

Halbjahresbericht
zum 30. September 2018.
Deka-ImmobilienNordamerika

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.

.Deka
Investments

Hinweise

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

Zu den Grundlagen der Immobilienbewertung ist festzuhalten, dass nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für die Immobilien der Sondervermögen zu jedem Bewertungsstichtag jeweils zwei Verkehrswertgutachten einzuholen sind.

Der ausgewiesene Verkehrswert entspricht dem arithmetischen Mittelwert der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Alle anderen Angaben erfolgen aus dem Verkehrswertgutachten, dessen Verkehrswert näher am Mittelwert der Verkehrswerte aus den beiden vorherigen Verkehrswertgutachten bzw. dem vorherigen Verkehrswert liegt.

Im Immobilienverzeichnis werden bei den Verkehrswerten neben dem arithmetischen Mittelwert zudem beide Gutachtenverkehrswerte ausgewiesen. Gleichfalls im Immobilienverzeichnis erfolgt der Ausweis beider Gutachtenwerte zu den Kriterien „Restnutzungsdauer in Jahren“ und „Marktübliche Miete“.

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

Dieser Halbjahresbericht ist dem Erwerber von Deka-ImmobilienNordamerika-Anteilen zusammen mit dem Jahresbericht zum 31. März 2018 und dem aktuellen Verkaufsprospekt bis zum Erscheinen des Jahresberichts (Stichtag 31. März 2019) in geeigneter Form zur Verfügung zu stellen.

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

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

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

* USD = US-Dollar

Kennzahlen Deka-ImmobilienNordamerika

Kennzahlen zum Stichtag (Wertangaben in US-Dollar)

Fondsvermögen (netto)	200,1 Mio. USD
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	224,3 Mio. USD
– davon direkt gehalten	0,0 Mio. USD
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	224,3 Mio. USD
Fondsobjekte gesamt	4
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	4
Vermietungsquote 30.09.2018	99,9 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	99,9 %
Fremdkapitalquote 30.09.2018	24,2 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	0
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	0
Netto-Mittelzufluss ¹⁾	4,0 Mio. USD
Ausschüttung am 06.07.2018 für das Geschäftsjahr 2017/2018	0,5 Mio. USD
– Ausschüttung je Anteil per 06.07.2018	0,14 USD
Anlageerfolg (in USD) ²⁾ vom 01. April bis 30. September 2018 (Fondsgeschäftshalbjahr)	2,4 %
Anlageerfolg (in USD) ²⁾ seit Fondsaufgabe am 14. Juli 2016	7,2 %
Rücknahmepreis	52,76 USD
Ausgabepreis	54,74 USD

¹⁾ Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. 14.578 USD.

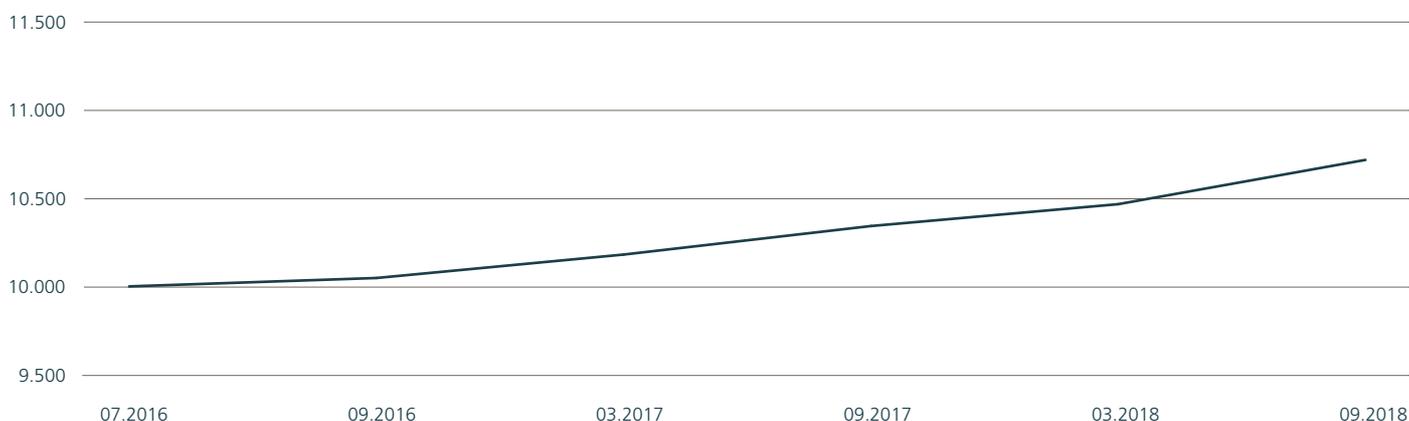
Stand: 30. September 2018

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

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe in US-Dollar*

Einmalanlage am 14.07.2016: 10.000 USD
Bestand zum 30.09.2018: 10.723 USD

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 7,2 %
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 3,2 %



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

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

Stand: 30. September 2018



Chicago, 100 West Monroe Street, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

Inhalt

Kennzahlen Deka-ImmobilienNordamerika	3	Vermögensaufstellung zum 30. September 2018 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	30
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	6	Vermögensaufstellung zum 30. September 2018 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	31
Allgemeine Angaben	6	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV (verkürzte Darstellung)	32
Zur Situation an den Immobilienmärkten	7	Sonstige Angaben	32
An- und Verkäufe im und nach dem Berichtszeitraum	8	Angaben zu den angewendeten Bewertungs- verfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	32
Vermietungssituation	9	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	34
Portfoliostruktur	9	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	35
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	10	Begründung zu verkürzten Angaben im Anhang des Halbjahresberichtes	35
Risikoprofil	12	Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienNordamerika auf einen Blick	36
Ausblick	16	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	37
Übersicht Vermietung zum 30. September 2018	17		
Erläuterungen zur Übersicht Vermietung	18		
Vermögensübersicht zum 30. September 2018	19		
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	20		
Vermögensaufstellung zum 30. September 2018 Teil I: Immobilienverzeichnis	22		
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2018	28		

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Allgemeine Angaben

Mit dem Deko-ImmobilienNordamerika bietet Deko Immobilien einen Offenen Immobilienfonds in Fremdwährung an. Das Anlageziel dieses Investmentfonds ist die Erwirtschaftung regelmäßiger Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs durch eine positive Entwicklung der Immobilienverkehrswerte. Dieser Anlageerfolg soll in US-Dollar erzielt werden, daher notiert der Fonds auch in dieser Währung, ebenso sämtliche Ausschüttungen und Rückzahlungen.

Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des Deko-ImmobilienNordamerika beträgt rd. 200,1 Mio. USD zum Stichtag 30.09.2018. Das Immobilienvermögen beträgt rd. 224,3 Mio. USD und umfasst vier Immobilien, alle in den USA gelegen. Alle vier Objekte werden über Immobilien-Gesellschaften gehalten.

Das Immobilien-Portfolio besteht aus dem Hotel Hyatt Centric in Chicago, einer Büroimmobilie in Boston, einer High-Street-Retail-Immobilie in Washington D.C. und einer Logistikimmobilie in einem wichtigen US-Logistik-Hub bei Edwardsville in der Nähe von St. Louis. Damit ist das Portfolio über alle vier strategisch geplanten Assetklassen Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel diversifiziert und gleichzeitig regional bereits breit aufgestellt. Im Berichtszeitraum wurden zwar zahlreiche Transaktionen geprüft, aufgrund der bisher nur schleppend vorangehenden Anpassung der Anfangsrenditen an steigende Zinsen konnte jedoch im Berichtszeitraum kein weiterer Ankauf getätigt werden.

Der Fonds verfügt über ein absolutes Liquiditätsvolumen von rund 17,4 Mio. USD, die Liquiditätsquote beträgt zum Stichtag etwa 8,7 % des Fondsvermögen und liegt damit im Zielkorridor der strategischen Parameter.

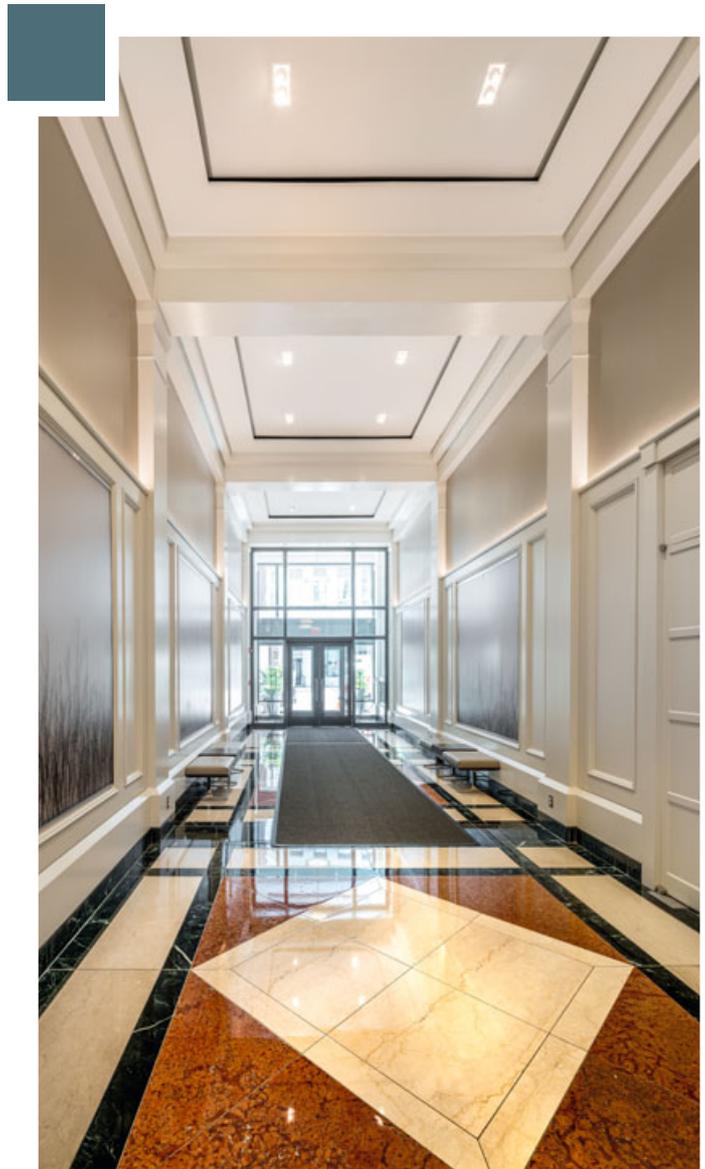
Wertentwicklung

Im Berichtszeitraum des Fondsgeschäftshalbjahres erzielte der Deko-ImmobilienNordamerika eine Wertentwicklung nach BVI-Methode von rund 2,4 %*. Seit der Auflegung im Juli 2016 erzielte der Fonds eine kumulierte Rendite von 7,2 % bzw. im Durchschnitt jährlich von 3,2 %.

Ausschüttung

Zum 22.12.2017 erfolgte mit Stichtag zum 31.10.2017 im Vorgriff auf die Investmentsteuerreform, welche ab dem 01.01.2018 wirksam wurde, eine Zwischenausschüttung in Höhe von 0,35 USD. Die an die Anteilseigner geflossene Ertragsausschüttung hat den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung ermäßigt.

Von der Ausschüttung in Höhe von 0,35 USD pro Anteil war bei Anlegern, die ihre Anteile im Privatvermögen hielten, ein Betrag in Höhe von 0,0000 USD steuerfrei bzw. nicht steuerbar. Zusätzlich waren für diese Anleger 0,0000 USD ausländische Quellensteuer anrechenbar, die bereits vom Fonds gezahlt wurden. Ergänzend wurden zum 31.12.2017 0,2069 USD als ausschüttungs-



Boston, Franklin Street 70

gleiche Erträge, die im Zeitraum 01.11. bis zum 31.12.2017 erwirtschaftet wurden, thesauriert.

Am 06.07.2018 wurden den Anlegern 0,14 USD pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließenden Ertragsausschüttungen ermäßigten wiederum jeweils den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 0,14 USD pro Anteil ist bei Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,1120 USD steuerfrei.

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

Zur Situation an den Immobilienmärkten

USA

In den USA war die Nachfrage nach Class A-Büroflächen im ersten Dreivierteljahr 2018 höher als im Vorjahreszeitraum. Technologie-Unternehmen generierten insbesondere an der Westküste die höchste Nachfrage, gefolgt von Finanz- und Beratungsdienstleistern. Die landesweite Leerstandsquote hat sich sowohl in den Innenstädten als auch in den peripheren Lagen leicht verringert. Das Neubauvolumen verharrte auf dem hohen Niveau der Vorquartale, ein Großteil davon ist jedoch bereits vorvermietet. Das Mietwachstum war insgesamt verhalten, Ausnahmen mit stärkeren Anstiegen waren Boston, Downtown Manhattan und San Francisco. Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in den USA summierte sich von Januar bis September 2018 auf 190 Mrd. USD, 15 % mehr als im Vergleichszeitraum 2017. Die Cap Rates* für Class A-Bürogebäude blieben überwiegend stabil, vereinzelt gab es auch noch leichte Rückgänge.

Kanada

In Kanada war die Nettoabsorption dank reger Nachfrage insbesondere auch durch Technologiefirmen hoch. Der Leerstand sank auf das niedrigste Niveau seit Ende 2015. Die niedrigsten Quoten mit rund 6 % bzw. 8 % wiesen Vancouver und Toronto auf. In beiden Märkten herrscht in zentralen Lagen Flächenknappheit, sodass die Bautätigkeit weiter angezogen hat. Während die Mieten in Toronto und Vancouver im laufenden Jahr weiter gestiegen sind, verzeichneten Edmonton und Calgary an-

Übersicht über wichtige internationale Büromärkte

	Durchschnittsmiete USD/sf*/Jahr	Class A Veränderung ggü. Vorjahr	Leerstands- quote in %
Boston	65	↗	5,1
Midtown Manhattan (NY)	81	↘	7,0
Washington D.C.	52	↗	11,1
San Francisco	64	↗	3,6
Mexiko-Stadt	22	→	15,1
Toronto Downtown	24	↗	2,0

Quelle: CBRE-EA, CBRE, Stand: 30.09.2018

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

haltende Rückgänge. Die beiden Märkte in der Provinz Alberta weisen weiterhin die landesweit höchsten Leerstände auf.

Mexiko

Die Nachfrage nach Büroflächen in Mexiko-Stadt lag im ersten Dreivierteljahr 2018 deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Die Leerstandsquote verharrte vor dem Hintergrund des hohen Neubauvolumens auf über 15 %. Die durchschnittliche Spitzenmiete über alle Teilmärkte im Class A-Segment blieb stabil.

* Verhältnis Nettoertrag zu Kaufpreis



Boston, Franklin Street 70

An- und Verkäufe im und nach dem Berichtszeitraum

Im Berichtszeitraum wurden zwar zahlreiche Transaktionen geprüft, aufgrund der bisher nur schleppend vorangehenden Anpassung der Anfangsrenditen an steigende Zinsen konnte jedoch kein Ankauf getätigt werden. Auch wenn der Portfolioaufbau damit leicht verzögert wurde, konnte einer Verwässerung des Startportfolios vorgebeugt werden. Auch zum Stichtag sind weitere Ankäufe in enger Prüfung, wobei das Anforderungsprofil an eine Neuakquisition weiterhin hoch gehalten wird. Aufgrund der Mittelzuflüsse und der Seedzusage* der DekaBank ist das Fondsmanagement jederzeit handlungsfähig, wenn sich attraktive Investmentgelegenheiten ergeben.

Im November 2018 erfolgte nach Ende des Berichtszeitraumes des ersten Halbjahres des Fonds die kaufvertragliche Sicherung der fünften Fondsimmobilie.

Das Büroobjekt liegt im Herzen von Downtown Washington DC, im Teilmarkt East End. Das Gebäude nimmt eine markante Ecklage ein und profitiert von seiner Nähe zu zahlreichen Einzelhandels-, Restaurant- und Freizeitmöglichkeiten entlang der 14th Street sowie den Parks Logan Circle, Dupont Circle und Shaw, die alle fußläufig zu erreichen sind.

* Gründungskapital



Chicago, 100 West Monroe Street, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

Vermietungssituation

Der Deka-ImmobilienNordamerika weist zum Stichtag 30.09.2018 eine ertragsbezogene Leerstandsquote (BVI) von 0,1 % auf.

Die aktuellen Bestandsimmobilien verfügen ferner über eine diversifizierte Restlaufzeit der Mietverträge, die bereits jetzt zu einem konstanten Ertragspotenzial des Immobilienbestandes beitragen. Rund 96 % der Mietverträge haben eine Laufzeit bis 2020 und länger.

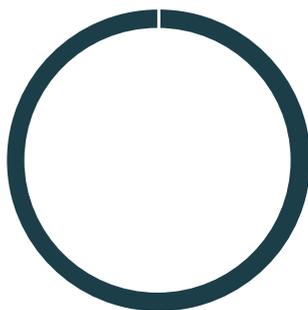
Detaillierte Angaben zu Vermietungsquoten und auslaufenden Mietverträgen – unterteilt nach Ländern und Nutzungsarten – sind in der Vermietungsübersicht auf Seite 17 dargestellt. Die Leerstandsquoten der aktuellen Immobilien sind im Teil I zur Vermögensaufstellung, dem Immobilienverzeichnis, auf den Seiten 22 bis 26 angegeben.

Portfoliostruktur

Per 30.09.2018 verfügt der Deka-ImmobilienNordamerika über vier Objekte mit einem Immobilienvermögen von 224,3 Mio. USD und ist damit bereits regional und sektoral diversifiziert. Weitere Ankäufe zum Aufbau einer ausgewogenen und diversifizierten Portfolio-Struktur stehen im laufenden Geschäftsjahr 2018/2019 im Vordergrund.

Geografische Verteilung der Immobilien

in % der Verkehrswerte



■ USA 100,0 %

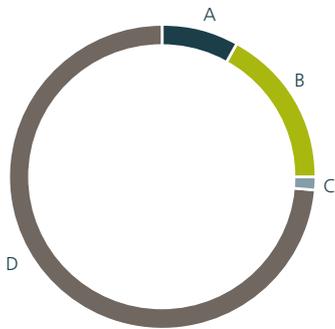


Washington D.C., 3241 & 3245 M Street, „& other Stories“

Geografische Verteilung der Immobilien

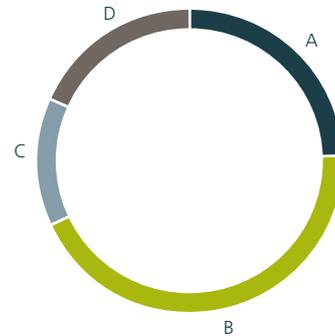
Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. USD	Verkehrswert in %
Immobilien, gesamt:	4	224,3	100,0
davon USA	4	224,3	100,0

Nutzungsarten der Immobilien nach Fläche



A Büro/Praxis	8,2 %	C Handel	1,6 %
B Hotel	16,8 %	D Lager/Hallen	73,4 %

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag



A Büro/Praxis	24,5 %	C Handel	13,5 %
B Hotel	43,8 %	D Lager/Hallen	18,3 %

Top-Ten-Mieter

Integrated Clark Monroe, LLC	43,8 %
Amazon	18,2 %
Teachers Insurance	9,5 %
H&M Hennes & Mauritz L.P.	8,0 %
E*Trade Financial Corporation	4,6 %
Fennick McCredie Architecture, Ltd.	3,5 %
The Rasky/Baerlein Group, Inc.	3,3 %
Commonwealth of Massachusetts	3,1 %
Boston Business Journal Publication	3,0 %
American Israel	1,5 %
Top-Ten-Mieter gesamt	98,5 %
Übrige Mieter	1,5 %
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

Währungs- und Kreditportfoliomanagement

Im Berichtszeitraum hielt der Dekka-ImmobilienNordamerika Beteiligungen in den USA. Das Fondsmanagement verfolgt eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Wechselkursrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend gegen den US-Dollar abgesichert werden. Grundsätzlich kann in einzelnen Währungen von der Strategie einer nahezu vollständigen Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens abgewichen werden.

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

Das Kreditportfolio beläuft sich zum 30.09.2018 auf 24,2 % des Immobilienvermögens (rund 54,2 Mio. USD). Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt 896 Tage.

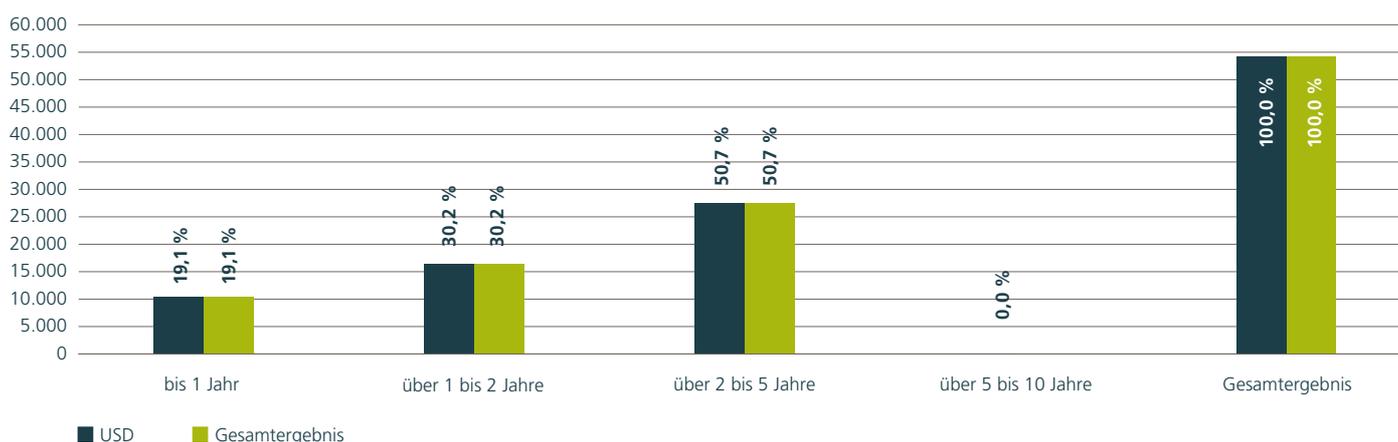
Kreditportfolio

Währung	Kreditvolumen (direkt) in USD	in % des Immobilienvermögens	Kreditvolumen (Beteiligungen) in USD	in % des Immobilienvermögens	Kreditvolumen (gesamt) in USD	in % des Immobilienvermögens	Durchschnittl. Zinssatz in %	Durchschnittl. Zinsbindungsfrist (Restlaufzeit in Tagen)
USD	–	0,0	54.225.000,00	24,17	54.225.000,00	24,17	3,13	896
Summe	–	0,0	54.225.000,00	24,17	54.225.000,00	24,17	3,13	896

* Immobilienvermögen gesamt zum Stichtag 30.09.2018: 224,3 Mio. USD

Restlaufzeit der Darlehen

Je Währung in % und in TUSD

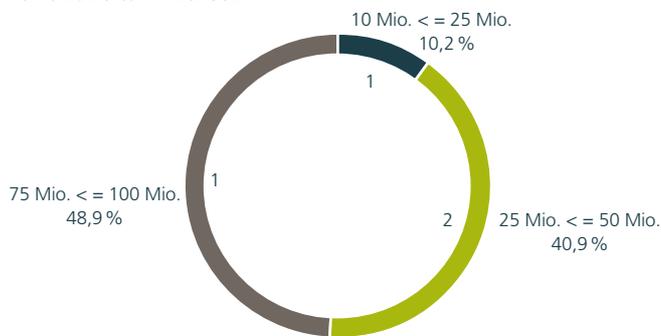


Währungsrisiken

	Nettovermögen im Fremdwährungsraum USD	Nettovermögen im Fremdwährungsraum Landeswährung	Sicherungskontrakte Landeswährung	Nicht währungs-gesichertes Nettovermögen Landeswährung	Nicht währungs-gesichertes Nettovermögen USD	Sicherungsquote je Fremdwährungsraum in % v. Nettovermögen im Fremdwährungsraum	Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure in USD
Euroraum	123.289	106.083	0	106.083	123.289	0,0	0,0
Gesamt							0,0

Größenklassen der Fondsimmobilien

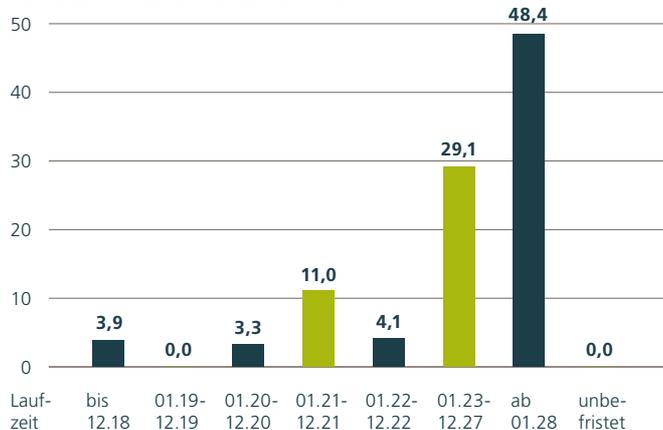
Verkehrswerte in Mio. USD



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

Restlaufzeiten der Mietverträge

Anteil am Gesamtmietaufkommen in %



Risikoprofil

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

Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

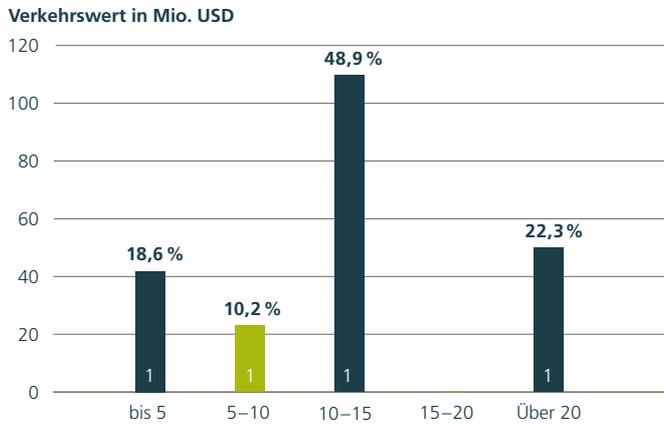
Adressenausfallrisiken: Dieser Fonds erzielt grundsätzlich ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Immobilienportfolios und der einzelnen Immobilien sowie durch Diversifikation werden diese Risiken eingegrenzt. Um die möglichen Auswirkungen von Mietrisiken messen und fallbezogen steuern zu können, werden insbesondere Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden bei besonderen Geschäftsvorfällen, wie z. B. Ankäufen oder großflächigen Vermietungen, besonders performancerelevante Geschäftspartner einer zusätzlichen Einzelfallprüfung unterzogen. Klumpenrisiken werden auf Basis der Erfassung und Messung von Branchenclustern bzw. Top-Mietern Rechnung getragen, um etwa den Anteil von Mietern an der Gesamtmiete des Fonds zu limitieren (siehe auch Aufstellung der Top-Ten-Mieter auf Seite 10).

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

Fremdwährungsrisiko: Die Gesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen. Diese Währungskurssicherungsgeschäfte dienen dazu, Währungskursrisiken zu vermindern. Sie können aber nicht ausschließen, dass Währungskursänderungen trotz möglicher Kurssicherungsgeschäfte die Entwicklung des Sondervermögens negativ beeinflussen. Die bei Währungskurssicherungsgeschäften entstehenden Kosten und evtl. Verluste vermindern das Ergebnis des Sondervermögens. Dieser Investmentfonds kann in Währungen außerhalb der USD-Zone investieren, deren Wert sich mit der Entwicklung des Wechselkurses der jeweiligen Währung verändert. Sowohl die Immobilienverkehrswerte als auch die vorhandene Liquidität werden im Regelfall zu nahezu 100 % abgesichert. Weitere Erläuterungen hierzu finden Sie im Abschnitt „Währungs- und Kreditportfoliomanagement“ auf Seite 10.

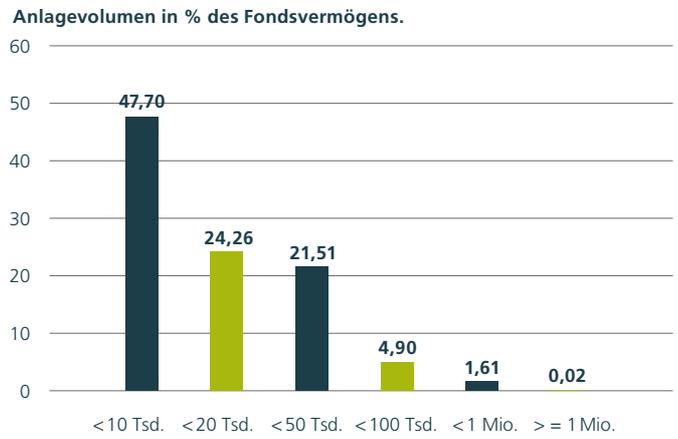
Marktpreis-/Immobilienrisiken: Über den Erwerb der Fondsanteile ist der Anleger an der Wertentwicklung der in diesem Investmentfonds befindlichen Immobilien beteiligt. Damit besteht die Möglichkeit von Wertverlusten durch eine negative Entwicklung einzelner Immobilien sowie der Immobilienmärkte

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien



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

Anlegerstruktur*



*Auswertung bezieht sich auf 58,2 % des Fondsvermögens.



Edwardsville, „Amazon Distribution Center“

insgesamt. Auf Ebene der einzelnen Immobilien kann dies in Abhängigkeit von z. B. der Finanzierungsstruktur bis zum Totalverlust führen. Dieses Risiko wird auf der Ebene des Investmentfonds durch die Streuung auf verschiedene Immobilien und die Beschränkung der Kreditaufnahme insgesamt reduziert.

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

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

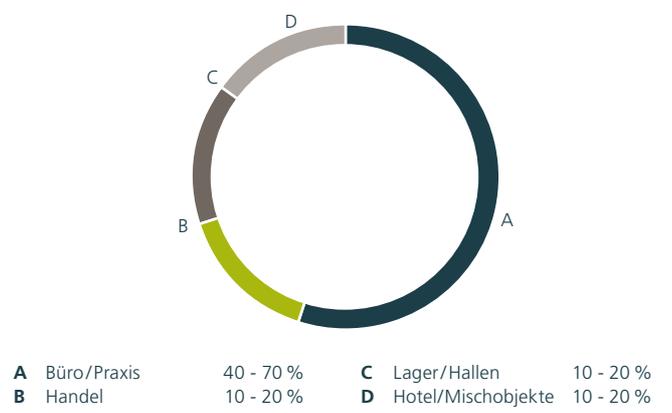


Washington D.C., 3241 & 3245 M Street, „& other Stories“

Zielallokation „geografisch“



Zielallokation „Nutzungsarten“



Boston, Franklin Street 70

Ausblick

Das stabile wirtschaftliche Umfeld in den USA beflügelt weiterhin die Büromärkte. Expandierende Unternehmen finden ein ausreichendes Angebot an erstklassigen Flächen. Dabei steigt das Neubauvolumen in den kommenden Jahren insgesamt nur moderat. Die höchsten Mietanstiege 2019 erwarten wir in Atlanta, Downtown Manhattan und Seattle. Insgesamt dürfte sich das Mietwachstum in den USA jedoch weiter verlangsamen. Die US-Immobilienmärkte zählen zu den größten weltweit und das Interesse der Investoren ist unverändert groß. Angesichts der erreichten hohen Kapitalwerte und rekordtiefen Spitzenrenditen engt sich das Potenzial für weitere deutliche Wertsteigerungen jedoch ein. Infolge der behutsamen Leitzinserhöhungen erwarten wir 2019 moderate Anstiege der Cap Rates.

Für Kanada bleibt der Ausblick verhalten, allerdings mit deutlichen regionalen Disparitäten*. Mietsteigerungen dürften Toronto, Vancouver oder Montréal bieten, während für Calgary und Edmonton weitere Rückgänge erwartet werden.

In Mexiko-Stadt dürfte die Fertigstellung auch in den kommenden Jahren auf dem hohen Niveau verharren. Vor diesem Hintergrund rechnen wir 2019/2020 mit einer Seitwärtsbewegung bei den Mieten bzw. in einzelnen Teilmärkten auch mit leicht rückläufigen Mieten.

Mexiko wies in den letzten Jahren ein stabiles Wachstum auf. Die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen sind weiterhin gut, unterstützt durch das fiskalische Verantwortungsgesetz, eine unabhängige Zentralbank und einen flexiblen Wechselkurs. Politisch hat sich das Land seit den Wahlen im Juli nach links bewegt, allerdings zeigt sich der gewählte Präsident Lopez Obrador sehr pragmatisch und will die Stabilität des Landes nicht gefährden. Die Drohungen von US-Präsident Trump hinsichtlich Handel, Migration und Investitionen hängen jedoch wie ein Damokles-

schwert über den wirtschaftlichen Aussichten Mexikos. Allerdings sind die Sorgen der Mexikaner in den vergangenen Monaten etwas gesunken, nachdem sich in den NAFTA-Verhandlungen (nun USMCA) eine Einigung abzeichnete. Mexiko profitiert zwar nach der starken Währungsabwertung der vergangenen Jahre von einer wiedergewonnenen Wettbewerbsfähigkeit der Exportunternehmen. Die Abhängigkeit von einem Handelspartner mit einem protektionistischen Präsidenten (USA) ist jedoch eine Bürde. Daher versucht das Land, neue Absatzmärkte zu gewinnen, um diversifizierter zu sein und langfristige Planungssicherheit herstellen zu können.

Grundsätzlich sieht die Strategie vor, in den wichtigsten Büro-Immobilienmärkten der USA und deren erweiterten Einzugsgebieten Immobilien mit langfristigem Potenzial zu erwerben. Im Retail-Bereich wird das Augenmerk weiterhin auf die einkommensstärksten Einzelhandelsregionen der USA gelegt und dabei stets überprüft, wie nachhaltig das Geschäftsmodell im Hinblick auf den Online-Handel ist. Umgekehrt soll der Logistik-Sektor, hier mit Schwerpunkt E-Commerce, wesentlicher Bestandteil des Portfolios werden. Die Ankaufsstrategie ist im Hinblick auf die zu erwartenden moderaten Anstiege der Anfangs- und Mietrenditen angepasst. In der aktuellen zyklischen Position werden Ankäufe vermehrt dort geprüft, wo andere Effekte dem Druck der Anfangsrenditen – sprich sinkende Kaufpreise – entgegenwirken können. Dies ist vor allem dort der Fall, wo bereits größere Abschläge frühzeitig eingepreist waren (bspw. Einzelhandel), oder aber wo Bestandsmietverträge unter Marktpreisen die Möglichkeit eröffnen, bei Neuabschluss Werte zu generieren. Eine Ausweitung des Portfolios auf Kanada ist bei entsprechenden Opportunitäten angedacht. Ankäufe in Mexiko werden nur im begrenzten Umfang und mit höchsten Qualitätsansprüchen an Lage-, Bau- und Mieterqualität zu höheren Mietrenditen durchgeführt.

* regionale Unterschiede/Besonderheiten

Frankfurt am Main, im November 2018

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Thomas Schmengler

Übersicht Vermietung zum 30. September 2018

Vermietungsinformationen		
Direktinvestments und Beteiligungen	USA	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl)	4	4
Mietobjekte (Bestand in Mio. USD)	224,3	224,3
Nutzungsarten nach Mietertrag¹⁾		
Jahresmietertrag Büro/Praxis	24,5 %	24,5 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	13,5 %	13,5 %
Jahresmietertrag Hotel	43,8 %	43,8 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	18,3 %	18,3 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %
Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾		
Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,1 %	0,1 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	99,9 %	99,9 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{2), 3)}		
unbefristet	0,0 %	0,0 %
2018	3,9 %	3,9 %
2019	0,0 %	0,0 %
2020	3,3 %	3,3 %
2021	11,0 %	11,0 %
2022	4,1 %	4,1 %
2023	0,0 %	0,0 %
2024	3,0 %	3,0 %
2025	0,0 %	0,0 %
2026	18,2 %	18,2 %
2027	8,0 %	8,0 %
2028+	48,4 %	48,4 %

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

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

³⁾ Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Erläuterungen zur Übersicht Vermietung

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.

Vermögensübersicht zum 30. September 2018

	USD	USD	USD	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (ab Seite 22)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		125.449.608,46		62,68
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme			125.449.608,46	62,68
(insgesamt in Fremdwährung:	0,00)			
II. Liquiditätsanlagen (Seite 30)				
1. Bankguthaben		6.385.167,69		3,19
(davon in Fremdwährung:	58.140,01)			
2. Wertpapiere		10.994.080,00		5,49
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme			17.379.247,69	8,68
(insgesamt in Fremdwährung:	58.140,01)			
III. Sonstige Vermögensgegenstände (Seite 31)				
1. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		56.500.000,00		28,23
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
2. Zinsansprüche		47.722,48		0,02
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
3. Andere		3.108.659,72		1,56
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme			59.656.382,20	29,81
(insgesamt in Fremdwährung:	0,00)			
Summe der Vermögensgegenstände			202.485.238,35	101,17
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (Seite 31)				
1. Grundstücksbewirtschaftung		373,07		0,00
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
2. anderen Gründen		370.711,41		0,18
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme			371.084,48	0,18
(insgesamt in Fremdwährung:	0,00)			
II. Rückstellungen (Seite 31)			1.977.155,96	0,99
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Summe der Schulden			2.348.240,44	1,17
C. Fondsvermögen			200.136.997,91	100,00
Umlaufende Anteile (Stück)			3.793.000	
Anteilwert (USD)			52,76	
Devisenkurs per Stichtag¹⁾				
Euro (EUR)	1 USD =	0,86044	EUR	

¹⁾ Devisenkurs vom 28.09.2018

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 125,4 Mio. USD.

Die Veränderungen haben sich aus den Wertfortschreibungen ergeben, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen. Weitere Angaben zu den einzelnen Immobilien-Gesellschaften können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 22) entnommen werden.

Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 6,4 Mio. USD. Sie sind unter anderem als Termingelder angelegt.

Zum Stichtag lag der Bestand an *Wertpapieren* bei 11,0 Mio. USD (Kurswert). Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 10,0 Mio. USD, zweckgebundene Mittel für die Ertragsausschüttung in Höhe von 0,9 Mio. USD und laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 2,5 Mio. USD.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Position *Forderungen an Immobilien-Gesellschaften* beinhaltet USD-Darlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 56,5 Mio. USD.

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

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Akquisitionskosten für bereits protokollierte Immobilien in Höhe von 0,1 Mio. USD und Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 3,0 Mio. USD.

Verbindlichkeiten

Die *Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung* enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 0,4 Mio. USD.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden unter anderem in Höhe von 1,9 Mio. USD für Capital Gains Tax (CGT) gebildet.

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, in Höhe von 1,9 Mio. USD enthalten.

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

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

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

Die Fremdwährungspositionen wurden mit den Devisenkursen vom 28.09.2018 bewertet.

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 192,0 Mio. USD per 31. März 2018 auf 200,1 Mio. USD per 30. September 2018. Im gleichen Zeitraum wurden 76.400 Anteile ausgegeben. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 4,0 Mio. USD inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 3.793.000 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 52,76 USD.



Boston, Franklin Street 70

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
-----	--	------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	--------------	-----------------	---------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------

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

keine

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

keine

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

USA

	Deka USA Franklin Street LP c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas New York 10036	100,0 %	–	–	–	Jul. 16	–	–	–	–	–
1	Boston 02110 70 Franklin Street	–	G	F	B/P: 83%; Ha: 17%	Jul. 16	1874/ 1989/ 2015	1.139	8.124	0	K, PA

Beteiligte Gesellschaft¹²⁾: Deka USA DINA GP Inc.,
c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas,
New York 10036

Beteiligte Gesellschaft¹³⁾: Deka USA Monroe Street LLC,
c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas,
New York 10036

	Deka USA Monroe Street LP c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas New York 10036	100,0 %	–	–	–	Aug. 17	–	–	–	–	–
2	Chicago 60603 100 West Monroe Street „Hotel Hyatt Centric The Loop“	–	G	F	H: 100%	Aug. 17	1927/ 2015	746	15.329	0	K, P, LA

	Deka USA Property Two LP c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas New York 10036	100,0 %	–	–	–	Okt. 16	–	–	–	–	–
3	Edwardsville 62025 3050 Gateway Commerce Center Drive „Amazon Distribution Center“	–	G	F	L: 100%	Nov. 16	2016	223.070	66.635	0	–
4	Washington D.C. 20007 3241 & 3245 M Street „& other Stories“	–	G	F	Ha: 100%	Nov. 16	1900/ 2016	517	928	0	K, PA

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

keine

**Summe Beteiligungen
(Anteil am Fondsvermögen)**

**Summe Direktinvestments
(Anteil am Fondsvermögen)**

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 6 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert / Kaufpreis ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,2	13,1	4,2	2.038.625			49.920.000,00
				37	4.290.314,00	49.240.000,00
				41	4.296.980,00	50.600.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			109.650.000,00
				57	5.900.000,00	109.650.000,00
				57	5.900.000,00	109.650.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			41.790.000,00
				38	2.402.787,00	41.420.000,00
				38	2.402.787,00	42.160.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			22.985.000,00
				54	1.081.500,00	23.000.000,00
				54	1.081.500,00	22.970.000,00
						0,00 (= 0,00)

Hinweis

Die Rubriken *Restnutzungsdauer*, *Marktübliche Miete* und *Verkehrswerte* weisen im Immobilienverzeichnis beide Gutachtenwerte der externen Bewerter aus. Die Rubrik *Verkehrswerte* weist darüber hinaus auch den arithmetischen Mittelwert der beiden Gutachtenwerte aus. Weitere Informationen in diesem Jahresbericht finden Sie auf Seite 2 „Hinweise“ sowie im Anhang ab Seite 32.

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

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

keine

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

keine

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

USA

	Deka USA Franklin Street LP c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas New York 10036	19.998,00	24.000.000,00	–	–	11.000.000,00	29.853.463,50 (14,92)
1	Boston 02110 70 Franklin Street	–	–	20,8	10.375.000 ¹¹⁾	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ¹²⁾ : Deka USA DINA GP Inc., c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas, New York 10036						11.310,24 (0,01)
	Beteiligte Gesellschaft ¹³⁾ : Deka USA Monroe Street LLC, c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas, New York 10036						0,00 (0,00)
	Deka USA Monroe Street LP c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas New York 10036	19.998,00	58.350.000,00	–	–	27.500.000,00	60.366.977,38 (30,16)
2	Chicago 60603 100 West Monroe Street „Hotel Hyatt Centric The Loop“	–	–	25,1	27.500.000 ¹¹⁾	–	–
	Deka USA Property Two LP c/o King & Spalding, 1185 Avenue of Americas New York 10036	19.998,00	34.020.000,00	–	–	18.000.000,00	35.217.857,34 (17,60)
3	Edwardsville 62025 3050 Gateway Commerce Center Drive „Amazon Distribution Center“	–	–	0,0	0,00	–	–
4	Washington D.C. 20007 3241 & 3245 M Street „& other Stories“	–	–	71,1	16.350.000 ¹¹⁾	–	–

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

keine

	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)				–	56.500.000,00 (= 28,23)	125.449.608,46 (= 62,68)
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)				0,00¹¹⁾ (= 0,00)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie)	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹⁰⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	USD
1.234.686,03 (= 2,9)	95.988,00	1.138.698,03	64.396,08	998.139,14	7,8	USD
						USD
						USD
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	USD
2.577.525,84 (= 2,3)	825.000,00	1.752.525,84	131.517,35	2.348.324,70	8,9	USD
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	USD
1.316.488,09 (= 3,1)	153.337,50	1.163.150,59	67.032,12	1.083.685,57	8,2	USD
937.621,49 (= 4,1)	267.960,00	669.661,49	47.448,35	767.081,33	8,1	USD
				0,00 (= 0,00)		USD
				0,00 (= 0,00)		USD

Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- ¹⁾ Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt
- ²⁾ Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- ³⁾ Nutzungsart: **B/P** = Büro und Praxen, **H** = Hotel, **L** = Lager, Hallen und Logistik, **Ha** = Einzelhandel und Gastronomie, **S** = Sonstiges, **W** = Wohnen, **Kfz** = offene Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Parkhäuser, (Angaben in % sind auf die Erträge bezogen)
- ⁴⁾ Ausstattung: **F** = Fernwärme, **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- ⁵⁾ Leerstand nach BVI-Methode (Projekte werden bis zwölf Monate nach Fertigstellung nicht berücksichtigt). Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr/Geschäftshalbjahr, sofern eine ertragsbezogene Quote von 33 % erreicht oder überschritten wurde.
- ⁶⁾ Die Mietverträge, die in den auf den Berichtszeitraum folgenden zwölf Monaten auslaufen, werden insgesamt in % der gesamten Vertragsmieten angegeben. Basis für die Gewichtung ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Vertragsmiete aus dem Objekt. Unbefristete Verträge werden hier nicht berücksichtigt.
Es handelt sich um die tatsächlichen Mieterträge im Geschäfts(halb)jahr, bei neu angekauften Objekten um die vereinnahmten Mieten vom Kaufzeitpunkt an bis zum Ende des Geschäfts(halb)jahres.
Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/Objekt, oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.
Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien.
- ⁷⁾ Marktübliche Miete laut aktuellem Bewertungsgutachten, diese Mieten können von den gegenwärtigen tatsächlichen Mieten abweichen.
- ⁸⁾ Die Verkehrswertermittlung erfolgt zu verschiedenen Bewertungsstichtagen viermal innerhalb des Geschäftsjahres für jede einzelne Immobilie; Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Im Berichtszeitraum erworbene Objekte werden bis zu maximal drei Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Anteil am Fondsvermögen nur für direkt gehaltene Immobilien.
- ⁹⁾ Kaufpreis exklusive Nebenkosten
- ¹⁰⁾ Zum Berichtsstichtag noch nicht abgeschriebene Nebenkosten.
- ¹¹⁾ Fremdfinanzierung wurde von der Immobilien-Gesellschaft aufgenommen.
- ¹²⁾ An den Immobilien-Gesellschaften „Deka USA Franklin Street LP“ und „Deka USA Property Two LP“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist. Ferner ist die Gesellschaft 100%ige Gesellschafterin der Deka USA Monroe Street LLC.
- ¹³⁾ An der Immobilien-Gesellschaft „Deka USA Monroe Street LP“ beteiligte Gesellschaft, die über die Gesellschaft „Deka USA DINA GP Inc.“ zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.



Chicago, 100 West Monroe Street, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2018

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

I. Ankäufe¹⁾

keine

II. Verkäufe¹⁾

keine

Hinweis

Im Berichtszeitraum fanden keine *Immobilientransaktionen* statt.

Kauf- /Verkaufs-
preis der Immobilie³⁾

Kauf- /Verkaufs-
preis der Beteiligung³⁾

Nebenkosten der Beteiligungs-
transaktion (in % des Kauf- /
Verkaufspreises der Beteiligung) /
der Immobilientransaktion
(in % des Kauf- /Verkaufspreises-
der Immobilie)

Voraussichtliche
Abschreibungsdauer
der Anschaffungs-
nebenkosten in Jahren

Währung

Anmerkungen:

- ¹⁾ Übersicht der im ersten Geschäftshalbjahr 2018/2019 in das Fondsvermögen übergebenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.
²⁾ Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
³⁾ Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihrer Projektschätzung angegeben.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

		Käufe nominal USD	Verkäufe nominal USD	Bestand nominal USD	Kurswert USD (Kurs per 27.09.2018)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben					6.385.167,69¹⁾	3,19
II. Wertpapiere						
1. Börsengehandelte Wertpapiere						
Verzinsliche Wertpapiere						
2,4392 %	BNG Bank N.V. FLR MTN 17/20 Reg.S (XS1646352010)	0,00	0,00	2.000.000,00	2.003.640,00	1,00
2,7571 %	NRW.BANK FLR MTN IHS Ausg.2EJ 16/19 (XS1376557721)	0,00	0,00	2.000.000,00	2.003.680,00	1,00
Summe der börsengehandelten Wertpapiere		0,00	0,00	4.000.000,00	4.007.320,00	2,00
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere						
Verzinsliche Wertpapiere						
3,1160 %	DekaBank Dt.Girozentrale FLR Inh. S.7502 16/19 (DE000DK0EVM5)	0,00	0,00	3.000.000,00	3.003.000,00	1,50
2,8715 %	DekaBank Dt.Girozentrale FLR Inh. S.7549 17/20 (DE000DK0EW55)	0,00	0,00	4.000.000,00	3.983.760,00	1,99
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere		0,00	0,00	7.000.000,00	6.986.760,00	3,49
Wertpapiere gesamt		0,00	0,00	11.000.000,00	10.994.080,00	5,49
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:					0,00	0,00

¹⁾ Kurswert per
28.09.2018

Hinweis

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

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	USD	USD	USD	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<u>56.500.000,00</u>	<u>28,23</u>
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>47.722,48</u>	<u>0,02</u>
3. Andere (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>3.108.659,72</u>	<u>1,56</u>
davon Forderungen aus Anteilsatz		3.006.750,00		
davon Forderung aus Cash Collateral		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>373,07</u>	<u>0,00</u>
2. anderen Gründen (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>370.711,41</u>	<u>0,18</u>
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Cash Collateral		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
III. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>1.977.155,96</u>	<u>0,99</u>
Fondsvermögen (USD)			200.136.997,91	100,00

Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang ab der Seite 32.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV*

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

Anteilwert	USD	52,76
Umlaufende Anteile	Stück	3.793.000

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

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

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

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

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

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

2. Ankaufsbewertungen

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

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

3. Regelbewertungen und außerplanmäßige Bewertungen

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

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

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

* KARBV = Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände. Rechtliche Grundlage zu verkürzter Angabe des Anhangs in Halbjahresberichten siehe Seite 35.

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

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die Gesellschaft den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- bzw. Austrittszeitpunkt sicherstellen. Die Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang z. B. die Bildung von Rückstellungen für latente Steuern und die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen.

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 Devisenkurs der Währung in die Währung der Vereinigten Staaten von Amerika (US-Dollar) umgerechnet.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Für das Publikums-Sondervermögen Deka-ImmobilienNordamerika gab es keine wesentlichen Änderungen im ersten Berichtshalbjahr 2018/2019.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

Für das Publikums-Sondervermögen Deka-ImmobilienNordamerika gab es keine zum Verständnis des Berichts erforderlichen Angaben im ersten Berichtshalbjahr 2018/2019.

Der Halbjahresbericht des Sondervermögens enthält mit folgender Begründung verkürzte Angaben im Anhang, den ausführlichen Anhang finden Sie im jeweiligen Jahresbericht:

Gemäß § 17 KARBV finden die allgemeinen Vorschriften für den Jahresbericht auch auf den Halbjahresbericht Anwendung. Damit müssten formaljuristisch auch entsprechende Anhang-Angaben gemäß § 7 Nr. 9 KARBV im Halbjahresbericht gemacht werden. Eine 1:1-Darstellung der Anhang-Angaben auch im Halbjahresbericht ist jedoch nicht sachgerecht.

- § 7 Abs. 9a) KARBV verweist auf die Angaben in der DerivateV. Die Angaben in der DerivateV beziehen sich explizit nur auf den Jahresbericht (siehe § 37 DerivateV). Die KARBV würde damit den Anwendungsbereich der DerivateV auch auf den Halbjahresbericht ausweiten, ohne dass sich dies aus der AIFM-Richtlinie nebst AIFM-VO oder den Vorgaben der ESMA*-Leitlinien für ETF und andere OGAW-Themen ergibt.
- § 7 Abs. 9b) KARBV verweist auf die sonstigen Angaben nach § 16 KARBV. Diese referenzieren an vielen Stellen auf § 101 KAGB. Gemäß § 103 KAGB muss der Halbjahresbericht jedoch nur Angaben nach § 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 bis 3 KAGB enthalten. Damit wären von den sonstigen Angaben in § 16 Abs. 1 KARBV nur Angaben nach § 16 Abs. 1 Nr. 1 2. Alternative KARBV (Wert eines Anteils gemäß § 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 KAGB) auszuweisen.
- § 7 Abs. 9c) KARBV verweist unter aa) auf Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB, die jedoch gemäß § 103 KAGB nicht im Halbjahresbericht auszuweisen sind. Die unter bb) genannten regulären Informationen in § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB sind nach Art. 108 und Art. 109 AIFM-VO zumindest zeitgleich mit dem Jahresbericht vorzulegen. Auch die ESMA hat hierfür keine kürzere Informationsfrequenz vorgeschlagen.

Daher reduziert sich die Anhang-Darstellung im Halbjahresbericht auf nur wenige Angaben. Hierzu zählen Angaben zum Wert des Fondsanteils gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 2. Alternative KARBV und alle weiteren zum Verständnis erforderlichen Angaben gemäß § 7 Nr. 9 d) KARBV im Halbjahresbericht. Ebenso sind die Angaben zu den Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV im Anhang des Halbjahresberichts sachgerecht.

* ESMA = European Securities and Markets Authority (Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde)

Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienNordamerika auf einen Blick

ISIN/WKN	DE000DKOLLA6/DKOLLA
Auflegungsdatum	14. Juli 2016
Laufzeit des Sondervermögens	unbefristet
Ausgabeaufschlag	
– maximal	6,00 % des Anteilwertes
– derzeit	3,75 % des Anteilwertes
Erstausgabepreis	50 US-Dollar zzgl. Ausgabeaufschlag
Verwaltungsvergütung p. a.	Maximal 1,05 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens (berechnet aus den Monatsendwerten), weiter begrenzt auf 20 % der Anteilwertsteigerung (vor Fondskosten) im Geschäftsjahr; mindestens jedoch 0,65 % p.a. des Durchschnittswertes des Sondervermögens (berechnet aus den Monatsendwerten).
Verwahrstellenvergütung p. a.	
– maximal	0,10 % des durchschnittlichen Fondsvermögens *
– derzeit	0,05 % des durchschnittlichen Fondsvermögens *
Ankaufs-/Verkaufs-/Baugebühr	
– maximal	1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten
– derzeit	1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten
Projektentwicklungsgebühr	
– maximal	2 % der Baukosten
– derzeit	2 % der Baukosten
Verbriefung der Anteile	Globalurkunde, keine effektiven Stücke
Auftrags- und Abrechnungspraxis	Die an einem Bewertungstag bis 12.00 Uhr bei der Gesellschaft eingegangenen Aufträge werden zum Preis des nächsten Bewertungstages abgerechnet. An Börsentagen, die auf die in Hessen gesetzlichen Feiertage Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Christi Himmelfahrt, Maifeiertag, Pfingstmontag, Fronleichnam und Tag der Deutschen Einheit, 1. und 2. Weihnachtstag fallen, sowie 24. und 31. Dezember, wird von einer Ermittlung des Inventarwertes und des Anteilwertes abgesehen.
Ertragsausschüttung	i. d. R. Anfang Juli eines jeden Jahres
Geschäftsjahr	1. April bis 31. März
Berichterstattung	
– Jahresbericht	zum 31. März, erscheint spätestens sechs Monate nach dem Stichtag
– Halbjahresbericht	zum 30. September, erscheint spätestens zwei Monate nach dem Stichtag

* Aus den Tageswerten

Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Deka Immobilien Investment GmbH
Tanusanlage 1
60329 Frankfurt am Main

Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gründungsdatum

29. November 1966

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2017)

gezeichnet
und eingezahlt 10,2 Mio. EUR

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

Geschäftsführung

Burkhard Dallosch*
Bad Nauheim

Torsten Knapmeyer*
Eschwege

Thomas Schmengler**
Nackenheim

Gesellschafter

DekaBank Deutsche Girozentrale
Berlin und Frankfurt am Main

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

Aufsichtsrat

Vorsitzender

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

Stellvertretende Vorsitzende

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

Mitglied

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

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

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Niederlassungen

Frankreich

Deka Immobilien Investment GmbH
34, rue Tronchet
75009 Paris

Italien

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

Neuseeland

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

Polen

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

Spanien

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

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

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

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

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

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

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

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

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

Peter Roßbach
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

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

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

Externe Bestandsbewerter Immobilien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Markus Obermeier (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Christoph Pölsterl
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Dr. Hendrik Rabbel
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Braunschweig

Martin von Rönne (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

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

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

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

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

Stephan Zehnter (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Verwahrstelle

DekaBank Deutsche Girozentrale
Mainzer Landstraße 16
60325 Frankfurt am Main

Rechtsform

Anstalt des öffentlichen Rechts

Sitz

Berlin und Frankfurt am Main

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2017)

gezeichnet und eingezahlt
DekaBank * 270,5 Mio. EUR

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

Haupttätigkeit

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

Zahl- und Informationsstelle in Luxemburg

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

Abschlussprüfer der Gesellschaft und der von ihr verwalteten Sondervermögen

KPMG Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

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

Stand: November 2018

* HGB Einzelabschluss

** Seit dem 1. Januar 2014 wird die Berechnung der aufsichtsrechtlichen Eigenmittel sowie die Angemessenheit der Eigenmittelausstattung auf Basis der Verordnung über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen (Capital Requirements Regulation – CRR) und der Richtlinie über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen (Capital Requirements Directive IV – CRD IV) durchgeführt. Siehe Erläuterung Geschäftsbericht 2016 (S. 160/161).



**Deka Immobilien
Investment GmbH**

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

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