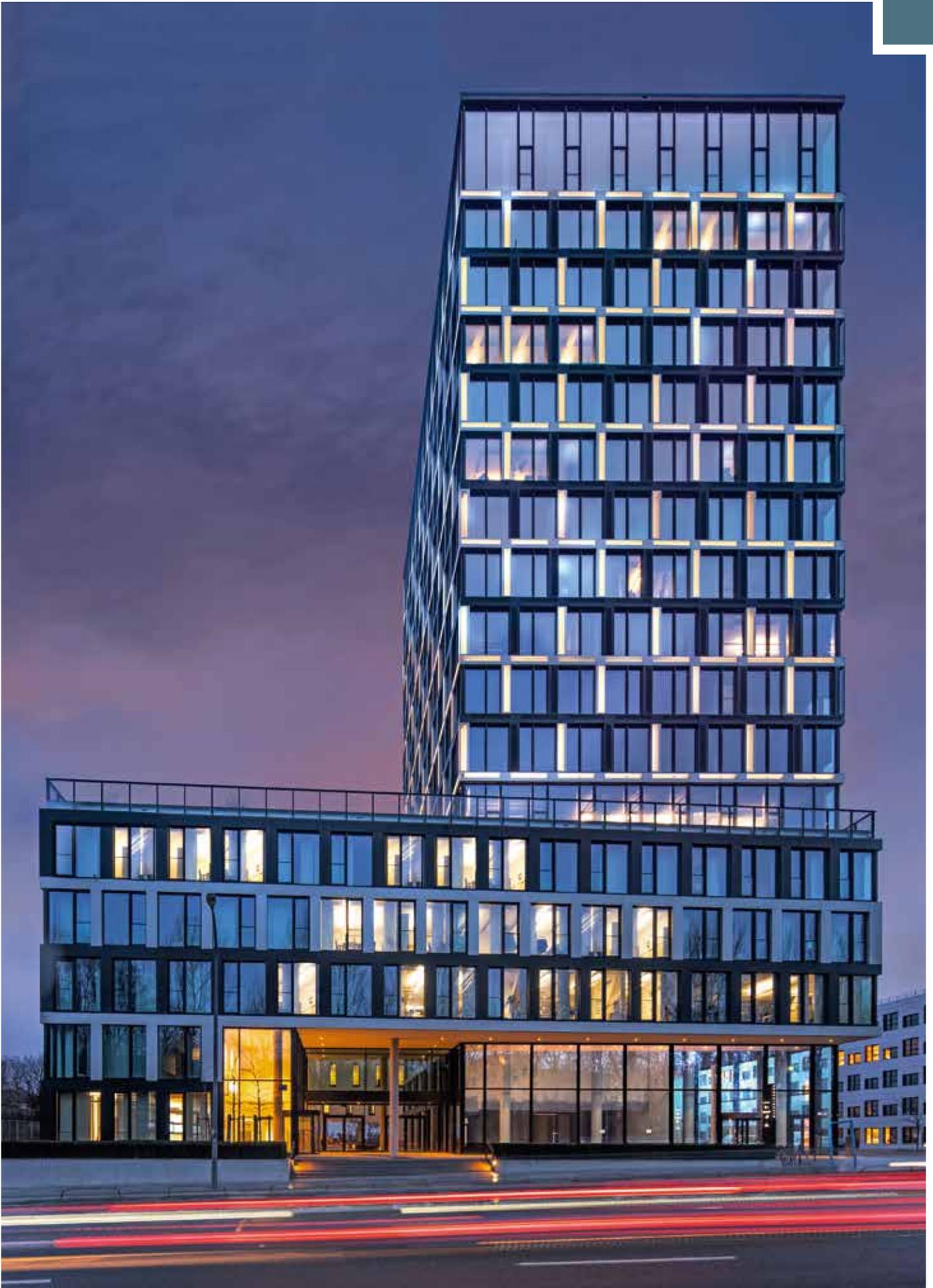
Die *Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Verluste* ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Das oben zu den Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne Gesagte gilt entsprechend.

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 -11,6 Mio. EUR ist in der Position „Realisierte Gewinne“ in Höhe von 2,9 Mio. EUR und der Position „Realisierte Verluste“ in Höhe von -14,5 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 440,4 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das *realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres* in Höhe von 405,9 Mio. EUR. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 668,1 Mio. EUR. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß §252 KAGB in Höhe von 7,0 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 626,8 Mio. EUR. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 1,25 EUR pro Anteil bei einem Anteilumlauf von 352.284.724 Anteilen.



München, „HighriseOne“

# Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV\*

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per 30.09.2019 in EUR: 1.400.042.840,00

#### Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:

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

Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:	EUR	0,00
Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten an Dritte gewährten Sicherheiten:	EUR	17.240.000,00

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	47,16
Umlaufende Anteile	Stück	352.284.724

#### 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 123

## 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.

### 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 belegen ist, werden auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn berücksichtigt. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, erfolgt kein darüber hinausgehender Wertansatz. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen, im In- und Ausland gelegenen Immobilien. Falls jedoch eine Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie als wesentlich wahrscheinlicher erachtet wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten.

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:** **0,08**

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

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

### Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen<sup>1)</sup>:

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

**Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände)<sup>2)</sup>:** **EUR 44.363.388,43**

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH<sup>4)</sup> gezahlten Mitarbeitervergütung<sup>3)</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>7.029.601,36</b>
davon feste Vergütung	EUR	5.753.034,16
davon variable Vergütung	EUR	1.276.567,20
<b>Zahl der Mitarbeiter der KVG</b>		<b>67</b>
<hr/>		
<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH<sup>4)</sup> gezahlten Vergütung an Risktaker</b>	<b>EUR</b>	<b>1.233.710,75</b>
davon Geschäftsleiter	EUR	996.822,75
davon andere Risktaker	EUR	236.888,00

### Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

#### Vergütungskomponenten

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

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

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

#### Bemessung des Bonuspools

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

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

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

#### Variable Vergütung bei risikorelevanten Mitarbeitern

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

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

#### Überprüfung der Angemessenheit des Vergütungssystems

Die Überprüfung des Vergütungssystems gemäß der geltenden regulatorischen Vorgaben für das Geschäftsjahr 2018 fand im Rahmen der jährlichen zentralen und unabhängigen internen Angemessenheitsprüfung des MKV statt. Dabei konnte zusammenfassend festgestellt werden, dass die Grundsätze der Vergütungsrichtlinie und aufsichtsrechtlichen Vorgaben an Vergütungssysteme von Kapitalverwaltungsgesellschaften eingehalten wurden. Das Vergütungssystem der Deka Immobilien Investment GmbH war im Geschäftsjahr 2018 angemessen ausgestaltet.

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

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

Für das Publikums-Sondervermögen Deka-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 122

##### 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. „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ dargestellt. Die hiermit verbundenen Risiken sind unter Abschnitt 4.1 „Risiken einer Fondsanlage“ sowie 4.3 „Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Fonds (Liquiditätsrisiko)“ erläutert.

### Risikoprofil

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

### Sondervermögen

Das Sondervermögen wurde am 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. Währungsschwankungen, Änderungen des Rechts- und/oder Steuerrechtsrahmens), eingeschränkte Liquidität der Anteile (Mindesthaltedauer, Rücknahmeankündigungsfristen und Risiko der Rücknahmeaussetzung) sowie sonstige Marktrisiken (z. B. Zinsänderungsrisiko, Fremdfinanzierungsrisiko) zu bedenken.

### Profil des typischen Anlegers

Die Anteile des Sondervermögens sind in erster Linie für den Vermögensaufbau sowie die Vermögensoptimierung bestimmt. 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

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurden § 12 sowie der Anhang (Liste der Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums) der Besonderen Anlagebedingungen („BAB“) für das von der Deka Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen „Deka-ImmobilienEuropa“ (ISIN DE0009809566) geändert.

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

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

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

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

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

Deka Immobilien baut ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten aus und setzt dabei künftig auch auf smarte Daten sowie künstliche Intelligenz bei der Gebäudetechnik. Ein entsprechender Vertrag wurde im Mai 2019 unterzeichnet. Zusammen mit dem Technologieunternehmen MeteoViva werden innerhalb der nächsten drei Jahre mindestens 100 Immobilien aus dem Deka-Portfolio weltweit mit der patentierten MeteoViva Climate-Technologie ausgestattet. Diese verknüpft das Raumklima mit einem effizienten Gebäudebetrieb. Mit dem Einsatz der intelligenten Gebäudetechnik lassen sich die CO<sup>2</sup>-Emissionen der Fondsobjekte reduzieren. Um die Verbrauchsdaten der weltweit gelegenen Objekte zentral zu erfassen, nutzt Deka Immobilien künftig ein Energiemonitoring-System von MeteoViva. Aus den gesammelten Daten und Vergleichswerten können so weitere Maßnahmen zur Energiereduzierung abgeleitet werden.

<sup>1)</sup> 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.

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

<sup>3)</sup> § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB Angabe für Publikums- und Spezialfonds

<sup>4)</sup> 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 unabhängigen Abschlussprüfers

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

## Prüfungsurteil

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

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

## Grundlage für das Prüfungsurteil

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

## Sonstige Informationen

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

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

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

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

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts**

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

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, den 18. Dezember 2019

### **KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Schobel**  
Wirtschaftsprüfer

**Bertram**  
Wirtschaftsprüfer

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber <sup>1)</sup>

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018/2019 in Höhe von 1,25 EUR je Anteil erfolgt am 10.01.2020.<sup>2)</sup> Für das Geschäftsjahr 2017/2018 betrug die Ausschüttung insgesamt 1,40 EUR je Anteil.

## ALLGEMEINE BESTEUERUNGSSYSTEMATIK

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

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

## Darstellung der Rechtslage seit dem 01.01.2018

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

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

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

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

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

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

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

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

## ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, 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.

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

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

## Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

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

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

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

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, 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. Wertveränderungen bei vor dem 01.01.2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31.12.2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

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

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

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

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

## ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

### Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

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

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

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

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

### Ausschüttungen

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

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

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

## Vorabpauschalen

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

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, 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 2019 keine Vorabpauschale anfallen.

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

## NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

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

## ABWICKLUNGSBESTEUERUNG

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

## STEUERAUSLÄNDER

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung<sup>3)</sup> zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

## SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

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

## KIRCHENSTEUER

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

## AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

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

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

## FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

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

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

## AUTOMATISCHER INFORMATIONSAUSTAUSCH VON STEUERSACHEN

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

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

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

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

## GRUNDERWERBSTEUER

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

## BESCHRÄNKTE STEUERPFlicht IN ÖSTERREICH

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt.

Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten

# Steuerliche Hinweise für Anteilhaber

dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig.

Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte betragen 0,0217 EUR je Anteil. Dieser Betrag ist mit der Anzahl der im Zeitpunkt des fiktiven Zuflusses der ausschüttungsgleichen Erträge auf dem Wertpapierdepot des Anlegers befindlichen Investmentfondsanteile zu multiplizieren.

## 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 DekamobilienEuropa nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 01. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilhaber 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 01.01.2020 mindestens 3.542.184 Anteile am Sondervermögen DekamobilienEuropa halten.

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 DekamobilienEuropa 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.

## ALLGEMEINER HINWEIS

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

<sup>1)</sup> Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die Richtigkeit und Vollständigkeit der steuerlichen Angaben nicht überprüft.

<sup>2)</sup> Endausschüttung am 10.01.2020 mit Beschlussfassung vom 16.12.2019.

<sup>3)</sup> § 37 Abs. 2 AO.

<sup>4)</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

# Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienEuropa auf einen Blick

<b>ISIN/WKN</b>	DE0009809566/980956
<b>Auflegungsdatum</b>	20. Januar 1997
<b>Laufzeit des Sondervermögens</b>	unbefristet
<b>Ausgabeaufschlag</b>	
– maximal	6,00 % des Anteilwertes
– derzeit	5,26 % des Anteilwertes
<b>Erstausgabepreis</b>	43,46 EUR
<b>Verwaltungsvergütung</b>	Die Vergütung wird monatlich anteilig erhoben. Die Höchstvergütung beträgt jährlich 0,9 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr, der aus den Monatsendwerten errechnet wird. Zusätzlich ist die Verwaltungsvergütung je Anteil auf 20 % des Betrages begrenzt, um den der Anteilwert am Ende des Geschäftsjahres den Anteilwert am Anfang des Geschäftsjahres übersteigt (vor Fondskosten). Die Mindestvergütung beträgt jährlich 0,5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr, der aus den Monatsendwerten errechnet wird.
<b>Verwahrstellenvergütung</b>	Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt höchstens 0,10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Monatsendwerten errechnet wird. Die Vergütung wird monatlich anteilig erhoben. (derzeit 0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens)
<b>Ankaufs-/Verkaufs-/Baugebühr</b>	
– maximal	1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten*
– derzeit	1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten*
<b>Projektentwicklungsgebühr</b>	
– maximal	2 % der Baukosten
– derzeit	2 % der Baukosten
<b>Verbriefung der Anteile</b>	Ab 1. April 2005 ausschließlich in Globalurkunden, keine effektiven Stücke. Die Rechte der bisherigen Anteilinhaber werden davon nicht berührt.
<b>Auftrags- und Abrechnungspraxis</b>	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.
<b>Ertragsausschüttung</b>	i. d. R. Anfang Januar eines jeden Jahres
<b>Geschäftsjahr</b>	1. Oktober bis 30. September
<b>Berichterstattung</b>	
– Jahresbericht	zum 30. September, erscheint spätestens sechs Monate nach dem Stichtag
– Halbjahresbericht	zum 31. März, erscheint spätestens zwei Monate nach dem Stichtag

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

# Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Deka Immobilien Investment GmbH  
Tausanlage 1  
60329 Frankfurt am Main

### Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

### Gründungsdatum

29. November 1966

### Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2018)

gezeichnet und eingezahlt 10,2 Mio. EUR

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

## Geschäftsführung

Ulrich Bäcker\* (ab 01.08.2019)  
Mömbriß

Burkhard Dallosch\*  
Bad Nauheim

Torsten Knapmeyer\*  
Eschwege

Thomas Schmengler (bis 31.08.2019)  
Nackenheim

Victor Stoltenburg (ab 01.09.2019)  
Oberursel (Taunus)

### Gesellschafter

DekaBank Deutsche Girozentrale  
Berlin und Frankfurt am Main

## Aufsichtsrat

### Vorsitzender

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

### Stellvertretende Vorsitzende

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

### Mitglieder

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

Hans-Heinrich Hahne  
Sparkassenvorstand a. D., Auetal

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

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

(Hauptsitz ist unterstrichen)

## Niederlassungen

### Frankreich

Deka Immobilien Investment GmbH  
34, rue Tronchet, 75009 Paris

### Italien

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

### Neuseeland

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

### Polen

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

### Spanien

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

\* Gleichzeitig Geschäftsführer der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

## Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Clemens Gehri  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Kaufbeuren

Peter Jagel  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Dr. Helge Ludwig  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Augsburg

Peter Roßbach  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Thorsten Schröder  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Köln

Richard Umstätter  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Wiesbaden

## Externe Bestandsbewerter Immobilien

Timo Bärwolf  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster

Stefan Brönnert  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Birger Ehrenberg  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Tobias Gilich  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hannover

Karsten Jungk  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

Florian Lehn  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Christoph Pölsterl  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Dr. Hendrik Rabbel  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Braunschweig

Martin von Rönne  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

Prof. Michael Sohni  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Darmstadt

Manfred Sterlepaper  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Frankfurt am Main

Stephan Zehnter  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

## Verwahrstelle

DekaBank Deutsche Girozentrale  
Mainzer Landstraße 16  
60325 Frankfurt am Main

## Rechtsform

Anstalt des öffentlichen Rechts

## Sitz

Berlin und Frankfurt am Main

(Hauptsitz ist unterstrichen)

## Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2018)

gezeichnet und eingezahlt  
DekaBank \* 270,5 Mio. EUR

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

\* HGB Einzelabschluss

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

## Haupttätigkeit

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

## Zahl- und Informationsstelle in Luxemburg

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

## Abschlussprüfer der Gesellschaft und der von ihr verwalteten Sondervermögen

KPMG Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
THE SQUAIRE  
Am Flughafen  
60549 Frankfurt am Main

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

Stand: Dezember 2019

---

Frankfurt am Main, im Dezember 2019

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

---

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Victor Stoltenburg



**Deka Immobilien  
Investment GmbH**

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

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