

Jahresbericht
zum 30. September 2017.
Deka-ImmobilienEuropa

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.

.Deka
Investments



Hinweise

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

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

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

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

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

Dieser Jahresbericht ist in Verbindung mit dem jeweils aktuellen Verkaufsprospekt und dem jeweils aktuellen Halbjahresbericht gültig bis zur Veröffentlichung des nächsten Jahresberichtes gegen Ende 2018. Nach dem 31. März 2018 ist der anschließende Halbjahresbericht, sobald er veröffentlicht ist, beizufügen.

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ist die Anlage in einem Offenen Immobilienfonds noch sinnvoll? Gibt es für die Anleger noch Ertragschancen? Die Immobilienpreise sind schließlich schon deutlich gestiegen. So und ähnlich lauten nicht nur die Überschriften in den Medien. Auch für Anleger stellen sich berechtigter Weise genau diese Fragen.

Antworten können wir zweimal mit „Ja“. Mit unseren Offenen Immobilienfonds sind derzeit zwischen zwei bis drei Prozent Rendite realisierbar, was in der aktuellen Zinslandschaft einen guten, soliden Wert darstellt. Nach wie vor sind die Wertschwankungen der Fondsprodukte gering.

Ist der Kauf einer eigenen Immobilie nicht direkt finanzierbar, lässt sich Anlegergeld auch indirekt in Betongold investieren. Es eignet sich der Kauf von Anteilen Offener Immobilienfonds, die in der Regel einmal jährlich ihre Erträge ausschütten. Gekauft werden können die Anteile als Einmalanlage oder regelmäßig über einen Sparplan. So wird eine Anlage in Sachwerten auch mit kleinen Beträgen möglich.

Auch aktuell günstige Rahmenbedingungen wie niedrigste Zinsen haben zur großen Beliebtheit Offener Immobilienfonds gerade in den vergangenen Jahren mit anhaltender Tendenz beigetragen. Anleger können schon mit kleinen Summen breit gestreut in Immobilien investieren. Offene Immobilienfonds eignen sich für Anleger, die neben Geldreserven wie Tages- und Festgeld, Anleihen und Aktien auch einen Teil in Immobilien streuen möchten und fünf bis sieben Jahre sparen bzw. verzichten können.

Wichtig ist vor allem die Qualität der in den Fonds enthaltenen Objekte. Sie lässt sich an Kriterien wie etwa der Qualität der Mieter, der Dauer der Mietverträge, der Lage oder der Leerstandsquote festmachen. Alle Auskünfte dazu finden Sie insbesondere in den Jahresberichten unserer Produkte.

Interessant ist, in welchen Ländern die Branche derzeit einkauft: Verstärkt in den Vereinigten Staaten. Ein Drittel des neu angelegten Geldes fließt zuletzt dorthin. Wenn man den Gesamtmarkt Immobilien betrachtet, dann hat nach einer aktuellen Studie von Pricewaterhouse Coopers (PwC) Deutschland Großbritannien den Rang als Investitionsstandort Nummer eins in Europa abgelassen. Mit welcher Entwicklung die Branche weiterhin rechnet, hat die Ratingagentur Scope in diesem Jahr durch Befragung von institutionellen Investoren, Vermögensverwaltern und Vertrieben sowie von Fondsanbietern ermittelt. Insbesondere die befragten Fondsanbieter bezeichnen die Lage als sehr gut, sie erwarten weitere Mittelzuflüsse.



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

Alle Anbieter Offener Immobilienfonds verzeichnen seit geraumer Zeit eine große Beliebtheit. Es ist angenehm und schwierig zugleich. Der Absatz ist fast ein Selbstläufer, aber der Einkauf von Objekten, die aufgrund der Marktlage, das heißt wegen der gestiegenen Verkehrswerte, inzwischen geringere Renditen abliefern, gestaltet sich komplex. Dennoch sind wir erfolgreich mit Investments auf den Märkten weltweit aktiv – sehr ausgewählt und nur nach intensiver Prüfung und Abwägung liegt unser jährliches Transaktionsvolumen unverändert zwischen 3 bis 4 Mrd. EUR.

Weitere Gründe, warum der Anlageklasse nun schon seit Jahren viel neues Geld anvertraut wird, sind Produkte, die sich mit diesem Geschäftsmodell nachhaltig bewährt und durch regulatorische Maßnahmen (Mindesthalte- und Kündigungsfristen) noch an zusätzlicher Stabilität gewonnen haben. Hinzu kommen unsere eigenen Managementprinzipien, wie die selbstbegrenzte Annahme neuer Investitionsgelder, die eine sehr hohe Qualität sichern.

Der Erfolg der vergangenen Jahre ist begleitet von einem äußerst anspruchsvollen Umfeld. Eine Zeit, die global geprägt ist u. a. von hoher politischer Unsicherheit, Niedrigstzinsen, Regulierungswellen und hochpreisigen Immobilien mit einem starken Bieterwettbewerb um die besten Objekte. Lukrative Investments sind harte Arbeit. Die dahinter stehenden Prozesse sind grundsätzlich aufwendig, sie sind zunehmend aber auch für uns als vergleichsweise großem Marktteilnehmer nicht um jeden Preis von Erfolg gekrönt. Eher verzichten wir auf Neugeschäft, als das Risiko größerer Fehlinvestitionen einzugehen. Dennoch werden wir fündig – in ausgesuchten internationalen Märkten, mit akribischer Vorbereitung und Prüfung, mit dem Einsatz unserer professionellen Fachkompetenz und einer Vielzahl unserer Mitarbeiter.

Insgesamt ist jede Immobilieninvestition ein individuelles Zusammenspiel aus erwarteter Rendite, kalkuliertem Risiko und den wahrscheinlichen Auswirkungen für das Portfolio. Durch die internationale Diversifizierung der Investments und die Berücksichtigung der Immobilienzyklen gelingt es uns auch in schwierigen Zeiten, erfolgreiche Transaktionen abzuschließen. Zunehmend sind wir auch bereit, bei Neuankäufen in kalkulierbarem Maße Potenziale in Kauf zu nehmen. Voraussetzung ist, dass sich dies in einem Preisnachlass für die Objekte niederschlägt und die Wahrscheinlichkeit sehr hoch ist, die Gebäude zu einer Spitzenimmobilie weiterzuentwickeln. So akzeptieren wir beispielsweise kleine Leerstände und Umbaubedarf.

Ein weiterer Faktor, der die eigentlich höhere Immobilienrendite belastet, ist die Liquidität der Fonds. Mehr als ein Fünftel ist es durchschnittlich bei den meisten Portfolios, wie eine Auswertung des Analysehauses Scope zeigt. Es bedeutet, dass dieser Teil des Fondsvermögens derzeit fast keine Erträge erwirtschaftet. Auch deshalb ist eine Kontingentierung für die Fonds wichtig: so viel Immobilieninvestment wie möglich und so viel Liquidität wie nötig.

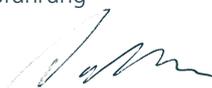
Das Geschäftsfeld Immobilien der Deka-Gruppe hat 2017 seine gute Position unter den führenden Marktteilnehmern dieser Anlageklasse bestätigt. Auf rund 33 Mrd. EUR ist das gesamte Fondsvermögen aller Fonds bis Ende des dritten Quartals 2017 angewachsen, mit einem Marktanteil an den Fondsvermögen der Publikumsfonds gemäß Fondsverband BVI von 31,4 %. Wir sind in 26 Ländern aktiv und damit sehr international diversifiziert. Die Fonds Deka-ImmobilienGlobal und Deka-ImmobilienEuropa haben mit ihren Renditen der vergangenen Fondsgeschäftsjahre bewiesen, dass sie in diesem höchst anspruchsvollen Marktumfeld eine solide Performance erreichen.

Steuerlich wird es ab 2018 für Offene Immobilienfonds eine Veränderung geben. Durch die Investmentsteuerreform ist vorgesehen, dass ab 2018 bei Fonds bestimmte inländische Erträge (Dividenden/Mieten/Veräußerungsgewinne aus Immobilien) bereits auf Ebene des Fonds besteuert werden. Bislang gilt grundsätzlich das sogenannte Transparenzprinzip, d. h. Steuern werden erst auf der Ebene des Anlegers erhoben. Zum Ausgleich sieht das neue Gesetz vor, dass Anleger unter bestimmten Voraussetzungen einen pauschalen Teil der vom Fonds erwirtschafteten Erträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung), um die Steuerbelastung auf Fondsebene auszugleichen. Über die wesentlichen Änderungen wurden Sie im Verlauf des Jahres 2017 schriftlich informiert.

Wir stehen weiter vor der anspruchsvollen Aufgabe, die Nettomittelzuflüsse von Ihnen, unseren Anlegern, vernünftig und gewinnbringend zu investieren, ohne die konservative Ausrichtung der Fonds grundsätzlich aufzugeben. Nach unserer Einschätzung werden die Preise für europäische Spitzenimmobilien 2018 auf hohem Niveau bleiben.

Wir danken für Ihr Vertrauen.

Ihre Geschäftsführung



Burkhard Dallosch



Torsten Knapmeyer



Thomas Schmengler

Kennzahlen Deka-ImmobilienEuropa

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	14.668.189.543 EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	13.559.877.853 EUR
– davon direkt gehalten	9.806.794.236 EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.753.083.616 EUR
Fondsobjekte gesamt	137
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	33
Vermietungsquote 30.09.2017	94,7 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	94,2 %
Fremdkapitalquote 30.09.2017	16,7 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	8
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	5
Netto-Mittelzufluss ¹⁾	626.678.050 EUR
Ausschüttung am 13.01.2017 für das Geschäftsjahr 2015/2016 ²⁾	304.323.994 EUR
– Ausschüttung je Anteil	1,00 EUR
BVI-Rendite ³⁾ im Fondsgeschäftsjahr vom 01.10.2016 – 30.09.2017	3,1 %
Rücknahmepreis	46,42 EUR
Ausgabepreis	48,86 EUR

¹⁾ Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. 45.518.241 EUR

²⁾ Inkl. Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile i.H.v. 2.078.613 EUR.

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

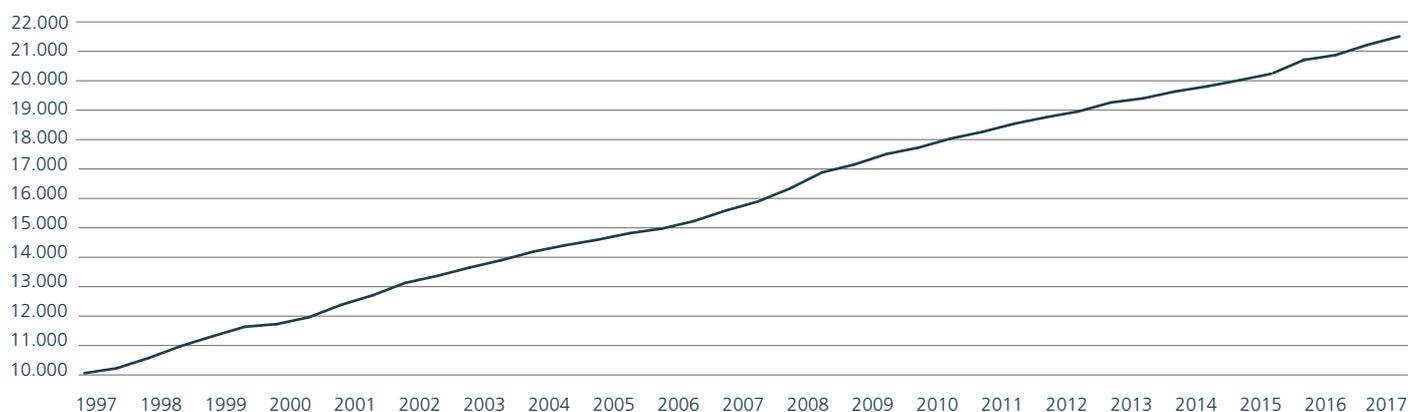
Stand: 30. September 2017

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe*

Einmalanlage am 20.01.1997: 10.000 EUR
Bestand zum 30.09.2017: 21.564 EUR

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 115,6 %
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 3,8 %

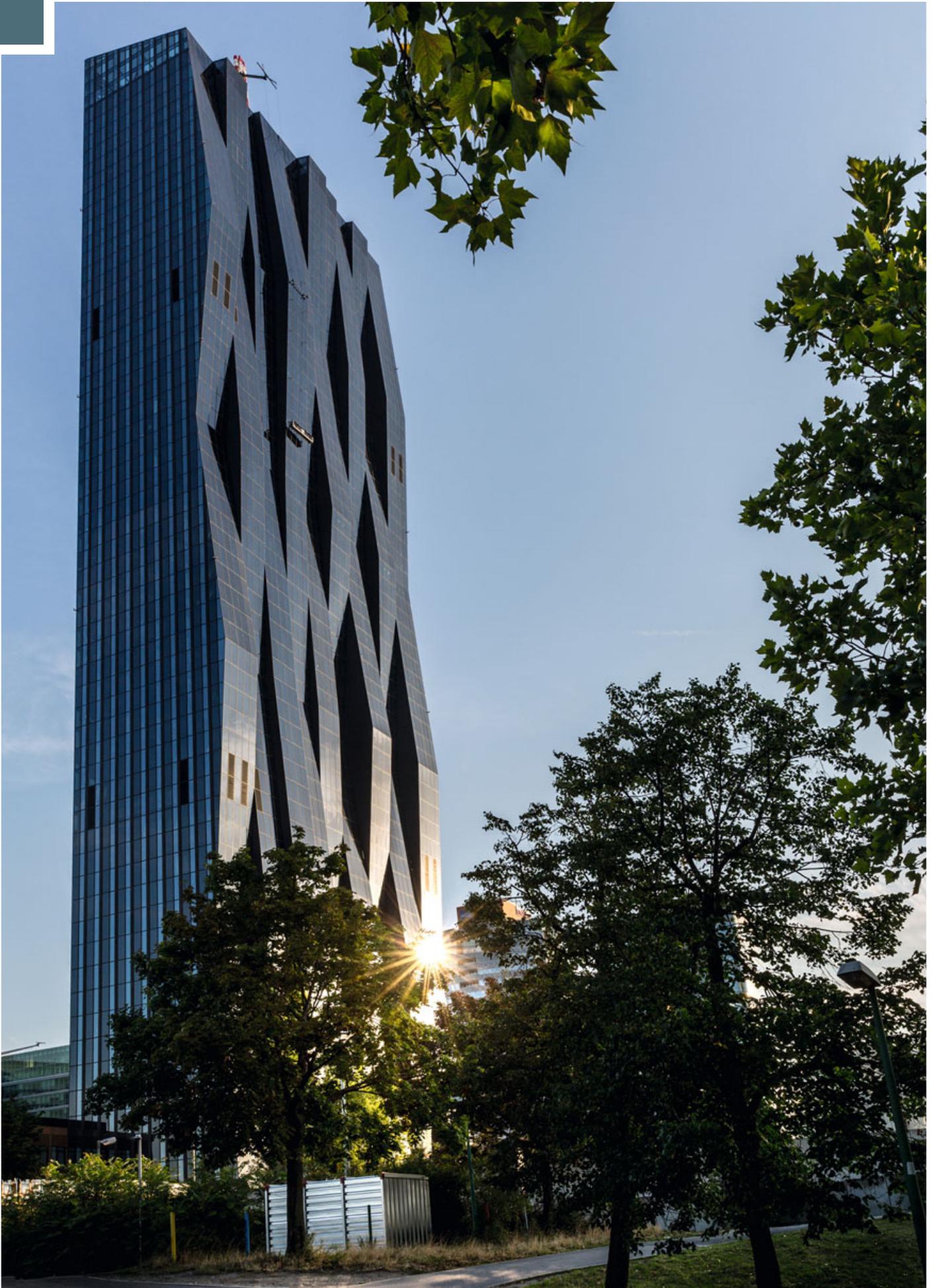
Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 2,5 %
Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 2,3 %



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

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

Stand: 30. September 2017



Wien, „DC Tower“

Inhalt

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. September 2017	110
Allgemeine Angaben	8	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2016 bis 30. September 2017	112
Zur Situation an den Immobilienmärkten	10	Verwendungsrechnung zum 30. September 2017	114
An- und Verkäufe	11	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	115
Bestands- und Projektentwicklungen	16	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	118
Vermietungssituation	16	Angaben nach der Derivateverordnung	118
Portfoliostruktur	16	Sonstige Angaben	118
Ergebniskomponenten der Fondsrendite	18	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	118
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	21	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	121
Hinweis auf Bildung von Rückstellungen für Steuern auf Veräußerungsgewinne	21	Angaben zur Mitarbeitervergütung	122
Risikoprofil	21	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	122
Weitere Ereignisse im oder nach dem Berichtszeitraum	23	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	123
Ausblick	26	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	123
Übersicht Vermietung zum 30. September 2017	28	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	125
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	32	Vermerk des Abschlussprüfers	126
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	36	Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber	128
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	36	Besteuerungsgrundlagen § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG	145
Entwicklung des Fondsvermögens	38	Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG)	147
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	39	Weitere Fondsdaten zum Dekka-ImmobilienEuropa auf einen Blick	148
Entwicklung des Dekka-ImmobilienEuropa	40	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	149
Vermögensübersicht zum 30. September 2017	41		
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	43		
Vermögensaufstellung zum 30. September 2017 Teil I: Immobilienverzeichnis	46		
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2017	104		
Vermögensaufstellung zum 30. September 2017 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	108		
Vermögensaufstellung zum 30. September 2017 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	109		

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Allgemeine Angaben

Für den Deko-ImmobilienEuropa bestätigte die Ratingagentur Scope im Juni 2017 das aktuelle Fondsrating des Deko-ImmobilienEuropa von a+ (AIF). Ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielte der Fonds im Bereich der Diversifikation über Standorte und Nutzungsarten, wobei Scope die Höchstnote für die geografische Verteilung des Deko-ImmobilienEuropa vergibt.

Die Ratingnote des Fonds stellt die höchste Bewertung in der Peergroup der offenen Immobilienpublikumsfonds für Privatanleger mit europäischer Ausrichtung dar. Mit rund 14,7 Mrd. EUR Fondsvermögen ist der Deko-ImmobilienEuropa nicht nur das Flaggschiff unter den Retail-Immobilienfonds der Deko-Gruppe, sondern stellt auch den nach Fondsvermögen branchenweit größten Offenen Immobilienfonds mit europäischem Investmentfokus dar.

Der Europaanteil des Deko-ImmobilienEuropa ohne Deutschland beträgt etwa 67 %. Damit setzt der Fonds seinen strategischen europäischen Investmentsschwerpunkt im Rahmen der avisierten Allokationsbandbreiten vollständig um, was Scope positiv bewertet. Der sehr gut diversifizierte Fonds positioniert sich im Wettbewerbsumfeld stabil.

Die Nachhaltigkeit des Portfolios und die Finanzstruktur des Fonds werden zudem als überdurchschnittlich bewertet. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die risikoarme Liquiditätsanlage und das geringe Währungskursrisiko des Deko-ImmobilienEuropa. Die sehr hohe Nachhaltigkeitsausrichtung sowie die vorangetriebene Zertifizierungsquote im Bestandsportfolio werden von Scope positiv beurteilt, da sie werterhaltende und die Marktgängigkeit der Immobilien sichernde Maßnahmen darstellen.

Der Immobilienbereich der Deko-Gruppe gehört weltweit zu den größten Immobilieninvestoren. Bei den diesjährigen Scope Alternative Investment Awards ist Deko Immobilien als bester Asset Manager in der Kategorie „Retail Real Estate Europe“ ausgezeichnet worden. In der Begründung der Jury bei der Preisverleihung am 23.11.2017 heißt es: „Der Gewinner des Awards in der Kategorie Retail Real Estate Europe ist ein bedeutender Akteur auf den europäischen Immobilienmärkten und überzeugt durch den kontinuierlichen Ausbau der regionalen Präsenz. Die hohe Transaktionskompetenz wurde mit der erfolgreichen Restrukturierung des „Niederlande-Portfolios“ unterstrichen und verbesserte damit die Vermietungsquote und die Lagequalität der in den Sondervermögen verwalteten Objekte. Ein hervorragendes Immobilienresearch flankiert die Portfoliomanagementaktivitäten des Gewinners dieser Kategorie.“ Mit der Auszeichnung von Scope wird die Managementkompetenz von Deko Immobilien gewürdigt, die insbesondere in die laufende Qualitätssteigerung u. a. des Sondervermögens Deko-ImmobilienEuropa eingebracht wird.



Frankfurt am Main, „Atrium Plaza“

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

Struktur des Fondsvermögens

Zum Ende des Fondsgeschäftsjahres am 30.09.2017 beläuft sich das Fondsvermögen des Deko-ImmobilienEuropa auf 14.668 Mio. EUR und ist gegenüber dem Vorjahresstichtag um etwa 760 Mio. EUR, entsprechend etwa 5,4 %, angestiegen.

Das Immobilienvermögen umfasst 137 Immobilien in 16 Ländern und beträgt rd. 13.560 Mio. EUR. In Deutschland werden 59 Immobilien (rd. 33 % am Immobilienvermögen) gehalten, 78 Immobilien befinden sich breit diversifiziert im europäischen Ausland (rd. 67 %). Von diesem Gesamtportfolio werden 33 Objekte über Immobilien-Gesellschaften gehalten.

Im Berichtszeitraum erfolgte der Erwerb von acht Immobilien in Oslo, London, Luxemburg, Lyon und Wien. Weitere Ankäufe sind

bereits weit fortgeschritten bzw. kaufvertraglich gesichert. Im Sinne der Portfoliobereinigung wurden nicht strategiekonforme Objekte in Dreieich-Sprendlingen, Brüssel, Den Haag und Wien veräußert. Detaillierte Informationen über die Transaktionen sind dem Kapitel „An- und Verkäufe“ zu entnehmen.

Dem Fonds standen zum Stichtag liquide Mittel in Form von Bankguthaben und Wertpapieren in Höhe von rund 3.137 Mio. EUR zur Verfügung. Der Fonds verfügt damit über eine Liquiditätsquote in Höhe von ca. 21,4 % des Fondsvermögens.

Wertentwicklung

Im Berichtszeitraum erzielte der Deka-ImmobilienEuropa eine Wertentwicklung nach BVI-Methode von rund 3,1 %. Seit der Auflegung im Jahr 1997 erzielte der Fonds eine Rendite von durchschnittlich 3,8 % pro Jahr bzw. ein Plus von insgesamt 115,6 %.

Ausschüttung

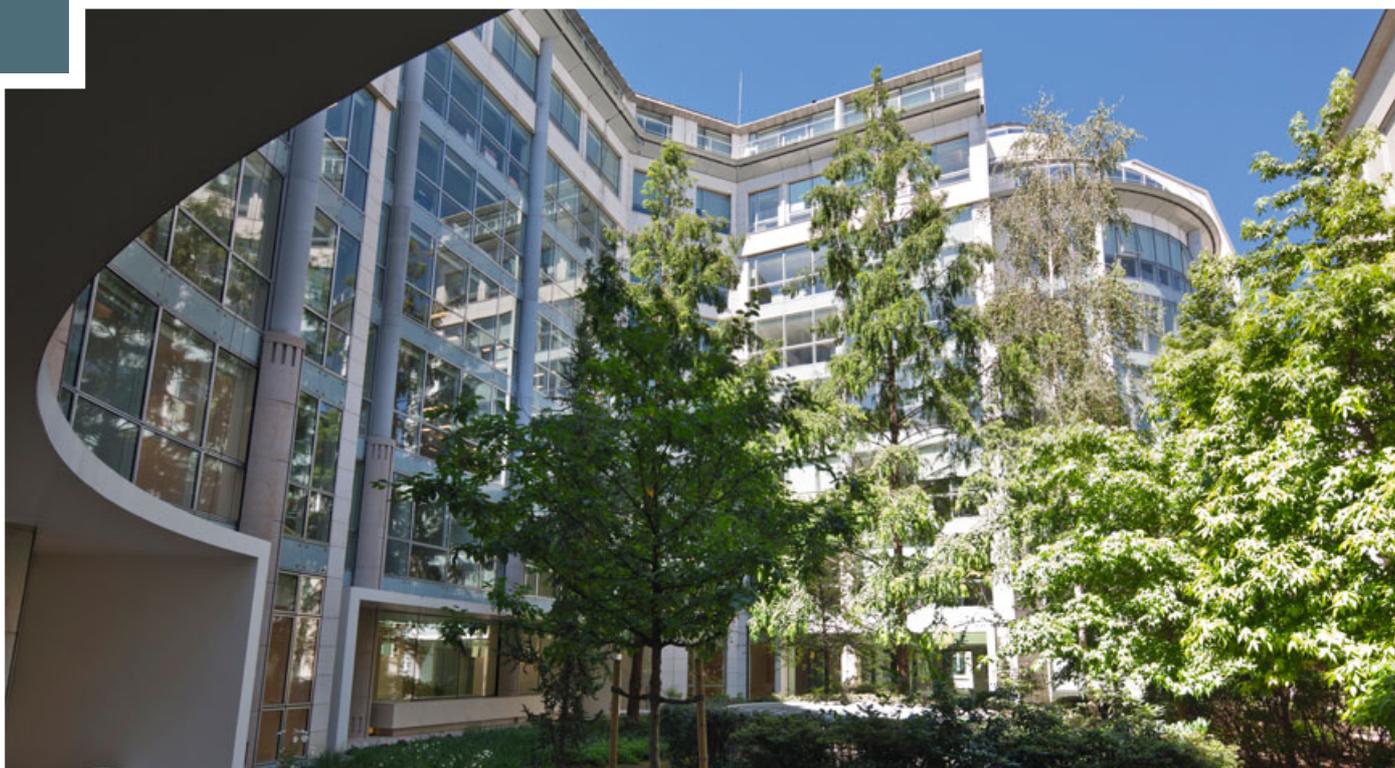
Am 13.01.2017 wurde den Anlegern 1,00 EUR (Vorjahr: 0,90 EUR) pro Anteil für das Geschäftsjahr 2015/2016 ausgeschüttet. Die Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 1,00 EUR pro Anteil ist bei Anlegern, die ihre Anteile im Privatvermögen halten, ein Betrag in Höhe von 0,7849 EUR steuerfrei bzw. nicht steuerbar. Zusätzlich sind für diese Anleger 0,0041 EUR ausländische Quellensteuer anrechenbar, die vom Fonds gezahlt wurden.

Übersicht über wichtige deutsche Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Monat	Veränderung ggü. Vorjahr	
Berlin	29,0	↗	3,6
Düsseldorf	24,5	→	7,3
Frankfurt a.M.	37,5	↗	9,6
Hamburg	26,0	↗	5,7
München	36,0	↗	3,0

Quelle: PMA, Stand: 30.09.2017

Am 22.12.2017 wird den Anlegern 1,20 EUR pro Anteil für das Geschäftsjahr 2016/2017 ausgeschüttet. Die Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 1,20 EUR pro Anteil ist bei Anlegern, die ihre Anteile im Privatvermögen halten, ein Betrag in Höhe von 1,1115 EUR steuerfrei bzw. nicht steuerbar. Zusätzlich sind für diese Anleger 0,0269 EUR ausländische Quellensteuern anrechenbar, die vom Fonds gezahlt wurden. Um den Übergang auf das neue Steuersystem für die Anleger vorteilhaft auszugestalten, fließt Ihnen die Ausschüttung für das Fondsgeschäftsjahr 2016/2017 noch im Kalenderjahr 2017 zu.



Paris, „Opéra-Victoire“

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den „Steuerlichen Hinweisen“ und den Besteuerungsgrundlagen für Anleger auf den Seiten 128 bis 147, die separat testiert werden.

Zur Situation an den Immobilienmärkten

Deutschland

Vermietung

Das anhaltende Beschäftigungswachstum im Dienstleistungssektor sorgte in den ersten neun Monaten 2017 für eine sehr dynamische Nachfrage an den Büromietmärkten. Anbieter von Co-Working-Flächen erwiesen sich als besonders expansiv. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum verzeichnete vor allem Frankfurt einen deutlichen Anstieg des Flächenumsatzes, wobei die Auswirkungen des Brexit-Votums im Vereinigten Königreich, d. h. Verlagerungen von Arbeitsplätzen aus London, keine große Rolle spielten. Hamburg und München registrierten leichte Zuwächse, während die Nachfrage in Köln und Stuttgart mangels verfügbarer Flächen rückläufig war. Nachdem die Leerstandsquoten zum Teil drastisch gesunken sind, herrscht an einigen Standorten akuter Angebotsmangel. Erst 2018 dürfte das steigende Neubauvolumen Entlastung bringen. Im dritten

Quartal 2017 stiegen die Spitzenmieten in Berlin, Frankfurt und München an. Die Bundeshauptstadt registrierte auf Jahressicht das höchste Mietwachstum.

In den innerstädtischen Top-Lagen des Einzelhandels verzeichneten vor allem kleine und mittlere Flächen eine stabile Nachfrage einheimischer und ausländischer Filialisten. Neben klassischen Anbietern aus der Textilbranche spielt die Systemgastronomie eine immer größere Rolle. Die Spitzenmieten blieben überwiegend stabil.

Investment

Das landesweite Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien belief sich im ersten Dreivierteljahr 2017 auf knapp 39 Mrd. EUR und lag damit 19 % über dem Vorjahreswert. Das zunehmende Interesse an Standorten außerhalb der sieben A-Städte hat dazu geführt, dass 47 % des gesamten Umsatzes dorthin flossen. Der Anteil ausländischer Investoren betrug fast 50 %. Büroimmobilien wiesen einen Umsatzanteil von 45 % auf. Einzelhandelsimmobilien belegten den zweiten Platz mit 19 % vor Logistikimmobilien mit 16 %. Unter den A-Städten stand Berlin an der Spitze mit 5,9 Mrd. EUR vor München mit 4,1 Mrd. EUR und Frankfurt mit 3,3 Mrd. EUR. Die Spitzenrenditen gaben an allen Standorten weiter nach, am stärksten in Frankfurt.



Wien, „DC Tower“

Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Amsterdam	360	↗	10,0
Brüssel	230	↗	8,6
London West End	1.338	↘	6,4
Madrid	360	↗	10,1
Mailand	500	↗	14,8
Paris (CBD)*	760	↗	3,4

* Central Business District

Quelle: PMA, Stand: 30.09.2017

Übersicht über wichtige internationale Büromärkte

	Miete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Midtown Manhattan (New York)	780*	↗	8,1
Washington D.C.	472*	↗	11,3
Tokio	900**	↗	3,3

* Durchschnittsmiete Class A; ** Spitzenmiete Quelle: CBRE-EA, PMA; Stand: 30.09.2017

Europa

Vermietung

Die europäischen Mietmärkte profitieren vom anhaltenden Konjunkturaufschwung und der rückläufigen Arbeitslosigkeit. Die Flächennachfrage war mit Ausnahme des Vereinigten Königreichs im langfristigen Vergleich überdurchschnittlich. Die europaweite Leerstandsquote ist unter die Marke von 8 % gesunken und hat somit das Vorkrisenniveau erreicht. In London City verzeichnete der Leerstand wegen der regen Bautätigkeit einen Anstieg, im West End war er dagegen rückläufig. Mit jeweils rund 15 % gehörten Mailand und Warschau weiterhin zu den Märkten mit den höchsten Leerstandsquoten. In Warschau belastet die anhaltend rege Bautätigkeit den Mietmarkt. In Amsterdam sorgte der starke Angebotsabbau für einen kräftigen Mietanstieg. Mietwachstum registrierten außerdem Barcelona, Lissabon, Madrid und Stockholm.

Investment

Das Investmentvolumen am gewerblichen Immobilienmarkt in Europa belief sich von Januar bis September 2017 auf knapp 200 Mrd. EUR und übertraf damit den Vorjahreswert um 16 %. Bis auf Belgien, Frankreich, Irland und Schweden registrierten alle Länder Umsatzzuwächse. Sogar im Vereinigten Königreich stieg das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 13 %. Nachdem die Anfangsrenditen im Spitzensegment im zweiten Quartal an vielen Standorten überwiegend stagnierten, gab es im dritten Quartal erneut spürbare Rückgänge. Die stärksten Rückgänge seit Jahresbeginn verzeichneten Amsterdam, Paris La Défense und Lyon. Madrid hat sich, gemessen an der Anfangsrendite, inzwischen vor London West End gesetzt. Im Vereinigten Königreich waren die Renditen durch Stabilität geprägt.

Nordamerika

Vermietung und Investment

Die Nachfrage nach Class A-Flächen in den USA zog nach einem schwachen ersten Halbjahr im dritten Quartal 2017 merklich an.

Als Mieter am aktivsten waren Technologie-Unternehmen und Finanzdienstleister. Die Leerstandsquote im Class A-Segment stagnierte landesweit. Das Neubauvolumen hat sich deutlich erhöht, konzentriert sich jedoch sehr stark auf die fünf Metropolen New York, Washington D.C., San Francisco, Seattle und San Jose (Silicon Valley). Die Mieten blieben überwiegend stabil. Nur wenige Märkte wie Boston und San Francisco verzeichneten weiteres Mietwachstum. Leichte Mieterückgänge gab es in Houston und Downtown Manhattan.

Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in den USA summierte sich im ersten Dreivierteljahr 2017 auf rund 185 Mrd. USD, 9 % weniger als im Vergleichszeitraum 2016. Der Rückgang ist zum Teil der Zurückhaltung einheimischer Investoren zuzuschreiben, zum Teil spielte auch der Mangel an verfügbaren Investmentobjekten eine Rolle. Die Cap Rates für Class A-Gebäude blieben überwiegend stabil.

Asien

In Asien erhöhte sich die Flächennachfrage im bisherigen Jahresverlauf. Dabei spielten vor allem größere Vermietungen in den chinesischen und indischen Metropolen eine wichtige Rolle. Die stärkste Nachfrage generierten Unternehmen des TMT-Sektors sowie einheimische Finanzdienstleister und zunehmend auch Co-Working-Provider. Der Leerstand erhöhte sich in Singapur und verminderte sich in Tokio. Das stärkste Mietwachstum registrierten Hongkong und Osaka.

An- und Verkäufe

Ankäufe

Im Fondsgeschäftsjahr 2016/ 2017 hat der Fonds acht Immobilien erworben.

Im Oktober 2016 erfolgte mit dem Nutzen/Lasten-Übergang der Immobilie Stortingsgata 6 in Oslo der Markteintritt in Norwegen für den Deko-ImmobilienEuropa.

Das repräsentative Büroensemble besteht aus einem Altbau mit denkmalgeschützter Fassade aus dem Jahr 1895 und einem Neubau von 2004, die über einen überdachten Innenhof mit Atrium miteinander verbunden sind. Beide Gebäudeteile wurden 2014 umfangreich saniert. Die vermietbare Bürofläche umfasst rund 5.000 m², darüber hinaus verfügt das Objekt über 424 m² Einzelhandelsfläche sowie 22 Parkplätze und ist nahezu vollständig belegt. Hauptmieter sind die Parlamentsverwaltung Stortinget und der Versicherungsbroker AON Norway. Die Immobilie liegt zentral im Central Business District unmittelbar am „Storting“, dem norwegischen Parlament. Im Umfeld sind Landesvertretungen

und Botschaften, das Rathaus, der Königspalast und die Haupteinkaufsstraße von Oslo angesiedelt. Verkäufer der Liegenschaft ist das an der norwegischen Börse gelistete Immobilienunternehmen Norwegian Property (NPRO).

Im Dezember 2016 wurde von der Deka Immobilien GmbH der aus vier Gebäuden bestehende Atrium Business Park in Luxemburg erworben, davon wurden die beiden größeren Objekte „Emporium“ und „Vitrum“ in den Deka-ImmobilienEuropa eingebracht. Die Immobilien wurde von der KanAm Grund Group erworben.

An- und Verkäufe¹⁾

Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
69007 Lyon 35, Rue de Marseille, „New Deal“	6ème Sens Immobilier	Jun. 17	– ²⁾
8070 Bertrange 33-39, Rue de Puits Romain, „Vitrum“	KanAm Grund Group	Dez. 16	– ²⁾
8070 Bertrange 23-35, Rue de Puits Romain, „Emporium“	KanAm Grund Group	Dez. 16	– ²⁾
1220 Wien Donau-City-Straße 7, „DC Tower“ ^{1),3)}	UniCredit Bank Austria AG	Jul. 17	– ²⁾
1020 Wien Trabrennstraße 6, „Hoch Zwei“ ¹⁾	S-Immo AG	Aug. 17	123,5
1020 Wien Trabrennstraße 8, „Plus Zwei“ ¹⁾	S-Immo AG	Aug. 17	111,4
W1 London Rathbone Square 1 „One Rathbone Square“ ⁴⁾	Great Portland Estates	Feb. 17	405,4
0100 Oslo Stortingsgata 6	NPRO Holding AS	Okt. 16	56,0

Verkäufe	Käufer	Datum	Verkaufspreis vor Nebenkosten in Mio. EUR
1200 Brüssel Avenue Marcel Thiry 79/81	Pacification Invest sprl	Apr. 17	9,7
63303 Dreieich-Sprendlingen Otto-Hahn-Straße 36, „Atrogon“	DDS Mulberry B.V.	Feb. 17	– ²⁾
2516 AC Den Haag Regulusweg 1/ Zonweg 70, 90 & 177 t.e.m. 193, Wegastraat 135 + 143 „Haagse Veste IV“, Bauteil A, B, C, E, G, H	– ²⁾	Sep. 17	– ²⁾
„1020 Wien Obere Donaustraße 23-27	Donauhof Immobilien GmbH & Co. KG	Jul. 17	27,4
1020 Wien Obere Donaustraße 29 „Mobilkomhaus“	Donauhof Immobilien GmbH & Co. KG	Jul. 17	54,8

¹⁾ Ausführliche Angaben zu den An- und Verkäufen finden Sie auf den Seiten 104 bis 107.

²⁾ Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Stillschweigen vereinbart.

³⁾ Ankauf über ein Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung). Kaufpreis der Immobilie zu 100 %. Der Erwerb ist indirekt über die Gesellschaft „CANDOUR FIVE GmbH & Co. KG“ erfolgt.

⁴⁾ Ankauf über ein Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung).

Kaufpreis der Immobilie zu 100 % umfasst drei von vier Kaufpreistranchen. Der Erwerb inklusive Anschaffungsnebenkosten ist indirekt über die Gesellschaft „Rathbone Place Jersey Ltd.“ erfolgt.

Die 2005 und 2011 fertiggestellten Gebäude umfassen eine vermietbare Fläche von insgesamt rund 41.000 m² und sind an einen breiten Nutzern auch außerhalb der Finanzbranche vermietet. Der Büropark liegt im Teilmarkt Bertrange westlich von Luxemburg Stadt nahe der belgischen Grenze, direkt an der Ringautobahn A6, wodurch das Ensemble gut sichtbar ist.

Im Februar 2017 haben im Rahmen eines internen Joint Ventures zwischen dem Deka-ImmobilienEuropa und dem WestInvest InterSelect, einem weiteren Offenen Immobilienfonds der Deka-Gruppe, die beiden Fonds für insgesamt 375 Mio. GBP die Büroimmobilie „One Rathbone Square“ im Londoner West End gekauft. Der Deka-ImmobilienEuropa übernimmt dabei einen Anteil von 40% der Immobilien-Gesellschaft. Verkäufer ist das britische Unternehmen Great Portland Estates.

Der Neubau „One Rathbone Square“ verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 25.000 m². Davon entfallen rund 22.600 m² auf Büroflächen, die vollständig sowie langfristig von Facebook angemietet werden. Das Gebäude befindet sich in begehrter West End-Lage von London in der Nähe der Oxford Street. Zudem verfügt das Objekt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und liegt direkt an einem geplanten Bahnhof der unterirdischen Eisenbahnlinie „Crossrail“, die 2019 den Betrieb aufnehmen soll. Für die Immobilie wird die Nachhaltigkeitszertifizierung BREEAM-„Excellent“ angestrebt.

Mit der Liegenschaft „New Deal“ wurde eine architektonisch markante Immobilie in zentraler Lage von Lyon, der mit Marseille zweitwichtigsten Metropolregion Frankreichs nach Paris, erworben. Die denkmalgeschützte ehemalige Citroen-Niederlassung im Art-Déco-Stil wurde 1932 eröffnet und 2015/2016 umfassend saniert und umgenutzt. Verkäufer ist der regionale Projektentwickler 6ème Sens Immobilier.

Die Immobilie bietet eine vermietbare Fläche von rd. 22.000 m² sowie 166 Parkplätze im Gebäudeinnern. Während sich im Erdgeschoss Einzelhandelsflächen befinden, um den ehemaligen Showroom-Charakter zu erhalten, erstrecken sich über die Obergeschosse Büro- und Schulungsflächen. Hauptmieter ist die international agierende Business School INSEEC. Besonderes Merkmal ist die ausgesprochen hohe Flächeneffizienz, die der höchstmöglichen Nutzungsdichte für öffentliche Gebäude in Frankreich entspricht. Die Immobilie wurde mit BREEAM „excellent“ zertifiziert.

Durch die Ankäufe „Hoch Zwei“ und „Plus Zwei“ sowie des „DC Tower“ in Wien wurde das österreichische Portfolio, nach Veräußerung der Objekte Obere Donaustraße 23-27 und 29 an einen Projektentwickler, mit hochwertigen und attraktiven Immobilien ergänzt. Der Anteil Österreichs am Immobilienvermögen beläuft sich damit auf 5,1%.

Die Büroimmobilien „Hoch Zwei“ und „Plus Zwei“ wurden für zusammen rund 235 Mio. EUR von der S IMMO AG erworben.

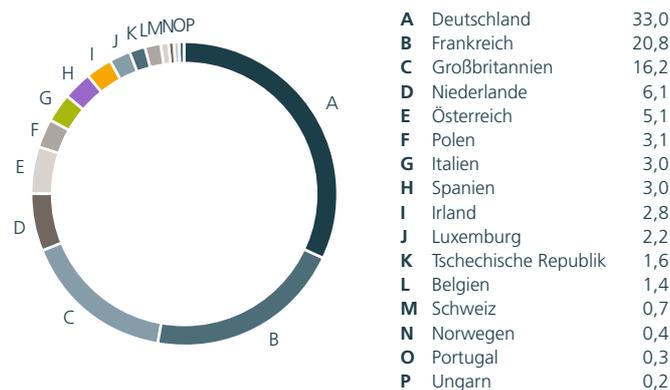
Geografische Verteilung der Immobilien*

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrswert in %
Immobilien, gesamt:	137	13.559,9	100,0
davon Deutschland	59	4.479,3	33,0
Berlin	7	531,0	3,9
Hamburg	4	271,1	2,0
München	10	1.024,9	7,6
Rhein-Main	20	1.019,3	7,5
Rhein-Ruhr	12	740,5	5,5
Stuttgart	2	234,1	1,7
Sonstige	4	658,3	4,9
davon Europa (ohne Deutschland)	78	9.080,5	67,0
Frankreich	17	2.824,3	20,8
Großbritannien	9	2.197,7	16,2
Niederlande	8	825,7	6,1
Österreich	6	696,9	5,1
Polen	8	423,0	3,1
Italien	9	404,4	3,0
Spanien	3	403,9	3,0
Irland	2	384,9	2,8
Luxemburg	3	303,0	2,2
Tschechische Republik	3	221,3	1,6
Belgien	6	191,5	1,4
Schweiz	1	94,4	0,7
Norwegen	1	51,5	0,4
Portugal	1	37,0	0,3
Ungarn	1	21,0	0,2

* Inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten

Geografische Verteilung der Immobilien*

in % der Verkehrswerte



* Inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten

Der 80 m hohe Büroturm „Hoch Zwei“ umfasst eine vermietbare Fläche von fast 27.000 m². Das benachbarte Gebäude „Plus Zwei“ ragt 35 m in die Höhe und bietet über 20.000 m² Bürofläche. Die 2009 fertig gestellten Objekte sind mit einer Brückenkonstruktion miteinander verbunden. In der Tiefgarage befinden sich 499 Parkplätze. Die beiden Gebäude sind vollständig und langfristig an die OMV Group vermietet, die dort ihren Hauptsitz hat.

Die Bürohäuser liegen im zweiten Bezirk von Wien nahe der Innenstadt und bieten eine gute Verkehrsanbindung. Beide Objekte verfügen über die Nachhaltigkeitszertifizierung BREEAM-In-Use „Excellent“.

Mit dem „DC Tower“ hat der Fonds das höchste Hotel- und Bürogebäude in Österreich erworben. Verkäuferin ist ein Tochterunternehmen der UniCredit Bank Austria AG. Der Ankauf erfolgte als Joint Venture der beiden Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deko-ImmobilienGlobal mit einem 60%-Anteil und Deko-ImmobilienEuropa mit einem 40%-Anteil.

Durch die Höhe von rd. 250 Metern, die wellenartige Struktur und die dunkle, monolithische Fassade ist der „DC Tower“ ein weithin sichtbares Wahrzeichen der österreichischen Hauptstadt. Die Liegenschaft umfasst rund 75.400 m² flexible und hochwertige Hotel- und Büroflächen über 60 Etagen sowie 355 Parkplätze. Das 2013 fertig gestellte Hochhaus liegt direkt am inner-

städtischen Naherholungsgebiet Donauinsel im Teilmarkt Donau City, einem der größten und attraktivsten Standorte für Büroflächen außerhalb des Stadtzentrums. Entsprechend gut sind die Verkehrsanbindung und die Infrastruktur. Die Immobilie ist nahezu vollständig und langfristig an 25 Nutzer vermietet, wobei die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC Hauptmieter ist. Die unteren 15 Etagen belegt das Design-Hotel Melia Vienna.

Der „DC Tower“ wurde als einer der ersten österreichischen Bürotürme nach den Energie- und Nachhaltigkeitskriterien für ein Green Building der EU-Kommission errichtet und ausgestattet. Die Immobilie ist mit dem Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)-Standard „Platin“ zertifiziert.

Verkäufe

Die Portfoliooptimierung wurde konsequent weitergeführt. Dabei trennt sich der Fonds insbesondere sowohl von vergleichsweise älteren und verwaltungintensiven Immobilien als auch von Bestandsobjekten mit einem geringeren Investmentvolumen, wie den Objekten „Atrogon“ in Dreieich-Sprendlingen, Avenue Marcel Thiry 79/81 in Brüssel, sowie „Haagse Veste IV“ in Den Haag.

Die im Jahr 1996 fertiggestellte Immobilie „Atrogon“ mit einer Gesamtmietfläche von rd. 12.905 m² liegt im Gewerbegebiet von Dreieich-Sprendlingen. Zum Zeitpunkt des Verkaufs betrug

Objekte mit einem ertragsbezogenen Leerstand von über 33 %

Objekt	Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr	Leerstand 30.09.2017	Anteil am Gesamt leerstand 30.09.2017
60327 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 178-190 „Atrium Plaza“	86,4%	74,5%	11,7%
75008 Paris 6, 8, 10, 12, Rue du Général Foy „Général Foy“	7,9%	85,9%	11,5%
92130 Issy-les-Moulineaux 9/15, Rue Maurice Mallet/ 3/5, Square Louis Blériot „Central Park“	22,9%	35,5%	4,7%
40235 Düsseldorf Luise-Rainer-Straße 7-11 „Büropark Grafenberg“	39,5%	35,8%	3,5%
40547 Düsseldorf Fritz-Vomfelde-Straße 14-20/Hansaallee	46,4%	41,9%	2,8%
63303 Dreieich-Sprendlingen Robert-Bosch-Straße 5 „Centrio“	38,3%	38,8%	2,6%
1000 Brüssel Boulevard du Régent 45-46/Rue Ducale 83	60,5%	90,8%	2,5%
02-677 Warschau ul.Cybernetyki 7 „Helion“	47,7%	39,7%	1,5%



Berlin, „SpreePalais am Dom“

der Leerstand in der Immobilie rd. 70 %; die Restlaufzeit der bestehenden Mietverträge lag bei weniger als 2 Jahren. Das Objekt befindet sich in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand, so dass im Fall einer Neuvermietung größere Investitionen erforderlich gewesen wären. Käufer der Liegenschaft ist die DDS Mulberry B.V., ein Tochterunternehmen von Sirius Facilities, die sich insbesondere auf die Neupositionierung ehemaliger Industrieflächen konzentriert und bereits mehr als 30 Business Parks betreibt.

Bei der 1997 erbauten Immobilie Avenue Marcel Thiry 79/81 in Brüssel waren ebenfalls der hohe Leerstand (ca. 4.600 m² von insgesamt rd. 11.800 m² Mietfläche), die kaum mehr vorhandene Nachfrage nach Büroflächen im Teilmarkt Woluwe und ein erheblicher Investitionsrückstau die Gründe für den Verkauf.

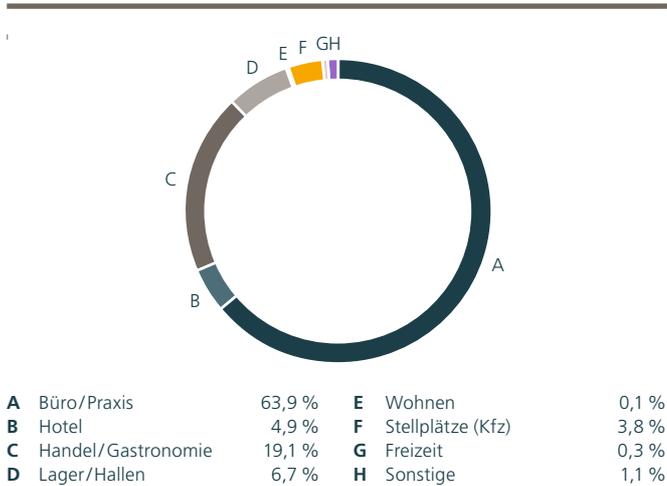
Käuferin ist Pacification Invest, eine belgische Projektentwicklerin, die das Gebäude mit Auslauf der restlichen Mietverträge neu entwickeln und primär zu einem Wohngebäude umnutzen wird. Der erzielte Preis in Höhe von 9,7 Mio. EUR stellt für ein

Gebäude im vorliegenden Zustand einen guten Preis im Brüsseler Teilmarkt Woluwe dar, der seit Jahren mehr und mehr zu einem begehrten Wohnstandort umgewidmet wird.

Auch die Immobilie „Haagse Veste IV“ in Den Haag wurde aufgrund des Leerstands der gesamten Mietfläche von rd. 35.200 m² und des großen Investitionsrückstaus veräußert. Käufer ist ein niederländisches Projektentwicklungsunternehmen, das beabsichtigt, am Standort eine Wohnnutzung zu realisieren.

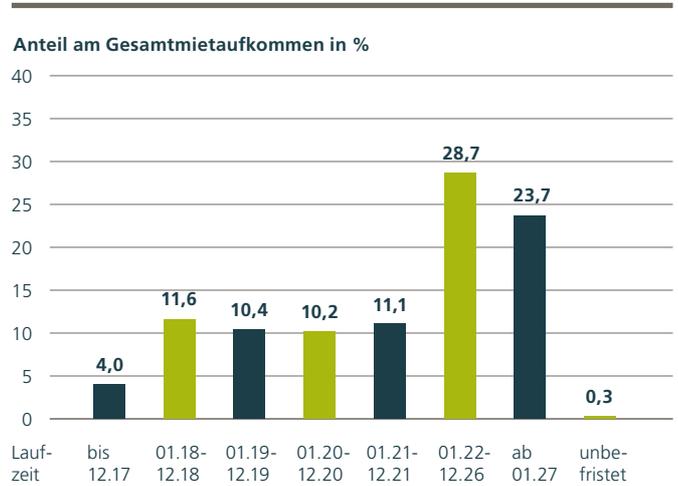
Darüber hinaus wurden die in den Jahren 1997 und 2000 erworbenen Immobilien Obere Donaustraße 23-27 und 29 in Wien zu einem Kaufpreis von insgesamt 82 Mio. EUR veräußert. Die Bürohäuser im zweiten Bezirk von Wien wurden 1991 bzw. 1998 erbaut und umfassen eine vermietbare Fläche von mehr als 40.000 m², die nach Auslauf des Mietvertrags mit A1 Telekom Austria am 31.12.2018 vollständig leer stehen werden. Käuferin ist die Donauhof Immobilien GmbH & Co. KG. Vorgesehen ist die Entwicklung einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Hotel und Büro.

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag*



* Ohne im Bau befindliche Objekte

Restlaufzeiten der Mietverträge*



* Ohne im Bau befindliche Objekte

Bestands- und Projektentwicklungen

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

Die im August 2015 begonnene Bestandsentwicklung der Liegenschaft „Westend Sky“ in der Ulmenstraße 30 in Frankfurt am Main wurde im November 2017 beendet. Die zentral gelegene Immobilie im begehrten Frankfurter Westend wurde umfassend revitalisiert und umgerüstet. Durch einen Anbau an der Nordseite erhöht sich die vermietbare Bürofläche von rd. 12.600 m² auf etwa 15.800 m². Im Rahmen des Umbaus wurde das Gebäude komplett entkernt und mit einer neuen Fassade versehen. Für das Objekt ist eine LEED-Gold Zertifizierung vorgesehen. Für rd. 60% der Büroflächen konnten bereits Mietverträge abgeschlossen werden.

Vermietungssituation

Im Berichtszeitraum bleibt die Vermietungsleistung mit etwa 630.000 m² abgeschlossenen Neu- und Anschlussvermietungen weiterhin auf hohem Niveau. Die Vermietungsquote lag ertragsbezogen zum Stichtag 30.09.2017 bei 94,7 %.

Detaillierte Angaben zu Vermietungsquoten und auslaufenden Mietverträgen – getrennt nach Ländern und Nutzungsarten – sind in der Vermietungsübersicht auf den Seiten 28 bis 31 dargestellt. Die Leerstandsquoten sämtlicher Immobilien sind im Teil I zur Vermögensaufstellung, dem Immobilienverzeichnis, auf den Seiten 46 bis 102 angegeben.

Portfoliostruktur

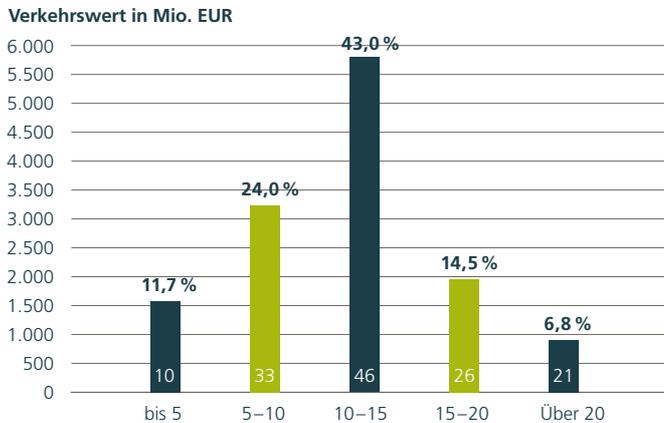
Das Immobilienvermögen des Deka-ImmobilienEuropa umfasst zum Berichtsstichtag 137 Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von rd. 13.560 Mio. EUR und konnte weiter ausgebaut werden. Das Portfolio ist breit diversifiziert und weist insgesamt eine ausgewogene Streuung nach Regionen, Standorten, Nutzungsarten und Mietern auf. Die konjunkturelle Entwicklung in den europäischen Ländern verläuft mit unterschiedlichen Intensitäten, so dass die starke Diversifizierung des Fonds eine stabilisierende Wirkung auf das Immobilienportfolio hat und Risiken somit gemindert werden.

Das Portfolio in Deutschland entspricht knapp 33 % am Immobilienvermögen und bildet damit den größten Anteil. Neben Deutschland ist der Fonds weiterhin stark in den wichtigsten europäischen Immobilienmärkten Frankreich mit 20,8 % und Großbritannien mit 16,2 % engagiert.

Die konjunkturelle Situation der hohen Investorennachfrage nutzt der Fonds nach wie vor zur strategischen Bereinigung von kleineren und verwaltungsintensiven Immobilien innerhalb seines Deutschland-Portfolios aus. Dank dieser Verkäufe und weiterer Ankäufe großvolumiger Investments hat sich in den vergangenen drei Jahren die Anzahl der Immobilien von 152 per 30.09.2014 auf jetzt 137 reduziert, das Immobilienvermögen sich jedoch gleichzeitig von rd. 12 Mrd. EUR auf rd. 13,6 Mrd. EUR erhöht. Somit haben sich die Anteile der einzelnen Verkehrskategorie hin zu einer stärkeren Gewichtung der mittel- und großvolumigeren Objekte entwickelt.

Inzwischen entfällt ein bedeutender Anteil von rund 41,5 % auf Immobilien mit einem Volumen über 200 Mio. EUR. Dabei

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien*



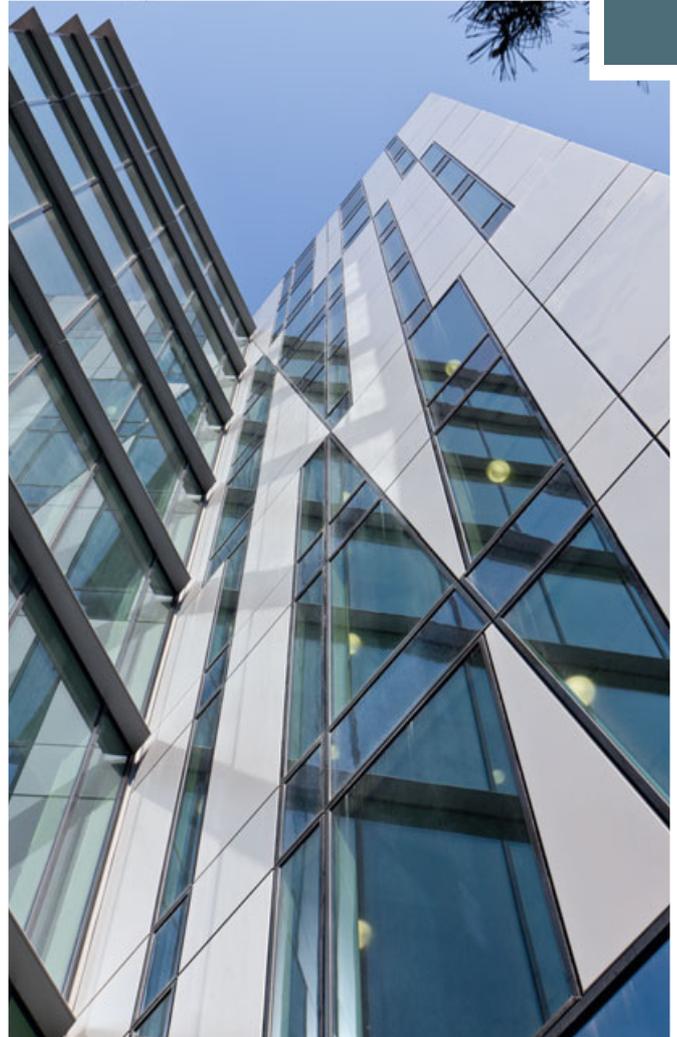
Wirtschaftliches Alter der Immobilien in Jahren, Angabe in % der Verkehrswerte und der Anzahl in den einzelnen Altersklassen.

* Ohne im Bau befindliche Objekte

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 rd. 30,0 % aus; etwa 18,4 % liegen im Bereich zwischen 50–100 Mio. EUR. Auf Immobilien mit einem Verkehrswert bis 50 Mio. EUR entfallen derzeit 9,8 % des Portfolios. Eine Reduzierung des Anteils der Objekte in der Größenklasse von bis zu 50 Mio. EUR wird weiterhin angestrebt.

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 63,9 % der Mieterträge weiterhin das Portfolio, gefolgt von Einzelhandelnutzungen mit einem Anteil von 19,1 %. Die weiteren Flächen stehen überwiegend zur Logistik- und Hotelnutzung zur Verfügung.

Der Dekaimmobilieneuropa verfügt über ein relativ junges und modernes Immobilienportfolio. So sind nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten rd. 35,7 % der Objekte zehn Jahre oder jünger; der überwiegende Anteil der Immobilien mit rd. 43,0 % weist ein Objektalter zwischen 10 und 15 Jahren auf. Nur etwa 6,8 % des Bestandsvermögens sind älter als 20 Jahre. Der Fonds investiert vornehmlich in neue oder vollständig sanierte Immobilien, was sich auch künftig positiv auf die Altersstruktur auswirken wird. Die Vorteile eines modernen Immobilienbestandes zeigen sich insbesondere in den niedrigeren Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sowie in den höheren Vermietungschancen.



Issy-les-Moulineaux, „EQWATER“

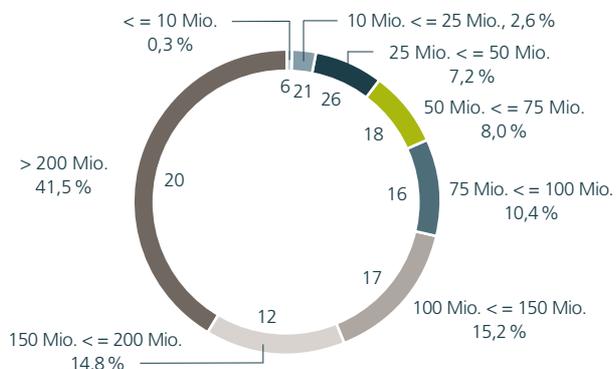
Auch bei der Restlaufzeitstruktur der Mietverträge zeigt sich die nachhaltige Entwicklung des Dekaimmobilieneuropa. Etwa 63,5 % der Mietverträge laufen bis zum Jahr 2021 und länger.

Die breite Diversifikation ist ein wesentlicher Aspekt der konservativen Anlagestrategie des Dekaimmobilieneuropa und macht den Fonds weniger anfällig für konjunkturelle Entwicklungen auf einzelnen Immobilienmärkten.

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

Größenklassen der Fondsimmobilien*

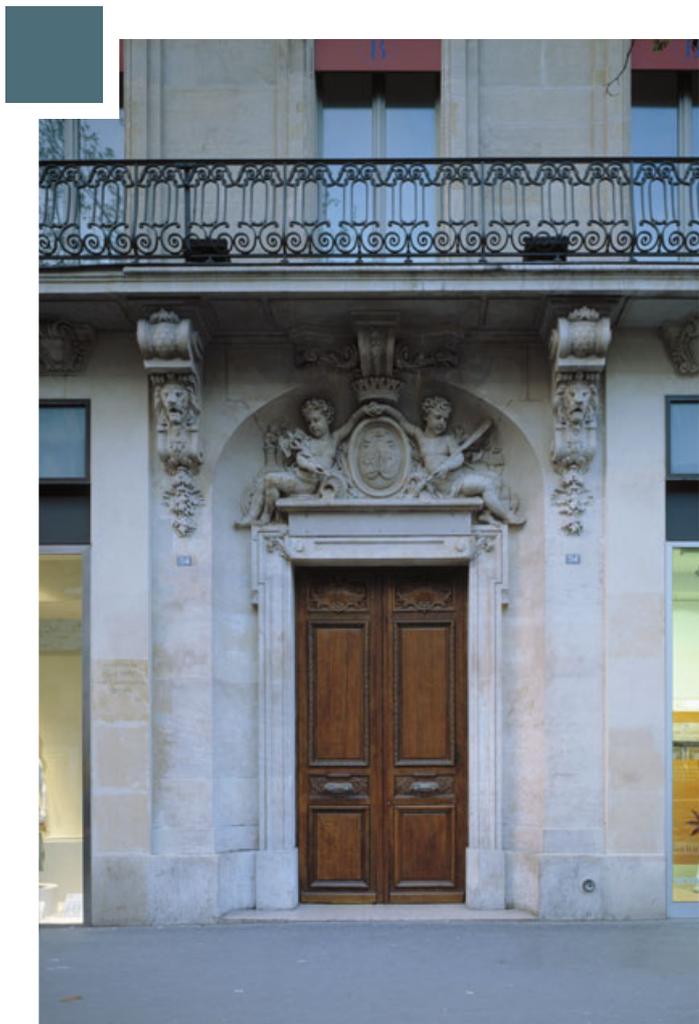
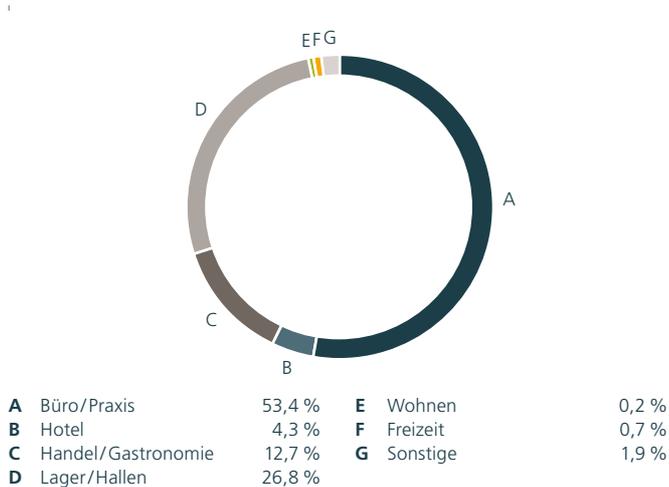
Verkehrswerte in Mio. EUR



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

* Ohne im Bau befindliche Objekte

Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen



Paris, 54, Boulevard Haussmann

Ergebniskomponenten der Fondsrendite

Der Dekka-ImmobilienEuropa weist für das Geschäftsjahr 2016/2017 ein Gesamtergebnis von 3,1 % (nach BVI-Methode) aus und konnte sich damit deutlich gegenüber dem Vorjahr (2,2 %) verbessern.

Die Bruttomietrendite lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 5,2 % (Vorjahr: 5,3 %). Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwands in Höhe von -1,1 % ergibt sich eine Nettomietrendite von 4,0 % (Vorjahr 4,2 %). Die Wertänderung lag bei 0,8 % (Vorjahr: -0,6 %). Neben den Effekten aus den Verkäufen sind im Wesentlichen die Bewertungsgutachten der externen Bewerter sowie die Abschreibungen der Ankaufsnebenkosten in die Wertänderung eingeflossen.

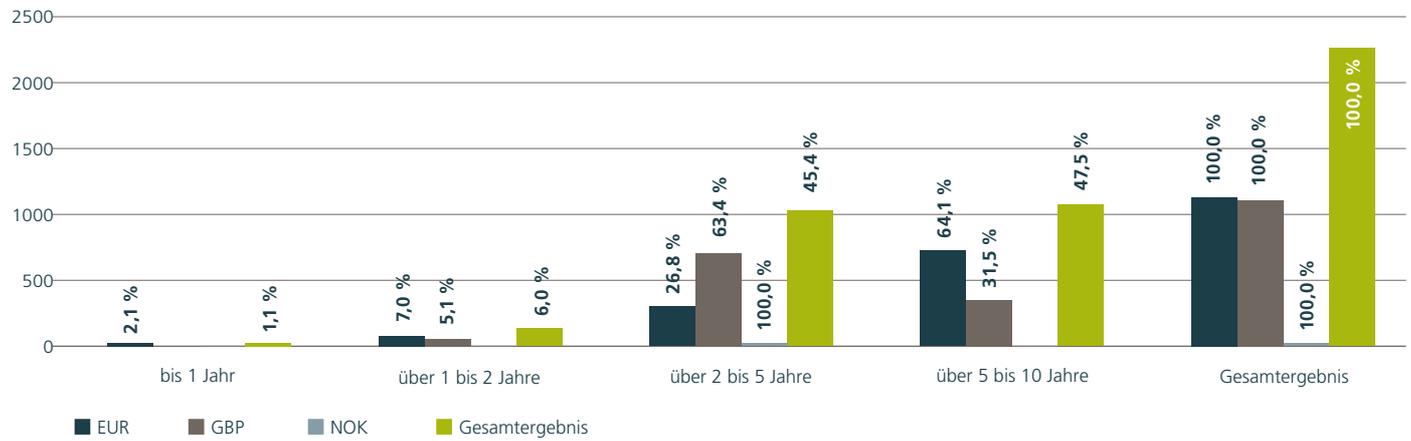
Nach Berücksichtigung von Wertänderungen und ausländischen Ertragsteuern von -0,3 % (Vorjahr: -1,0 %) beträgt das Ergebnis vor Darlehensaufwand 4,5 % (Vorjahr: 3,5 %).

Nach Fremdkapitalkosten und dem Währungsergebnis ergibt sich – bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen – ein Immobiliengesamtergebnis von 5,0 % (Vorjahr: 3,7 %). Die Liquiditätsrendite von 0,1 % (Vorjahr 0,2 %) spiegelt das historisch niedrige Zinsniveau während des Geschäftsjahres wider. Der Dekka-ImmobilienEuropa verfolgt hinsichtlich der Liquiditätsanlage 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 3,9 % (Vorjahr: 2,8 %). Nach Abzug der

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	1.137	1.001	925,1	76	86	92,4	1.051
Dänemark	0	-0,1	0	-0,1	0	0,0	0
Norwegen	34	321	304	17	2	94,6	32
Schweiz	100	114	111	4	3	96,7	97
Ungarn ¹⁾	27	8.444	0	8.444	27	0,0	0
Schweden	0	-1	0	-1	0	0,0	0
Polen ²⁾	449	1.936	119	1.817	422	6,1	28
Tschechische Republik ³⁾	258	6.713,10	0	6.713	258	0,0	0
USA	-0,2	-0,2	0	-0,2	-0,2	0,0	0
Gesamt							1.208

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

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

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

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

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

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

Kreditportfolio ¹⁾

Währung	Kreditvolumen (direkt) in EUR	in % des Immobilien- vermögens	Kreditvolumen (Beteiligungen) in EUR	in % des Immobilien- vermögens	Kreditvolumen (gesamt) in EUR	in % des Immobilien- vermögens	Durch- schnittl. Zinssatz in %	Durchschnittl. Zinsbindungsfrist (Restlaufzeit in Tagen)
EUR (Deutschland)	70.797.249	0,5	44.114.081	0,3	114.911.331	0,8	3,0	2.436
EUR (Ausland)	835.375.000	6,2	180.697.500	1,3	1.016.072.500	7,5	1,1	1.194
EUR (Gesamt)	906.172.249	6,7	224.811.581	1,7	1.130.983.831	8,3	1,3	1.321
GBP	1.013.000.591	7,5	96.140.734	0,7	1.109.141.325	8,2	1,9	1.034
NOK	0	0,0	21.339.707	0,2	21.339.707	0,2	2,9	16
Summe	1.919.172.840	14,2	342.292.022	2,5	2.261.464.862	16,7	1,6	1.168

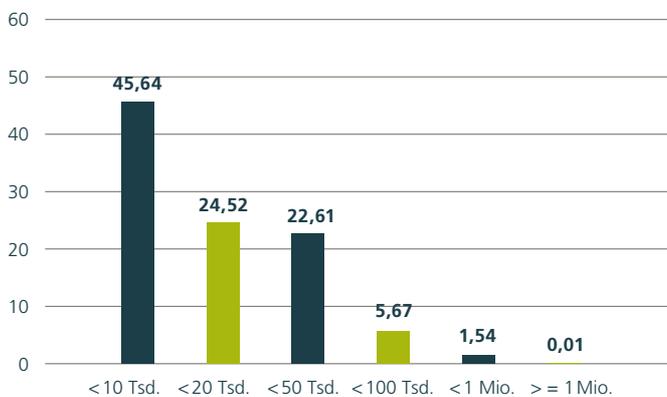
¹⁾ Immobilienvermögen gesamt: 13.559.877.852,76 EUR



München, „LEOMAX“

Anlegerstruktur*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.



* Auswertung bezieht sich auf 76,5 % des Fondsvermögens

Fondskosten wurde dann ein Gesamtergebnis von 3,1 % erzielt. Detaillierte Angaben zu den Renditen sind auf den Seiten 32 bis 37 ersichtlich.

Währungs- und Kreditportfoliomanagement

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

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

Das Kreditportfolio beläuft sich zum 30.09.2017 auf 16,7 % des Immobilienvermögens (rund 2.261 Mio. EUR). Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt 1.168 Tage.

Hinweis auf Bildung von Rückstellungen für Steuern auf Veräußerungsgewinne

Im Berichtszeitraum ist den Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax – CGT) insgesamt ein Betrag von 2,8 Mio. EUR im Saldo zugeführt worden. Weitere Ausführungen zu den CGT generell finden Sie in den Erläuterungen zur Vermögensübersicht auf Seite 44.

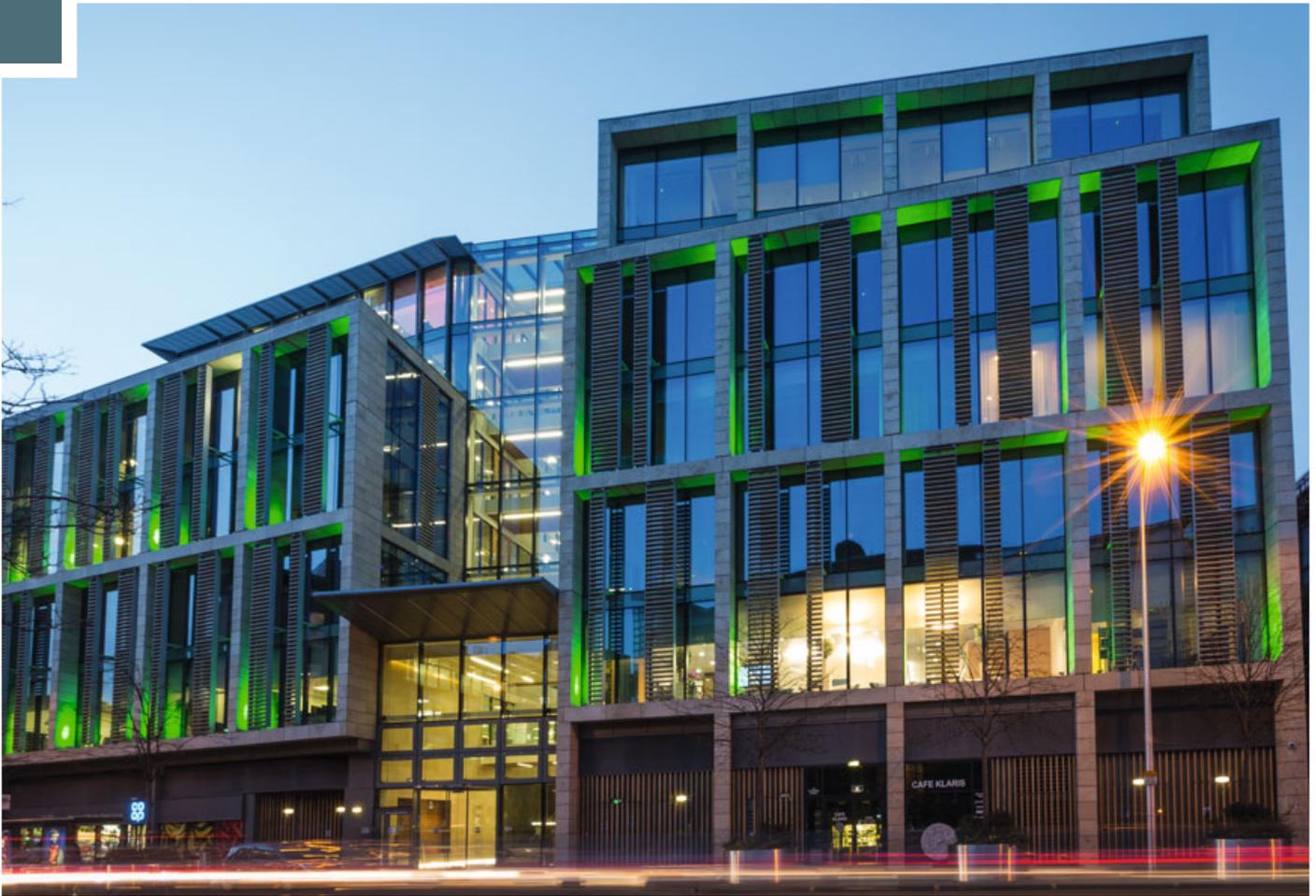
Risikoprofil

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, S. 23).

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.



Edinburgh, 144 Morrison Street

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. 21).

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

Anbieterrisiko: Die durch den 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.

Weitere Ereignisse im oder nach dem Berichtszeitraum

Am 26.06.2016 wurde das Investmentsteuerreformgesetz verkündet. Es sieht unter anderem vor, dass ab 2018 bei Fonds bestimmte inländische Erträge (Dividenden /Mieten /Veräußerungsgewinne aus Immobilien) bereits auf Ebene des Fonds besteuert werden.

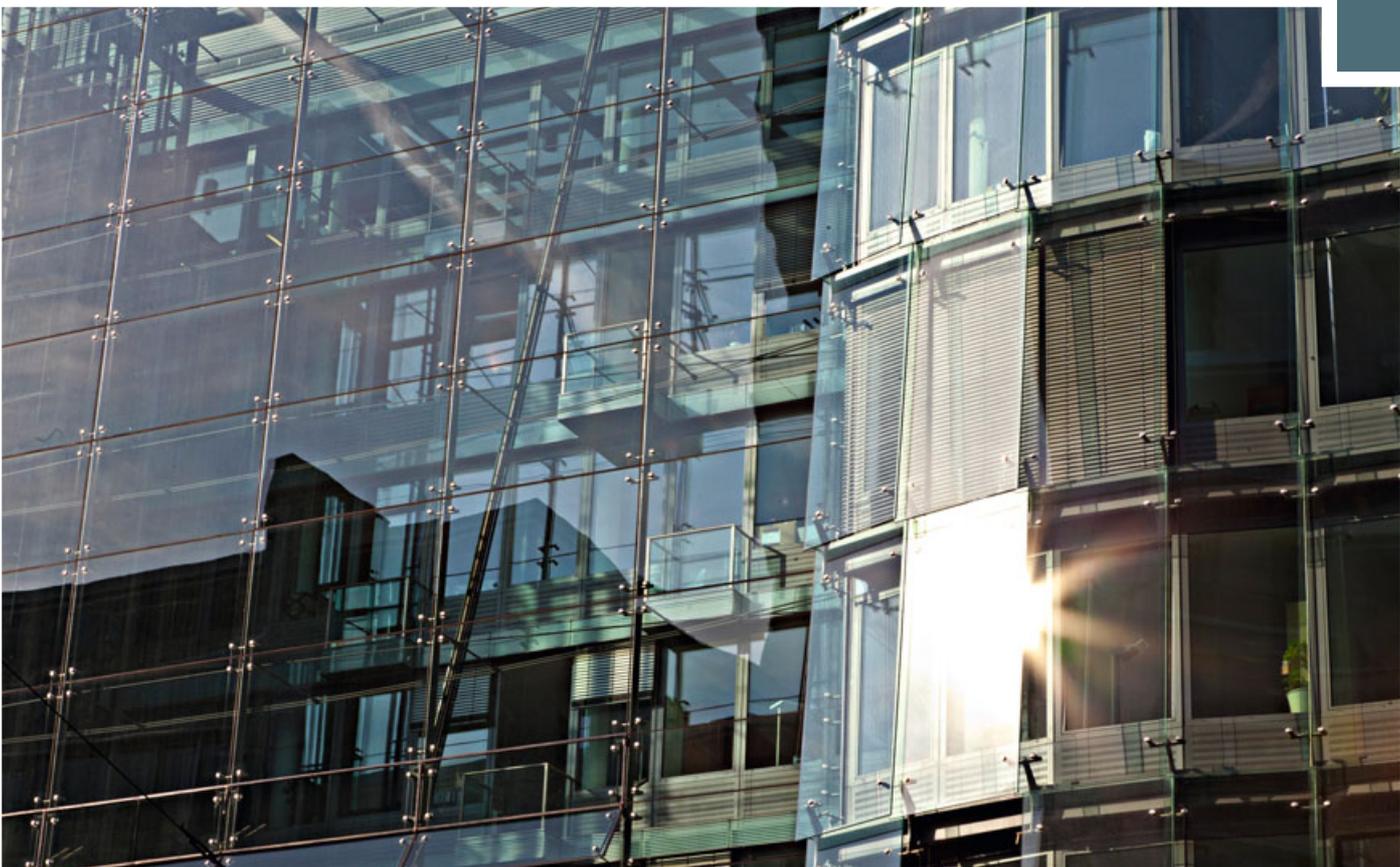
Eine Ausnahme besteht nur, soweit bestimmte steuerbegünstigte Institutionen Anleger sind, oder die Anteile im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen (Riester/Rürup) gehalten werden. Bislang gilt grundsätzlich das sogenannte Transparenzprinzip, d.h. Steuern werden erst auf der Ebene des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

Zum Ausgleich sieht das neue Gesetz vor, dass Anleger unter bestimmten Voraussetzungen einen pauschalen Teil der vom Fonds erwirtschafteten Erträge steuerfrei erhalten (sog. Teil-

Top-Ten-Mieter

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

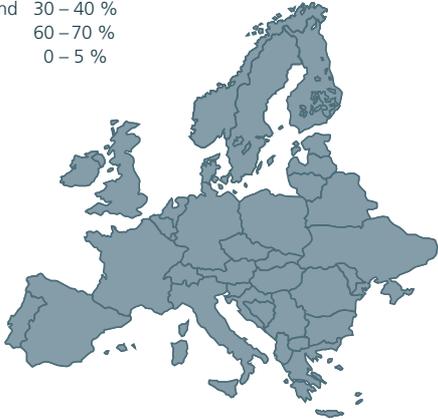
freistellung), um die Steuerbelastung auf Fondsebene auszugleichen. Dieser Mechanismus gewährleistet allerdings nicht, dass in jedem Einzelfall ein vollständiger Ausgleich geschaffen wird.



Berlin, „Friedrich Carré I“

Zielallokation „geografisch“

Deutschland 30 – 40 %
Europa 60 – 70 %
Übersee 0 – 5 %



Zielallokation „Nutzungsarten“



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



Berlin, „Schönhauser Tor“

Zum 31.12.2017 soll, unabhängig vom tatsächlichen Geschäftsjahresende des Fonds, für steuerliche Zwecke ein (Rumpf-) Geschäftsjahr als beendet gelten. Hierdurch können ausschüttungsgleiche Erträge zum 31.12.2017 als zugeflossen gelten. Zu diesem Zeitpunkt sollen auch die Fondsanteile der Anleger als veräußert und am 01.01.2018 als wieder angeschafft gelten. Ein Gewinn im Sinne des Gesetzesentwurfes aus dem fiktiven Verkauf der Anteile soll jedoch erst im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Anteile bei den Anlegern als zugeflossen gelten.

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurden die Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und die Besonderen Anlagebedingungen (BAB) für das von der Dekaimmobiliens Investment GmbH verwaltete Sondervermögen „Deka-ImmobilienEuropa“ (ISIN DE0009809566) geändert.

Die Anpassungen erfolgen u. a. zur Umsetzung des ab 01.01.2018 anzuwendenden neuen Investmentsteuergesetzes. Die künftige Besteuerung von Immobilienfonds sieht vor, dass bereits auf Fondsebene 15 % Körperschaftsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) auf inländische Mieterträge, Dividenden inländischer Gesellschaften und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilien anfallen, wodurch sich die Ausschüttungshöhe reduziert. Zum Ausgleich erhalten Anleger Ertragsausschüttungen von Immobilienfonds pauschal entweder zu 60 % oder – bei Immobilienfonds, deren Auslandsimmobilienquote nach den Anlagebedingungen mindestens 51% des Aktivvermögens des Fonds beträgt – zu 80 % steuerfrei.

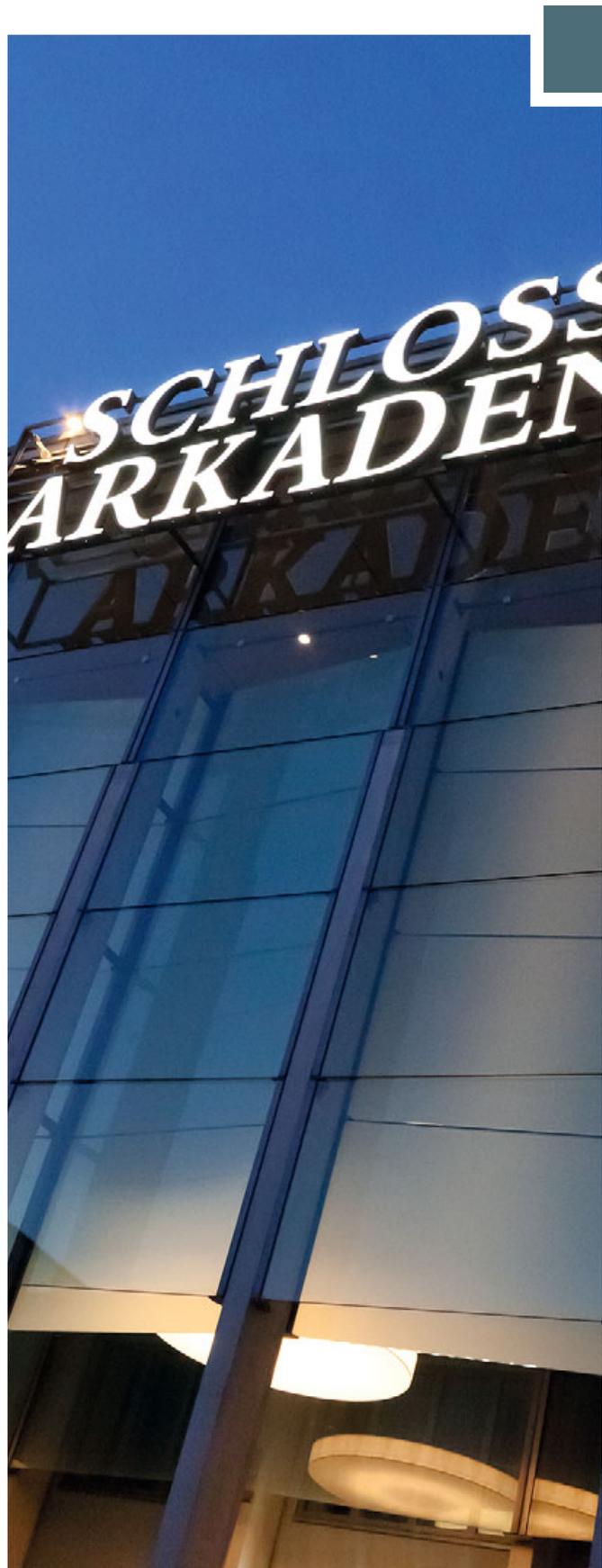
Da die Auslandsimmobilienquote des Immobilien-Sondervermögens Deka-ImmobilienEuropa nach den geltenden Anlagegrundsätzen auch unter 51 % des Aktivvermögens des Fonds liegen kann, ist in die Anlagebedingungen lediglich ein verpflichtender Mindestanteil an Immobilien und Immobilien-Gesellschaften von 51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

Die weiteren Änderungen der Anlagebedingungen erfolgen aus redaktionellen Gründen oder zur Sicherstellung des steuerlichen Status eines Investmentfonds.

Die Änderungen der AAB und BAB wurden durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger und auf www.deka.de bekannt gemacht.

Die Änderungen treten mit Wirkung zum 01.01.2018 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht nicht.

Über die Änderungen wurden Sie im Jahresverlauf 2017 schriftlich informiert.



Braunschweig, „Schloss-Arkaden“

Ausblick

Nach einem vergleichsweise kräftigen Mietanstieg im laufenden Jahr dürfte sich das europaweite Mietwachstum im kommenden Jahr verlangsamen. Überdurchschnittliche Mietanstiege auf Sicht von vier Jahren erwarten wir für die deutschen Hochburgen Berlin, Frankfurt am Main und München sowie für Amsterdam, Luxemburg, Oslo und Paris. Die hohen Neubauvolumina in der Londoner City dürften den Leerstand in der britischen Hauptstadt in die Höhe treiben und die Mieten temporär belasten. Mit Ausnahme von Großbritannien erwarten wir bei den Anfangsrenditen noch leichte Renditerückgänge, sodass die Verkaufsvielfältiger weiter steigen dürften. Ab 2018 sollte sich eine Bodenbildung bei den historisch niedrigen Renditen abzeichnen. Mit einem Anstieg der Renditen ist angesichts des Niedrigzinsumfeldes erst auf längere Sicht zu rechnen.

In den USA rechnen wir für das Gesamtjahr 2017 über alle Standorte noch mit einem Mietanstieg von durchschnittlich gut 2 % und Stagnation in den Folgejahren. Das stärkste Mietwachstum auf Sicht der nächsten vier Jahre prognostizieren wir für Seattle, Downtown Manhattan und Chicago. Die schwächste Entwicklung sehen wir in San Francisco. Infolge der behutsamen Leitzinserhöhungen erwarten wir ab 2018 moderate Anstiege der Cap Rates.

In Asien dürfte Singapur als besonders zyklischer Markt nach der Mietkorrekturphase das stärkste Wachstumspotenzial ab 2019 aufweisen. Demgegenüber sollte sich das Mietwachstum in Tokio nach mehreren Jahren mit überdurchschnittlichen Zuwächsen abschwächen.

Das Fondsmanagement des Deka-ImmobilienEuropa wird auch künftig aktives Portfoliomanagement in den Fokus stellen, das Portfolio selektiv erweitern und laufend optimieren. Neben den

bereits realisierten Ankäufen werden weitere Investitionen verfolgt. Nach wie vor stehen neuwertige, solide vermietete Investments in zentralen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftsmetropolen Europas im Fokus. Gleichzeitig wird ein selektiver Ausbau in den Retail-, Hotel- und Logistiksektoren angestrebt. Auf Grund der expansiven geldpolitischen Maßnahmen in Folge der allgemein niedrigen Inflations- und Wachstumsentwicklung ist der Investmentdruck bei Immobilien nach wie vor sehr hoch und günstige Investmentchancen sind selten. Hinsichtlich der Anfangsrenditen werden auch im kommenden Jahr in den meisten Märkten weitere Renditerückgänge erwartet.

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

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

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

Frankfurt am Main, im Dezember 2017

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Thomas Schmengler



London, „Aldermanbury Square“

Übersicht Vermietung zum 30. September 2017

Vermietungsinformationen¹⁾				
Direktinvestments und Beteiligungen	Belgien	Deutschland	Frankreich	Großbritannien
Mietobjekte (Anzahl)	6	58	17	9
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	191,5	4.391,2	2.824,3	2.197,7
Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	88,4 %	49,6 %	77,2 %	94,1 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,4 %	29,6 %	11,4 %	4,2 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	7,6 %	2,4 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	1,9 %	7,0 %	2,9 %	0,8 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	9,3 %	4,9 %	3,4 %	0,3 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,1 %	0,4 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,0 %	0,9 %	2,3 %	0,6 %
Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾				
Leerstand Büro/Praxis	8,9 %	4,9 %	4,3 %	0,8 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,7 %	1,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,5 %	0,4 %	0,3 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	1,7 %	0,6 %	0,5 %	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 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %
Vermietungsquote	88,9 %	93,3 %	93,7 %	99,1 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{3), 4)}				
unbefristet	0,0 %	0,1 %	0,3 %	1,0 %
2017	0,0 %	3,3 %	5,2 %	0,3 %
2018	0,4 %	11,7 %	17,1 %	0,0 %
2019	4,3 %	11,8 %	9,0 %	3,5 %
2020	65,0 %	9,0 %	5,9 %	7,9 %
2021	1,5 %	8,7 %	21,7 %	6,7 %
2022	7,5 %	12,0 %	17,1 %	0,7 %
2023	15,4 %	8,0 %	2,2 %	0,5 %
2024	4,5 %	5,8 %	12,1 %	8,8 %
2025	0,4 %	5,7 %	0,6 %	1,5 %
2026	1,0 %	9,2 %	0,0 %	2,2 %
2027+	0,0 %	14,7 %	8,7 %	66,9 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

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

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen

	Irland	Italien	Luxemburg	Niederlande	Norwegen
Mietobjekte (Anzahl)	2	9	3	8	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	384,9	404,4	303,0	825,7	51,5

Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾

Jahresmietertrag Büro/Praxis	0,9 %	53,1 %	79,6 %	80,7 %	90,8 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	88,3 %	0,6 %	0,6 %	3,8 %	8,3 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	2,5 %	44,1 %	4,5 %	11,0 %	0,6 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	2,1 %	1,5 %	15,1 %	3,4 %	0,0 %
Jahresmietertrag Wohnen	1,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	4,8 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,4 %	0,7 %	0,0 %	1,1 %	0,2 %

Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾

Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	5,2 %	6,3 %	0,6 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	3,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,5 %	0,7 %	1,0 %	0,1 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,2 %	1,3 %	0,1 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	95,6 %	93,8 %	91,2 %	99,3 %	100,0 %

Restlaufzeiten der Mietverträge^{3), 4)}

unbefristet	0,3 %	0,0 %	0,0 %	1,0 %	0,0 %
2017	3,4 %	5,0 %	40,1 %	0,8 %	0,0 %
2018	1,9 %	40,7 %	13,2 %	3,1 %	0,0 %
2019	2,9 %	17,9 %	18,8 %	2,0 %	3,2 %
2020	6,4 %	16,3 %	3,8 %	15,3 %	48,2 %
2021	13,7 %	2,4 %	10,8 %	19,1 %	43,0 %
2022	1,4 %	15,7 %	12,6 %	10,6 %	0,0 %
2023	1,8 %	1,5 %	0,0 %	16,7 %	0,0 %
2024	2,0 %	0,0 %	0,6 %	0,9 %	0,0 %
2025	4,9 %	0,0 %	0,0 %	6,7 %	5,6 %
2026	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,5 %	0,0 %
2027+	61,3 %	0,6 %	0,0 %	23,3 %	0,0 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

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

Übersicht Vermietung zum 30. September 2017

Vermietungsinformationen¹⁾				
Direktinvestments und Beteiligungen	Österreich	Polen	Portugal	Schweiz
Mietobjekte (Anzahl)	6	8	1	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	696,9	423,0	37,0	94,4
Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	49,5 %	57,5 %	0,0 %	80,4 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	23,1 %	22,7 %	98,8 %	16,9 %
Jahresmietertrag Hotel	18,4 %	5,2 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	2,3 %	7,8 %	1,2 %	1,3 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	4,1 %	4,2 %	0,0 %	1,4 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,4 %	1,5 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	2,2 %	1,1 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾				
Leerstand Büro/Praxis	0,9 %	6,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	1,4 %	4,2 %	5,1 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,2 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,5 %	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	97,4 %	89,1 %	94,9 %	100,0 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{3), 4)}				
unbefristet	0,2 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %
2017	6,6 %	2,9 %	16,6 %	1,2 %
2018	5,3 %	13,6 %	24,9 %	31,1 %
2019	34,1 %	16,7 %	11,8 %	67,7 %
2020	12,1 %	15,8 %	15,3 %	0,0 %
2021	0,3 %	8,6 %	8,6 %	0,0 %
2022	9,4 %	16,2 %	12,1 %	0,0 %
2023	1,1 %	6,4 %	9,4 %	0,0 %
2024	0,1 %	0,1 %	1,4 %	0,0 %
2025	0,1 %	0,4 %	0,0 %	0,0 %
2026	0,1 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
2027+	30,7 %	18,9 %	0,0 %	0,0 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

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

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen	Spanien	Tschechische Republik	Ungarn	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl)	3	3	1	136
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	403,9	221,3	21,0	13.471,7
Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	36,9 %	63,5 %	85,8 %	63,9 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	29,3 %	7,5 %	0,0 %	19,1 %
Jahresmietertrag Hotel	30,5 %	0,0 %	0,0 %	4,9 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,0 %	21,9 %	1,9 %	6,7 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	3,0 %	6,6 %	9,6 %	3,8 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,2 %	0,4 %	2,7 %	1,1 %
Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾				
Leerstand Büro/Praxis	2,6 %	0,0 %	0,0 %	3,6 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,8 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,2 %	0,2 %	0,3 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,2 %	0,4 %	3,8 %	0,4 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %
Vermietungsquote	97,1 %	99,4 %	95,3 %	94,7 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{3), 4)}				
unbefristet	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
2017	0,6 %	2,3 %	0,0 %	4,0 %
2018	18,7 %	16,3 %	73,6 %	11,6 %
2019	6,9 %	5,7 %	26,4 %	10,4 %
2020	7,2 %	13,6 %	0,0 %	10,2 %
2021	13,4 %	1,8 %	0,0 %	11,1 %
2022	9,1 %	18,5 %	0,0 %	10,9 %
2023	2,3 %	17,9 %	0,0 %	5,4 %
2024	8,5 %	0,2 %	0,0 %	6,1 %
2025	0,8 %	0,0 %	0,0 %	2,9 %
2026	0,9 %	0,0 %	0,0 %	3,5 %
2027+	31,4 %	23,7 %	0,0 %	23,7 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

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

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

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

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen				
Direktinvestments und Beteiligungen				
Renditekennzahlen in %	Belgien	Deutschland	Frankreich	Großbritannien
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,8 %	5,5 %	4,1 %	4,6 %
Bewirtschaftungsaufwand	-3,6 %	-1,9 %	-0,6 %	-0,4 %
Nettoertrag	1,2 %	3,6 %	3,5 %	4,2 %
Wertänderungen	-4,4 %	3,7 %	0,7 %	-0,1 %
Ausländische Ertragsteuern	-0,1 %	-0,1 %	-0,1 %	-0,5 %
Ausländische latente Steuern	0,2 %	0,0 %	-0,1 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-3,1 %	7,2 %	4,1 %	3,6 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-3,5 %	7,3 %	4,6 %	5,2 %
Währungsänderung	0,0 %	-0,2 %	0,0 %	-0,1 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	-3,5 %	7,2 %	4,6 %	5,1 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen ¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Direkt gehaltene Immobilien				
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen ²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	191,5	4.391,2	2.824,3	2.197,7
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	12,8	252,6	147,9	119,0
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	0,6	267,9	58,0	47,2
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-4,1	-97,8	-32,9	-8,8
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-0,1	-9,4	-5,5	-40,3
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-3,5	170,1	25,1	38,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,1	-9,4	-5,5	-40,3

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

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

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen

Renditekennzahlen in %	Irland	Italien	Luxemburg	Niederlande	Norwegen
I. Immobilien					
Bruttoertrag	6,3 %	6,9 %	7,2 %	5,3 %	6,6 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,2 %	-0,8 %	-0,5 %	-1,0 %	-1,8 %
Nettoertrag	6,0 %	6,1 %	6,7 %	4,3 %	4,8 %
Wertänderungen	0,7 %	-2,3 %	1,1 %	-2,0 %	-8,2 %
Ausländische Ertragsteuern	-1,2 %	-0,8 %	-2,3 %	0,0 %	1,1 %
Ausländische latente Steuern	-0,5 %	-0,1 %	0,5 %	0,0 %	-0,1 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,1 %	2,8 %	6,0 %	2,3 %	-2,4 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	6,3 %	3,3 %	6,0 %	2,5 %	-10,5 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-3,9 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	6,3 %	3,3 %	6,0 %	2,5 %	-14,4 %

II. Liquidität

III. Ergebnis gesamter Fonds

Ergebnis vor Fondskosten

Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)

Kapitalinformationen¹⁾

(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Direkt gehaltene Immobilien

Über Beteiligungen gehaltene Immobilien

Immobilien gesamt

Liquidität

Kreditvolumen

Fondsvermögen (netto)

Informationen zu Wertänderungen²⁾

(stichtagsbezogen in Mio. EUR)

Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	384,9	404,4	303,0	825,7	51,5
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	25,4	32,8	19,1	46,5	2,2
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	5,0	1,4	20,1	8,7	0,0
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,3	0,1	0,1
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-1,6	-9,7	-16,7	-6,4	-2,6
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-0,8	-1,3	-0,8	-3,7	-0,2
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	3,4	-8,3	3,4	2,3	-2,6
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,8	-1,3	-0,5	-3,6	0,0

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgesseite.

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

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

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

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

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen				
Direktinvestments und Beteiligungen				
Renditekennzahlen in %	Österreich	Polen	Portugal	Schweiz
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,0 %	6,5 %	6,6 %	3,0 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,2 %	-2,3 %	-2,2 %	-0,4 %
Nettoertrag	3,7 %	4,3 %	4,4 %	2,5 %
Wertänderungen	-1,3 %	-9,1 %	-2,5 %	-2,2 %
Ausländische Ertragsteuern	0,0 %	-0,3 %	-0,9 %	-0,1 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %	-5,1 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,5 %	-5,2 %	-4,0 %	0,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	2,5 %	-5,2 %	-14,1 %	0,3 %
Währungsänderung	0,0 %	-0,1 %	0,0 %	0,4 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	2,5 %	-5,3 %	-14,1 %	0,8 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen ¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Direkt gehaltene Immobilien				
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen ²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	696,9	423,0	37,0	94,4
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	32,4	30,2	3,3	2,8
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	7,0	3,5	0,5	0,0
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	1,6	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-2,3	-39,7	-0,1	-2,1
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-0,5	-5,3	-1,3	-0,1
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	4,7	-36,3	0,4	-2,1
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,5	-3,7	-1,3	-0,1

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

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

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Spanien	Tschechische Republik	Ungarn	Gesamt
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,9 %	6,9 %	9,1 %	5,2 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,8 %	-0,6 %	-0,9 %	-1,1 %
Nettoertrag	5,1 %	6,3 %	8,3 %	4,0 %
Wertänderungen	2,6 %	-0,3 %	2,2 %	0,8 %
Ausländische Ertragsteuern	-1,2 %	-0,9 %	-0,1 %	-0,3 %
Ausländische latente Steuern	0,6 %	0,2 %	0,6 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	7,1 %	5,3 %	11,0 %	4,5 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	10,3 %	5,3 %	11,0 %	5,1 %
Währungsänderung	0,0 %	0,5 %	-0,2 %	-0,1 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	10,3 %	5,8 %	10,7 %	5,0 %
II. Liquidität				0,1 %
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				3,9 %
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				3,1 %
Kapitalinformationen¹⁾ (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Direkt gehaltene Immobilien				9.721,5
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				3.374,2
Immobilien gesamt				13.095,7
Liquidität				3.425,1
Kreditvolumen				2.189,9
Fondsvermögen (netto)				14.330,9
Informationen zu Wertänderungen²⁾ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	403,9	221,3	21,0	13.471,7
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	22,7	15,3	1,7	766,7
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	10,8	1,0	0,9	432,5
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	1,1	0,0	3,3
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-0,5	-0,8	-0,1	-226,2
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-0,5	-2,0	-0,4	-72,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	10,3	0,2	0,8	206,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,5	-0,8	-0,4	-68,8

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

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

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

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

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

Entwicklung der Renditen				
Rendite-Kennzahlen in %	Gesamt 2016/2017	Gesamt 2015/2016	Gesamt 2014/2015	Gesamt 2013/2014
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,2 %	5,3 %	5,6 %	5,5 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,1 %	-1,1 %	-1,2 %	-1,3 %
Nettoertrag	4,0 %	4,2 %	4,5 %	4,3 %
Wertänderungen	0,8 %	-0,6 %	-0,7 %	-0,7 %
Ausländische Ertragsteuern	-0,3 %	-1,0 %	-0,3 %	-0,3 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,9 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,5 %	3,5 %	3,5 %	3,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	5,1 %	3,8 %	3,7 %	3,5 %
Währungsänderung	-0,1 %	-0,2 %	-0,2 %	-0,1 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,0 %	3,7 %	3,5 %	3,4 %
II. Liquidität	0,1 %	0,2 %	0,2 %	0,4 %
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,1 %	2,2 %	2,1 %	2,0 %

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

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

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

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

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

Kapitalinformationen

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

Wertänderungsinformationen

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

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

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

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

Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres 01.10.2016		13.910.479.094,22
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-304.323.994,00
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹⁾	-302.245.381,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²⁾	-2.078.613,00	
2. Mittelzufluss / -abfluss³⁾		626.678.050,30
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	930.727.430,95	
b) Mittelabflüsse aus Anteiltrücknahmen	-304.049.380,65	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich⁴⁾		-45.518.241,22
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten⁵⁾		-33.521.659,74
a) bei Immobilien	-33.008.703,94	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-512.955,80	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres⁶⁾		514.396.293,52
a) davon ordentlicher Nettoertrag	273.504.225,33	
b) davon Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	45.518.241,22	
c) davon realisierte Gewinne	148.884.346,94	
d) davon realisierte Verluste	-58.412.109,93	
e) davon nicht realisierte Gewinne	358.977.193,29	
f) davon nicht realisierte Verluste	-129.038.598,35	
g) davon Währungskursveränderungen	-125.037.004,98	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 30.09.2017		14.668.189.543,08

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

- 1) Bei der „Ausschüttung für das Vorjahr“ handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag lt. Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der „Verwendungsrechnung“ bei der „Gesamtausschüttung“).
- 2) Der Ausgleichsposten dient der Berücksichtigung von Anteil aus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre 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 30.09.2017 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2016 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2015 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2014 EUR
Immobilien	9.806.794.236,48	9.672.608.700,43	8.721.245.060,96	8.670.149.521,97
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.541.909.879,39	1.888.481.115,56	2.025.035.037,17	1.921.530.437,87
Liquiditätsanlagen	3.137.028.806,03	3.118.224.091,92	2.761.055.110,09	2.504.043.426,08
Sonstige Vermögensgegenstände	1.553.272.633,15	1.493.428.836,19	1.436.740.558,38	1.470.459.174,18
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.370.816.011,97	2.262.263.649,88	1.748.864.651,45	1.914.517.457,96
Fondsvermögen	14.668.189.543,08	13.910.479.094,22	13.195.211.115,15	12.651.665.102,14
Nettoabsatz	626.678.050,30	682.774.158,58	556.008.441,35	427.010.937,05
Anteilumlauf in Stück	315.950.434	302.245.381	287.265.628	275.057.690
Anteilwert	46,42	46,02	45,93	45,99
Ausschüttung je Anteil	1,20	1,00	0,90	1,00
Tag der Ausschüttung	22.12.2017	13.01.2017	08.01.2016	09.01.2015
Ertragsschein-Nr.	21	20	19	18

Vermögensübersicht zum 30. September 2017

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (ab Seite 46)				
1. Geschäftsgrundstücke		9.710.087.327,44		66,20
(davon in Fremdwährung:	2.108.922.327,44)			
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung		88.136.909,04		0,60
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
3. unbebaute Grundstücke		8.570.000,00		0,06
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme			9.806.794.236,48	66,86
(insgesamt in Fremdwährung:	2.108.922.327,44)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (ab Seite 78)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		2.465.688.424,67		16,81
(davon in Fremdwährung:	358.410.856,43)			
2. Minderheitsbeteiligungen		76.221.454,72		0,52
(davon in Fremdwährung:	63.260.231,29)			
Zwischensumme			2.541.909.879,39	17,33
(insgesamt in Fremdwährung:	421.671.087,72)			
III. Liquiditätsanlagen (Seite 108)				
1. Bankguthaben		1.455.620.516,03		9,92
(davon in Fremdwährung:	33.645.569,53)			
2. Wertpapiere		1.681.408.290,00		11,46
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme			3.137.028.806,03	21,38
(insgesamt in Fremdwährung:	33.645.569,53)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (Seite 109)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		100.802.408,98		0,69
(davon in Fremdwährung:	21.126.186,79)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		1.223.561.212,26		8,34
(davon in Fremdwährung:	54.983.977,20)			
3. Zinsansprüche		620.373,96		0,00
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten				
– bei Immobilien		154.147.679,86		1,05
(davon in Fremdwährung:	59.934.948,29)			
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		8.512.012,45		0,06
(davon in Fremdwährung:	1.584.856,96)			
5. Andere		65.628.945,64		0,45
(davon in Fremdwährung:	537.764,44)			
Zwischensumme			1.553.272.633,15	10,59
(insgesamt in Fremdwährung:	138.167.733,68)			
Summe der Vermögensgegenstände			17.039.005.555,05	116,16

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (Seite 109)				
1. Krediten		1.919.172.840,13		13,08
(davon in Fremdwährung:	1.013.000.590,94)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		29.338.845,83		0,20
(davon in Fremdwährung:	671.549,59)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		142.108.161,09		0,97
(davon in Fremdwährung:	29.467.241,37)			
4. anderen Gründen		66.108.922,73		0,45
(davon in Fremdwährung:	8.177.792,68)			
Zwischensumme		2.156.728.769,78		14,70
(insgesamt in Fremdwährung:	1.051.317.174,58)			
II. Rückstellungen (Seite 109)			214.087.242,19	1,46
(davon in Fremdwährung:	25.634.960,88)			
Summe der Schulden			2.370.816.011,97	16,16
C. Fondsvermögen			14.668.189.543,08	100,00

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

Umlaufende Anteile (Stück)	315.950.434
Anteilwert (EUR)	46,42

Devisenkurse per Stichtag¹⁾

Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,87996	GBP
Japanischer Yen (JPY)	1 EUR =	132,65500	JPY
Polnischer Zloty (PLN)	1 EUR =	4,30815	PLN
Schwedische Krone (SEK)	1 EUR =	9,56915	SEK
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	26,01000	CZK
US-Dollar (USD)	1 EUR =	1,17985	USD
Ungarischer Forint (HUF)	1 EUR =	310,72000	HUF
Norwegische Krone (NOK)	1 EUR =	9,37220	NOK
Schweizer Franken (CHF)	1 EUR =	1,14505	CHF

¹⁾ Devisenkurse vom 29.09.2017

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 9.806,8 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag insgesamt 104 Objekte. Davon entfallen 13 Immobilien auf Fremdwährungsländer. Im Berichtszeitraum wurden eine Immobilie erworben und fünf Immobilien veräußert. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 104) entnommen werden.

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

Die weitere Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den einzelnen Grundstücken können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 46) entnommen werden.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 2.541,9 Mio. EUR. Im laufenden Berichtsjahr wurden sieben Immobilien-Gesellschaften erworben und zwei Immobilien-Gesellschaften aufgelöst. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 104) entnommen werden.

Weitere Veränderungen haben sich aus den Wertfortschreibungen ergeben, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen. Weitere Angaben zu den einzelnen Immobilien-Gesellschaften können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 78) entnommen werden.

Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 1.455,6 Mio. EUR. Sie sind überwiegend als Tagesgelder und Termingelder angelegt.

Zum Stichtag lag der Bestand an *Wertpapieren* bei 1.681,4 Mio. EUR (Kurswert). Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 733,4 Mio. EUR, zweckgebundene Mittel für die Ertragsausschüttung in Höhe von 379,0 Mio. EUR, laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 328,1 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 75,8 Mio. EUR, Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 63,2 Mio. EUR, für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 129,7 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 29,3 Mio. EUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen im Wesentlichen Mietforderungen in Höhe von 25,3 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 18,4 Mio. EUR, Vorschüsse an Immobilienverwalter in Höhe von 1,8 Mio. EUR und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von

73,6 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 2,2 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 1.168,6 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 55,0 Mio. EUR.

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

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 154,1 Mio. EUR und bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 8,5 Mio. EUR entfallen 61,5 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in den verschiedenen Ländern in einer Gesamthöhe von 21,8 Mio. EUR, Akquisitionskosten für bereits protokollierte Immobilien in Höhe von 22,8 Mio. EUR, noch nicht realisierte Ergebnisse aus Devisentermingeschäften in Höhe von 11,7 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 4,0 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,5 Mio. EUR, andere Forderungen gegenüber Dritten in Höhe von 4,3 Mio. EUR und Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,6 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten

Die *Verbindlichkeiten aus Krediten* stehen im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung von in den Niederlanden, Deutschland, Spanien, Frankreich, Italien, Irland und Großbritannien gelegenen Objekten. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für Fremdkapitalaufnahmen der Immobilien-Gesellschaften im Gesamtvolumen von 252,6 Mio. EUR zur Verfügung.

Bei den *Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben* handelt es sich unter anderem um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für An- und Verkäufe von Immobilien sowie An- und Verkäufe von Immobilien-Gesellschaften. Davon entfallen auf die Euroländer 28,7 Mio. EUR und auf Fremdwährungsländer 0,7 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung* enthalten Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 53,0 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 17,2 Mio. EUR, Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 70,5 Mio. EUR, Verbindlichkeiten wegen Abstandszahlungen und Garantiebeträgen in Höhe von 0,7 Mio. EUR und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten in Höhe von 0,7 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern

in Höhe von 9,6 Mio. EUR, aus noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 0,9 Mio. EUR, aus abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 4,3 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährung 3,5 Mio. EUR, aus Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 46,9 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Anteilumsätzen in Höhe von 1,1 Mio. EUR.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden unter anderem in Höhe von 56,1 Mio. EUR für Instandhaltungen, 59,2 Mio. EUR für ausländische Ertragsteuer, 11,7 Mio. EUR für Verwaltungs- und Beratungskosten und 86,7 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT) gebildet.

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei ausländischen Direktinvestments in Höhe von 46,8 Mio. EUR enthalten. Für die im Bestand befindlichen ausländischen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Höhe von 39,9 Mio. EUR für potenzielle Veräußerungsgewinne gebildet.

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

Veräußerungsnebenkosten, welche üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden.

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

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

Die Fremdwährungspositionen wurden mit den Devisenkursen vom 29.09.2017 bewertet.

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 13.910,5 Mio. EUR per 30.09.2016 auf 14.668,2 Mio. EUR per 30.09.2017. Im gleichen Zeitraum wurden 20.298.619 Anteile ausgegeben und 6.593.566 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 626,7 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 315.950.434 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 46,42 EUR.



Barcelona, Avinguda Diagonal 640

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Belgien											
1	1040 Brüssel Avenue d'Auderghem 2-14	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 4%; Kfz: 6%	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: 3%; Kfz: 16%	Mai 98	1967/ 1997 u. 1967/ 2004	2.519	8.666	120	K, Pa
3	1000 Brüssel Boulevard du Régent 45-46 / Rue Ducale 83	–	G	F	B/P: 91%; L: 1%; Kfz: 8%	Jul. 97	1989 u. 1850-1900/ 1989/ 2004	1.758	6.323	–	K, Pa
4	1000 Brüssel Boulevard du Régent 47-48	–	G (E)	F	B/P: 91%; L: 1%; Kfz: 8%	Jul. 04	1974/ 2004	1.175	5.317	–	K, Pa
Deutschland											
5	61118 Bad Vilbel-Dortelweil Theodor-Heuss-Straße 52 „Centrum Bad Vilbel“	–	G	F	B/P: 90%; L: 3%; Kfz: 7%	Sep. 00 ¹²⁾	2002	4.918	10.931	–	Pa
6	10178 Berlin Anna-Louisa-Karsch-Straße 2 „SpreePalais am Dom“	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 7%; L: 1%; Kfz: 4%	Jul. 95 ¹²⁾	2002	5.511	22.546	–	K, Pa, La
7	10117 Berlin Friedrichstraße 50-55 „Checkpoint Charlie“	–	G	F	B/P: 74%; Ha: 11%; L: 2%; S: 7%; Kfz: 7%	Jul. 00	1999	3.479	18.461	–	K, La, Pa
8	10117 Berlin Friedrichstraße 147 + 148/ Georgenstraße 24+25 „Friedrich Carré I“	–	G	F	B/P: 59%; Ha: 31%; L: 4%; Kfz: 5%	Apr. 11	2002	5.605	23.586	–	K, Pa
9	10117 Berlin Friedrichstraße 149/ Dorotheenstraße 54 „Friedrich Carré II“	–	G	F	B/P: 64%; Ha: 26%; L: 5%; Kfz: 5%	Sep. 11	2002	2.723 ¹⁴⁾	11.639	–	K, Pa
10	10117 Berlin Reinhardtstraße 52 „Waterfalls Berlin“	–	G	F	B/P: 93%; Kfz: 7%	Jan. 01	2003	1.688	6.475	–	K, Pa
11	10623 Berlin Straße des 17. Juni 106 - 108 „TiergartenTower“	–	G	F	B/P: 21%; H: 78%; Kfz: 1%	Jun. 05	2004	4.332	18.992	–	K, La, Pa
12	10119 Berlin Torstraße 49 „Schönhauser Tor“	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 9%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 4%	Nov. 93 ¹²⁾	1995	4.314	15.399	–	K, Pa
13	44787 Bochum Kortumstraße 85/ Bongardstraße „City Point“	–	G	F	B/P: 5%; Ha: 89%; L: 4%; S: 2%	Mrz. 03	1956/ 1989/ 1992	3.236	10.591	–	K, La, Pa, R

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			24.785.000,00 (0,17)
				49,3	1.397.797,00	23.890.000,00
				49,3	1.398.150,00	25.680.000,00
18,3	2,8	4,8	1.163.267			24.175.000,00 (0,16)
				43,4	1.805.247,00	23.830.000,00
				43,4	1.801.952,00	24.520.000,00
90,8 (60,5)	0,0	2,6	486.139			14.200.000,00 (0,10)
				51,3	1.188.920,00	13.670.000,00
				51,3	1.190.020,00	14.730.000,00
4,6	0,0	4,8	749.489			14.915.000,00 ¹³⁾ (0,10)
				52,3	1.109.069,00	14.460.000,00
				52,3	1.105.891,00	15.370.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			19.740.000,00 (0,13)
				54,7	1.371.984,00	19.570.000,00
				54,7	1.430.364,00	19.910.000,00
2,3	9,9	3,7	4.304.298			105.905.000,00 (0,72)
				54,9	5.212.764,00	105.710.000,00
				54,9	5.226.288,00	106.100.000,00
0,9	14,3	2,6	3.752.312			65.690.000,00 (0,45)
				51,7	3.387.948,00	65.300.000,00
				51,7	3.577.884,00	66.080.000,00
3,1	10,0	4,0	6.577.863			140.555.000,00 (0,96)
				55,6	6.757.716,00	141.330.000,00
				55,6	6.886.668,00	139.780.000,00
3,9	48,4	2,8	2.675.982			68.080.000,00 (0,46)
				55,0	3.287.112,00	68.470.000,00
				55,0	3.390.672,00	67.690.000,00
2,0	0,4	2,9	1.424.817			26.460.000,00 (0,18)
				56,4	1.351.152,00	26.530.000,00
				56,4	1.346.652,00	26.390.000,00
0,3	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			77.820.000,00 (0,53)
				57,7	4.177.128,00	76.910.000,00
				57,7	4.190.388,00	78.730.000,00
3,8	6,9	3,3	2.100.488			46.450.000,00 (0,32)
				38,4	2.764.080,00	46.960.000,00
				38,4	2.793.384,00	45.940.000,00
18,6	11,7	4,9	2.134.812			25.210.000,00 (0,17)
				27,0	2.221.956,00	24.930.000,00
				27,0	2.267.508,00	25.490.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung							
Belgien							
1	1040 Brüssel Avenue d'Auderghem 2-14	-	-	0,0	0,00	-	-
2	1000 Brüssel Boulevard du Régent 43-44 / Rue Ducale 67-71	-	-	0,0	0,00	-	-
3	1000 Brüssel Boulevard du Régent 45-46 / Rue Ducale 83	-	-	0,0	0,00	-	-
4	1000 Brüssel Boulevard du Régent 47-48	-	-	0,0	0,00	-	-
Deutschland							
5	61118 Bad Vilbel-Dortelweil Theodor-Heuss-Straße 52 „Centrum Bad Vilbel“	-	-	0,0	0,00	-	-
6	10178 Berlin Anna-Louisa-Karsch-Straße 2 „SpreePalais am Dom“	-	-	0,0	0,00	-	-
7	10117 Berlin Friedrichstraße 50-55 „Checkpoint Charlie“	-	-	0,0	0,00	-	-
8	10117 Berlin Friedrichstraße 147 + 148/ Georgenstraße 24 + 25 „Friedrich Carré I“	-	-	0,0	0,00	-	-
9	10117 Berlin Friedrichstraße 149/ Dorotheenstraße 54 „Friedrich Carré II“	-	-	0,0	0,00	-	-
10	10117 Berlin Reinhardtstraße 52 „Waterfalls Berlin“	-	-	0,0	0,00	-	-
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	44787 Bochum Kortumstraße 85/ Bongardstraße „City Point“	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
6.673.131,63 (= 6,3)	4.878.081,44	1.795.050,19	667.666,61	2.392.472,08 (0,02)	3,6	EUR
3.407.143,32 (= 6,4)	2.518.145,72	888.997,60	340.839,44	1.363.357,75 (0,01)	4,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

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⁾
14	38100 Braunschweig Platz am Ritterbrunnen 1 „Schloss-Arkaden“	–	G	F	B/P: 8%; Ha: 74%; L: 7%; S: 2%; Kfz: 9%	Mrz. 11	2007	25.023	55.536	–	R, Pa
15	28197 Bremen Ludwig-Erhard-Straße „Logistikzentrum Bremen“	–	G	F	B/P: 3%; L: 97%	Okt. 08 ¹²⁾	2009	70.926	40.298	–	–
16	63303 Dreieich-Sprendlingen Robert-Bosch-Straße 5 „Centrio“	–	G	F	B/P: 71%; Ha: 4%; L: 6%; S: 9%; Kfz: 10%	Nov. 84 ¹²⁾	1986/ 1991	27.107	26.641	–	Pa
17	40213 Düsseldorf Benrather Straße 18-20 „Benrather Karree“	–	G	F	B/P: 77%; Ha: 11%; L: 3%; Kfz: 9%	Aug. 03	2003	5.121	29.466	–	K, La, Pa
18	40235 Düsseldorf Luise-Rainer-Straße 5 „Büropark Grafenberg“	–	G	F	B/P: 89%; L: 2%; Kfz: 9%	Dez. 93 ¹²⁾	1993	2.115	10.324	–	K, Pa
19	40235 Düsseldorf Luise-Rainer-Straße 7-11 „Büropark Grafenberg“ ¹⁵⁾	–	G	F	B/P: 93%; Kfz: 6%	Dez. 93 ^{12), 15)}	1993/ 2012	12.980	23.635	–	K, Pa
20	40547 Düsseldorf Fritz-Vornfelde-Straße 14-20/ Hansaallee	–	G	F	B/P: 87%; L: 2%; Kfz: 11%	Apr. 93 ¹²⁾	1993	8.456 ¹⁶⁾	16.841	–	Pa
21	45136 Essen Bonsiepen 13	–	G	F	B/P: 87%; L: 4%; S: 3%; Kfz: 6%	Feb. 94 ¹²⁾	1992	6.761	6.441	–	La, Pa
22	45127 Essen Markt 5-6/ Kennedyplatz 9-11	–	G (E)	F	Ha: 87%; L: 2%; S: 10%	Apr. 03	1991	2.178	9.451	–	K, La, Pa, R
23	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude 558 (Gebäudeteil I)	–	G (E)	F	B/P: 33%; Ha: 3%; L: 60%; Kfz: 3%	Feb. 00 ¹²⁾	1999	12.122	9.627	–	–
24	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude 558 (Gebäudeteil II)	–	G (E)	F	B/P: 40%; L: 58%; Kfz: 2%	Feb. 00 ¹²⁾	2000	10.280	9.982	–	–
25	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude: 571 „AIR CARGO Center“	–	G (E)	F	B/P: 32%; L: 57%; Kfz: 11%	Okt. 03	2003	33.766	22.243	–	Pa
26	60311 Frankfurt am Main Große Gallusstraße 9 „Novum“	–	G	F	B/P: 96%; L: 4%	Dez. 86 ¹²⁾	1977/ 2000	476	3.001	–	K, Pa
27	60528 Frankfurt am Main Hahnstraße 40 „Quadra“	–	G	F	B/P: 85%; L: 2%; Kfz: 13%	Feb. 74 ¹²⁾	1970/ 2002	4.360	9.964	–	La, Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
1,8	9,8	7,6	16.506.848			321.420.000,00 (2,19)
				54,7	17.686.200,00	328.670.000,00
				54,7	17.639.736,00	314.170.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			30.320.000,00 (0,21)
				42,0	2.031.036,00	30.720.000,00
				42,0	2.031.036,00	29.920.000,00
38,8 (38,3)	8,7	2,9	1.425.096			13.005.000,00 (0,09)
				20,9	2.107.932,00	12.580.000,00
				30,9	1.985.832,00	13.430.000,00
12,1	3,4	5,0	7.053.262			162.080.000,00 (1,10)
				55,8	8.931.660,00	162.170.000,00
				55,8	8.874.624,00	161.990.000,00
2,3	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			14.090.000,00 (0,10)
				36,2	1.454.160,00	14.210.000,00
				36,2	1.512.852,00	13.970.000,00
35,8 (39,5)	4,1	3,4	972.500			39.145.000,00 (0,27)
				55,2	3.586.608,00	39.230.000,00
				55,2	3.674.640,00	39.060.000,00
41,9 (46,4)	11,9	3,2	1.167.776			27.810.000,00 (0,19)
				45,7	2.290.296,00	27.940.000,00
				45,7	2.289.492,00	27.680.000,00
4,0	1,2	6,9	282.862			7.680.000,00 (0,05)
				34,8	578.028,00	7.470.000,00
				44,8	584.652,00	7.890.000,00
0,0	58,2	2,4	2.327.919			30.385.000,00 (0,21)
				51,2	1.834.116,00	29.500.000,00
				51,2	2.018.064,00	31.270.000,00
9,9	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			10.085.000,00 (0,07)
				42,3	945.468,00	9.130.000,00
				41,3	1.059.540,00	11.040.000,00
1,1	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			13.120.000,00 (0,09)
				44,3	1.133.640,00	13.180.000,00
				40,3	1.133.640,00	13.060.000,00
3,5	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			27.265.000,00 (0,19)
				44,2	2.683.212,00	26.870.000,00
				44,2	2.679.492,00	27.660.000,00
6,2	0,2	2,1	800.252			14.590.000,00 (0,10)
				52,9	852.588,00	14.950.000,00
				52,9	780.492,00	14.230.000,00
8,2	1,3	3,7	1.403.152			22.285.000,00 (0,15)
				48,9	1.558.020,00	21.860.000,00
				48,9	1.558.020,00	22.710.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschaftskapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafterdarlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
14	38100 Braunschweig Platz am Ritterbrunnen 1 „Schloss-Arkaden“	–	–	0,0	0,00	–	–
15	28197 Bremen Ludwig-Erhard-Straße „Logistikzentrum Bremen“	–	–	0,0	0,00	–	–
16	63303 Dreieich-Sprendlingen Robert-Bosch-Straße 5 „Centrio“	–	–	0,0	0,00	–	–
17	40213 Düsseldorf Benrather Straße 18-20 „Benrather Karree“	–	–	0,0	0,00	–	–
18	40235 Düsseldorf Luise-Rainer-Straße 5 „Büropark Grafenberg“	–	–	0,0	0,00	–	–
19	40235 Düsseldorf Luise-Rainer-Straße 7-11 „Büropark Grafenberg“ ¹⁵⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
20	40547 Düsseldorf Fritz-Vornfelde-Straße 14-20/ Hansaallee	–	–	0,0	0,00	–	–
21	45136 Essen Bonsiepen 13	–	–	0,0	0,00	–	–
22	45127 Essen Markt 5-6/ Kennedyplatz 9-11	–	–	0,0	0,00	–	–
23	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude 558 (Gebäudeteil I)	–	–	0,0	0,00	–	–
24	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude 558 (Gebäudeteil II)	–	–	0,0	0,00	–	–
25	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude: 571 „AIR CARGO Center“	–	–	0,0	0,00	–	–
26	60311 Frankfurt am Main Große Gallusstraße 9 „Novum“	–	–	0,0	0,00	–	–
27	60528 Frankfurt am Main Hahnstraße 40 „Quadra“	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
12.012.528,34 (= 4,8)	8.898.096,64	3.114.431,70	2.904.559,70	1.936.373,14 (0,01)	3,5	EUR
287.077,84 (= 1,0)	132.533,92	154.543,92	28.025,86	40.873,61 (0,00)	1,1	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

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⁾
28	60314 Frankfurt am Main Hanauer Landstraße 126-128 „Lighttower“	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 3%; L: 1%; Kfz: 6%	Sep. 71 ¹²⁾	1966/ 2005	1.834	10.131	–	Pa
29	60528 Frankfurt am Main Herriotstraße 1/ Saonestraße 5 „Herriot's“	–	G (E)	F	B/P: 83%; Ha: 3%; L: 3%; S: 2%; Kfz: 9%	Mai 00 ¹²⁾	2003	22.901	39.608	–	K, La, Pa
30	60528 Frankfurt am Main Lyoner Straße 13	–	G	U ¹⁷⁾	– ¹⁷⁾	Mrz. 96 ¹²⁾	– ¹⁷⁾	14.291	– ¹⁷⁾	– ¹⁷⁾	– ¹⁷⁾
31	60327 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 178-190 „Atrium Plaza“	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 3%; L: 1%; S: 4%; Kfz: 6%	Apr. 03	2003	7.185	25.197	–	K, Pa
32	60326 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 293/ Kleyerstraße 20	–	G	F	B/P: 89%; L: 2%; Kfz: 9%	Sep. 94 ¹²⁾	1992	6.194	19.530	–	K, La, Pa
33	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 2 „Poseidon“	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 4%; L: 2%; S: 2%; Kfz: 6%	Dez. 92 ¹²⁾	1986/ 1997/ 2013	6.803	39.509 ¹⁸⁾	–	K, Pa
34	60325 Frankfurt am Main Ulmenstraße 30	–	G	B	B/P: 91%; Ha: 2%; L: 1%; Kfz: 6%	Jul. 93 ¹²⁾	1975/ 2002	3.318	16.262	–	K, La, Pa
35	20354 Hamburg Dammtorstraße 29-32/ Kleine Theaterstraße „Metropolis Haus“	–	G	F	B/P: 76%; Ha: 17%; L: 1%; S: 3%; Kfz: 3%	Jun. 12	2011	2.434	17.209	–	K, Pa, R
36	22767 Hamburg Große Elbstraße 14 / Buttstraße 3	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 5%; S: 5%; Kfz: 5%	Mrz. 71 ¹²⁾	1966/ 2000	1.786	4.954	–	Pa
37	20354 Hamburg Hohe Bleichen 11	–	G	F	B/P: 79%; Ha: 16%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 3%	Dez. 09	2008	1.518	8.901 ²⁰⁾	–	K, Pa
38	20355 Hamburg Stadthausbrücke 1-3 „Fleethof“	–	G	F	B/P: 77%; Ha: 9%; L: 1%; Kfz: 13%	Jan. 94 ¹²⁾	1993	5.768	15.563	–	K, La, Pa
39	50668 Köln An den Dominikanern 4a/ Stolkgasse „Lindner Hotel“	–	G	F	H: 100%	Sep. 98 ¹²⁾	2000	977	4.196	–	K, Pa
40	50672 Köln Magnusstraße 11-13	–	G	F	B/P: 93%; Kfz: 7%	Feb. 98 ¹²⁾	1999	3.207	11.622	–	Pa
41	50667 Köln Neumarkt 2-4 „Neumarkt Galerie“	–	G	F	B/P: 22%; Ha: 74%; L: 2%; Kfz: 2%	Sep. 14	2013	7.095	36.618	–	K, La, Pa, R

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
17,6	4,6	3,3	1.299.347			23.550.000,00 (0,16)
				47,6	1.686.564,00	23.550.000,00
				47,6	1.700.628,00	23.550.000,00
23,8	20,4	3,2	5.020.583			98.655.000,00 (0,67)
				55,7	6.934.128,00	99.870.000,00
				55,7	6.929.580,00	97.440.000,00
_17)	_17)	_17)	_17)	_17)	_17)	8.570.000,00 (0,06)
						8.570.000,00
						8.570.000,00
74,5 (86,4)	0,9	6,8	11.564			65.305.000,00 (0,45)
				56,3	4.794.084,00	64.470.000,00
				56,3	4.838.256,00	66.140.000,00
3,8	0,3	8,1	2.264.968			40.580.000,00 (0,28)
				44,0	2.769.252,00	40.640.000,00
				44,0	2.769.252,00	40.520.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			232.140.000,00 (1,58)
				65,8	11.959.632,00	231.860.000,00
				65,8	11.959.632,00	232.420.000,00
_19)	_19)	_19)	_19)			88.136.909,04 (0,60)
				50,0	5.532.336,00	86.540.000,00
				70,0	5.522.412,00	88.020.000,00
0,1	17,9	3,3	4.675.112			104.730.000,00 (0,71)
				64,9	4.680.024,00	103.010.000,00
				64,9	4.721.400,00	106.450.000,00
0,1	9,4	3,1	775.063			15.670.000,00 (0,11)
				46,6	881.964,00	15.150.000,00
				46,6	918.480,00	16.190.000,00
0,9	13,1	2,8	2.551.856			59.890.000,00 (0,41)
				61,4	2.533.440,00	59.030.000,00
				61,4	2.709.336,00	60.750.000,00
6,7	7,4	3,5	3.833.417			90.820.000,00 (0,62)
				45,6	4.310.844,00	92.550.000,00
				45,6	4.259.856,00	89.090.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			18.710.000,00 (0,13)
				52,9	1.088.076,00	18.700.000,00
				52,9	1.088.076,00	18.720.000,00
17,7	0,2	2,7	1.427.510			37.480.000,00 (0,26)
				51,0	2.410.248,00	37.510.000,00
				51,0	2.410.248,00	37.450.000,00
3,1	2,1	9,7	12.880.614			260.570.000,00 (1,78)
				56,2	14.186.508,00	258.360.000,00
				56,2	13.804.752,00	262.780.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
28	60314 Frankfurt am Main Hanauer Landstraße 126-128 „Lighttower“	-	-	0,0	0,00	-	-
29	60528 Frankfurt am Main Herriotstraße 1/ Saonerstraße 5 „Herriot's“	-	-	0,0	0,00	-	-
30	60528 Frankfurt am Main Lyoner Straße 13	-	-	0,0	0,00	-	-
31	60327 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 178-190 „Atrium Plaza“	-	-	0,0	0,00	-	-
32	60326 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 293/ Kleyerstraße 20	-	-	0,0	0,00	-	-
33	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 2 „Poseidon“	-	-	0,0	0,00	-	-
34	60325 Frankfurt am Main Ulmenstraße 30	-	-	0,0	0,00	-	-
35	20354 Hamburg Dammtorstraße 29-32/ Kleine Theaterstraße „Metropolis Haus“	-	-	0,0	0,00	-	-
36	22767 Hamburg Große Elbstraße 14 / Buttstraße 3	-	-	0,0	0,00	-	-
37	20354 Hamburg Hohe Bleichen 11	-	-	0,0	0,00	-	-
38	20355 Hamburg Stadthausbrücke 1-3 „Fleethof“	-	-	0,0	0,00	-	-
39	50668 Köln An den Dominikanern 4a/ Stolkgasse „Lindner Hotel“	-	-	0,0	0,00	-	-
40	50672 Köln Magnusstraße 11-13	-	-	0,0	0,00	-	-
41	50667 Köln Neumarkt 2-4 „Neumarkt Galerie“	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
15.488,99 (= 5,2)	12.488,99	3.000,00	1.548,90	5.808,37 (0,00)	3,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
5.181.665,78 (= 5,9)	3.958.310,20	1.223.355,58	537.157,90	2.506.736,92 (0,02)	4,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.139.748,45 (= 5,8)	2.544.008,31	595.740,14	314.438,54	707.486,69 (0,00)	2,2	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
16.881.383,48 (= 6,4)	13.232.530,45	3.648.853,03	1.550.989,90	12.267.923,85 (0,08)	7,0	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

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⁾
42	50933 Köln Aachener Straße 748-750 „Hubertushof“	–	G	F	B/P: 85%; L: 8%; Kfz: 7%	Mrz. 97 ¹²⁾	1998	10.778	19.375	–	Pa
43	80634 München Arnulfstraße 59	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 6%; L: 2%; S: 2%; Kfz: 6%	Mrz. 11	2010	5.484	19.399	–	K, Pa
44	80339 München Barthstraße 12-22 „RONDO“	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 2%; L: 5%; Kfz: 6%	Aug. 99	2001	14.360	28.590	–	K, La, Pa
45	80335 München Bayerstraße 12 „Sofitel Munich Bayerpost“	–	G	F	H: 100%	Nov. 15	2004/ 2013	7.992	25.208	–	K, Pa
46	80335 München Bayerstraße 41 „Hotel Le Méridien“	–	G	F	B/P: 7%; Ha: 4%; H: 89%	Feb. 15	2002	5.095	26.073	107	K, Pa
47	80335 München Bayerstraße 21/ Zweigstraße 4	–	G	F	B/P: 38%; Ha: 57%; L: 4%; S: 1%; Kfz: 1%	Jan. 87 ¹²⁾	1975	2.612	12.252	–	K, La, Pa, R
48	81829 München Joseph-Wild-Straße 20 „MesseCampus Riem“	–	G	F	B/P: 91%; L: 2%; Kfz: 7%	Okt. 03	2003	9.371	21.307	67	K, La, Pa
49	81373 München Leonhard-Moll-Bogen 10/ Garmischer Straße 35 „Alpha-Haus“	–	G	F	B/P: 86%; L: 5%; Kfz: 9%	Mrz. 97 ¹²⁾	1990	13.093	19.061	–	Pa
50	80331 München Rosental 4 „LEOMAX“	–	G	F	B/P: 57%; Ha: 34%; L: 1%; W: 5%; Kfz: 3%	Okt. 78 ¹²⁾	1922/ 1956/ 1975/ 2002	1.145	4.825	481	La, Pa
51	81541 München St.-Martin-Straße 58-68 / Hohenwaldeckstraße 1-3 „Sunyard“	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 5%; L: 5%; Kfz: 5%	Dez. 02	1991/ 2012	9.297	24.354	–	La, Pa
52	80339 München Theresienhöhe 11, 11a, 12 „Theresie“	–	G	F	B/P: 83%; Ha: 9%; L: 3%; Kfz: 6%	Okt. 14	2003	17.944	50.063	–	K, Pa
53	63263 Neu-Isenburg Hermesstraße 2/ Frankfurter Straße 168-176 „Isenburg-Zentrum“, Shopteil West, Mitte und Ost	–	G	F	Ha: 92%; L: 6%; Kfz: 2%	Aug. 89 ¹²⁾ Sept. 11 ²¹⁾	1972/ 1980/ 1995/ 2002	48.916	46.173	–	K, Pa, R
54	41468 Neuss Am Blankenwasser 22 „Logistikzentrum Rhein-Ruhr“	–	G	F	B/P: 7%; L: 91%; S: 1%	Jan. 08 ¹²⁾	2009	160.000	90.476	–	–
55	90402 Nürnberg Karolinenstraße 32-36 „Kaufhaus Breuninger“	–	G	F	B/P: 7%; Ha: 87%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 4%	Apr. 03	2003	3.588	16.582	–	K, La, Pa, R

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			38.180.000,00 (0,26)
				50,7	2.488.164,00	38.350.000,00
				50,7	2.466.276,00	38.010.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			88.340.000,00 (0,60)
				62,6	4.264.476,00	85.330.000,00
				62,6	4.264.476,00	91.350.000,00
2,2	4,3	3,1	4.474.054			71.925.000,00 (0,49)
				53,8	4.474.488,00	70.220.000,00
				53,8	4.630.488,00	73.630.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			182.870.000,00 (1,25)
				47,3	8.204.556,00	182.560.000,00
				62,8	8.204.556,00	183.180.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			165.630.000,00 (1,13)
				54,4	8.768.784,00	166.130.000,00
				64,4	9.315.816,00	165.130.000,00
27,8	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			51.540.000,00 (0,35)
				42,6	3.099.432,00	49.970.000,00
				42,6	3.215.532,00	53.110.000,00
6,5	9,1	4,0	3.386.653			55.300.000,00 (0,38)
				55,6	3.465.024,00	53.790.000,00
				55,6	3.680.856,00	56.810.000,00
0,6	3,8	3,8	2.821.740			41.820.000,00 (0,29)
				42,5	2.730.648,00	41.510.000,00
				42,5	2.869.332,00	42.130.000,00
20,0	22,0	3,8	2.305.781			56.520.000,00 (0,39)
				54,6	2.533.416,00	54.670.000,00
				54,6	2.548.536,00	58.370.000,00
0,1	0,7	5,4	4.578.392			79.180.000,00 (0,54)
				55,0	4.655.208,00	77.330.000,00
				55,0	4.653.480,00	81.030.000,00
2,6	5,0	6,2	7.137.333			231.795.000,00 (1,58)
				55,9	11.369.652,00	229.360.000,00
				55,9	11.257.128,00	234.230.000,00
1,3	3,8	4,7	13.439.597			217.910.000,00 (1,49)
				45,2	13.353.600,00	218.310.000,00
				45,2	13.300.020,00	217.510.000,00
0,0	48,2	1,2	5.452.193			79.195.000,00 (0,54)
				41,3	5.449.464,00	78.510.000,00
				41,3	5.449.464,00	79.880.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			85.565.000,00 (0,58)
				46,4	4.513.692,00	90.110.000,00
				46,4	4.452.864,00	81.020.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
42	50933 Köln Aachener Straße 748-750 „Hubertushof“	-	-	0,0	0,00	-	-
43	80634 München Arnulfstraße 59	-	-	0,0	0,00	-	-
44	80339 München Barthstraße 12-22 „RONDO“	-	-	0,0	0,00	-	-
45	80335 München Bayerstraße 12 „Sofitel Munich Bayerpost“	-	-	38,7	70.797.249,19	-	-
46	80335 München Bayerstraße 41 „Hotel Le Méridien“	-	-	0,0	0,00	-	-
47	80335 München Bayerstraße 21 / Zweigstraße 4	-	-	0,0	0,00	-	-
48	81829 München Joseph-Wild-Straße 20 „MesseCampus Riem“	-	-	0,0	0,00	-	-
49	81373 München Leonhard-Moll-Bogen 10/ Garmischer Straße 35 „Alpha-Haus“	-	-	0,0	0,00	-	-
50	80331 München Rosental 4 „LEOMAX“	-	-	0,0	0,00	-	-
51	81541 München St.-Martin-Straße 58-68 / Hohenwaldeckstraße 1-3 „Sunyard“	-	-	0,0	0,00	-	-
52	80339 München Theresienhöhe 11, 11a, 12 „Theresie“	-	-	0,0	0,00	-	-
53	63263 Neu-Isenburg Hermesstraße 2 / Frankfurter Straße 168-176 „Isenburg-Zentrum“, Shopteil West, Mitte und Ost	-	-	0,0	0,00	-	-
54	41468 Neuss Am Blankenwasser 22 „Logistikzentrum Rhein-Ruhr“	-	-	0,0	0,00	-	-
55	90402 Nürnberg Karolinenstraße 32-36 „Kaufhaus Breuning“	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
4.216.631,86 (= 5,8)	2.642.863,85	1.573.768,01	421.517,84	1.440.185,92 (0,01)	3,4	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
9.041.732,16 (= 5,0)	6.082.113,20	2.959.618,96	904.219,83	7.309.110,24 (0,05)	8,1	EUR
7.425.126,14 (= 4,7)	5.589.188,00	1.835.938,14	742.688,19	5.446.380,12 (0,04)	7,4	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
9.662.405,93 (= 5,3)	6.518.575,75	3.143.830,18	955.424,26	6.798.025,49 (0,05)	7,0	EUR
1.602.203,92 (= 5,9)	1.047.031,36	555.172,56	161.130,92	644.523,67 (0,00)	4,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

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⁾
56	63067 Offenbach Kaiserleistraße 10 „Mainoffice“	–	G	F	B/P: 89%; L: 4%; Kfz: 7%	Okt. 03	2004	13.101	27.949	–	K, Pa
57	65479 Raunheim Am Prime Parc 4-12 „Prime Parc“ Bauabschnitt I, Bauteil A1-A5	–	G	F	B/P: 64%; L: 14%; S: 14%; Kfz: 8%	Okt. 00 ¹²⁾	2000	10.732	10.783	–	Pa
58	65479 Raunheim Am Prime Parc 1-13, 17 „Prime Parc“, Bauteil B1-B8	–	G	F	B/P: 87%; L: 5%; S: 1%; Kfz: 8%	Dez. 01 ¹²⁾ Aug. 03	2001, 2003	17.031	24.341	–	Pa
59	65479 Raunheim Am Prime Parc 2a/Kelsterbacher Str. 14, „Prime Parc“, Bauabschnitt III, Bauteil C1 + Parkhaus	–	G	F	B/P: 60%; L: 19%; Kfz: 21%	Jun. 04 ¹²⁾	2004	4.450	5.905	–	K, Pa
60	65479 Raunheim Am Prime Parc 2 „Prime Parc“ Bauabschnitt IV, Bauteil C2	–	G	F	B/P: 99%; Kfz: 1%	Mrz. 07 ¹²⁾	2007	1.901	3.715	–	K, Pa
61	70173 Stuttgart Königstraße 10c, 12/ Kronenstraße 3/Thoureststraße 2 „s' Zentrum“	–	G (E)	F	B/P: 11%; Ha: 84%; L: 2%; S: 2%; Kfz: 2%	Nov. 02	2002	5.822	33.848	–	K, La, Pa, R
62	70173 Stuttgart Königstraße 14	–	G	F	B/P: 37%; Ha: 62%; Kfz: 1%	Sep. 93 ¹²⁾	1925/ 1997	2.052	10.916	–	K, La, Pa, R
Frankreich											
63	69007 Lyon 35, Rue de Marseille „New Deal“	–	G	F	B/P: 69%; Ha: 25%; S: 2%; Kfz: 4%	Jun. 17	1932/ 2016	6.461	21.769	–	K, La, Pa
64	92200 Neuilly-sur-Seine 136 à 140 Avenue Charles de Gaulle	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 1%; L: 1%; S: 5%; Kfz: 4%	Dez. 15	1972/ 2011	2.400	13.104	–	K, La, Pa
65	75019 Paris 35, Rue de la Gare	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 5%; L: 1%; Kfz: 6%	Dez. 15	2007	16.538	28.552	–	K, La, Pa
66	75009 Paris 64-76, Rue de la Victoire/ 53, Rue de Châteaudun „Opéra-Victoire“	–	G	F	B/P: 83%; Ha: 4%; L: 2%; S: 8%; Kfz: 3%	Sep. 98	1998/ 2011	7.046 ²²⁾	28.937	167	K, Pa
67	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
68	75002 Paris 16/18, Rue du Quatre Septembre/ 10-18, Rue de Choiseul/7-21, Rue de Gramont, „Le Centorial“	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 3%; L: 3%; S: 2%; Kfz: 3%	Dez. 00	1878/ 2003	6.400	36.530	–	K, La, Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
1,6	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			49.670.000,00 (0,34)
				56,7	3.497.040,00	49.760.000,00
				56,7	3.651.660,00	49.580.000,00
7,6	2,2	4,8	1.034.292			16.780.000,00 (0,11)
				42,1	1.101.444,00	16.850.000,00
				52,1	1.101.444,00	16.710.000,00
9,8	43,6	1,6	3.018.388			40.655.000,00 (0,28)
				45,1	3.091.896,00	40.060.000,00
				55,1	3.087.132,00	41.250.000,00
1,1	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			12.135.000,00 (0,08)
				47,1	840.696,00	11.990.000,00
				57,1	840.696,00	12.280.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			5.170.000,00 (0,04)
				50,1	448.740,00	4.980.000,00
				60,1	448.740,00	5.360.000,00
0,1	2,4	4,4	9.069.798			153.905.000,00 (1,05)
				54,3	9.042.192,00	157.740.000,00
				54,3	8.961.996,00	150.070.000,00
0,3	0,4	5,7	3.428.646			80.225.000,00 (0,55)
				49,7	3.503.220,00	82.460.000,00
				49,7	3.461.712,00	77.990.000,00
29,1	0,4	7,5	693.248			127.685.000,00 (0,87)
				63,0	5.383.913,00	127.500.000,00
				60,0	5.383.369,00	127.870.000,00
0,7	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			146.665.000,00 (1,00)
				58,5	7.113.657,00	146.700.000,00
				53,5	6.866.058,00	146.630.000,00
3,0	9,8	5,3	6.511.078			161.755.000,00 (1,10)
				60,3	8.860.761,00	161.780.000,00
				60,3	9.231.982,00	161.730.000,00
0,7	40,3	2,4	17.096.939			337.360.000,00 (2,30)
				58,9	16.297.622,00	336.620.000,00
				58,9	16.184.795,00	338.100.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			43.390.000,00 (0,30)
				59,3	2.037.120,00	43.720.000,00
				59,3	2.036.435,00	43.060.000,00
1,0	32,5	2,4	17.588.117			375.215.000,00 (2,56)
				58,4	19.341.789,00	368.240.000,00
				58,4	19.296.852,00	382.190.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
56	63067 Offenbach Kaiserleistraße 10 „Mainoffice“	–	–	0,0	0,00	–	–
57	65479 Raunheim Am Prime Parc 4- 12 „Prime Parc“ Bauabschnitt I, Bauteil A1-A5	–	–	0,0	0,00	–	–
58	65479 Raunheim Am Prime Parc 1- 13, 17 „Prime Parc“, Bauteil B1-B8	–	–	0,0	0,00	–	–
59	65479 Raunheim Am Prime Parc 2a/Kelsterbacher Str. 14, „Prime Parc“, Bauabschnitt III, Bauteil C1 + Parkhaus	–	–	0,0	0,00	–	–
60	65479 Raunheim Am Prime Parc 2 „Prime Parc“ Bauabschnitt IV, Bauteil C2	–	–	0,0	0,00	–	–
61	70173 Stuttgart Königstraße 10c, 12/ Kronenstraße 3/Thourestraße 2 „s' Zentrum“	–	–	0,0	0,00	–	–
62	70173 Stuttgart Königstraße 14	–	–	0,0	0,00	–	–
Frankreich							
63	69007 Lyon 35, Rue de Marseille „New Deal“	–	–	52,5	67.000.000,00	–	–
64	92200 Neuilly-sur-Seine 136 à 140 Avenue Charles de Gaulle	–	–	51,1	75.000.000,00	–	–
65	75019 Paris 35, Rue de la Gare	–	–	51,9	84.000.000,00	–	–
66	75009 Paris 64-76, Rue de la Victoire/ 53, Rue de Châteaudun „Opéra-Victoire“	–	–	0,0	0,00	–	–
67	75008 Paris 120, Rue du Faubourg Saint-Honoré	–	–	0,0	0,00	–	–
68	75002 Paris 16/18, Rue du Quatre Septembre/ 10-18, Rue de Choiseul/7-21, Rue de Gramont, „Le Centorial“	–	–	45,8	172.000.000,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.806.355,89 (= 2,9)	2.140.912,92	1.665.442,97	81.555,91	3.724.799,98 (0,03)	9,7	EUR
5.133.209,41 (= 3,5)	2.296.070,80	2.837.138,61	513.320,94	4.192.121,01 (0,03)	8,2	EUR
11.666.229,69 (= 7,1)	9.744.266,67	1.921.963,02	1.166.622,95	9.527.420,94 (0,06)	8,2	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Irland											
69	Cork Mahon Link Road „Mahon Point Shopping Centre“	–	G (E)	F	B/P: 1%; Ha: 86%; L: 4%; S: 9%	Dez. 02	2005	116.534	36.042	–	K, La, Pa, R
70	W12 Newbridge Main Street 1 „Whitewater“	–	G	F	B/P: 1%; Ha: 80%; S: 6%; W: 3%; Kfz: 10%	Mrz. 16	2006	35.208	29.938	5.471	K, La, Pa, R
Italien											
71	29015 Castel San Giovanni Via Dogana Po 2/A „Logistic Park Castel San Giovanni“	–	G	F	B/P: 4%; L: 96%	Jan. 04 ¹²⁾	2005	170.992	100.040	–	K, Pa
72	29015 Castel San Giovanni Via Dogana Po 2/5	–	G	F	B/P: 4%; L: 96%	Jul. 11	2011	110.712	63.921	–	K, Pa
73	20013 Magenta Strada Boffalora Gebäude 1 + 2	–	G	F	B/P: 4%; L: 96%	Jan. 10 Mai 15 ²³⁾	2007, 2011	94.793	45.692	–	–
74	20159 Mailand Via Carlo Imbonati 18 „MAC567“	–	G	F	B/P: 95%; L: 1%; Kfz: 4%	Mrz. 16	2010	10.444	32.612	–	K, La, Pa
75	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
76	20124 Mailand Via Giovanni Battista Pirelli 35	–	G	F	B/P: 93%; Ha: 3%; L: 2%; Kfz: 1%	Nov. 04	1984	6.037	29.126	–	K, La, Pa
77	29010 Pontenure Via Enrico Mattei 1 „Logistics Centre A/C“	–	G	F	B/P: 2%; L: 98%	Jul. 08	2010	145.843	65.826	–	–
78	29010 Pontenure Via Isamu Amada 2-4 „Logistics Centre B“	–	G	F	B/P: 5%; L: 94%; S: 2%	Aug. 10	2011	67.075	39.992	–	–
79	45030 Villamarzana Via Zoccole	–	G	F	B/P: 9%; L: 90%; S: 1%	Jan. 10	2008	84.275	44.879	–	–
Niederlande											
80	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
81	1101 BV Amsterdam Hullenbergweg 250 „Graydon“	–	G (E)	F	B/P: 92%; Kfz: 8%	Sep. 97	1997	4.110	6.009	–	K, Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
6,7	1,3	10,1	12.007.448			209.255.000,00 (1,43)
				47,8	12.730.465,00	207.260.000,00
				47,8	13.132.826,00	211.250.000,00
1,7	8,7	8,8	11.729.592			175.680.000,00 (1,20)
				38,5	12.248.406,00	176.640.000,00
				38,5	12.137.728,00	174.720.000,00
0,0	0,0	1,3	2.395.706			46.410.000,00 (0,32)
				37,7	4.041.167,00	46.910.000,00
				37,7	3.867.641,00	45.910.000,00
1,0	0,2	3,1	1.917.893			30.770.000,00 (0,21)
				44,3	2.604.853,00	31.340.000,00
				44,3	2.493.077,00	30.200.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			28.475.000,00 (0,19)
				39,3	2.363.672,00	28.370.000,00
				39,3	2.264.613,00	28.580.000,00
21,2	13,0	2,6	6.431.586			111.630.000,00 (0,76)
				62,3	7.766.864,00	110.000.000,00
				62,3	8.462.443,00	113.260.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			37.270.000,00 (0,25)
				60,0	2.727.520,00	37.090.000,00
				60,0	2.629.190,00	37.450.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			85.475.000,00 (0,58)
				36,9	6.170.905,00	85.390.000,00
				36,9	6.666.854,00	85.560.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			29.040.000,00 (0,20)
				42,9	2.470.758,00	27.870.000,00
				42,9	2.435.568,00	30.210.000,00
19,6	71,6	2,8	1.150.030			17.045.000,00 (0,12)
				43,7	1.521.755,00	16.970.000,00
				43,7	1.477.891,00	17.120.000,00
1,4	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			18.255.000,00 (0,12)
				40,4	1.710.044,00	18.650.000,00
				40,4	1.607.904,00	17.860.000,00
0,0	0,0	5,3	11.946.029			270.015.000,00 (1,84)
				62,3	11.824.188,00	270.510.000,00
				57,3	11.824.188,00	269.520.000,00
6,2	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			7.800.000,00 (0,05)
				49,7	646.885,00	7.560.000,00
				49,7	716.174,00	8.040.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
Irland							
69	Cork Mahon Link Road „Mahon Point Shopping Centre“	-	-	0,0	0,00	-	-
70	W12 Newbridge Main Street 1 „Whitewater“	-	-	51,2	90.000.000,00	-	-
Italien							
71	29015 Castel San Giovanni Via Dogana Po 2/A „Logistic Park Castel San Giovanni“	-	-	0,0	0,00	-	-
72	29015 Castel San Giovanni Via Dogana Po 2/5	-	-	0,0	0,00	-	-
73	20013 Magenta Strada Boffalora Gebäude 1 + 2	-	-	37,3	10.625.000,00	-	-
74	20159 Mailand Via Carlo Imbonati 18 „MAC567“	-	-	51,1	57.000.000,00	-	-
75	20143 Mailand Viale Cassala 16	-	-	51,0	19.000.000,00	-	-
76	20124 Mailand Via Giovanni Battista Pirelli 35	-	-	0,0	0,00	-	-
77	29010 Pontenure Via Enrico Mattei 1 „Logistics Centre A/C“	-	-	0,0	0,00	-	-
78	29010 Pontenure Via Isamu Amada 2-4 „Logistics Centre B“	-	-	0,0	0,00	-	-
79	45030 Villamarzana Via Zoccole	-	-	36,2	6.600.000,00	-	-
Niederlande							
80	1017 Amsterdam Herengracht 595 „The Bank“	-	-	55,6	150.000.000,00	-	-
81	1101 BV Amsterdam Hullenbergweg 250 „Graydon“	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
8.310.921,50 (= 4,6)	3.600.920,00	4.710.001,50	807.489,05	7.032.397,17 (0,05)	8,4	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
687.184,05 (= 1,9)	30.173,64	657.010,41	69.499,88	260.624,53 (0,00)	3,8	EUR
2.213.521,27 (= 6,7)	1.362.835,78	850.685,49	222.069,51	727.114,65 (0,00)	2,3	EUR
6.693.435,63 (= 5,8)	4.639.631,33	2.053.804,30	669.343,55	5.633.641,66 (0,04)	2,3	EUR
1.419.845,82 (= 3,7)	785.473,20	634.372,62	142.692,08	975.062,55 (0,01)	6,8	EUR
-	-	-	-	-	-	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	362.023,22 (0,00)	2,3	EUR
22.469.197,31 (= 8,2)	16.525.167,34	5.944.029,97	2.263.041,80	18.570.692,75 (0,13)	8,2	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
82	1101 HE Amsterdam De Entree 99-197 „Oval Tower“	–	G (E)	F	B/P: 99%; L: 1%	Sep. 01	2001/ 2012	1.129 ²⁴⁾	23.632	–	K, Pa
83	2511 VX Den Haag Parnassusplein 5-135/ Zwarteweg 30-40 / Turfmarkt 230-250 „De Resident“	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 2%; L: 2%; S: 3%; Kfz: 4%	Mrz. 96 ¹²⁾	1998	7.532	53.368	–	K, La, Pa, R
84	3511 SX Utrecht Daalseplein 1-101 „Daelse Kwint“	–	G (E)	F	B/P: 92%; Kfz: 8%	Jun. 97	1990	7.555	19.075	–	K, Pa
85	5801 Venray Nobelstraat 10-14 „Distribution Center Flextronics“	–	G	F	B/P: 12%; L: 88%	Dez. 09	2009	103.388	58.203	–	K
86	5145 Waalwijk Van Hilststraat 23	–	G	F	B/P: 8%; L: 85%; S: 6%	Jun. 09 ¹²⁾	2008	91.911 ²⁵⁾	58.343	–	–
Österreich											
87	1070 Wien Mariahilferstraße 42-48 „Kaufhaus Gerngross“	–	G	F	B/P: 3%; Ha: 94%; L: 2%; S: 1%	Dez. 03	1904/ 1980/ 1997/ 2010	5.888	30.472	–	K, La, Pa, R
88	1190 Wien Mooslackengasse 36-40/ Nußdorfer Lände 23-27 „Business Center Muthgasse“	–	G	F	B/P: 94%; Kfz: 6%	Nov. 02	2002	6.209	22.926	–	K, Pa
89	1010 Wien Opernring 13-15/ Elisabethenstraße 12, 14 Hotel „Le Méridien“	–	G	F	Ha: 1%; H: 99%	Feb. 04	19. Jhdt. u. 1956/ 2003	3.006	24.162	–	K, La, Pa
Spanien											
90	08002 Barcelona La Rambla 111/ Carrer del Pintor Fortuny „Hotel Le Méridien“	–	G	F	H: 100%	Jan. 03	1956/ 1958-1968	1.900 ²⁶⁾	16.172	–	K, La, Pa
91	08002 Barcelona Plaza Cataluña 1-4 „El Triangle“ ²⁷⁾	–	G	F	B/P: 24%; Ha: 74%; Kfz: 2%	Mrz. 05	1998	4.540 ²⁸⁾	25.067	–	K, La, Pa, R
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Großbritannien											
92	Edinburgh EH3 8BE 144 Morrison Street	–	G	F	B/P: 97%; Ha: 2%; Kfz: 1%	Mrz. 16	2013	4.597	18.799	–	K, Pa
93	London EC2V 5 Aldermanbury Square „Aldermanbury Square“	–	G (E)	F	B/P: 97%; Ha: 1%; L: 1%; S: 1%	Dez. 12	2007	2.840	25.663	–	Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,1	1,0	3,6	4.517.448			69.680.000,00 (0,48)
				58,7	4.436.872,00	69.690.000,00
				58,7	4.475.098,00	69.670.000,00
1,5	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			176.855.000,00 (1,21)
				50,3	10.293.423,00	175.980.000,00
				50,3	10.042.271,00	177.730.000,00
2,1	1,7	7,0	3.620.385			60.085.000,00 (0,41)
				54,5	4.056.283,00	60.130.000,00
				54,5	3.974.730,00	60.040.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			40.515.000,00 (0,28)
				42,3	2.978.466,00	40.680.000,00
				42,3	2.962.454,00	40.350.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			41.410.000,00 (0,28)
				41,7	2.943.700,00	40.960.000,00
				41,7	2.671.203,00	41.860.000,00
7,2	2,7	4,0	8.018.886			165.805.000,00 (1,13)
				43,0	9.115.224,00	166.240.000,00
				43,0	7.953.096,00	165.370.000,00
6,7	7,3	7,2	4.271.540			61.050.000,00 (0,42)
				55,3	3.717.108,00	60.110.000,00
				55,3	3.717.804,00	61.990.000,00
1,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			90.985.000,00 (0,62)
				56,1	4.817.520,00	89.260.000,00
				56,1	5.772.804,00	92.710.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			98.405.000,00 (0,67)
				39,8	5.707.578,00	98.060.000,00
				39,8	5.660.200,00	98.750.000,00
5,6	31,9	3,5	7.222.708			162.435.000,00 (1,11)
				50,0	9.230.736,00	159.590.000,00
				50,0	9.426.432,00	165.280.000,00
0,0	0,0	10,9	5.993.862 (= 6.888.981)			103.335.000,00 (= 117.431.474,16) (0,80)
				65,5	5.757.822,00	102.940.000,00
				65,5	6.021.481,00	103.730.000,00
6,2	0,1	7,4	14.023.489 (= 16.057.364)			248.745.000,00 (= 282.677.621,71) (1,93)
				59,3	14.439.815,00	252.010.000,00
				59,3	14.238.500,00	245.480.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschaftskapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafterdarlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
82	1101 HE Amsterdam De Entree 99-197 „Oval Tower“	–	–	0,0	0,00	–	–
83	2511 VX Den Haag Parnassusplein 5-135/ Zwarteweg 30-40 / Turfmarkt 230-250 „De Resident“	–	–	0,0	0,00	–	–
84	3511 SX Utrecht Daalseplein 1-101 „Daelse Kwint“	–	–	0,0	0,00	–	–
85	5801 Venray Nobelstraat 10-14 „Distribution Center Flextronics“	–	–	49,4	20.000.000,00	–	–
86	5145 Waalwijk Van Hilststraat 23	–	–	58,0	24.000.000,00	–	–
Österreich							
87	1070 Wien Mariahilferstraße 42-48 „Kaufhaus Gerngross“	–	–	0,0	0,00	–	–
88	1190 Wien Mooslackengasse 36-40/ Nußdorfer Lände 23-27 „Business Center Muthgasse“	–	–	0,0	0,00	–	–
89	1010 Wien Opernring 13-15/ Elisabethenstraße 12, 14 Hotel „Le Méridien“	–	–	0,0	0,00	–	–
Spanien							
90	08002 Barcelona La Rambla 111/ Carrer del Pintor Fortuny „Hotel Le Méridien“	–	–	0,0	0,00	–	–
91	08002 Barcelona Plaza Cataluña 1-4 „El Triangle“ ²⁷⁾	–	–	37,0	60.150.000,00	–	–

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Großbritannien							
92	Edinburgh EH3 8BE 144 Morrison Street	–	–	51,3	53.000.000,00 (= 60.230.010,46)	–	–
93	London EC2V 5 Aldermanbury Square „Aldermanbury Square“	–	–	48,2	120.000.000,00 (= 136.369.834,99)	–	–

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

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⁾
94	London SE1 8NJ 197 Blackfriars Road „Palestra“	–	G	F	B/P: 97%; S: 2%; Kfz: 1%	Jan. 13	2006	3.596	27.919	–	Pa
95	London EC3 7AW 138-139 Houndsditch „The St. Botolph Building“	–	G (E)	F	B/P: 96%; Ha: 1%; L: 1%; S: 2%	Nov. 13	2010	5.180	52.207	–	K, Pa, R
96	London EC2Y 5ET 120 London Wall „Moor House“	–	G (E)	F	B/P: 95%; Ha: 4%	Sep. 08	2005	2.322	29.486	–	K, La, Pa
97	London W1G 0JD 33 Margaret Street	–	G (E)	F	B/P: 93%; Ha: 7%	Jan. 16	2013	1.781	9.912	–	Pa, K
98	London EC2 1 Old Jewry „Old Jewry“	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 14%; S: 1%	Jun. 08	2008	1.264	6.976	–	K, La, Pa
99	London WC1B 5HA 1 Southampton Row „One Southampton Row“	–	G	F	B/P: 80%; Ha: 17%; L: 1%; S: 2%	Apr. 12	1900/ 2009	2.540	11.874	0	K, La, Pa
Polen²⁹⁾											
100	50-365 Breslau ul. Gen. Josefa Bema 2 „Bema Plaza“	–	G	F	B/P: 77%; Ha: 14%; L: 1%; Kfz: 8%	Jun. 08 ³⁰⁾	2007	8.597	28.404	–	Pa, K
101	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
102	02-677 Warschau ul. Cybernetyki 7 „Helion“	–	G (E)	F	B/P: 89%; Kfz: 10%	Dez. 07	2007	6.840	9.002	–	K, La, Pa
103	02-677 Warschau ul. Cybernetyki 7 „Luminar“	–	G (E)	F	B/P: 94%; L: 1%; Kfz: 6%	Dez. 07 ³¹⁾	2008	2.726	5.586	–	K, La, Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			236.695.000,00 (= 268.983.817,45) (1,83)
				58,9	12.895.916,00	242.410.000,00
				58,9	13.107.754,00	230.980.000,00
0,0	0,0	17,2	21.733.981 (= 24.807.152)			468.785.000,00 (= 532.734.442,47) (3,63)
				53,2	28.043.821,00	469.960.000,00
				53,2	26.446.771,00	467.610.000,00
0,1	0,0	4,3	16.356.648 (= 18.698.639)			295.705.000,00 (= 336.043.683,80) (2,29)
				57,7	16.411.567,00	300.730.000,00
				57,7	16.650.130,00	290.680.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			201.395.000,00 (= 228.868.357,65) (1,56)
				65,3	8.503.777,00	200.850.000,00
				65,3	8.400.985,00	201.940.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			84.750.000,00 (= 96.311.195,96) (0,66)
				60,6	4.194.393,00	85.440.000,00
				60,6	4.317.940,00	84.060.000,00
0,0	0,2	11,3	6.824.784 (= 7.806.900)			133.295.000,00 (= 151.478.476,29) (1,03)
				61,7	6.573.063,00	133.650.000,00
				61,7	6.450.543,00	132.940.000,00
8,5	28,5	3,2	22.171.715 (= 5.168.340)			299.416.425,00 (= 69.500.000,00) (0,47)
				60,2	20.462.144,33	294.031.237,50
				60,2	22.741.965,62	304.801.612,50
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			177.151.128,00 (= 41.120.000,00) (0,28)
				37,8	13.036.944,41	178.529.736,00
				37,8	13.036.944,41	175.772.520,00
39,7 (47,7)	4,2	3,5	3.241.021 (= 755.957)			60.292.559,25 (= 13.995.000,00) (0,10)
				60,1	5.132.195,70	62.382.012,00
				60,1	5.658.375,91	58.203.106,50
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			45.063.249,00 (= 10.460.000,00) (0,07)
				60,9	3.041.174,78	47.001.916,50
				60,9	3.337.196,39	43.124.581,50

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
94	London SE1 8NJ 197 Blackfriars Road „Palestra“	–	–	48,6	115.000.000,00 (= 130.687.758,53)	–	–
95	London EC3 7AW 138-139 Houndsditch „The St. Botolph Building“	–	–	49,1	230.000.000,00 (= 261.375.517,07)	–	–
96	London EC2Y 5ET 120 London Wall „Moor House“	–	–	41,6	123.000.000,00 (= 139.779.080,87)	–	–
97	London W1G 0JD 33 Margaret Street	–	–	65,2	131.400.000,00 (= 149.324.969,32)	–	–
98	London EC2 1 Old Jewry „Old Jewry“	–	–	59,0	50.000.000,00 (= 56.820.764,58)	–	–
99	London WC1B 5HA 1 Southampton Row „One Southampton Row“	–	–	51,8	69.000.000,00 (= 78.412.655,12)	–	–
Polen²⁹⁾							
100	50-365 Breslau ul. Gen. Josefa Bema 2 „Bema Plaza“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
101	96-515 Teresin ul. Gaja 11 „Tesco Distribution Center“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
102	02-677 Warschau ul. Cybernetyki 7 „Helion“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
103	02-677 Warschau ul. Cybernetyki 7 „Luminar“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 16.818.896,30) (= 6,1)	- (= 11.051.519,43)	- (= 5.767.376,87)	- (= 1.685.569,75)	- (= 8.849.241,20)	5,3	GBP (EUR)
- (= 31.391.806,49) (= 6,2)	- (= 20.172.379,93)	- (= 11.219.426,56)	- (= 9.893.606,88)	- (= 12.777.627,98)	6,1	GBP (EUR)
-	-	-	-	-	-	GBP (EUR)
- (= 17.640.163,39) (= 6,2)	- (= 11.399.288,44)	- (= 6.240.874,95)	- (= 1.749.340,01)	- (= 14.810.118,21)	8,3	GBP (EUR)
-	-	-	-	-	-	GBP (EUR)
- (= 8.696.561,82) (= 6,4)	- (= 5.433.746,29)	- (= 3.262.815,53)	- (= 869.680,08)	- (= 3.986.033,69)	4,6	GBP (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)
- (= 607.240,58) (= 1,8)	- (= 4.655,00)	- (= 602.585,58)	- (= 61.782,00)	- (= 108.115,00)	1,8	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Schweiz											
104	8008 Zürich Utoquai 29/31	–	G	F	B/P: 82%; Ha: 17%; L: 1%	Mai 16	1900/ 1990	889	3.965	–	Pa
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Belgien											
	Deka Régent SA³²⁾ Rond Point Robert Schuman 6 boîte 5 1040 Brüssel, Belgien	100,0%	–	–	–	Jul. 04	–	–	–	–	–
105	1000 Brüssel Boulevard du Régent 47-48	–	G (E)	–	–	Jul. 04	–	1.175	–	–	–
	La City SA Rond Point Robert Schuman 6 boîte 5 1040 Brüssel, Belgien	100,0%	–	–	–	Okt. 00	–	–	–	–	–
106	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
Deutschland											
	Ettlinger Tor Karlsruhe KG Heegbarg 30, 22391 Hamburg	80,0%	–	–	–	Aug. 02	–	–	–	–	–
107	76133 Karlsruhe Karl-Friedrich-Straße 26 „Ettlinger Tor Karlsruhe“ ³⁴⁾	–	G	F	B/P: 3%; Ha: 83%; L: 7%; S: 1%; Kfz: 6%	Aug. 02	2005	24.012	49.453	–	K, La, Pa, R
Beteiligte Gesellschaft ³⁵⁾ : Deka Immobilien Beta Karlsruhe GmbH, Tanusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main											
Frankreich											
	Deka Eqwater SARL³⁶⁾ 10- 12, Avenue De L' Arche 92419 Courbevoie Cedex, Frankreich	100,0%	–	–	–	Dez. 07	–	–	–	–	–
108	92130 Issy-les-Moulineaux 86, Rue Henry Farman/ 21-23, Rue Bara „EQWATER“	–	G	F	B/P: 81%; Ha: 4%; L: 1%; S: 8%; Kfz: 5%	Dez. 07	2010	3.905	15.833	–	K, Pa
109	75017 Paris 39-41, Avenue de Wagram „Hotel Renaissance Arc de Triomphe“ ³⁷⁾	–	G	F	Ha: 23%; H: 62%; S: 15%	Jun. 10	2009	3.616	11.534	–	K, La, Pa
110	75013 Paris 41-49, Quai d'Austerlitz /52-60, Avenue Pierre Mendes France „Quai d'Austerlitz“	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 5%; L: 8%; Kfz: 2%	Dez. 12	2003	3.703	22.640	–	K, Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	32,3	1,5	3.316.263 (= 3.041.789)			108.085.000,00 (= 94.393.257,94) (0,64)
				53,3	3.256.896,00	107.010.000,00
				58,3	3.256.896,00	109.160.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	2.870.000,00 ³³⁾
						2.830.000,00
						2.910.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			110.585.000,00
				58,3	7.260.040,00	112.090.000,00
				58,3	7.277.353,00	109.080.000,00
-	-	-	-	-	-	-
1,5	5,0	6,2	17.638.222			276.295.000,00
				48,1	17.635.188,00	276.380.000,00
				48,1	17.852.424,00	276.210.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,1	16,0	2,8	5.734.456			120.215.000,00
				63,3	6.530.751,00	118.120.000,00
				63,3	6.748.546,00	122.310.000,00
0,0	7,5	3,0	6.853.188			125.855.000,00
				50,8	6.802.559,00	126.100.000,00
				52,8	6.802.559,00	125.610.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			169.855.000,00
				55,5	8.793.208,00	171.080.000,00
				55,5	8.464.909,00	168.630.000,00

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

Schweiz

104	8008 Zürich Utoquai 29/31	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
-----	------------------------------	---	---	-----	------------------	---	---

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

Belgien

	Deka Régent SA³²⁾ Rond Point Robert Schuman 6 boîte 5 1040 Brüssel, Belgien	–	6.771.489	–	–	0,00	4.625.546,80 (0,03)
105	1000 Brüssel Boulevard du Régent 47-48	–	–	0,0	0,00	–	–

La City SA

	Rond Point Robert Schuman 6 boîte 5 1040 Brüssel, Belgien	–	15.600.000	–	–	8.296.935,79	96.717.861,29 (0,66)
106	1210 Brüssel Rue du Progrès 55 „Boréal“	–	–	15,7	17.410.000,00	–	–

Deutschland

	Ettlinger Tor Karlsruhe KG Heegbarg 30, 22391 Hamburg	–	45.458.426	–	–	19.572.907,80	171.571.563,60 (1,17)
107	76133 Karlsruhe Karl-Friedrich-Straße 26 „Ettlinger Tor Karlsruhe“ ³⁴⁾	–	–	20,0	55.142.601,77	–	–

Beteiligte Gesellschaft³⁵⁾: Deka Immobilien Beta Karlsruhe GmbH,
Tanusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main

67.268,47
(0,00)

Frankreich

	Deka Eqwater SARL³⁶⁾ 10- 12, Avenue De L' Arche 92419 Courbevoie Cedex, Frankreich	–	957.594.700	–	–	545.807.489,28	1.068.715.002,65 (7,29)
108	92130 Issy-les-Moulineaux 86, Rue Henry Farman/ 21-23, Rue Bara „EQWATER“	–	–	0,0	0,00	–	–
109	75017 Paris 39-41, Avenue de Wagram „Hotel Renaissance Arc de Triomphe“ ³⁷⁾	–	–	5,2	6.500.000,00	–	–
110	75013 Paris 41-49, Quai d'Austerlitz / 52-60, Avenue Pierre Mendes France „Quai d'Austerlitz“	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 1.399.869,92) (= 1,4)	- (= 133.458,60)	- (= 1.266.411,32)	- (= 144.563,85)	- (= 1.240.838,43)	8,7	CHF (EUR)
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.120.890,03 (= 2,7)	0,00	3.120.890,03	307.082,58	818.886,88	2,7	EUR
11.649.213,73 (= 6,9)	11.646.213,73	3.000,00	1.164.921,36	6.115.837,27	5,2	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

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⁾
111	92130 Issy-les-Moulineaux 9/15, Rue Maurice Mallet / 3/5, Square Louis Blériot „Central Park“ ³⁸⁾	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 5%; Kfz: 8%	Aug. 01	2000	2.264	14.144	–	K, La, Pa
112	92300 Levallois 1, Rue Pasquier / 132, Rue de Villiers „Le Magnum“ ³⁸⁾	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 4%; Kfz: 8%	Aug. 99	1994	2.188	10.550	–	K, La, Pa
113	77550 Moissy-Cramayel 104, Rue Denis Papin „Z.A.C. d'Arvigny“ ³⁸⁾	–	G	F	B/P: 5%; L: 92%; S: 3%	Dez. 01	2002	58.672	26.957	–	–
114	75009 Paris 54, Boulevard Haussmann ³⁸⁾	–	G	F	B/P: 6%; Ha: 84%; L: 9%; Kfz: 1%	Jan. 02	ca. 1880/ 2001	2.356	12.255	–	K, La, Pa, R
115	75008 Paris 21-23, Rue de la Ville l'Evêque ³⁸⁾	–	G	F	B/P: 90%; L: 3%; Kfz: 7%	Jun. 00	1977/ 1996	1.278	3.749	–	K, Pa
116	75008 Paris 19-21, Rue de Vienne/ 38-46, Rue de Rocher „Solstys“ ³⁸⁾	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 6%; L: 2%; Kfz: 3%	Jun. 11	1911/ 2013	6.613	32.229	–	Pa
117	75008 Paris 6, 8, 10, 12, Rue du Général Foy „Général Foy“ ³⁸⁾	–	G	F	B/P: 91%; L: 4%; W: 1%; Kfz: 3%	Jun. 00	19. Jhdt./ 1990; 2006	1.737	8.131	160	Pa
	SCI de l'Ilot Lafayette³⁹⁾ 10-12, Avenue de l'Arche 92419 Courbevoie Cedex Frankreich	100,0%⁴⁰⁾	–	–	–	Jun. 13	–	–	–	–	–
118	75009 Paris 33, Rue La Fayette	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 5%; W: 2%; Kfz: 4%	Jun. 13	1800/ 2005	6.011	28.788	1.249	Pa
Luxemburg											
	DESPA FIRST REAL ESTATE LUX S.A. 296-298, Route de Longwy 1940 Luxemburg, Luxemburg	100,0%	–	–	–	Jun. 00	–	–	–	–	–
119	1855 Luxemburg 38, Avenue John F. Kennedy	–	G	F	B/P: 82%; L: 5%; Kfz: 13%	Jun. 00	2002	5.787	17.175	–	K, Pa
	D-IE Atrium Lux 2 S.A. Avenue John F. Kennedy 38 1855 Luxemburg, Luxemburg	100,0%	–	–	–	Nov. 16	–	–	–	–	–
120	8070 Bertrange 33-39, Rue de Puits Romain „Vitrum“	–	G	F	B/P: 77%; L: 4%; Kfz: 19%	Dez. 16	2011	11.272	17.194	–	Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
35,5 (22,9)	22,7	2,7	4.033.444			91.320.000,00
				52,5	5.641.244,00	90.190.000,00
				52,5	5.739.468,00	92.450.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			60.470.000,00
				46,4	3.639.138,00	60.190.000,00
				46,4	3.890.041,00	60.750.000,00
0,0	57,8	2,0	938.075			7.875.000,00
				24,7	970.452,00	7.740.000,00
				29,7	970.452,00	8.010.000,00
0,3	44,6	4,1	2.212.023			274.790.000,00
				53,7	14.168.068,00	277.570.000,00
				53,7	14.219.296,00	272.010.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			37.290.000,00
				42,4	2.124.138,00	37.630.000,00
				42,4	2.112.760,00	36.950.000,00
1,8	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			353.865.000,00
				66,3	18.298.951,00	356.770.000,00
				66,3	17.952.379,00	350.960.000,00
85,9 (7,9)	0,0	4,2	4.937.246			80.215.000,00
				55,1	4.596.844,00	80.110.000,00
				55,1	4.808.770,00	80.320.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	2,7	7,8	7.187.475			310.525.000,00
				58,4	16.655.377,00	313.760.000,00
				58,4	16.658.945,00	307.290.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			119.050.000,00
				55,3	6.927.543,00	117.420.000,00
				55,3	7.237.795,00	120.680.000,00
-	-	-	-	-	-	-
15,8	33,0	2,3	3.334.469			80.200.000,00
				64,1	5.353.920,00	80.610.000,00
				64,1	5.288.760,00	79.790.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschaftskapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafterdarlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
111	92130 Issy-les-Moulineaux 9/15, Rue Maurice Mallet / 3/5, Square Louis Blériot „Central Park“ ³⁸⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
112	92300 Levallois 1, Rue Pasquier / 132, Rue de Villiers „Le Magnum“ ³⁸⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
113	77550 Moissy-Cramayel 104, Rue Denis Papin „Z.A.C. d'Arvigny“ ³⁸⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
114	75009 Paris 54, Boulevard Haussmann ³⁸⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
115	75008 Paris 21 - 23, Rue de la Ville l'Evêque ³⁸⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
116	75008 Paris 19 - 21, Rue de Vienne / 38 - 46, Rue de Rocher „Solstys“ ³⁸⁾	–	–	17,0	60.000.000,00	–	–
117	75008 Paris 6, 8, 10, 12, Rue du Général Foy „Général Foy“ ³⁸⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
	SCI de L' Ilot Lafayette³⁹⁾ 10 - 12, Avenue de l' Arche 92419 Courbevoie Cedex Frankreich	–	111.982.162	–	–	104.000.000,00	–
118	75009 Paris 33, Rue La Fayette	–	–	0,0	0,00	–	–
Luxemburg							
	DESPA FIRST REAL ESTATE LUX S.A 296 - 298, Route de Longwy 1940 Luxemburg, Luxemburg	–	6.400.000	–	–	48.000.000,00	94.963.736,66 (0,65)
119	1855 Luxemburg 38, Avenue John F. Kennedy	–	–	0,0	0,00	–	–
	D-IE Atrium Lux 2 S.A. Avenue John F. Kennedy 38 1855 Luxemburg, Luxemburg	30.000	900.000	–	–	39.000.000,00	47.526.621,78 (0,32)
120	8070 Bertrange 33-39, Rue de Puits Romain „Vitrum“	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.945.168,35 (= 1,2)	0,00	3.945.168,35	469.934,64	1.723.093,86	3,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
0	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR
6.566.973,84 (= 2,4)	3.131.184,00	3.435.789,84	656.697,36	3.776.010	5,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
11.700,00 (= 39,0)	2.340,00	9.360,00	0,00	11.700,00 (0,00)	9,2	EUR
3.031.009,37 (= 3,5)	2.898.833,49	132.175,88	1.348.479,12	2.781.364,09	9,2	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteili- gungs- quote in %	Art des Grund- stücks ¹⁾	Entwick- lungs- stand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbs- datum	Bau-/ Umbau- jahr	Grund- stücks- größe m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungs- merkmale ⁴⁾
	D-IE Atrium Lux 1 S.A. Avenue John F. Kennedy 38 1855 Luxemburg, Luxemburg	100,0%	–	–	–	Nov. 16	–	–	–	–	–
121	8070 Bertrange 23-35, Rue de Puits Romain „Emporium“	–	G	F	B/P: 74%; Ha: 2%; L: 3%; S: 1%; Kfz: 21%	Dez. 16	2005	15.874	24.169	–	Pa
Niederlande											
	Deka HOT Moerdijk GmbH & Co. KG, Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Jun. 08	–	–	–	–	–
122	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 2-48/ Gustav Mahlerlaan 2 „Vinoly“	–	G (E)	F	B/P: 96%; Ha: 3%; L: 1%	Mai 12	2005	597	29.586	–	K, La, Pa
Beteiligte Gesellschaften ³⁵⁾ : Deka HOT Moerdijk Verwaltungs-GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland											
Deka Immobilien Niederlande GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland											
Österreich											
	CANDOUR FIVE GmbH & Co. KG⁴¹⁾ Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich	40,0%	–	–	–	Jul. 17	–	–	–	–	–
123	1220 Wien Donau-City-Straße 7 „DC Tower“ ³⁴⁾	–	G	F	B/P: 58%; Ha: 1%; H: 23%; L: 2%; S: 3%; Kfz: 13%	Jul. 17	2013	22.607	75.393	–	K, La, Pa, R
	Viertel Zwei Hoch GmbH & Co. KG Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich	100,0%	–	–	–	Aug. 17	–	–	–	–	–
124	1020 Wien Trabrennstraße 6 „Hoch Zwei“	–	G	F	B/P: 92%; L: 7%; Kfz: 2%	Aug. 17	2009	3.831	26.729	–	Pa
	Viertel Zwei Plus GmbH & Co. KG Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich	100,0%	–	–	–	Aug. 17	–	–	–	–	–
125	1020 Wien Trabrennstraße 8 „Plus Zwei“	–	G	F	B/P: 87%; L: 1%; Kfz: 13%	Aug. 17	2009	6.611	20.236	–	Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
12,3	5,8	3,0	5.291.203			103.705.000,00
				59,1	7.004.592,00	103.700.000,00
				59,1	6.849.012,00	103.710.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,3	9,3	3,6	8.021.373			159.310.000,00
				57,4	9.802.262,00	159.530.000,00
				57,4	9.826.945,00	159.090.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	33,3	5,4	2.375.575			360.415.000,00
				66,7	15.974.220,00	359.680.000,00
				66,0	15.035.448,00	361.150.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			123.496.000,00
				51,6	4.997.568,00	124.810.000,00
				61,5	4.888.560,00	121.490.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			111.426.000,00
				51,6	4.493.760,00	112.090.000,00
				61,5	4.436.568,00	110.240.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
	D-IE Atrium Lux 1 S.A. Avenue John F. Kennedy 38 1855 Luxemburg, Luxemburg	30.000	1.200.000	–	–	50.000.000,00	62.504.509,97 (0,43)
121	8070 Bertrange 23-35, Rue de Puits Romain „Emporium“	–	–	0,0	0,00	–	–
Niederlande							
	Deka HOT Moerdijk GmbH & Co. KG, Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	–	100	–	–	69.500.000,00	120.096.235,00 (0,82)
122	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 2-48/ Gustav Mahlerlaan 2 „Vinoly“	–	–	0,0	0,00	–	–
	Beteiligte Gesellschaften ³⁵⁾ : 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)
Österreich							
	CANDOUR FIVE GmbH & Co. KG⁴¹⁾ Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich	144.730.438	247	–	–	0,00	145.011.969,01 (0,99)
123	1220 Wien Donau-City-Straße 7 „DC Tower“ ³⁴⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
	Viertel Zwei Hoch GmbH & Co.KG Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich	123.805.105	100.000	–	–	0,00	124.197.403,23 (0,85)
124	1020 Wien Trabrennstraße 6 „Hoch Zwei“	–	–	0,0	0,00	–	–
	Viertel Zwei Plus GmbH & Co.KG Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich	112.098.428	100.000	–	–	0,00	112.574.516,13 (0,77)
125	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) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
11.700,00 (= 39,0)	2.340,00	9.360,00	0,00	11.700,00 (0,00)	9,2	EUR
4.022.253,12 (= 3,5)	3.869.985,91	152.267,21	332.069,32	3.690.183,80	9,2	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
10.300.000,00 (= 7,4)	0,00	10.300.000,00	1.030.000,02	4.720.833,42	4,6	EUR
						EUR
						EUR
3.015.755,11 (= 2,1)	510.840,00	2.504.915,11	13.490,98	3.002.264,11 (0,02)	9,8	EUR
598.808,42 (= 0,2)	598.808,42	0,00	4.990,97	593.817,45	9,8	EUR
2.039.904,54 (= 1,6)	432.372,50	1.607.532,04	0,00	2.038.803,69 (0,01)	9,9	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
1.840.595,46 (= 1,6)	390.127,50	1.450.467,96	0,00	1.839.493,42 (0,01)	9,9	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

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⁾
Portugal											
	LoureShopping – Centro Comercial S.A. Lugar do Espido, Via Norte, Apartado 1197, 4471-909 Maia, Portugal	50,0%	–	–	–	Dez. 07	–	–	–	–	–
126	2670-457 Loures Av. Descobertas 90, Quinta do Infantado „LoureShopping“ ³⁴⁾	–	G	F	Ha: 88%; L: 1%; S: 10%	Dez. 07	2005	82.940 ⁴²⁾	26.737	–	K, La, Pa, R
Spanien											
	Deka Immobilien Cristalia, S.L.U. Palacio de Miraflores Carrera de San Jerónimo 15 28014 Madrid, Spanien	100,0%	–	–	–	Dez. 08	–	–	–	–	–
127	08017 Barcelona Avinguda Diagonal 640	–	G	F	B/P: 83%; Ha: 9%; Kfz: 8%	Aug. 10	1993/ 2013	6.758	28.578	–	K, Pa
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Großbritannien											
	Rathbone Place Jersey Ltd.⁴³⁾ 13 Castle Street JE4 5UT Jersey, Großbritannien	40,0%	–	–	–	Dez. 16	–	–	–	–	–
128	W1 London 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ ³⁴⁾	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 14%	Feb. 17	2017	9.712	24.900	–	K, Pa
Norwegen											
	DIE Norway Holding AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	100,0%	–	–	–	Sep. 16	–	–	–	–	–
	Stortingsgata 6 II AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	100,0%	–	–	–	Okt. 16	–	–	–	–	–
129	0100 Oslo Stortingsgata 6	–	G	F	B/P: 91%; Ha: 8%; L: 1%	Okt. 16	2004/ 2014	989	5.982	–	Pa
Polen²⁹⁾											
	SPV Rigoletto Investment Sp. z o. o. Pl. Piłsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	100,0%	–	–	–	Aug. 12	–	–	–	–	–
130	00-638 Warschau Al Armii Ludowej 14 „IBC“	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 7%; Kfz: 6%	Nov. 12	2003, 2007	6.254	37.624	–	K, Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
5,1	23,2	2,4	4.718.065			73.960.000,00
				47,8	6.349.812,00	75.000.000,00
				47,8	6.500.052,00	72.920.000,00
-	-	-	-	-	-	-
2,1	13,8	3,2	7.247.055			143.100.000,00
				63,1	7.797.024,00	138.940.000,00
				63,1	8.509.428,00	147.260.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			403.020.000,00 (= 457.998.090,82)
				69,8	19.680.735,00	405.240.000,00
				69,8	19.680.735,00	400.800.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	3,5	19.811.220 (= 2.142.575)			482.625.000,00 (= 51.495.379,95)
				56,4	20.977.600,00	488.650.000,00
				56,4	21.218.328,00	476.600.000,00
-	-	-	-	-	-	-
13,9	9,8	5,7	29.121.227 (= 6.800.026)			530.634.835,50 (= 123.170.000,00)
				57,8	36.259.027,50	529.040.820,00
				57,8	36.336.729,29	532.228.851,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
Portugal							
	LoureShopping – Centro Comercial S.A. Lugar do Espido, Via Norte, Apartado 1197, 4471-909 Maia, Portugal	–	50.000	–	–	0,00	12.961.223,43 (0,09)
126	2670-457 Loures Av. Descobertas 90, Quinta do Infantado „LoureShopping“ ³⁴⁾	–	–	65,7	48.575.000,00	–	–
Spanien							
	Deka Immobilien Cristalia, S.L.U. Palacio de Miraflores Carrera de San Jerónimo 15 28014 Madrid, Spanien	3.100	8.700.000	–	–	44.500.000,00	39.707.236,82 (0,27)
127	08017 Barcelona Avinguda Diagonal 640	–	–	50,7	72.500.000,00	–	–
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung							
Großbritannien							
	Rathbone Place Jersey Ltd.⁴³⁾ 13 Castle Street JE4 5UT Jersey, Großbritannien	40 (= 46)	100 (= 114)	–	–	32.328.435,00 (= 36.738.527,89)	55.666.473,13 (= 63.260.231,29) (0,43)
128	W1 London 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ ³⁴⁾	–	–	52,5	211.500.000,00 (= 240.351.834,17)	–	–
Norwegen							
	DIE Norway Holding AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	122.400 (= 13.489)	151.100.784 (= 16.122.232)	–	–	0,00 (= 0,00)	136.184.473,02 (= 14.530.683,62) (0,00)
	Stortingsgata 6 II AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	327.376.206 (= 36.202.368)	105.600 (= 11.267)	–	–	171.000.000,00 (= 18.245.449,31)	–
129	0100 Oslo Stortingsgata 6	–	–	41,4	200.000.000,00 (= 21.339.706,79)	–	–
Polen²⁹⁾							
	SPV Rigoletto Investment Sp. z o. o. Pl. Piłsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	51.500 (= 12.665)	107.076.000 (= 24.854.288)	–	–	236.948.250,00 (= 55.000.000,00)	314.396.915,42 (= 72.977.244,39) (0,50)
130	00-638 Warschau Al Armii Ludowej 14 „IBC“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
198.808,04 (= 6.413,2)	1.323,88	197.484,16	19.880,79	23.194,27 (0,00)	1,2	EUR
4.455.423,25 (= 3,1)	2.181.803,42	2.273.619,83	450.900,24	1.277.550,62	2,9	EUR
- (= 93,40) (= 200,0)	- (= 93,40)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 93,40) (0,00)	9,2	GBP (EUR)
- (= 26.913.922,16) (= 6,6)	- (= 21.420.805,10)	- (= 5.493.117,06)	- (= 1.685.495,94)	- (= 25.228.426,22)	9,4	GBP (EUR)
- (= 53.926,47) (= 399,0)	- (= 506,30)	- (= 53.420,17)	- (= 5.434,18)	- (= 48.492,29) (0,00)	9,0	NOK (EUR)
- (= 1.306.933,75) (= 3,6)	- (= 0,00)	- (= 1.306.933,75)	- (= 100.005,33)	- (= 1.206.928,42)	9,0	NOK (EUR)
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	NOK (EUR)
- (= 8.634,31) (= 68,8)	- (= 126,65)	- (= 8.507,66)	- (= 870,00)	- (= 4.275,00) (0,00)	4,9	PLN (EUR)
- (= 2.154.490,62) (= 1,5)	- (= 0,00)	- (= 2.154.490,62)	- (= 228.585,48)	- (= 1.104.829,90)	4,9	PLN (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

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⁾
	Forum Gliwice Sp.z.o.o.⁴⁴⁾ ul. Lipowa 1 44-100 Gleiwitz, Polen	100,0%	–	–	–	Sep. 07	–	–	–	–	–
131	44-100 Gleiwitz ul. Lipowa 3 „Forum Gliwice“	–	G (E)	F	Ha: 88%; L: 1%; S: 11%	Sep. 07	2007	44.369	42.401	–	K, La, Pa, R
	Andersia Tower Sp.z.o.o. Plac Andersa 5 61-894 Posen, Polen	100,0%	–	–	–	Jan. 08	–	–	–	–	–
132	61-894 Posen Plac Wladyslawa Andersa 3 „Andersia Tower“	–	G	F	B/P: 46%; H: 49%; Kfz: 4%	Jan. 08	2007	5.354	25.971	–	La, Pa
	Repol-IA Sp.z o.o.⁴⁵⁾ Pl. Piłsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	100,0%	–	–	–	Mrz. 09	–	–	–	–	–
133	00-132 Warschau Grzybowska 5A „Grzybowska Park“	–	G (E)	F	B/P: 84%; Ha: 10%; Kfz: 6%	Apr. 09	2009	2.110	10.414	–	K, Pa
Tschechische Republik²⁹⁾											
	City Green Court a.s. Jankovcova 1569/2c 17000 Prag 7 Tschechische Republik	100,0%	–	–	–	Nov. 12	–	–	–	–	–
134	14000 Prag 4 Hvezdova 1734/2c „City Green Court“	–	G	F	B/P: 82%; Ha: 6%; L: 2%; S: 1%; Kfz: 10%	Nov. 12	2012	6.764	17.266	–	K, Pa
	Gemini Office a.s.⁴⁶⁾ Jankovcova 1569/2c 17000 Prag 7 Tschechische Republik	100,0%	–	–	–	Jun. 10⁴⁶⁾	–	–	–	–	–
135	14000 Prag Na Pankráci 127 „Gemini“	–	G	F	B/P: 79%; Ha: 12%; L: 1%; Kfz: 8%	Nov. 09	2008	12.872	41.254	–	K, Pa
	LPQ Property a.s. Jankovcova 1569/2c 17000 Prag 7 Tschechische Republik	100,0%	–	–	–	Dez. 09	–	–	–	–	–
136	25070 Prag Prumyslova 500 „Tesco Distribution Center“	–	G	F	B/P: 12%; L: 87%; S: 1%	Dez. 09	2006, 2013	306.234	77.855	–	La

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
19,0	14,8	3,0	23.316.327 (= 5.442.368)	49,6 49,6	25.787.276,22 23.898.497,10	286.147.323,00 (= 66.420.000,00) 296.314.557,00 275.980.089,00
-	-	-	-	-	-	-
0,7	3,3	3,5	15.736.571 (= 3.673.217)	59,8 59,8	15.300.635,98 15.913.358,31	248.429.469,75 (= 57.665.000,00) 249.011.070,00 247.847.869,50
-	-	-	-	-	-	-
1,7	54,6	2,0	10.048.313 (= 2.344.957)	61,7 61,7	11.192.832,19 11.713.894,32	175.298.623,50 (= 40.690.000,00) 180.425.322,00 170.171.925,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	11,5	4,4	97.955.939 (= 3.689.995)	64,7 64,7	93.440.925,00 93.440.925,00	1.436.792.400,00 (= 55.240.000,00) 1.439.913.600,00 1.433.671.200,00
-	-	-	-	-	-	-
1,1	22,0	2,7	186.269.824 (= 7.013.585)	61,2 61,2	215.550.696,24 215.807.258,88	3.097.660.950,00 (= 119.095.000,00) 3.022.882.200,00 3.172.439.700,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	41,3 41,3	89.846.238,96 90.588.824,46	1.220.649.300,00 (= 46.930.000,00) 1.216.747.800,00 1.224.550.800,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
	Forum Gliwice Sp.z.o.o.⁴⁴⁾ ul. Lipowa 1 44-100 Gleiwitz, Polen	–	75.400.000 (= 17.501.712)	–	–	137.860.800,00 (= 32.000.000,00)	191.923.239,67 (= 44.548.875,89) (0,30)
131	44-100 Gleiwitz ul. Lipowa 3 „Forum Gliwice“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Andersia Tower Sp.z.o.o. Plac Andersa 5 61-894 Posen, Polen	–	51.000.000 (= 11.838.028)	–	–	114.165.975,00 (= 26.500.000,00)	185.409.738,20 (= 43.036.973,69) (0,29)
132	61-894 Posen Plac Wladyslawa Andersa 3 „Andersia Tower“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Repol-IA Sp.z o.o.⁴⁵⁾ Pl. Piłsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	26.972 (= 5.879)	55.050.000 (= 12.778.107)	–	–	86.163.000,00 (= 20.000.000,00)	121.027.166,48 (= 28.092.607,38) (0,19)
133	00-132 Warschau Grzybowska 5A „Grzybowska Park“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
Tschechische Republik²⁹⁾							
	City Green Court a.s. Jankovcova 1569/2c 17000 Prag 7 Tschechische Republik	698.266.189 (= 27.739.000)	130.220.000 (= 5.006.536)	–	–	682.090.766,52 (= 26.224.174,03)	972.374.445,82 (= 37.384.638,44) (0,25)
134	14000 Prag 4 Hvezdova 1734/2c „City Green Court“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Gemini Office a.s.⁴⁶⁾ Jankovcova 1569/2c 17000 Prag 7 Tschechische Republik	1.999.968 (= 78.125)	2.000.000 (= 76.894)	–	–	1.264.086.000,00 (= 48.600.000,00)	2.222.498.778,26 (= 85.447.857,68) (0,58)
135	14000 Prag Na Pankráci 127 „Gemini“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	LPQ Property a.s. Jankovcova 1569/2c 17000 Prag 7 Tschechische Republik	544.426.288 (= 20.722.885)	453.485.000 (= 17.435.025)	–	–	584.593.689,44 (= 22.475.728,16)	842.515.278,33 (= 32.391.975,33) (0,22)
136	25070 Prag Prumyslava 500 „Tesco Distribution Center“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)
(= 805.000,00) (= 13.111,3)	(= 0,00)	(= 805.000,00)	(= 80.500,00)	(= 120.750,00) (0,00)	1,5	PLN (EUR)
(= 407.342,79) (= 0,6)	(= 407,211)	(= 132)	(= 40,734)	(= 61.101,45)	1,5	PLN (EUR)
(= 860.222,00) (= 3,2)	(= 3.330,58)	(= 856.891,42)	(= 84.858,00)	(= 448.587,49) (0,00)	5,2	CZK (EUR)
-	-	-	-	-	-	CZK (EUR)
(= 2.470.363,31) (= 3.130,7)	(= 16.946,08)	(= 2.453.417,23)	(= 219.049,94)	(= 767.652,78) (0,01)	2,1	CZK (EUR)
-	-	-	-	-	-	CZK (EUR)
(= 864.063,84) (= 4,1)	(= 1.510,86)	(= 862.552,98)	(= 86.669,00)	(= 195.006,00) (0,00)	2,2	CZK (EUR)
(= 190.690,03) (= 2,0)	(= 0,00)	(= 190.690,03)	(= 19.229,82)	(= 115.378,92)	6,0	CZK (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteili- gungs- quote in %	Art des Grund- stücks ¹⁾	Entwick- lungs- stand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbs- datum	Bau-/ Umbau- jahr	Grund- stücks- größe m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungs- merkmale ⁴⁾
Ungarn²⁹⁾											
	Despa Trust Kft. Bajcsy-Zsilinszky út 42-46, 1054 Budapest, Ungarn	100,0%	–	–	–	Sep. 99	–	–	–	–	–
137	1054 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út 42-46 „Atrinoa“	–	G	F	B/P: 86%; L: 2%; S: 3%; Kfz: 9%	Sep. 99	1998	1.850	10.274	–	K, La, Pa
Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)											
Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)											

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
4,7	0,0	1,3	510.667.804 (= 1.643.498)			6.518.905.600,00 (= 20.980.000,00)
				51,2	489.335.527,68	6.531.334.400,00
				51,2	525.741.968,64	6.506.476.800,00
						-
						9.806.794.236,48 (= 66,86)

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
Ungarn²⁹⁾							
	Despa Trust Kft. Bajcsy-Zsilinszky út 42-46, 1054 Budapest, Ungarn	–	470.567.108 (= 1.514.441)	–	–	2.827.552.000,00 (= 9.100.000,00)	5.879.066.473,67 (= 18.920.785,51) (0,13)
137	1054 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út 42-46 „Atrinoa“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)				–	1.223.561.212,26 (= 8,34)	2.541.909.879,39 (= 17,33)
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)				1.919.172.840,13 (= 13,08)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	HUF (EUR)
-	-	-	-	-	-	HUF (EUR)
				8.512.012,45 (= 0,06)		EUR
				154.147.679,86 (= 1,05)		EUR

Hinweis

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

Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- 1) Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt
- 2) Entwicklungsstand: **U** = unbebautes Grundstück, **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- 3) Nutzungsart: **B/P** = Büro und Praxen, **H** = Hotel, **L** = Lager, Hallen und Logistik, **Ha** = Einzelhandel und Gastronomie, **S** = Sonstiges, **W** = Wohnen, **Kfz** = offene Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Parkhäuser, (Angaben in % sind auf die Erträge bezogen)
- 4) Ausstattung: **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- 5) Leerstand nach BVI-Methode (Projekte werden bis zwölf Monate nach Fertigstellung nicht berücksichtigt). Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr/ Geschäftshalbjahr, sofern eine ertragsbezogene Quote von 33 % erreicht oder überschritten wurde.
- 6) Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen. Die Mietverträge, die in den auf den Berichtszeitraum folgenden zwölf Monaten auslaufen, werden insgesamt in % der gesamten Vertragsmieten angegeben. Basis für die Gewichtung bei der durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Vertragsmiete aus dem Objekt. Unbefristete Verträge werden hier nicht berücksichtigt. Es handelt sich um die tatsächlichen Mieterträge im Geschäftsjahr/-halbjahr, bei neu angekauften Objekten um die vereinnahmten Mieten vom Kaufzeitpunkt an bis zum Ende des Geschäftsjahres/-halbjahres. Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien.
- 7) Marktübliche Miete laut aktuellem Bewertungsgutachten, diese Mieten können von den gegenwärtigen tatsächlichen Mieten abweichen.
- 8) Die Verkehrswertermittlung erfolgt zu verschiedenen Bewertungsstichtagen in der Regel viermal innerhalb des Geschäftsjahres für jede einzelne Immobilie; Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Im Berichtszeitraum erworbene Objekte werden bis zu maximal 3 Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Anteil am Fondsvermögen nur für direkt gehaltene Immobilien.
- 9) Kaufpreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- 10) Angaben erfolgen in Fondswährung EUR. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- 11) Angaben erfolgen in Fondswährung EUR.
- 12) Objekt ist im Rahmen der Fondsfusion am 01.10.2009 in das Fondsvermögen übergegangen.
- 13) Verkehrswert ohne Grundstück.
- 14) 2.723 m² fiktive ertragsrelevante Fläche. Davon 897 m² Teileigentum.
- 15) Abspaltung von Immobilie 40235 Düsseldorf, Luise-Rainer-Straße 5, Büropark Grafenberg am 15.11.2010.
- 16) Davon 1.077 m² als Miteigentumsanteile.
- 17) Objekt wurde abgerissen, Bewertung als Baugrundstück.
- 18) Ohne 11.607 m² Technik- und sonstige Flächen.
- 19) Objekt befindet sich im Bau.
- 20) Ohne 413 m² Terrassenfläche.
- 21) Shopteil West
- 22) Zuzüglich Teileigentum 9.750/100.000 an 5.250 m² Grundstück für Garagen.
- 23) Erwerb eines Erweiterungsbaus (Gebäude 2) der Bestandslagerhalle in Magenta am 12.05.2015.
- 24) Zuzüglich Miteigentumsanteil von 4/10 an dem Platz vor dem Eingang.
- 25) Zuzüglich 1/300 Miteigentumsanteile 34.912 m² Straßenlandfläche.
- 26) Teileigentum/MEA 98 %
- 27) 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.

- 28) Teileigentum: 96,37 % Anteil an 4.540 m²
- 29) Mietverträge und Verkehrswertermittlung sind in EUR valuiert.
- 30) 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.
- 31) Einstellung in das Fondsvermögen am 13.12.2007, Übergang von Nutzen/Lasten des Gebäudes nach Fertigstellung am 04.09.2008.
- 32) Die Immobilien-Gesellschaft hält das Eigentum (tréfonds/naakte eigendom) an Grund und Boden und vergibt ein emphyteotisches Recht an dem aufstehenden Gebäude bzw. direkt gehaltenen Immobilien.
- 33) Grundstück ohne Gebäude.
- 34) Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote
- 35) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- 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'Evêque SARL“, „Deka Vienne Rocher PropCo SAS“ und „Général Foy SARL“ seit der Fusion am 08.09.2017. Die objekthaltende Gesellschaft „Deka Eqwater SARL“ hat seit Eingliederung am 04.12.2015 alle französischen Immobilien-Gesellschaften gehalten.
- 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'Evêque 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 Umgliederung 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“ eine 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) Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung).
- 42) Teileigentum 63,01 %
- 43) Ankauf über ein Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung). Der Kaufpreis der Immobilie umfasst per 30.09.2017 drei von vier Kaufpreistranchen.
- 44) 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.
- 45) 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.
- 46) 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 a.s.“. Diese übernimmt alle bestehenden Vermögen, Verbindlichkeiten sowie Rechte und Pflichten der bisherigen Gesellschaften.
- 47) Anschaffungsnebenkosten für den in 2013 fertig gestellten Erweiterungsbau.



Köln, „Neumarkt Galerie“

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2017

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

I. Ankäufe¹⁾

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Frankreich

69007 Lyon 35, Rue de Marseille „New Deal“	6ème Sens Immobilier	–	F	Jun. 17
--	----------------------	---	---	---------

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

Luxemburg

D-IE Atrium Lux 2 S.A. Avenue John F. Kennedy 38 1855 Luxemburg	–	100,0%	–	Nov. 16
8070 Bertrange 33-39, Rue de Puits Romain, „Vitrum“	KanAm Grund Group	–	F	Dez. 16
D-IE Atrium Lux 1 S.A. Avenue John F. Kennedy 38 1855 Luxemburg	–	100,0%	–	Nov. 16
8070 Bertrange 23-35, Rue de Puits Romain, „Emporium“	KanAm Grund Group	–	F	Dez. 16

Österreich

CANDOUR FIVE GmbH & Co. KG⁵⁾ Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich	UniCredit Bank Austria AG	40,0%	–	Jul. 17
1220 Wien Donau-City-Straße 7, „DC Tower“ ⁵⁾	–	–	F	Jul. 17
Viertel Zwei Hoch GmbH & Co.KG Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich	S-Immo AG	100,0%	–	Aug. 17
1020 Wien Trabrennstraße 6, „Hoch Zwei“ ⁶⁾	–	–	F	Aug. 17
Viertel Zwei Plus GmbH & Co.KG Praterstraße 62-64, 1020 Wien, Österreich	S-Immo AG	100,0%	–	Aug. 17
1020 Wien Trabrennstraße 8, „Plus Zwei“ ⁷⁾	–	–	F	Aug. 17

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Großbritannien

Rathbone Place Jersey Ltd.⁸⁾ 13 Castle Street JE4 5UT Jersey, Großbritannien	–	40,0%	–	Dez. 16
W1 London Rathbone Square 1 „One Rathbone Square“ ⁸⁾	Great Portland Estates	–	F	Feb. 17

Norwegen

DIE Norway Holding AS Lysaker Torg 8, 1366 Lysaker	–	100,0%	–	Sep. 16
Stortingsgata 6 II AS Lysaker Torg 8 1366 Lysaker	NPRO Holding AS	100,0%	–	Okt. 16
0100 Oslo Stortingsgata 6 ⁹⁾	–	–	F	Okt. 16

Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie ³⁾	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Immobilie) ⁴⁾	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
– ¹³⁾	–	(= 3.806.355,89)	10	EUR
–	30.000,00	(= 11.700,00) (39,0)	10	EUR
– ¹³⁾	–	(= 3.031.009,37)	10	EUR
–	30.000,00	(= 11.700,00) (39,0)	10	EUR
– ¹³⁾	–	(= 4.022.253,12)	10	EUR
–	144.730.438,22	(= 3.015.755,11) (2,1)	10	EUR
– ¹³⁾	–	598.808,42	–	EUR
–	123.805.104,82	(= 2.039.904,54) (1,6)	10	EUR
123.496.000,00	–	0,00	–	EUR
–	112.098.428,43	(= 1.840.595,46) (1,6)	10	EUR
111.426.000,00	–	0,00	–	EUR
–	40,00 (= 45,52)	– (= 93,40) (200,0)	10	GBP (EUR)
357.468.026,00 (= 405.404.698,85)	–	– (= 26.913.922,16)	10	GBP (EUR)
–	122.400,00 (= 13.488,50)	– (= 53.926,47) (399,0)	10	NOK (EUR)
–	327.376.206,47 (= 36.202.368,31)	– (= 1.306.933,75) (3,6)	10	NOK (EUR)
506.500.000,00 (= 56.010.483,30)	–	– (= 0,00)	–	NOK (EUR)

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Verkäufer / Käufer	Beteili- gungs- quote in %	Entwick- lungs- stand ²⁾	Erwerbs- / Verkaufs- datum
II. Verkäufe¹⁾				
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung				
Belgien				
1200 Brüssel Avenue Marcel Thiry 79/81	Pacification Invest sprl	–	F	Apr. 17
Deutschland				
63303 Dreieich-Sprendlingen Otto-Hahn-Straße 36, „Atrogon“	DDS Mulberry B.V.	–	–	Feb. 17
Niederlande				
2516 AC Den Haag Regulusweg 1/ Zonweg 70, 90 & 177 t.e.m. 193, Wegastraat 135 + 143 „Haagse Veste IV“, Bauteil A, B, C, E, G, H	– ¹²⁾	–	–	Sep. 17
Österreich				
„1020 Wien Obere Donaustraße 23-27	Donauhof Immobilien GmbH & Co. KG	–	–	Jul. 17
1020 Wien Obere Donaustraße 29 „Mobilkomhaus“	Donauhof Immobilien GmbH & Co. KG	–	–	Jul. 17
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung				
Frankreich				
Deka Rue Cambon S.a.r.l.¹⁰⁾ 3, rue des Labours 1912 Luxemburg, Luxemburg	–	–	–	– ¹⁰⁾
–	–	–	–	–
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
Schweden				
Beteiligte Gesellschaft ¹¹⁾ : Edsviken Holding AB, Lilla Bommen 5, 40429 Göteborg, Schweden	–	–	–	– ¹¹⁾

Hinweis

Der Anteil der *Immobilientransaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über eng verbundene Unternehmen und Personen, konkret vollständig über die Deka Immobilien GmbH als Servicegesellschaft, ausgeführt wurden, betrug 100 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt rund 1.036 Mio. EUR im Berichtszeitraum.

Kauf-/Verkaufspreis der Immobilie ³⁾	Kauf-/Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf-/Verkaufspreises der Beteiligung)/ der Immobilientransaktion (in % des Kauf-/Verkaufspreises der Immobilie) ⁴⁾	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
9.700.000	–	(= 392.290,25) (4,0)	–	EUR
– ¹³⁾	–	– ¹³⁾	–	EUR
– ¹³⁾	–	– ¹³⁾	–	EUR
27.399.550,00	–	(= 294.231,20) (1,1)	–	EUR
54.799.100,00	–	(= 587.991,00) (1,1)	–	EUR
–	–	–	–	–
–	–	–	–	–
–	–	–	–	–
–	–	–	–	–

Anmerkungen:

- ¹⁾ Übersicht der im Geschäftsjahr 2016/2017 in das Fondsvermögen übergegangenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.
- ²⁾ Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- ³⁾ Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag. Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihrer Projektschätzung angegeben.
- ⁴⁾ EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- ⁵⁾ Ankauf über ein Joint Venture zwischen Dekka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung) und Dekka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung). Kaufpreis der Immobilie zu 100 %. Der Erwerb ist indirekt über die Gesellschaft „CANDOUR FIVE GmbH & Co. KG“ erfolgt.
- ⁶⁾ Kaufpreis der Immobilie zu 100 %. Der Erwerb inklusive Anschaffungsnebenkosten ist indirekt über die Gesellschaft „Viertel Zwei Hoch GmbH & Co.KG“ erfolgt.
- ⁷⁾ Kaufpreis der Immobilie zu 100 %. Der Erwerb inklusive Anschaffungsnebenkosten ist indirekt über die Gesellschaft „Viertel Zwei Plus GmbH & Co.KG“ erfolgt.
- ⁸⁾ Ankauf über ein Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (60 % Beteiligung) und Dekka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung). Kaufpreis der Immobilie zu 100 % umfasst drei von vier Kaufpreistranchen. Der Erwerb inklusive Anschaffungsnebenkosten ist indirekt über die Gesellschaft „Rathbone Place Jersey Ltd.“ erfolgt.
- ⁹⁾ Kaufpreis der Immobilie zu 100 %. Der Erwerb inklusive Anschaffungsnebenkosten ist indirekt über die Gesellschaft „Stortingsgata 6 II AS“ erfolgt.
- ¹⁰⁾ Die Holding „Deka Rue Cambon S.a.r.l.“ wurde am 28.11.2016 liquidiert. Die ehemalige Tochtergesellschaft „Deka Rue Cambon PropCo S.a.r.l.“ wurde mit der Immobilie „75001 Paris, 39/41 Rue Cambon“ bereits zum 11.12.2015 verkauft.
- ¹¹⁾ Die ehemals an der am 28.04.2015 veräußerten Immobilien-Gesellschaft „Edsviken Fastighets KB“ beteiligte Gesellschaft, wurde am 27.09.2017 liquidiert.
- ¹²⁾ Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Stillschweigen vereinbart.
- ¹³⁾ Zu den Einzelkaufpreisen wurde Stillschweigen vereinbart.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR (Kurs per 28.09.2017)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				1.455.620.516,03¹⁾	9,92
II. Wertpapiere					
1. Börsengehandelte Wertpapiere					
Verzinsliche Wertpapiere					
1,6250 % Berlin Hyp AG IHS Em.82 14/19 (DE000BHY1547)	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00	20.499.200,00	0,14
0,0900 % DekaBank Dt.Girozentrale MTN IHS S.7519 17/20 (DE000DK0EV56)	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	24.992.500,00	0,17
0,3220 % Deutsche Hypothekenbank FLR MTN IHS S.480 17/20 (DE000DHY4804)	135.000.000,00	0,00	135.000.000,00	134.925.075,00	0,92
0,0700 % Landesbank Saar FLR IHS S.601 16/18 (DE000SLB6019)	0,00	0,00	35.000.000,00	35.012.075,00	0,24
0,2700 % Landesbank Saar FLR IHS S.602 16/18 (DE000SLB6027)	0,00	0,00	27.000.000,00	27.034.965,00	0,18
0,1700 % Lb.Hessen-Thüringen GZ FLR MTN IHS S.H284 16/18 (XS1346646737)	0,00	0,00	47.500.000,00	47.583.125,00	0,32
0,0500 % Lb.Hessen-Thüringen GZ MTN IHS S.H300 17/20 (XS1556279211)	200.000.000,00	0,00	200.000.000,00	199.840.000,00	1,36
0,0000 % Ldsbk Baden-Württemb. FLR IHS 16/18 (DE000LB09M68)	0,00	0,00	385.000.000,00	385.512.050,00	2,63
0,1890 % Ldsbk Baden-Württemb. FLR IHS 16/19 (DE000LB06FU4)	0,00	0,00	270.000.000,00	271.466.100,00	1,85
0,2720 % Norddte Ldsbk -GZ- FLR IHS 17/20 (DE000NLB89N9)	300.000.000,00	0,00	300.000.000,00	299.515.500,00	2,04
0,0700 % Norddte Ldsbk -GZ- FLR IHS S.2012 15/18 (DE000NLB8JY1)	0,00	300.000.000,00	210.000.000,00	210.077.700,00	1,43
0,1590 % Deutsche Hypothekenbank FLR MTN IHS S.457 16/18 (DE000DHY4572)	0,00	135.000.000,00	0,00	0,00	0,00
Summe der börsengehandelten Wertpapiere	680.000.000,00	435.000.000,00	1.654.500.000,00	1.656.458.290,00	11,29
2. An organisierten Märkten zugelassene Wertpapiere					
Verzinsliche Wertpapiere					
0,1000 % Lb.Hessen-Thüringen GZ IHS 17/20 (DE000HLB2H88)	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	24.950.000,00	0,17
Summe der an organisierten Märkten zugelassenen Wertpapiere	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	24.950.000,00	0,17
Wertpapiere gesamt	705.000.000,00	435.000.000,00	1.679.500.000,00	1.681.408.290,00	11,46
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
29.09.2017

Hinweis

Der Anteil der Transaktionen in *Wertpapieren* und *Geldmarktinstrumenten*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 4,4 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 50 Mio. EUR.

Der Anteil der *Derivate-Transaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 100 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 2.822 Mio. EUR.

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

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände					
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	21.126.186,79)	73.551.884,80 25.329.534,72	<u>100.802.408,98</u>	<u>0,69</u>
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung:	54.983.977,20)		<u>1.223.561.212,26</u>	<u>8,34</u>
3.	Zinsansprüche (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>620.373,96</u>	<u>0,00</u>
4.	Andere (davon in Fremdwährung: davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	537.764,44)	641.849,34	<u>65.628.945,64</u>	<u>0,45</u>
Geschlossene Positionen					
		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR	Ergebnis EUR	
GBP	21,8 Mio.	24.890.390,94	24.629.283,12	261.107,82	
NOK	26,0 Mio.	2.817.572,99	2.807.295,32	10.277,67	
Offene Positionen					
		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert¹⁾ Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
CHF	110,6 Mio.	101.963.676,59	96.847.660,41	5.116.016,18	
GBP	925,1 Mio.	1.052.734.791,33	1.046.966.911,19	5.767.880,14	
NOK	304,0 Mio.	32.943.930,29	32.427.686,92	516.243,37	
II. Verbindlichkeiten aus					
1.	Krediten (davon in Fremdwährung:	1.013.000.590,94)		<u>1.919.172.840,13</u>	<u>13,08</u>
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung:	671.549,59)		<u>29.338.845,83</u>	<u>0,20</u>
3.	Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	29.467.241,37)		<u>142.108.161,09</u>	<u>0,97</u>
4.	anderen Gründen (davon in Fremdwährung: davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	8.177.792,68)	1.148.987,84	<u>66.108.922,73</u>	<u>0,45</u>
Geschlossene Positionen					
		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR	Ergebnis EUR	
PLN	5,5 Mio.	1.213.645,79	1.294.858,95	-81.213,16	
Offene Positionen					
		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert¹⁾ Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
PLN	119,0 Mio.	26.680.278,50	27.473.952,24	-793.673,74	
III. Rückstellungen				<u>214.087.242,19</u>	<u>1,46</u>
(davon in Fremdwährung:		25.634.960,88)			
Fondsvermögen				14.668.189.543,08	100,00

¹⁾ Kurse vom 29.09.2017

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

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

Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

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

		Verkauf	Kauf
		(Kurswert)	(Kurswert)
		EUR	EUR
CHF	112,0 Mio.	101.670.297,75	102.849.532,79
GBP	919,6 Mio.	1.184.503.956,40	1.054.545.914,78
JPY	6.655,0 Mio.	50.158.275,55	54.182.780,38
PLN	112,5 Mio.	25.726.905,14	25.653.382,62



London, „The St. Botolph Building“

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2016 bis 30. September 2017

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			2.150.651,29	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			595.267,11	
3. Sonstige Erträge			57.920.569,22	
4. Erträge aus Immobilien			519.452.153,08	
(davon in Fremdwährung:	113.817.370,62)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			37.094.297,33	
(davon in Fremdwährung:	10.424.118,29)			
Summe der Erträge				617.212.938,03
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			145.091.100,48	
a) davon Betriebskosten		32.825.235,88		
(davon in Fremdwährung:	1.384.313,65)			
b) davon Instandhaltungskosten		86.319.321,09		
(davon in Fremdwährung:	3.427.555,29)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		13.996.342,37		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
d) davon sonstige Kosten		11.950.201,14		
(davon in Fremdwährung:	1.597.584,45)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			5.539.521,02	
(davon in Fremdwährung:	2.612.974,22)			
3. Ausländische Steuern			36.276.418,97	
(davon in Fremdwährung:	11.477.139,21)			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			32.126.611,87	
(davon in Fremdwährung:	20.139.921,39)			
5. Verwaltungsvergütung			112.199.466,64	
6. Verwahrstellenvergütung			7.177.049,13	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			318.573,13	
8. Sonstige Aufwendungen			4.979.971,46	
davon Kosten der externen Bewerter		2.019.069,15		
Summe der Aufwendungen				343.708.712,70
III. Ordentlicher Nettoertrag				273.504.225,33
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			17.358.549,98	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			581.983,35	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			602.529,41	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
d) aus Devisentermingeschäften			130.341.284,20	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				148.884.346,94

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	EUR
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			-52.898.100,12	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-549,88	
(davon in Fremdwährung:	-549,88)			
c) aus Devisentermingeschäften			-5.513.459,93	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				-58.412.109,93
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				90.472.237,01
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				45.518.241,22
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				409.494.703,56
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Immobilien			248.149.233,08	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		277.350.951,28		
(davon in Fremdwährung:	10.232.901,78)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-27.322.122,18		
c) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		-1.879.596,02		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			109.184.246,76	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		110.309.678,14		
(davon in Fremdwährung:	15.711.277,22)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-550.055,14		
c) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		-575.376,24		
(davon in Fremdwährung:	630.689,46)			
1.3 aus Liquiditätsanlagen			1.643.713,45	
a) aus Kurswertveranderungen		1.120.492,86		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		523.220,59		
Zwischensumme				358.977.193,29
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Immobilien			-88.601.702,66	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		-121.728.359,35		
(davon in Fremdwährung:	-22.358.895,15)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		33.126.656,69		
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-39.486.148,19	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		-39.466.153,49		
(davon in Fremdwährung:	-26.198.810,73)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-19.994,70		
2.3 aus Liquiditätsanlagen			-950.747,50	
a) aus Kurswertveranderungen		-950.747,50		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				-129.038.598,35
3. Wahrungskursveranderung				-125.037.004,98
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				104.901.589,96
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				514.396.293,52

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 2017

	Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
I. Für die Ausschüttung verfügbar	1.238.931.499,44	3,92
1. Vortrag aus dem Vorjahr	829.436.795,88	2,63
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	409.494.703,56	1,30
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	859.790.978,64	2,72
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	6.300.000,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	853.490.978,64	2,70
III. Gesamtausschüttung¹⁾	379.140.520,80	1,20

¹⁾ Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gem. § 7 Abs. 3, 3a und 3c InvStG über die depotführende Stelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungspflichtete.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Die *Zinsen aus Wertpapieren und Liquiditätsanlagen* verringerten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 3,6 Mio. EUR auf 2,7 Mio. EUR.

Die Position *Sonstige Erträge* enthält unter anderem Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 25,8 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 19,8 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 4,1 Mio. EUR, Erträge aus Ertragssteuererstattung in Höhe von 4,5 Mio. EUR sowie Erträge aus Zuschüssen für Baumaßnahmen in Höhe von 1,5 Mio. EUR.

Die *Erträge aus Immobilien* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 485,2 Mio. EUR auf 519,5 Mio. EUR.

Bei der Position *Erträge aus Immobilien-Gesellschaften* handelt es sich um Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften: Ettlinger Tor Karlsruhe KG, Despa Trust Kft., Despa First Real Estate LUX S.A., City Green Court a.s., Gemini Office a.s. und LPQ Property a.s.

Die *Bewirtschaftungskosten* sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 144,3 Mio. EUR auf 145,1 Mio. EUR gestiegen. Sie enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 32,8 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 86,3 Mio. EUR sowie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 14,0 Mio. EUR gem. § 11 Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Maklergebühren in Höhe von 3,4 Mio. EUR, Marketingkosten in Höhe von 2,4 Mio. EUR, Verwalterhonorare und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 4,6 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mieterforderungen in Höhe von 0,4 Mio. EUR sowie Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten und Akquisition in Höhe von 1,0 Mio. EUR enthalten.

In der Position *Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten* in Höhe von 5,5 Mio. EUR sind Erbbauzinsen für im Bestand gehaltene Objekte enthalten.

Die Position *Ausländische Steuern* enthält Steuern auf die im Ausland erzielten Einkünfte und realisierte Veräußerungsgewinne aus Verkäufen von Vermögensgegenständen.

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

Die Kosten für die *Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 83,1 Mio. EUR auf 119,4 Mio. EUR.

Die *Prüfungs- und Veröffentlichungskosten* beinhalten hauptsächlich die Kosten der Prüfungsgesellschaft in Höhe von 0,2 Mio. EUR.

Die *Sonstigen Aufwendungen* enthalten Aufwendungen für gescheiterte Immobilienverkäufe in Höhe von 0,3 Mio. EUR, negative Zinsen aus Liquiditätsanlagen in Höhe von 2,6 Mio. EUR sowie die Kosten für die externen Bewerter in Höhe von 2,0 Mio. EUR.

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

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

Der *Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich* ergibt sich aus den vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden, aufgelaufenen Fondserträgen, saldiert mit den bei der Rücknahme von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

Die *Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne* ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch die externen Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von bestimmten Rückstellungen stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen oder Kostenerstattungen. Ebenfalls in dieser Position ist die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne aus Veräußerungsgeschäften der Vorjahre sowie der Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) für gehaltene ausländische Immobilien 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 124,8 Mio. EUR ist in der Position „Realisierte Gewinne“ in Höhe von 130,3 Mio. EUR und der Position „Realisierte Verluste“ in Höhe von -5,5 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 379,1 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das *realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres* in Höhe von 409,5 Mio. EUR. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 829,4 Mio. EUR. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 6,3 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 853,5 Mio. EUR. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 1,20 EUR pro Anteil bei einem Anteilumlauf von 315.950.434 Anteilen.

Frankfurt am Main, im Dezember 2017

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Thomas Schmengler



Prag, „City Green Court“

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV*

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per 30.09.2017 in EUR: **1.207.945.874,32**

Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:

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

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

Es wurden keine Sicherheiten gewährt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das durch Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäfte erzielte Exposure

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

Gesamtbetrag der bei Wertpapier-Darlehen von Dritten gewährten Sicherheiten:

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

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

EUR **0,00**

Sonstige Angaben

Anteilwert EUR **46,42**

Umlaufende Anteile Stück **315.950.434**

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

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

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

* Siehe Seite 125

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

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

2. Ankaufsbewertungen

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

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

3. Regelbewertungen und außerplanmäßige Bewertungen

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

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

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene/in einem organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

Investmentanteile

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

Geldmarktinstrumente

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

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

3. *Derivate*

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

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

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

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

4. *Wertpapier-Darlehen*

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

5. *Wertpapier-Pensionsgeschäfte*

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

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

6. *Forderungen*

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

7. *Anschaffungsnebenkosten*

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

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

8. *Verbindlichkeiten*

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

9. *Rückstellungen*

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Rückstellungen werden nicht abgezinst. Sie werden aufgelöst, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie 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.

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.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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 taggleich 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: **0,85**

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus. Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können. Nicht enthalten sind die Kosten und Aufwände, die direkt oder indirekt bei der Unterhaltung und Bewirtschaftung der Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften entstehen.

Erfolgsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: **0,00**

An die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) oder Dritte wurden keine Pauschalvergütungen gezahlt.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen.

Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: **0,07**

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen¹⁾:

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

Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände)²⁾: **EUR 31.713.193,35**

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben zur Mitarbeitervergütung (Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2016)

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deko Immobilien Investment GmbH⁴⁾ gezahlten Mitarbeitervergütung³⁾	EUR	7.071.471,61
davon feste Vergütung	EUR	5.405.685,50
davon variable Vergütung	EUR	1.665.786,11
Zahl der Mitarbeiter der KVG		64
<hr/>		
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deko Immobilien Investment GmbH⁴⁾ gezahlten Vergütung an Risktaker	EUR	1.183.307,00
davon Geschäftsleiter	EUR	969.335,00
davon andere Risktaker	EUR	213.972,00

Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Deko Immobilien Investment GmbH unterliegt den für Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden aufsichtsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die Gestaltung ihrer Vergütungssysteme. Zudem gilt die für alle Unternehmen der Deko-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 Deko-Gruppe, auf seine Angemessenheit und die Einhaltung aller aufsichtsrechtlichen Vorgaben zur Vergütung überprüft.

Vergütungskomponenten

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

Für die Mitarbeiter und Geschäftsführung der Deko 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 Deko Immobilien Investment GmbH nicht gewährt.

Bemessung des Bonuspools

Der Bonuspool leitet sich – unter Berücksichtigung der finanziellen Lage der Deko Immobilien Investment GmbH – aus dem vom Konzernvorstand der DekoBank Deutsche Girozentrale nach Maßgabe von § 45 Abs. 2 Nr. 5a KWG festgelegten Bonuspool der Deko-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 Deko Immobilien Investment GmbH bzw. die Wertentwicklung der von dieser verwalteten Investmentvermögen sowie der Gesamterfolg der Deko-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 bzw. der von dieser 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 Deko-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 Geschäftsführungsebene 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 Deko-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 Deko-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 2016 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 Deko Immobilien Investment GmbH war im Geschäftsjahr 2016 angemessen ausgestaltet.

Wesentliche Änderungen an dem Vergütungssystem oder der Vergütungspolitik der Deko Immobilien Investment GmbH wurden im Geschäftsjahr 2016 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 nach dem abgelaufenen Geschäftsjahr eingetretenen Änderungen im Verkaufsprospekt benannt.

Zusätzliche Informationen:

a) prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten:	0 %
Gemäß Art. 1 Abs. 5 AIFM-VO müssen sich derartige besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des Fonds beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken (z. B. „side pockets“-Regeln, die in Deutschland gesetzlich nicht zulässig sind). Gesetzliche Rücknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Dies gilt ebenso für Rücknahmeaussetzungen eines Zielfonds. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (z. B. Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht. Für in Deutschland nach dem KAGB aufgelegte AIF ist hier aktuell „0 %“ auszuweisen.	
b) Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
siehe ab dieser Seite und folgend	
c) Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB	
siehe ab Folgeseite 124	
d) Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverage § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	
Der maximale Umfang des Leverage, den die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des AIF einsetzen kann, hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert.	
e) Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	5,0 (derzeit: 2,5)
f) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,2
g) Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,0
h) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,1

Zu b) der zusätzlichen Informationen:

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

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

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

Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Sondervermögens oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die Beurteilung der Liquidität beinhaltet beispielsweise eine Analyse des Handelsvolumens, der Komplexität des Vermögensgegenstandes, die Anzahl der Handelstage, die zur Veräußerung des jeweiligen Vermögensgegenstandes benötigt werden, ohne Einfluss auf den Marktpreis zu nehmen. Die Gesellschaft überwacht hierbei auch die Anlagen in Zielfonds und deren Rücknahmegrundsätze und daraus resultierende etwaige Auswirkungen auf die Liquidität des Fonds.
- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich durch erhöhte Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können. Hierbei bilden sich Erwartungen über Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlegerstruktur und Erfahrungswerte aus historischen Nettomittelveränderungen heraus. Sie berücksichtigt die Auswirkungen von Großabrufersuchen und anderen Risiken (z. B. Reputationsrisiken).
- Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren für eine Überschreitung oder drohende Überschreitung der Limits festgelegt.
- Die von der Gesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditäts-Risikolimits und den zu erwarteten Nettomittelveränderungen.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze mindestens jährlich und bei Bedarf und aktualisiert diese entsprechend.

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

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Zu c) der zusätzlichen Informationen:

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

Die Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen sowie die Aussetzung der Rücknahme sind im Verkaufsprospekt im Abschnitt 8.5 „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“ sowie Abschnitt 8.12. „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ dargestellt. Die hiermit verbundenen Risiken sind unter Abschnitt 4.1 „Risiken einer Fondsanlage“ sowie 4.3 „Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Fonds (Liquiditätsrisiko)“ erläutert.

Risikoprofil

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

Sondervermögen

Das Sondervermögen wurde am 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

Am 26.07.2016 wurde das Investmentsteuerreformgesetz verkündet. Es sieht unter anderem vor, dass ab 2018 bei Fonds bestimmte inländische Erträge (Dividenden/Mieten/Veräußerungsgewinne aus Immobilien) bereits auf Ebene des Fonds besteuert werden.

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

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

Zum 31.12.2017 soll unabhängig vom tatsächlichen Geschäftsjahresende des Fonds für steuerliche Zwecke ein (Rumpf-) Geschäftsjahr als beendet gelten. Hierdurch können ausschüttungsgleiche Erträge zum 31.12.2017 als zugeflossen gelten. Zu diesem Zeitpunkt sollen auch die Fondsanteile der Anleger als veräußert und am 01.01.2018 als wieder angeschafft gelten. Ein Gewinn im Sinne des Gesetzesentwurfes aus dem fiktiven Verkauf der Anteile soll jedoch erst im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Anteile bei den Anlegern als zugeflossen gelten.

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurden die Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und die Besonderen Anlagebedingungen (BAB) für das von der Dekal Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen „Deka-Immobilien-Europa“ (ISIN DE0009809566) geändert.

Die Anpassungen erfolgen u. a. zur Umsetzung des ab 01.01.2018 anzuwendenden neuen Investmentsteuergesetzes. Die künftige Besteuerung von Immobilienfonds sieht vor, dass bereits auf Fondsebene 15 % Körperschaftsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) auf inländische Mieterträge, Dividenden inländischer Gesellschaften und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilien anfallen, wodurch sich die Ausschüttungshöhe reduziert. Zum Ausgleich erhalten Anleger Ertragsausschüttungen von Immobilienfonds pauschal entweder zu 60 % oder – bei Immobilienfonds, deren Auslandsimmobilienquote nach den Anlagebedingungen mindestens 51 % des Aktivvermögens des Fonds beträgt – zu 80 % steuerfrei.

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

Die weiteren Änderungen der Anlagebedingungen erfolgen aus redaktionellen Gründen oder zur Sicherstellung des steuerlichen Status eines Investmentfonds. Die AAB und BAB wurden auf www.deka.de und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Alle Änderungen (Einfügungen) der bisherigen AAB und BAB wurden durch Unterstreichungen gekennzeichnet. Die Änderungen treten mit Wirkung zum 01.01.2018 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht gemäß § 346 Absatz 7 KAGB nicht.

Über die wesentlichen Änderungen wurden Sie im Verlauf des Jahres 2017 informiert.

Die Änderungen in den Anlagebedingungen bedingten entsprechende Anpassungen im Verkaufsprospekt.

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

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

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

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

* KARBV = Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung; Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände.

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main

Die Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Deka-ImmobilienEuropa für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 18. Dezember 2017

**KPMG Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Schobel
Wirtschaftsprüfer

Bertram
Wirtschaftsprüfer



Luxembourg, 38, Avenue John F. Kennedy

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber¹⁾

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 in Höhe von 1,20 EUR je Anteil erfolgt am 22.12.2017.

ALLGEMEINE BESTEUERUNGSSYSTEMATIK

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

Darstellung der Rechtslage bis zum 31.12.2017

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

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

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

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

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

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

ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

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

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

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

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

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Aus-

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

schüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

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

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

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

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

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

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

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

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf in-

ländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

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

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

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

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

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Substanzauskehrungen

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Ein-

künfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

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

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

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

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

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

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

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

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

* Kapitalverwaltungsgesellschaft

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Ausländische Mieterträge

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

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

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

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

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

Berechnung der Barausschüttung beim Privatanleger		
	EUR pro Anteil	EUR pro Anteil
Ertragsausschüttung		1,2000
Bemessungsgrundlage¹⁾	0,0885	
Kapitalertragsteuer 25 % ²⁾	0,0221	
Anrechenbare oder abzugsfähige ausländische Quellensteuer	0,0269	
Kapitalertragsteuer (nach Verrechnung mit anrechenbarer Quellensteuer)	0,0000	0,0000
Solidaritätszuschlag 5,5 % ²⁾		0,0000
Barausschüttung²⁾		1,2000

¹⁾ Die oben angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst.

²⁾ Kirchensteuer wurde nicht berücksichtigt

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

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

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

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

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

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

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz⁶⁾ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräu-

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Berungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

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

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 01.01.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 01.01.2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

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

Vor dem 01.03.2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei.⁷⁾ Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28.02.2013 dem Sondervermögen aus der Direktanlage zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig. Von Einzelunternehmern sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

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

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Substanzauskehrungen

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

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

STEUERAUSLÄNDER

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

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

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

SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

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

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

KIRCHENSTEUER

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

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

AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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

GESONDERTE FESTSTELLUNG, AUSSENPRÜFUNG

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

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

ZWISCHENGEWINNBESTEUERUNG

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

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

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

FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

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

TRANSPARENTE, SEMITRANSPARENTE UND INTRANSPARENTE BESTEUERUNG

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend „InvStG“) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des InvStG⁹⁾ fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24.12.2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden.¹⁰⁾ Alternativ ist auch ein Nachweis der Besteuerungsgrundlagen durch den Anleger möglich. Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben,¹¹⁾ so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt (sog. Pauschalbesteuerung angesetzt¹²⁾ durch Nachweise der Anleger vermieden werden.

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

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln.

Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften.¹³⁾

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9.12.2014 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

Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung

	Privatanleger EUR pro Anteil	Personengesellschaft/ Einzelunternehmen EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b I-II KStG EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b VII+VIII KStG EUR pro Anteil
Betrag der Ausschüttung je Anteil¹⁾	1,3063	1,3063	1,3063	1,3063
abzüglich nicht steuerbare Kapitalrückzahlung/Substanzausschüttungen	0,8681	0,8681	0,8681	0,8681
abzüglich ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
zuzüglich ausschüttungsgleiche Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Investmentsteuerliches Ergebnis (ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge)	0,4382	0,4382	0,4382	0,4382
abzüglich steuerfreie ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge:				
– DBA-steuerfreie ausländische Einkünfte ²⁾	0,3497	0,3497	0,3497	0,3497
– Steuerfreier Teil der dem Teileinkünfteverfahren i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b Abs. 1 KStG unterliegenden Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
– Steuerfreie Veräußerungsgewinne im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe steuerfreie ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge	0,3497	0,3497	0,3497	0,3497
Steuerpflichtige ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge	0,0885	0,0885	0,0885	0,0885
zuzüglich steuerfreier, aber kapitalertragsteuerpflichtiger Teil der dem Teileinkünfteverfahren i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b Abs. 1 KStG unterliegenden Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzüglich steuerpflichtige, aber nicht kapitalertragsteuerpflichtige Veräußerungsgewinne im Betriebsvermögen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Bemessungsgrundlage für die 25%ige Kapitalertragsteuer (KESt)³⁾	0,0885	0,0885	0,0885	0,0885

¹⁾ Inklusive Saldo aus gezahlter und erstatteter ausländischer Quellensteuer i.H.v. 0,1063 EUR pro Anteil, die nicht auf Ebene des Investmentvermögen als Werbungskosten abgezogen wurde. Die investimentrechtliche Ausschüttung beträgt somit 1,2000 EUR pro Anteil.

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich seit 2016 mit Meldepflichten seit 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21.12.2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen seit 2016 an.

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

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

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

GRUNDERWERBSTEUER

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

RECHTLICHES UND STEUERLICHES RISIKO

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

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

3%-Steuer in Frankreich

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

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

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 01.01.2018 mindestens 3.169.868 Anteile am Sondervermögen Deka-ImmobilienEuropa hielten.

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

ihrer Anschrift und ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

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

Falls Ihre Beteiligungsquote am 01. Januar 5 % oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen.

Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 % Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung.

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

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

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

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

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 % (25 % bis 31.12.2015). Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000,- EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Einkommensteuererklärung in Österreich abzugeben.

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

Die auf einen Anteil entfallenden steuerpflichtigen österreichischen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) eines in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Anlegers betragen 0,0088 EUR. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Darstellung der Rechtslage ab dem 01.01.2018

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

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

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

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

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

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

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

ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

Vorabpauschalen

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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 Vorabpauschalen steuerfrei.

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

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

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.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

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

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

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar 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 ange-

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

fallene 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. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 % bestanden.

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, sich die entsprechende Körperschaftsteuer zur Weiterleitung an den Anleger erstatten zu lassen, besteht nicht.

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

Ausschüttungen

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

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

steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

Vorabpauschalen

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

STEUERAUSLÄNDER

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung¹⁴⁾ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

Inländische Anleger	Ausschüttungen, Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Einzelunternehmer	<p>Kapitalertragsteuer: 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80% wird berücksichtigt)</p> <p>Materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Einkommensteuer/30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Einkommensteuer/40% für Gewerbesteuer)</p>	<p>Kapitalertragsteuer: Abstandnahme</p>
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<p>Kapitalertragsteuer: Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80% wird berücksichtigt)</p> <p>Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer/30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Körperschaftsteuer/40% für Gewerbesteuer)</p>	<p>Kapitalertragsteuer: Abstandnahme</p>
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<p>Kapitalertragsteuer: Abstandnahme</p> <p>Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer/30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Körperschaftsteuer/40% für Gewerbesteuer)</p>	<p>Kapitalertragsteuer: Abstandnahme</p>
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	<p>Kapitalertragsteuer: Abstandnahme</p> <p>Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer/30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Körperschaftsteuer/40% für Gewerbesteuer)</p>	<p>Kapitalertragsteuer: Abstandnahme</p>
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	<p>Kapitalertragsteuer: Abstandnahme</p> <p>Materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden</p>	<p>Kapitalertragsteuer: Abstandnahme</p>
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelt sind Voraussetzungen erfüllt sind)	<p>Kapitalertragsteuer: Abstandnahme</p> <p>Materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, auf Antrag erstattet werden</p>	<p>Kapitalertragsteuer: Abstandnahme</p>

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

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

KIRCHENSTEUER

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

AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

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

FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung¹⁵⁾, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richt-

linie 2014/107/EU des Rates vom 09.12.2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich seit 2016 mit Meldepflichten seit 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21.12.2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen seit 2016 an.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre 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 weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

GRUNDERWERBSTEUER

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

3%-Steuer in Frankreich

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

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen 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 Anteilinhaber benannt werden, die zum 01. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

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

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

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

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

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

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 % (25 % bis 31.12.2015). Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000,- EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Einkommensteuererklärung in Österreich abzugeben.

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

Die auf einen Anteil entfallenden steuerpflichtigen österreichischen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) eines in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Anlegers betragen 0,0088 EUR. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Hinweis:

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

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

Besteuerungsgrundlagen

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG

Steuerliche Behandlung

Sondervermögen Deka Immobilien Investment GmbH	Deka-ImmobilienEuropa
ISIN / WKN	DE0009809566 / 980956
Tag des Ausschüttungsbeschlusses	04. Dezember 2017
Besteuerungsgrundlagen für den Zeitraum (Fondsgeschäftsjahr)	01. Oktober 2016 bis 30. September 2017
Tag der Ausschüttung (Endausschüttung)	22. Dezember 2017
Umlaufende Anteilscheine zum Geschäftsjahresende	315.950.434

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG	Privatanleger EUR pro Anteil	Personengesellschaft / Einzel- unternehmen EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b I + II KStG EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b VII + VIII KStG EUR pro Anteil
Ausschüttung	1,2000	1,2000	1,2000	1,2000
zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,1075	0,1075	0,1075	0,1075
abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0012	0,0012	0,0012	0,0012
1 a) Betrag der Ausschüttung	1,3063	1,3063	1,3063	1,3063
1 a) aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a) bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,8681	0,8681	0,8681	0,8681
davon echte Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,8681	0,8681	0,8681	0,8681
2 Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,4382	0,4382	0,4382	0,4382
Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,4382	0,4382	0,4382	0,4382
1 c) im Betrag der ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene				
1 c) aa) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG	-	0,0000	-	-
1 c) bb) Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	-	0,0000	0,0000	-
1 c) cc) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	-	0,0681	0,0681	0,0681
1 c) dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-	-
1 c) ee) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG sind	0,0000	0,0000	0,0000	-
1 c) ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-	-
1 c) gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,3497	0,3497	0,3497	0,3497
1 c) hh) in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	-	0,3497	-	-
1 c) ii) ausländische Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländischen Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,1077	0,1077	0,1077	0,1077
1 c) jj) in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0860	0,0000	-
1 c) kk) in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) ll) in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

Steuerliche Behandlung

	Privatanleger EUR pro Anteil	Personengesell- schaft/ Einzel- unternehmen EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b I + II KStG EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b VII + VIII KStG EUR pro Anteil
1 d) den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung	0,0885	0,0885	0,0885	0,0885
1 d) aa) i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0885	0,0885	0,0885	0,0885
1 d) bb) i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 d) cc) i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,0018	0,0018	0,0018	0,0018
1 e) (weggefallen)				
1 f) den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und				
1 f) aa) der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ¹⁾	0,0269	0,0272	0,0272	0,0272
1 f) bb) in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0112	0,0000	-
1 f) cc) der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) dd) in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 f) ee) der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist ¹⁾	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) ff) in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,4465	0,4465	0,4465	0,4465
1 h) die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres	0,1063	0,1063	0,1063	0,1063
1 i) (entfallen)				
Zusatz durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,4216	0,4216	0,4216	0,4216

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

EStG = Einkommensteuergesetz
KESt = Kapitalertragsteuer

DBA = Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung
KStG = Körperschaftsteuergesetz

InvStG = Investmentsteuergesetz

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

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Erstellung der steuerlichen Angaben für den Publikums-Investmentfonds/ den Publikums-AIF Deka-ImmobilienEuropa (nachfolgend: der Investmentfonds) für den Zeitraum vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017.

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

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

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung/den Aufzeichnungen und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für die oben genannten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Besondere Ermittlungen im Hinblick auf Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG auswirken können, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG nicht vorzunehmen. Im Hinblick auf Anhaltspunkte für den Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Steuerrechts, die sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken können, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Vorgänge des laufenden Jahres vorgenommen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

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

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

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

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

Frankfurt am Main, den 18. Dezember 2017

KPMG Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Marco Müth
Steuerberater

ppa. Marion Lattmann
Rechtsanwältin
Steuerberaterin

Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienEuropa auf einen Blick

ISIN/WKN	DE0009809566/980956
Auflegungsdatum	20. Januar 1997
Laufzeit des Sondervermögens	unbefristet
Ausgabeaufschlag	
– maximal	6,00 % des Anteilwertes
– derzeit	5,26 % des Anteilwertes
Erstausgabepreis	43,46 EUR
Verwaltungsvergütung p. a.	Maximal 0,9 % p. a. des Durchschnittswertes des Sondervermögens (berechnet aus den Monatsendwerten), weiter begrenzt auf 20 % der Anteilwertsteigerung (vor Fondskosten) im Geschäftsjahr; mindestens jedoch 0,5 % p. a. des Durchschnittswertes des Sondervermögens (berechnet aus den Monatsendwerten).
Verwahrstellenvergütung p. a.	
– maximal	0,10 % des durchschnittlichen Fondsvermögens *
– derzeit	0,05 % des durchschnittlichen Fondsvermögens *
Ankaufs-/Verkaufs-/Baugebühr	
– maximal	1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten**
– derzeit	1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten**
Projektentwicklungsgebühr	
– maximal	2 % der Baukosten
– derzeit	2 % der Baukosten
Verbriefung der Anteile	Ab 1. April 2005 ausschließlich in Globalurkunden, keine effektiven Stücke. Die Rechte der bisherigen Anteilinhaber werden davon nicht berührt.
Auftrags- und Abrechnungspraxis	Die an einem Bewertungstag bis 12.00 Uhr bei der Gesellschaft eingegangenen Aufträge werden zum Preis des nächsten Bewertungstages abgerechnet. An Börsentagen, die auf die in Hessen gesetzlichen Feiertage Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Christi Himmelfahrt, Maifeiertag, Pfingstmontag, Fronleichnam und Tag der Deutschen Einheit, 1. und 2. Weihnachtstag fallen, sowie 24. und 31. Dezember, wird von einer Ermittlung des Inventarwertes und des Anteilwertes abgesehen.
Ertragsausschüttung	Anfang Januar eines jeden Jahres; voraussichtlich in diesem Jahr im Dezember 2017
Geschäftsjahr	1. Oktober bis 30. September
Berichterstattung	
– Jahresbericht	zum 30. September, erscheint spätestens sechs Monate nach dem Stichtag
– Halbjahresbericht	zum 31. März, erscheint spätestens zwei Monate nach dem Stichtag

* Aus den Tageswerten

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

Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Deka Immobilien Investment GmbH
Tanusanlage 1
60329 Frankfurt am Main

Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gründungsdatum

29. November 1966

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2016)

gezeichnet
und eingezahlt 10,2 Mio. EUR

Eigenmittel nach § 25
Abs. 1 Nr. 2 KAGB 29,9 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
Bankvorstand i. R.
Zornheim

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Niederlassungen

Frankreich

Deka Immobilien Investment GmbH
34, rue Tronchet
75009 Paris

Italien

Deka Immobilien Investment GmbH
Via Monte de Pieta 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
Warszawa (Warschau)

Spanien

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

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Bernd Astl
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Florian Dominik Dietrich (bis 30.06.2017)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Riedstadt

Bernd Fischer-Werth (seit 01.07.2017)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Wiesbaden

Carsten Fritsch
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Reinhard Möller
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Hartmut Nuxoll (bis 30.06.2017)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Peter Roßbach (seit 01.07.2017)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Externe Bestandsbewerter Immobilien

Carsten Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Jörg Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Detlev Brauweiler
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Offenbach

Michael Buschmann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Dr. Detlef Giebelen
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tönisvorst

Renate Grünwald
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Hamburg

Karsten Hering
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Peter Hihn
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tübingen

Thomas Kraft
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart

Markus Obermeier
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Michael Schlarb
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Anke Stoll
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Hamburg

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 2016)

gezeichnet und eingezahlt

DekaBank * 447,9 Mio. EUR

Eigenmittel der Deka-Gruppe **

nach CRR/CRD IV (mit

Übergangsregelung) 5.366,0 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 13 Sondervermögen, davon drei Publikumsfonds, (Deka-ImmobilienEuropa, Deka-ImmobilienGlobal und Deka-ImmobilienNordamerika) und zehn Spezialfonds sowie darüber hinaus zwei individuelle Immobilienfonds. Des Weiteren wird die Fremdverwaltung für eine Investment AG durchgeführt.

Stand: Dezember 2017

* 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