

Halbjahresbericht
zum 30. September 2021.
Deka-ImmobilienNordamerika

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.
Fondswährung: US-Dollar.

.Deka
Investments

Hinweise

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

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

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

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

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

Dieser Halbjahresbericht ist dem Erwerber von Deka-ImmobilienNordamerika-Anteilen zusammen mit dem Jahresbericht zum 31. März 2021 und dem aktuellen Verkaufsprospekt bis zum Erscheinen des Jahresberichts (Stichtag 31. März 2022) in geeigneter Form zur Verfügung zu stellen.

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

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

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

* USD = US-Dollar

Kennzahlen Deka-ImmobilienNordamerika

Kennzahlen zum Stichtag (Wertangaben in US-Dollar)

Fondsvermögen (netto)	462,2 Mio. USD
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	431,2 Mio. USD
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	431,2 Mio. USD
Fondsobjekte gesamt	8
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	8
Vermietungsquote 30.09.2021	89,1 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	89,9 %
Fremdkapitalquote 30.09.2021	21,8 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	0
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	0
Netto-Mittelzufluss ¹⁾	17,2 Mio. USD
Ausschüttung am 02.07.2021 für das Geschäftsjahr 2020/2021 ²⁾	4,9 Mio. USD
– Ausschüttung je Anteil per 02.07.2021	0,60 USD
Anlageerfolg (in USD) 01. April bis 30. September 2021 (Fondsgeschäftshalbjahr) ³⁾	0,8 %
Anlageerfolg (in USD) seit Fondsaufgabe am 14. Juli 2016 ³⁾	14,2 %
Rücknahmepreis	54,62 USD
Ausgabepreis	56,67 USD

¹⁾ Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. 204.636 USD.

Stand: 30. September 2021

²⁾ Inkl. Ausgleichsposten i.H.v. 584 USD für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile

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

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe in US-Dollar*

Einmalanlage am 14.07.2016: 10.000 USD
Bestand zum 30.09.2021: 11.423 USD

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 14,2 %
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 2,6 %

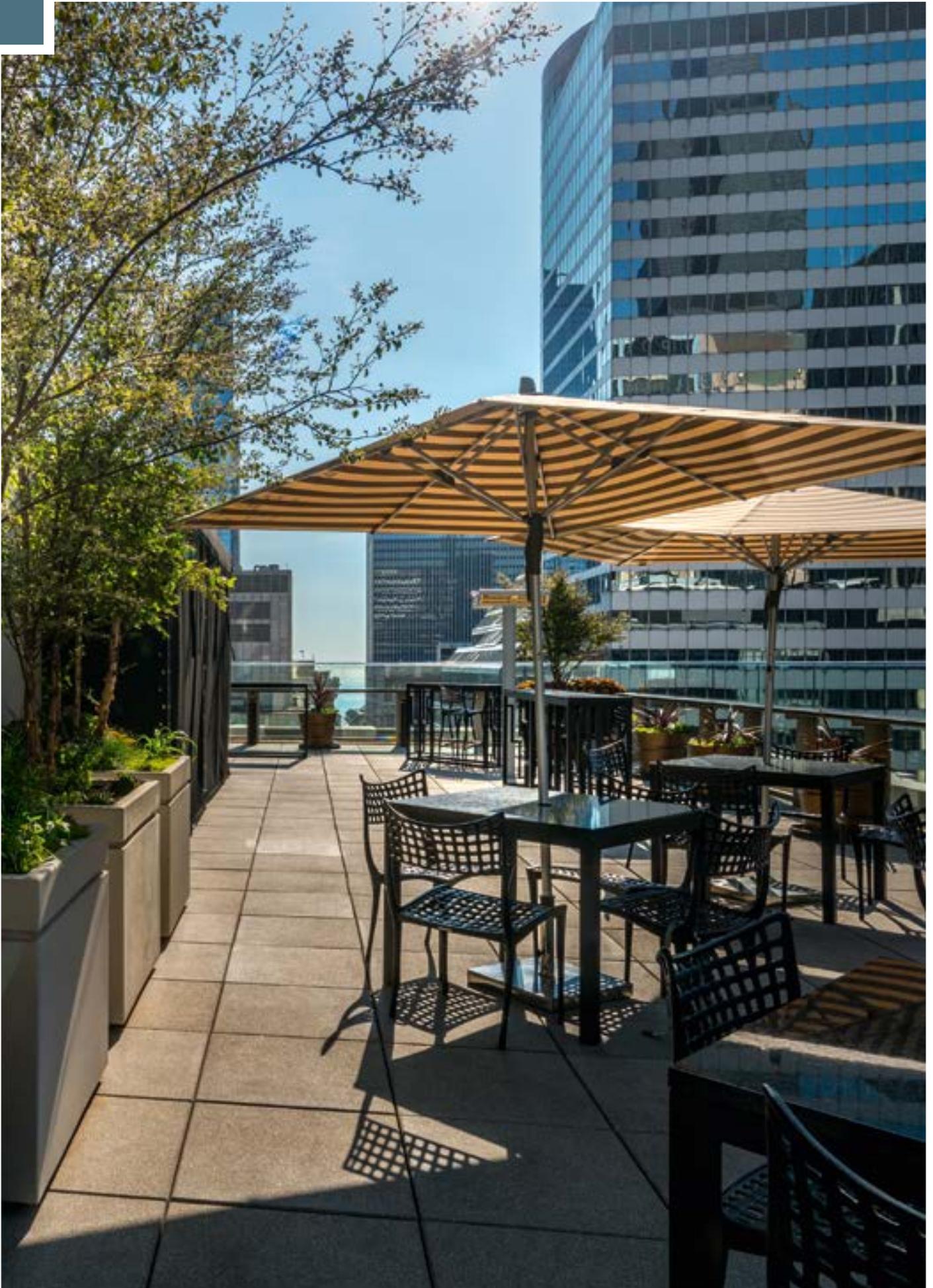
Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 2,1 %
Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 2,6 %



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

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

Stand: 30. September 2021



Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

Inhalt

Kennzahlen Deka-ImmobilienNordamerika	3	Vermögensaufstellung zum 30. September 2021 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	32
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	6	Vermögensaufstellung zum 30. September 2021 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	33
Allgemeine Angaben	6	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV (verkürzte Darstellung)	35
Zur Situation an den Immobilienmärkten	7	Sonstige Angaben	35
An- und Verkäufe	9	Angaben zu den angewendeten Bewertungs- verfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	35
Vermietungssituation	9	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	37
Portfoliostruktur	9	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	38
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	10	Begründung zu verkürzten Angaben im Anhang des Halbjahresberichtes	38
Risikoprofil	10	Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienNordamerika auf einen Blick	39
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum	13	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	40
Fazit und Ausblick	13		
Übersicht Vermietung zum 30. September 2021	16		
Erläuterungen zur Übersicht Vermietung	17		
Vermögensübersicht zum 30. September 2021	18		
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	19		
Vermögensaufstellung zum 30. September 2021 Teil I: Immobilienverzeichnis	20		
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2021	30		

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Allgemeine Angaben

Die Corona-Auswirkungen und die daraus resultierenden gesonderten Management-Herausforderungen auf bzw. für das Portfolio werden von Deka Immobilien nach wie vor intensiv überwacht, analysiert und professionell gemanagt – Ergebnis ist, dass der Deka-ImmobilienNordamerika in Zeiten erhöhter Unsicherheit solide aufgestellt ist.

Die für ein solide ausgerichtetes, rentables Zukunftsportfolio des Fonds bedeutenden Themen kommen dennoch nicht zu kurz. Im Gegenteil – unsere Nachhaltigkeitsbestrebungen sehen vor, den Deka-ImmobilienNordamerika noch im Jahr 2021 nach Artikel 8 der sogenannten Offenlegungsverordnung (ESG-Strategie) klassifizieren zu lassen und ökologische Merkmale zu beachten. Der Fonds verfolgt erfolgreich eine Zertifizierungsstrategie und derzeit sind zum Berichtsstichtag 23 % des Immobilienportfolios entsprechend ausgezeichnet.

Bei der Auswahl und der Bewirtschaftung der Immobilien sind hierbei ökologische und/oder soziale Merkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen u. a. Kriterien, wie das Beachten des UN Global Compact* beim Anlegen der Fondsliquidität, ein Reduzieren des CO₂-Ausstoßes, ein Optimieren des Energieverbrauchs und „grüne Mietvertragsklauseln“, wie zum Beispiel zum Austausch von Verbrauchsdaten für Strom, Wärme und Wasser, Abfallaufkommen und Emissionen.

Damit kommen wir unserem Auftrag als Treuhänder nach, die Treuhandgelder unserer Anleger im Rahmen einer ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlich nachhaltigen Geschäftsausrichtung zu verwalten.

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

Der Deka-ImmobilienNordamerika besteht seit 2016 und ist damit fester Bestandteil der Deka-Angebotspalette. Mit einer Investition in die nordamerikanischen Immobilienmärkte können Sie an den Wachstums- und Ertragsaussichten dieser Anlage-region partizipieren. Das Portfolio besteht zum Berichtsstichtag aus acht attraktiven Objekten in Top-Lagen in den Bereichen Büro, Handel, Logistik und Hotel. Alle Objekte sind entweder neu erstellt oder sehr hochwertig modernisiert.



Washington, 1100 Vermont

Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des Deka-ImmobilienNordamerika beträgt rd. 462,2 Mio. USD zum Stichtag 30.09.2021. Das Immobilienvermögen hat ein Volumen von rd. 431,2 Mio. USD und umfasst acht Immobilien, alle in den USA gelegen. Alle Objekte werden über Immobilien-Gesellschaften gehalten.

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

* Der United Nations Global Compact ist die weltweit größte und wichtigste Initiative für verantwortungsvolle Unternehmensführung. Auf der Grundlage 10 universeller Prinzipien und der Sustainable Development Goals verfolgt er die Vision einer inklusiven und nachhaltigen Weltwirtschaft.

Der Fonds verfügt über ein absolutes Liquiditätsvolumen von rund 93,1 Mio. USD, die Liquiditätsquote beträgt zum Stichtag rund 20% des Fondsvermögens.

Wertentwicklung

Im Berichtszeitraum der ersten Hälfte des Fondsgeschäftsjahres 2021/2022 erzielte der Deko-ImmobilienNordamerika eine Wertentwicklung nach BVI-Methode* von rund 0,8%. Seit der Auflegung im Juli 2016 erzielte der Fonds eine kumulierte Rendite von rd. 14,2%.

Ausschüttung

Am 02.07.2021 wurden den Anlegern 0,60 USD pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,48 USD pro Anteil steuerfrei.

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den „Steuerlichen Hinweisen“ für Anleger im Jahresbericht 2020/2021.

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

Übersicht über wichtige internationale Büromärkte

	Durchschnittsmiete USD/sf*/Jahr	Class A Veränderung ggü. Vorjahr	Leerstands- quote in %
Boston	73	↘	8,8
Midtown Manhattan (NY)	78	↘	12,4
Washington D.C.	54	↘	14,8
San Francisco	54	↘	14,8
Mexiko-Stadt	26	↗	23,6
Toronto Downtown	27	↘	8,0

Quelle: CBRE-EA, CBRE

Stand: 30.09.2021

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

Zur Situation an den Immobilienmärkten

USA

Nach vier Quartalen mit hoher negativer Nettoabsorption hat sich die Nachfrage an den US-Büromärkten im zweiten und dritten Quartal 2021 erholt. Die Leerstandsquote erhöhte sich nur noch moderat auf 16,5% und lag gut zwei Prozentpunkte



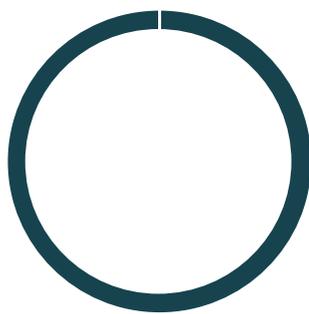
Boston, 70 Franklin Street

über dem langjährigen Durchschnitt. Stärkere Anstiege verbuchten Atlanta und San Francisco. Die Mietrückgänge blieben insgesamt vergleichsweise moderat, Konzessionen machten die Vermieter vor allem in Form von Mietanreizen. Die stärksten Mietrückgänge seit Jahresbeginn registrierten Manhattan Midtown und Down-

town sowie San Francisco. Einen nennenswerten Mietanstieg verzeichnete dagegen Chicago. Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in den USA summierte sich in den ersten drei Quartalen 2021 auf 384 Mrd. USD, rund 62 % mehr als im Vorjahr, wovon ein Großteil aber auf Apartments entfiel. Die Cap Rates* für Bürogebäude stiegen an einigen Standorten an, teilweise gab es auch leichte Rückgänge.

Geografische Verteilung der Immobilien

in % der Verkehrswerte



■ USA 100,0 %

Kanada

Die Spuren der Pandemie blieben auch im dritten Quartal 2021 sichtbar. Die meisten Märkte verzeichneten weitere leichte Mietrückgänge und steigende Leerstandsquoten. Dank einer guten Performance in Vancouver, wo die Mieten im dritten Quartal um 1,6 % zulegten, drehte der kanadische Gesamtmarkt allerdings wieder ins Plus. Eine hohe Zahl an Fertigstellungen ließen die Leerstandsquote aber auch in Vancouver ansteigen. Nur Ottawa verzeichnete einen deutlichen Rückgang beim Leerstand im Class-A-Segment. Positiv ins Auge fiel auch die Nettoabsorption, die nach den vorherigen negativen Quartalen in Vancouver, Toronto und Ottawa für das dritte Quartal (Q3) wieder deutlich im Plus lag. Montreal, das sich bislang im Jahresverlauf gut gehalten hatte, verzeichnete in den Downtown-Lagen ein schwaches Q3, das den Mietzuwachs im bisherigen Jahresverlauf deutlich schmälerte. Schwierig blieb die Lage vor allem in Calgary und Edmonton.

Mexiko

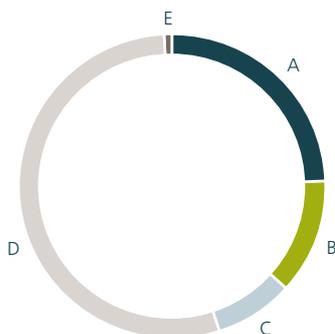
Die Nachfrage nach Büroflächen in Mexiko-Stadt lag bis September 2021 deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Die Leerstandsquote im Gesamtmarkt erreichte knapp 24 % und stieg auch in zentralen Lagen weiter. Die Spitzenmiete für Class-A-Flächen hat sich insgesamt gegenüber dem Vorjahresniveau leicht erhöht, verminderte sich jedoch in einzelnen Teilmärkten mit hohem Leerstand.

* Verhältnis Nettoertrag zu Kaufpreis

Geografische Verteilung der Immobilien

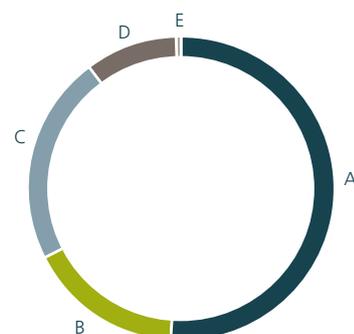
Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. USD	Verkehrswert in %
Immobilien, gesamt:	8	431,2	100,0
davon USA	8	431,2	100,0

Nutzungsarten der Immobilien nach Fläche



A Büro/Praxis	24,5 %	D Lager/Hallen	54,0 %
B Hotel	12,3 %	E Sonstige	0,8 %
C Handel	8,4 %		

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag



A Büro/Praxis	51,5 %	D Lager/Hallen	9,8 %
B Hotel	16,4 %	E Sonstige	0,1 %
C Handel	22,2 %		

An- und Verkäufe

Die Transaktionstätigkeit des Fonds wurde durch Corona deutlich ausgebremst.

Einen Monat nach Ende des Berichtszeitraums konnte der Ankauf des Objekts „Whole Foods“ am 01. November 2021 in Santa Monica, Los Angeles County, für den Deko-Immobilien-Nordamerika final vollzogen werden.

Das 2017 sanierte Einzelhandelsobjekt mit angebaute Coffee-Shop-Einheit an der Kreuzung von Pico Blvd. und Cloverfield Blvd. dient der Bio-Supermarktkette Whole Foods als einer ihrer drei Filialstandorte im Stadtgebiet Santa Monicas. Es ist im Rahmen eines Triple-Net-Mietvertrages bis August 2037 vollständig an eine Tochtergesellschaft der Whole Foods Market Inc. vermietet. Whole Foods Market wurde 1980 gegründet und betreibt mittlerweile mehr als 500 Filialen in den USA, Kanada und Großbritannien. Das Unternehmen wirbt damit, dass es Bio-Lebensmittel und hochwertige Importkost ausschließlich ohne Zusatz künstlicher Inhaltsstoffe vertreibt. Im Jahr 2017 wurde die Whole Foods Inc. von Amazon übernommen, um Synergieeffekte mit dem Online-Lebensmittelvertrieb des Konzerns zu erzielen.

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe getätigt.

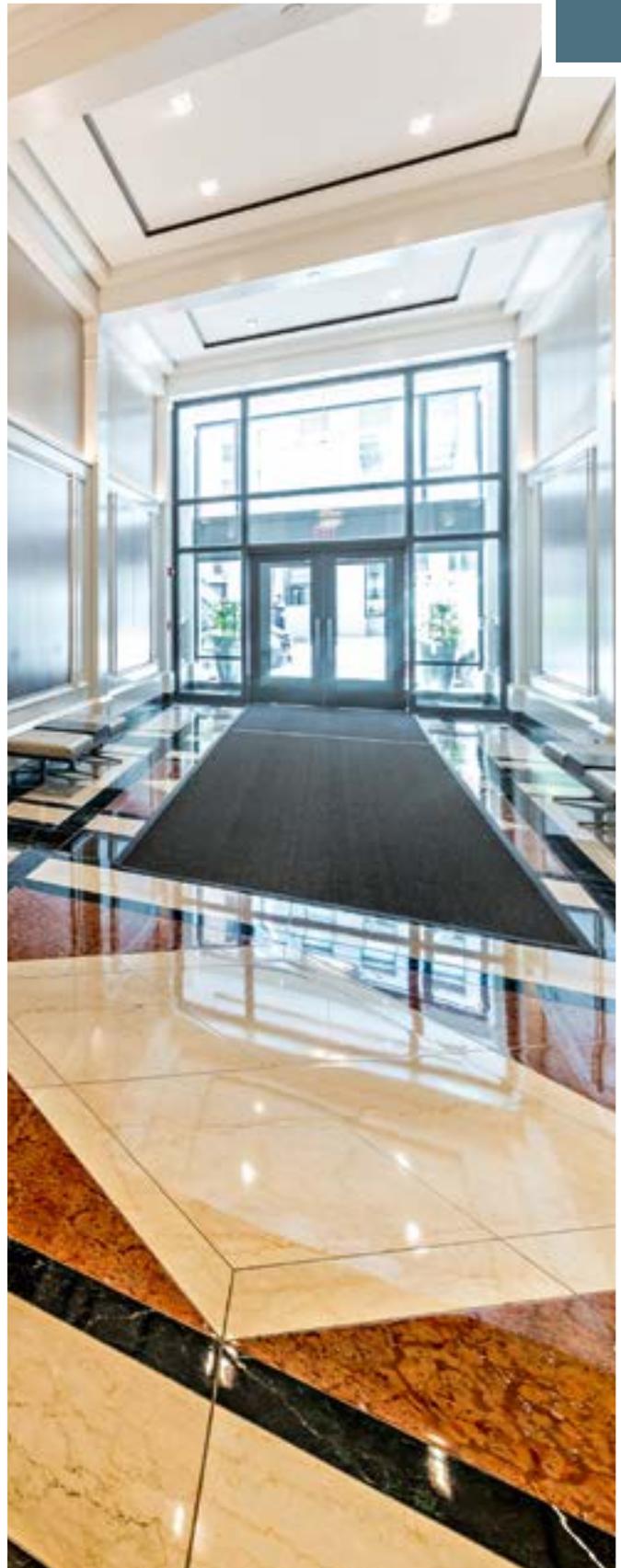
Vermietungssituation

Die Objekte im Deko-ImmobilienNordamerika sind zum Stichtag 30.09.2021 zu 89,1 % vermietet. Corona-bedingt war ein Anstieg des Leerstandes zu verzeichnen, da regulär im Berichtszeitraum ausgelaufene Mietverträge nicht zeitnah wieder vermietet werden konnten. Die aktuellen Bestandsimmobilien verfügen über eine gut diversifizierte Restlaufzeit der Mietverträge, die zu einem konstanten Ertragspotenzial des Immobilienbestandes beitragen. Rund 82 % der Mietverträge haben eine Laufzeit bis 2025 und länger.

Detaillierte Angaben zu Vermietungsquoten und auslaufenden Mietverträgen sind in der Vermietungsübersicht auf Seite 16 dargestellt. Die Leerstandsquoten der aktuellen Immobilien sind im Teil I zur Vermögensaufstellung, dem Immobilienverzeichnis, auf den Seiten 20 bis 28 angegeben.

Portfoliostruktur

Per 30.09.2021 verfügt der Deko-ImmobilienNordamerika über acht Objekte mit einem Immobilienvermögen von rd. 431,2 Mio. USD und ist damit regional und sektoral solide diversifiziert. Die Nutzungsstruktur nach Jahresmieterträgen liegt bei rd. 52 % Büro, 22,2 % Einzelhandel, 16,4 % Hotel und etwa 10 % Logistik.



Boston, 70 Franklin Street

Währungs- und Kreditportfoliomanagement

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

Grundsätzlich kann in einzelnen Währungen von der Strategie einer nahezu vollständigen Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens abgewichen werden. Das Währungsrisiko des Fonds beschränkt sich hier in erster Linie auf kleinere in Fremdwährung gehaltene Barbestände bzw. Forderungen/ Verbindlichkeiten in Landeswährung, die nicht gesichert werden.

Das Kreditportfolio (rd. 94 Mio. USD) beläuft sich zum 30.09.2021 auf etwa 21,8 % des Immobilienvermögens (rund 431,2 Mio. USD).

Risikoprofil

Corona-Pandemie: Im Zuge der Corona-Pandemie konnten viele Mieter aufgrund behördlich verordneter Schließungen ihren Geschäften nicht in gewohnter Art und Weise nachgehen. Seitens der Regierungen und der Notenbanken wurde und wird international betrachtet in allen relevanten Wirtschaftsregionen versucht, die Schäden in der Realwirtschaft so gering wie möglich zu halten. Es lässt sich eine schwierige Lage insbesondere für die Hotellerie und den Einzelhandel feststellen. Die Situation eines „wirtschaftlichen Minimalbetriebes“ war und ist auch für unsere Mieter in unterschiedlicher Intensität belastend. Wenngleich die Pandemie rechtlich betrachtet zumeist keine

Kreditportfolio*		
Währung	Kreditvolumen (gesamt) in TUSD	in % des Immobilienvermögens (gesamt)
USD	93.955	21,8
Summe	93.955	21,8

* Immobilienvermögen gesamt: 431.225 TUSD

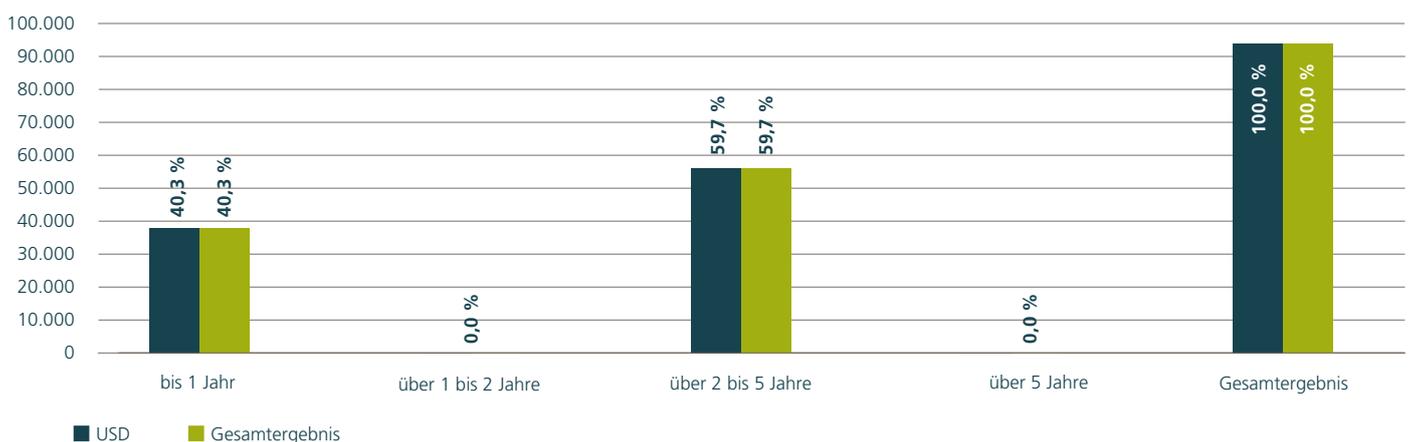
Grundlage zur Reduzierung von Mieten darstellt, stehen wir mit unseren Mietern in engem Austausch. Ziel war und ist es, die Situation individuell und partnerschaftlich zu begleiten und für das Sondervermögen langfristig tragfähige Lösungen zu finden.

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

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

Restlaufzeit der Darlehen – Aufteilung des Kreditvolumens (gesamt) nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung (in %)

Je Währung in % und in TUSD





Edwardsville, „Amazon Distribution Center“

Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

Adressenausfallrisiken: Dieser Fonds erzielt grundsätzlich ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Immobilienportfolios und der einzelnen Immobilien sowie durch Diversifikation werden diese Risiken eingegrenzt. Um die möglichen Auswirkungen von Mietrisiken messen und fallbezogen steuern zu können, werden insbesondere Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden bei besonderen Geschäftsvorfällen, wie z. B. Ankäufen oder großflächigen Vermietungen, besonders performancerelevante Geschäftspartner einer zusätzlichen Einzelfallprüfung unterzogen. Klumpenrisiken werden auf Basis der Erfassung und Messung von Branchenclustern bzw. Top-Mietern Rechnung getragen, um etwa den Anteil von Mietern an der Gesamtmiete des Fonds zu limitieren (siehe auch Aufstellung der Top-Ten-Mieter auf Seite 12).

Im Zuge der Corona-Pandemie könnten verstärkt Adressenausfallrisiken bestehen. Maßnahmen wie beispielsweise Stundungen können diesen entgegenwirken, um auf längere Sicht die Mietverhältnisse zu stabilisieren.

Marktpreis-/Kurs-/Zinsänderungsrisiken: Die Anlageentscheidungen des Fondsmanagements können zu einer positiven oder ne-

gativen Abweichung der Anteilwertentwicklung führen. Darüber hinaus können Kurs- und Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen. In der Regel werden die Liquiditätsanlagen als kurzfristige Anlage getätigt und bis zur Endfälligkeit gehalten. Diese beiden Faktoren begrenzen Kurs- und Zinsänderungsrisiken.

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

Sowohl die Immobilienverkehrswerte als auch die vorhandene Liquidität werden im Regelfall zu nahezu 100 % abgesichert. Weitere Erläuterungen hierzu finden Sie im Abschnitt „Währungs- und Kreditportfoliomanagement“ auf Seite 10.

Die Corona-Pandemie könnte Risiken auf die Fremdwährungs-, Kurs- und Zinsentwicklungen entfalten.

Top-Ten-Mieter

Integrated Clark Monroe, LLC	18,5 %
Mondelez Gobaal, LLC	14,9 %
Amazon.com.dedc	10,8 %
H&M Hennes & Mauritz L.P.	5,0 %
Teachers Insurance	4,6 %
DSW Shoe Warehouse, Inc.	4,3 %
H Mart Paramus, LLC	3,0 %
PetsMART, Inc.	2,9 %
E*Trade Financial Holdings LLC	2,9 %
Commonwealth of Massachusetts	2,5 %
Top-Ten-Mieter gesamt	69,2 %
Übrige Mieter	30,8 %
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

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.

Im Zuge der Corona-Pandemie könnten entsprechende Immobilienrisiken eintreten.

Größenklassen der Fondsimmobilien

Verkehrswerte in Mio. USD



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

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

Unter den oben genannten Umständen könnte es im Zuge der Corona-Pandemie zu einem Aussetzen der Rücknahme der Anteile kommen.

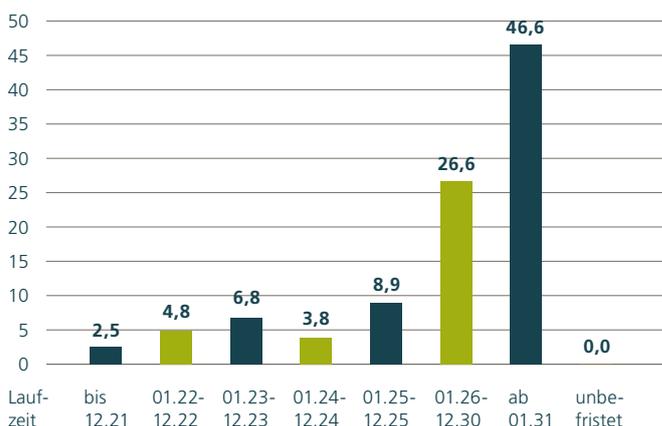
Anbierrisiko: Die durch den Deka-ImmobilienNordamerika erworbenen Vermögenswerte bilden ein vom Vermögen der Fondsgesellschaft getrenntes Sondervermögen, an dessen Wert der Anleger gemäß der Anzahl der erworbenen Fondsanteile beteiligt ist. Das bedeutet: Das Anlagekapital ist als Sondervermögen rechtlich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

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

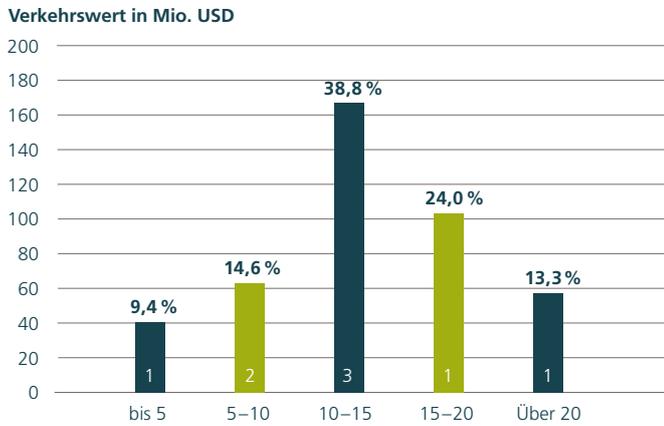
Im Zuge der Corona-Pandemie könnten Maßnahmen wie beispielsweise Stundungen oder politische Maßnahmen Auswirkungen auf die Ertragssituation des Sondervermögens oder auch auf die Wertentwicklung haben.

Restlaufzeiten der Mietverträge

Anteil am Gesamtmietaufkommen in %



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien



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

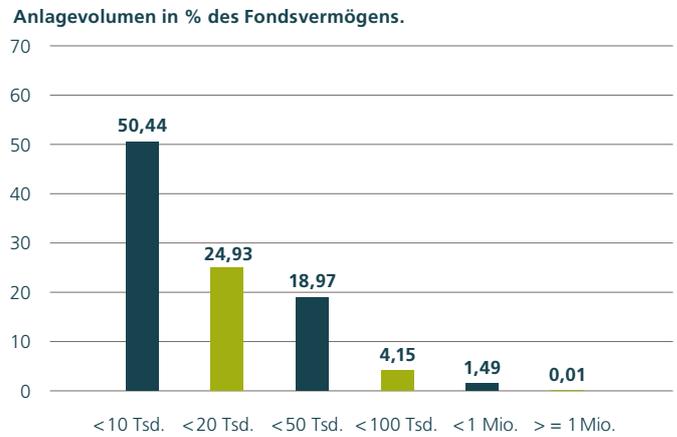
Eine gebündelte Darstellung der „Risikohinweise für das Sondervermögen“ finden Sie im Kapitel 4 des jeweils aktuellen Verkaufsprospektes (www.deka.de).

Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum

Im Verkaufsprospekt wurden zur Stärkung eines nachhaltigen Investmentprozesses und auf Basis der Offenlegungsverordnung entsprechende Ergänzungen mit Gültigkeit seit dem 10. März 2021, also unmittelbar vor Beginn des aktuellen Berichtszeitraums, vorgenommen. Die Gesellschaft bezieht im Rahmen ihres Investmentprozesses (Sorgfaltsprüfungsverfahren) die relevanten finanziellen und nicht finanziellen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese, soweit möglich, fortlaufend. Dabei werden relevante Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt, die eine wesentliche Auswirkung auf die Rendite der jeweiligen Investition haben können. Weiterhin werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen einer Anlageentscheidung auf Nachhaltigkeitsfaktoren des Sondervermögens untersucht.

Beim Deka-ImmobilienNordamerika werden in Bezug auf die Nachhaltigkeitsrisiken ökologische Faktoren (E), soziale Nachhaltigkeitsfaktoren (S) sowie Governance-Faktoren (G) einbezogen. Ziel ist es, die Risiken der benannten Nachhaltigkeitsfaktoren zu identifizieren, zu messen und in die bestehende Risikostrategie zu integrieren. Dabei können unterschiedliche Messsysteme zum Einsatz kommen. Initial werden im Rahmen des jeweiligen (Neu-)Produkt- und des Ankaufprozesses Risiken identifiziert und in der Entscheidung berücksichtigt, die im fortlaufenden Prozess weiter berücksichtigt werden. Nachhaltigkeitsrisiken können hierdurch nicht gänzlich mitigiert werden, mögliche Chancen aus der Nachhaltigkeit sollen zur Steigerung

Anlegerstruktur*



* Auswertung bezieht sich auf 62,8 % des Fondsvermögens.

des Anlageerfolges genutzt werden. Nachhaltigkeitsrisiken können sich in Summe positiv als auch negativ auf die Rendite dieses Produktes auswirken (unter www.deka.de finden Sie im aktuellen Verkaufsprospekt nähere Ausführungen hierzu).

Fazit und Ausblick

Durch die Corona-Pandemie können weiterhin Auswirkungen auf Mieterträge oder andere Belastungen des Fonds nicht ausgeschlossen werden. Auch Investitionen sind weiterhin erschwert. Im Austausch mit den Mietern wurde und wird an tragfähigen Lösungen gearbeitet, um vorteilhafte Mietverhältnisse im langfristigen Interesse des Fonds zu erhalten.

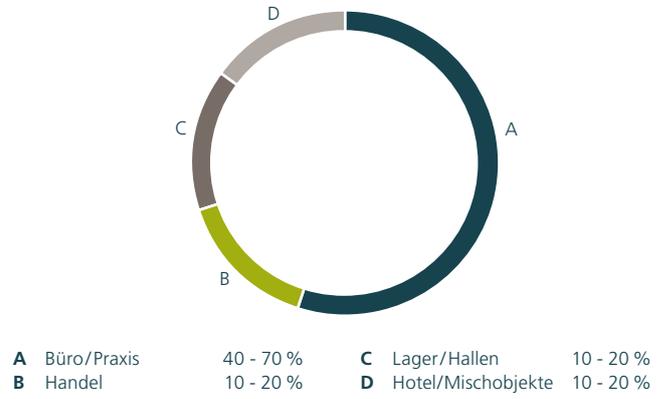
Die US-Wirtschaft ist relativ gut durch die Krise gekommen und die Erholung schreitet voran. Die zögerliche Rückkehr der Beschäftigten in die Büros und die Zunahme hybrider Arbeitsformen belasten die Büromärkte weiterhin. Für moderne, hochqualitative Flächen sollte dieser strukturelle Anpassungsprozess aber deutlich schneller ablaufen als für ältere überholte Flächen. Die Leerstände dürften aufgrund der gefüllten Neubau-Pipeline noch weiter zulegen und die Mieterückgänge in einigen Märkten noch bis Jahresende anhalten. Ab 2022 sollten die Mieten landesweit wieder steigen und die Renditen weitestgehend auf ihren Niveaus verharren. Obwohl die Exit-Strategie der US-Notenbank Fed zuletzt verstärkt in den Fokus gerückt ist, dürfte die Niedrigzinspolitik auf Sicht dominieren, so dass 2022 wieder Renditerückgänge möglich sind.

Nach dem deutlichen Einbruch der Wirtschaft in 2020 sollte Kanada 2021/2022 wieder solides Wachstum verzeichnen. Der Arbeitsmarkt hat sich gut erholt und die Beschäftigung

Zielallokation „geografisch“



Zielallokation „Nutzungsarten“



Paramus, „Paramus Junction Retail“

lag bereits im September 2021 wieder auf Vorkrisenniveau. Gleichzeitig hat die Inflation zuletzt deutlich angezogen und die Bank of Canada könnte die erste Zinsanhebung schon Mitte 2022 und somit vor der Fed wagen. Vor dem Hintergrund der guten Beschäftigungsentwicklung sowie des insgesamt knappen Angebots in Toplagen sollte sich der Büromarkt weiter stabilisieren. Insgesamt dürfte die Erholung aber uneinheitlich verlaufen. Die erwartete dauerhafte Zunahme von Homeoffice senkt den Flächenbedarf, lässt aber die Anforderungen an Flexibilität, Luftqualität und berührungsfreie Technologie steigen, so dass sich das entsprechende Class A-Segment deutlich schneller erholen dürfte.

Trotz der erwarteten konjunkturellen Erholung in Mexiko dürfte die Nachfrage nach Büroflächen auch 2022 unter dem Vorkrisenniveau bleiben. Der Leerstand dürfte noch weiter steigen, da das hohe Neubauvolumen der Vorjahre noch nicht vollständig vom Markt absorbiert werden konnte. Bei den Mieten ist 2022 mit einer Seitwärtsbewegung zu rechnen. In den Folgejahren sollten die Mieten nur moderat steigen.

Grundsätzlich sieht die Strategie vor, in den wichtigsten Büro-Immobilienmärkten der USA und deren erweiterten Einzugsgebieten Immobilien mit langfristigem Potenzial zu erwerben.

Im Retail-Bereich wird das Augenmerk weiterhin auf die einkommensstärksten Einzelhandelsregionen der USA gelegt und dabei stets überprüft, wie nachhaltig das Geschäftsmodell im Hinblick auf den Online-Handel ist. Umgekehrt soll der Logistik-Sektor, hier mit Schwerpunkt E-Commerce, als Bestandteil des Portfolios ausgebaut werden. Die Ankaufsstrategie ist im Hinblick auf die zu erwartenden moderaten Anstiege der Anfangs- und Mietrenditen angepasst. Eine Ausweitung des Portfolios auf Kanada ist bei entsprechenden Opportunitäten angedacht.

Ankäufe in Mexiko werden nur im begrenzten Umfang und mit höchsten Qualitätsansprüchen an Lage-, Bau- und Mieterqualität zu höheren Mietrenditen durchgeführt.

Das Thema Nachhaltigkeit wird in der Planung beim Deko-Immobilien Nordamerika mit Blick auf zunehmende regulatorische Anforderungen und die Klassifizierung gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung vorangetrieben. Zum Ende des Berichtszeitraums konnte der Fonds eine Zertifizierungsquote von ca. 23 % erreichen. Bei Ankäufen ist die Zertifizierung der Immobilien als Indikator für die Nachhaltigkeit von Bedeutung. Zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit werden stetig Verbesserungsmaßnahmen an den Objekten bzw. Mietflächen analysiert und im Fonds implementiert.

Frankfurt am Main, im November 2021

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Victor Stoltenburg

Übersicht Vermietung zum 30. September 2021

Vermietungsinformationen		
Direktinvestments und Beteiligungen	USA	Gesamt
Immobilien (Anzahl)	8	8
Immobilien (Bestand in Mio. USD)	431,2	431,2
Nutzungsarten nach Mietertrag¹⁾		
Jahresmietertrag Büro/Praxis	51,5 %	51,5 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	22,2 %	22,2 %
Jahresmietertrag Hotel	16,4 %	16,4 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	9,8 %	9,8 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,1 %	0,1 %
Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾		
Leerstand Büro/Praxis	10,1 %	10,1 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,8 %	0,8 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	89,1 %	89,1 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{2), 3)}		
unbefristet	0,0 %	0,0 %
2021	2,5 %	2,5 %
2022	4,8 %	4,8 %
2023	6,8 %	6,8 %
2024	3,8 %	3,8 %
2025	8,9 %	8,9 %
2026	14,4 %	14,4 %
2027	1,2 %	1,2 %
2028	4,7 %	4,7 %
2029	4,3 %	4,3 %
2030	2,1 %	2,1 %
2031+	46,6 %	46,6 %

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

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

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

Erläuterungen zur Übersicht Vermietung

Vermietung

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

Die *Jahresmieterträge* pro Nutzungsart werden in Prozent der Jahres-Nettosollmiete angegeben. Die Quoten pro Nutzungsart sind jeweils bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete im einzelnen Land. Die Jahres-Nettosollmiete errechnet sich wie folgt: Die vertraglich vereinbarten Mieten aus allen zum Berichtsstichtag vermieteten Immobilien werden auf das gesamte Geschäftsjahr hochgerechnet. Bei leer stehenden Immobilien wird entweder die letzte Mietsollstellung an den letzten Mieter vor Beginn des Leerstandes auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, oder es wird die gutachterliche Bewertungsmiete angesetzt.

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

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

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

Vermögensübersicht zum 30. September 2021

	USD	USD	USD	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (ab Seite 20)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		234.274.311,54		50,68
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme			234.274.311,54	50,68
(insgesamt in Fremdwährung:	0,00)			
II. Liquiditätsanlagen (Seite 32)				
1. Bankguthaben		86.110.735,79		18,63
(davon in Fremdwährung:	189.936,05)			
2. Wertpapiere		7.009.108,00		1,52
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme			93.119.843,79	20,15
(insgesamt in Fremdwährung:	189.936,05)			
III. Sonstige Vermögensgegenstände (Seite 33)				
1. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		133.150.000,00		28,80
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
2. Zinsansprüche		878,33		0,00
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
3. Andere		8.721.318,89		1,89
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme			141.872.197,22	30,69
(insgesamt in Fremdwährung:	0,00)			
Summe der Vermögensgegenstände			469.266.352,55	101,52
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (Seite 33)				
1. Grundstücksbewirtschaftung		2.503.381,06		0,54
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
2. anderen Gründen		301.607,10		0,07
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme			2.804.988,16	0,61
(insgesamt in Fremdwährung:	0,00)			
II. Rückstellungen (Seite 33)			4.211.436,44	0,91
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Summe der Schulden			7.016.424,60	1,52
C. Fondsvermögen			462.249.927,95	100,00

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

**8.462.908
54,62**

Devisenkurs:

Euro (EUR)

1 USD = 0,85738 EUR

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 234,3 Mio. USD.

Die Veränderungen haben sich aus den Wertfortschreibungen ergeben, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen. Zusätzliche Angaben zu den einzelnen Immobilien-Gesellschaften können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 20) entnommen werden.

Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 86,1 Mio. USD.

Zum Stichtag lag der Bestand an *Wertpapieren* bei 7,0 Mio. USD.

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 23,1 Mio. USD, zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 2,5 Mio. USD und laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 6,5 Mio. USD.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Position *Forderungen an Immobilien-Gesellschaften* beinhaltet USD-Darlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 133,2 Mio. USD.

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

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Akquisitionskosten für eine Immobilien-Gesellschaft in Höhe von 7,5 Mio. USD und Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 1,2 Mio. USD.

Verbindlichkeiten

Die *Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung* enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten in Höhe von 2,5 Mio. USD.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 0,3 Mio. USD.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden unter anderem in Höhe von 4,2 Mio. USD für Capital Gains Tax (CGT) gebildet.

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, in Höhe von 4,2 Mio. USD enthalten.

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

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

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

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 446,5 Mio. USD per 31. März 2021 auf 462,2 Mio. USD per 30. September 2021. Im gleichen Zeitraum wurden 336.743 Anteile ausgegeben und 21.575 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 17,2 Mio. USD inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 8.462.908 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 54,62 USD.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit US-Dollar-Währung											
keine											
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
keine											
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit US-Dollar-Währung											
USA											
Deka USA Franklin Street LP c/o Paul Venokur, EA, Tarlow & Co CPA, PC, 7 Penn Plaza 10001 New York, USA											
		100,0%	–	–	–	Jul. 16	–	–	–	–	–
1	Boston 02110 70 Franklin Street	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 14%	Jul. 16	1874/ 1989/ 2015	1.139	8.139	0	K/Pa
Beteiligte Gesellschaft ¹²⁾ : Deka USA DINA GP, c/o Paul Venokur, EA, Tarlow & Co CPA, PC, 7 Penn Plaza, 10001 New York, USA											
Beteiligte Gesellschaft ¹³⁾ : Deka USA Monroe Street LLC, c/o Paul Venokur, EA, Tarlow & Co CPA, PC, 7 Penn Plaza, 10001 New York, USA											
Deka USA Monroe Street LP c/o Paul Venokur, EA, Tarlow & Co CPA, PC, 7 Penn Plaza 10001 New York, USA											
		100,0%	–	–	–	Aug. 17	–	–	–	–	–
2	Chicago 60603 100 West Monroe Street „Hotel Hyatt Centric The Loop“	–	G	F	H: 100%	Aug. 17	1927/ 2015	746	15.329	0	K/P/La
Deka USA Property Two LP c/o Paul Venokur, EA, Tarlow & Co CPA, PC, 7 Penn Plaza 10001 New York, USA											
		100,0%	–	–	–	Okt. 16	–	–	–	–	–
3	Chicago 60607 W Fulton Market 905 „905 W Fulton Market“	–	G	F	B/P: 70%; Ha: 30%	Mai 20	2019	1.940	10.281	0	K/La/Pa
4	Edwardsville 62025 3050 Gateway Commerce Center Drive „Amazon Distribution Center“	–	G	F	L: 100%	Nov. 16	2016	223.063	66.633	0	–
5	Washington D.C. 20007 3241 & 3245 M Street	–	G	F	Ha: 100%	Nov. 16	1900/ 2016	517	928	0	K/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 6 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/ Kaufpreis ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
24,3	18,1	4,3	1.844.262			57.240.000,00
				34	5.209.022,00	56.040.000,00
				38	5.181.583,00	58.440.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			103.290.000,00
				54	5.600.000,00	103.290.000,00
				54	5.600.000,00	103.290.000,00
-	-	-	-	-	-	-
5,1	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			84.605.000,00
				59	4.465.711,00	84.580.000,00
				59	4.238.296,00	84.630.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			40.600.000,00
				35	2.402.787,00	40.310.000,00
				35	2.531.892,00	40.890.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			21.390.000,00
				50	984.015,00	21.920.000,00
				50	850.000,00	20.860.000,00

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

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

keine

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

keine

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

USA

	Deka USA Franklin Street LP c/o Paul Venokur, EA, Tarlow & Co CPA, PC, 7 Penn Plaza 10001 New York, USA	19.998,00	24.000.000,00	–	–	11.000.000,00	38.561.818,38 (8,34)
1	Boston 02110 70 Franklin Street	–	–	18,1	10.375.000 ¹¹⁾	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ¹²⁾ : Deka USA DIN A GP, c/o Paul Venokur, EA, Tarlow & Co CPA, PC, 7 Penn Plaza, 10001 New York, USA						23.997,69 (0,01)
	Beteiligte Gesellschaft ¹³⁾ : Deka USA Monroe Street LLC, c/o Paul Venokur, EA, Tarlow & Co CPA, PC, 7 Penn Plaza, 10001 New York, USA						0,00 (0,00)
	Deka USA Monroe Street LP c/o Paul Venokur, EA, Tarlow & Co CPA, PC, 7 Penn Plaza 10001 New York, USA	19.998,00	58.350.000,00	–	–	27.500.000,00	60.105.496,70 (13,00)
2	Chicago 60603 100 West Monroe Street „Hotel Hyatt Centric The Loop“	–	–	26,6	27.500.000 ¹¹⁾	–	–
	Deka USA Property Two LP c/o Paul Venokur, EA, Tarlow & Co CPA, PC, 7 Penn Plaza 10001 New York, USA	19.998,00	64.023.025,00	–	–	61.650.000,00	64.194.913,92 (13,89)
3	Chicago 60607 W Fulton Market 905 „905 W Fulton Market“	–	–	29,5	25.000.000 ¹¹⁾	–	–
4	Edwardsville 62025 3050 Gateway Commerce Center Drive „Amazon Distribution Center“	–	–	0,0	0,00	–	–
5	Washington D.C. 20007 3241 & 3245 M Street	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie)	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹⁰⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	USD
1.234.686,03 (= 2,9)	95.988,00	1.138.698,03	64.396,18	611.762,56	4,8	USD
						USD
						USD
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	USD
2.577.525,84 (= 2,3)	825.000,00	1.752.525,84	133.284,06	1.550.420,34	5,9	USD
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	USD
3.436.091,67 (= 4,1)	648.751,00	2.787.340,67	172.930,59	2.962.203,85	8,6	USD
1.316.488,09 (= 3,1)	153.337,50	1.163.150,59	67.032,12	681.492,86	5,2	USD
937.621,49 (= 4,1)	267.960,00	669.661,49	0,00	0,01	0,0	USD

Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
	Deka USA Property Four LP c/o Paul Venokur, EA, Tarlow & Co CPA, PC, 7 Penn Plaza 10001 New York, USA	100,0%	–	–	–	Okt. 18	–	–	–	–	–
6	Paramus 07652 60 North Route 17 „Paramus Junction Retail“	–	G	F	Ha: 100%	Dez. 18	1992/ 2017	29.938	6.958	0	K
7	Portland 97204 811 SW 6th Avenue „6Y“	–	G	F	B/P 99%; Ha / L: 1%	Jul. 19	1956	929	10.610	0	K/Pa
8	Washington 20005 1100 Vermont	–	G	F	B/P: 91%; Ha: 8%; Kfz: 1%	Nov. 18	1961/ 2014	648	6.323	0	K/Pa

Beteiligte Gesellschaft¹⁴⁾: Deka USA Property Four LLC,
c/o Paul Venokur, EA, Tarlow & Co CPA, PC, 7 Penn Plaza,
10001 New York, USA

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

keine

**Summe Beteiligungen
(Anteil am Fondsvermögen)**

**Summe Direktinvestments
(Anteil am Fondsvermögen)**

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 6 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/ Kaufpreis ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,0	29,6	6,3	1.204.777			36.635.000,00
				37	2.350.551,00	37.890.000,00
				37	2.300.651,00	35.380.000,00
27,9	0,1	5,7	1.121.416			45.885.000,00
				47	3.757.500,00	45.550.000,00
				47	3.797.723,00	46.220.000,00
15,6	0,0	3,4	1.367.154			41.580.000,00
				52	3.856.645,00	41.030.000,00
				52	3.812.399,00	42.130.000,00
						0,00 (= 0,00)

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinan- zierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
	Deka USA Property Four LP c/o Paul Venokur, EA, Tarlow & Co CPA, PC, 7 Penn Plaza 10001 New York, USA	19.998,00	68.520.000,00	–	–	33.000.000,00	71.388.084,85 (15,44)
6	Paramus 07652 60 North Route 17 „Paramus Junction Retail“	–	–	0,0	0,00	0,00	–
7	Portland 97204 811 SW 6th Avenue „6Y“	–	–	67,7	31.080.000 ¹¹⁾	0,00	–
8	Washington 20005 1100 Vermont	–	–	0,0	0,00	0,00	–

Beteiligte Gesellschaft¹⁴⁾: Deka USA Property Four LLC,
c/o Paul Venokur, EA, Tarlow & Co CPA, PC, 7 Penn Plaza,
10001 New York, USA

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

keine

Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)	–	133.150.000,00 (= 28,80)	234.274.311,54 (= 50,68)
Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)	0,00 (= 0,00)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie)	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹⁰⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	USD
1.440.777,16 (= 3,9)	365.400,00	1.075.377,16	72.223,86	1.036.197,51	7,2	USD
1.383.860,32 (= 2,9)	0,00	1.383.860,32	69.740,58	1.080.978,93	7,8	USD
1.651.305,39 (= 4,0)	594.500,00	1.056.805,39	83.422,26	1.181.815,50	7,2	USD
				0,00 (= 0,00)		USD
				0,00 (= 0,00)		USD

Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- ¹⁾ Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt
- ²⁾ Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- ³⁾ Nutzungsart: **B/P** = Büro und Praxen, **H** = Hotel, **L** = Lager, Hallen und Logistik, **Ha** = Einzelhandel und Gastronomie, **S** = Sonstiges, **W** = Wohnen, **Kfz** = offene Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Parkhäuser, (Angaben in % sind auf die Erträge bezogen)
- ⁴⁾ Ausstattung: **F** = Fernwärme, **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- ⁵⁾ Leerstand nach BVI-Methode (Projekte werden bis zwölf Monate nach Fertigstellung nicht berücksichtigt). Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr/Geschäftshalbjahr, sofern eine ertragsbezogene Quote von 33 % erreicht oder überschritten wurde.
- ⁶⁾ Die Mietverträge, die in den auf den Berichtszeitraum folgenden zwölf Monaten auslaufen, werden insgesamt in % der gesamten Vertragsmieten angegeben. Basis für die Gewichtung ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Vertragsmiete aus dem Objekt. Unbefristete Verträge werden hier nicht berücksichtigt.
Es handelt sich um die tatsächlichen Mieterträge im Geschäfts(halb)jahr, bei neu angekauften Objekten um die vereinnahmten Mieten vom Kaufzeitpunkt an bis zum Ende des Geschäfts(halb)jahres.
Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/Objekt, oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.
Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien.
- ⁷⁾ Marktübliche Miete laut aktuellem Bewertungsgutachten, diese Mieten können von den gegenwärtigen tatsächlichen Mieten abweichen.
- ⁸⁾ Die Verkehrswertermittlung erfolgt zu verschiedenen Bewertungsstichtagen vierteljährlich innerhalb des Geschäftsjahres für jede einzelne Immobilie; Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Im Berichtszeitraum erworbene Objekte werden bis zu maximal drei Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Anteil am Fondsvermögen nur für direkt gehaltene Immobilien.
- ⁹⁾ Kaufpreis exklusive Nebenkosten
- ¹⁰⁾ Zum Berichtsstichtag noch nicht abgeschriebene Nebenkosten.
- ¹¹⁾ Fremdfinanzierung wurde von der Immobilien-Gesellschaft aufgenommen.
- ¹²⁾ An den Immobilien-Gesellschaften „Deka USA Franklin Street LP“ und „Deka USA Property Two LP“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist. Ferner ist die Gesellschaft 100%ige Gesellschafterin der Deka USA Monroe Street LLC und Deka USA Property Four LLC.
- ¹³⁾ An der Immobilien-Gesellschaft „Deka USA Monroe Street LP“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- ¹⁴⁾ An der Immobilien-Gesellschaft „Deka USA Property Four LP“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.

Hinweis

Die Rubriken *Restnutzungsdauer*, *Marktübliche Miete* und *Verkehrswerte* weisen im Immobilienverzeichnis beide Gutachtenwerte der externen Bewerter aus. Die Rubrik *Verkehrswerte* weist darüber hinaus auch den arithmetischen Mittelwert der beiden Gutachtenwerte aus. Weitere Informationen in diesem Halbjahresbericht finden Sie auf Seite 2 „Hinweise“ sowie im Anhang ab Seite 35.



Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2021

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

I. Ankäufe¹⁾

keine

II. Verkäufe¹⁾

keine

Hinweis

Es fanden keine *Immobilientransaktionen* im Berichtszeitraum statt.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal USD	Verkäufe nominal USD	Bestand nominal USD	Kurswert USD	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				86.110.735,79	18,63
II. Wertpapiere					
1. Börsengehandelte Wertpapiere					
Verzinsliche Wertpapiere					
0,18413 % BNG Bank N.V. FLR MTN 18/22 Reg.S (XS1805532311)	0,00	0,00	3.600.000,00	3.600.540,00	0,78
0,27575 % LBBW-Förderbank FLR MTN R.5587 18/23 (XS1789451652)	0,00	0,00	3.400.000,00	3.408.568,00	0,74
Wertpapiere gesamt	0,00	0,00	7.000.000,00	7.009.108,00	1,52
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:					0,00

Hinweis

Im Berichtszeitraum fanden keine *Wertpapier- oder Derivatetransaktionen* mit eng verbundenen Unternehmen statt.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	USD	USD	USD	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<u>133.150.000,00</u>	<u>28,80</u>
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>878,33</u>	<u>0,00</u>
3. Andere (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>8.721.318,89</u>	<u>1,89</u>
davon Forderungen aus Anteilumsatz		1.207.754,76		
davon Forderungen aus Cash Collateral		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>2.503.381,06</u>	<u>0,54</u>
2. anderen Gründen (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>301.607,10</u>	<u>0,07</u>
davon aus Anteilumsatz		35.278,06		
davon aus Cash Collateral		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
III. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>4.211.436,44</u>	<u>0,91</u>
Fondsvermögen (USD)			462.249.927,95	100,00

Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang ab der Seite 35.



Boston, 70 Franklin Street

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV*

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

Anteilwert	USD	54,62
Umlaufende Anteile	Stück	8.462.908

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

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

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

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

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

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

2. Ankaufsbewertungen

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

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

3. Regelbewertungen und außerplanmäßige Bewertungen

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

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

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

* KARBV = Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände. Rechtliche Grundlage zu verkürzter Angabe des Anhangs in Halbjahresberichten siehe Seite 38.

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

Investmentanteile

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

Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

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

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

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

9. Rückstellungen

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt.

Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Aufwands- und Ertragszahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge.

Die Gesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresbericht angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

Überdies wendet die Gesellschaft den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z. B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden grundsätzlich zu dem unter Zugrundelegung des von Bloomberg L.P. veröffentlichten Devisenkurses der Währung in die Währung der Vereinigten Staaten von Amerika (US-Dollar) umgerechnet.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Für das Publikums-Sondervermögen „Deka-ImmobilienNordamerika“ sind im Abschnitt „Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben“ die eingetretenen Änderungen im Verkaufsprospekt benannt.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

Es ist davon auszugehen, dass sich die Coronavirus-Pandemie auf die Wertentwicklung bzw. auf verschiedene Risiken (u. a. Marktpreis-, Adressenausfall- oder Liquiditätsrisiken) der Offenen Immobilienfonds auswirkt.

Im Verkaufsprospekt wurden zur Stärkung eines nachhaltigen Investmentprozesses und auf Basis der Offenlegungsverordnung entsprechende Ergänzungen mit Gültigkeit seit dem 10. März 2021, also unmittelbar vor Beginn des aktuellen Berichtszeitraums, vorgenommen. Die Gesellschaft bezieht im Rahmen ihres Investmentprozesses (Sorgfaltsprüfungsverfahren) die relevanten finanziellen und nicht finanziellen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese, soweit möglich, fortlaufend. Dabei werden relevante Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt, die eine wesentliche Auswirkung auf die Rendite der jeweiligen Investition haben können. Weiterhin werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen einer Anlageentscheidung auf Nachhaltigkeitsfaktoren des Sondervermögens untersucht.

Beim Deka-ImmobilienNordamerika werden in Bezug auf die Nachhaltigkeitsrisiken ökologische Faktoren (E), soziale Nachhaltigkeitsfaktoren (S) sowie Governance-Faktoren (G) einbezogen. Ziel ist es, die Risiken der benannten Nachhaltigkeitsfaktoren zu identifizieren, zu messen und in die bestehende Risikosteuerung zu integrieren. Dabei können unterschiedliche Messsysteme zum Einsatz kommen. Initial werden im Rahmen des jeweiligen (Neu-)Produkt- und des Ankaufsprozesses Risiken identifiziert und in der Entscheidung berücksichtigt, die im fortlaufenden Prozess weiter berücksichtigt werden. Nachhaltigkeitsrisiken können hierdurch nicht gänzlich mitigiert werden, mögliche Chancen aus der Nachhaltigkeit sollen zur Steigerung des Anlageerfolges genutzt werden. Nachhaltigkeitsrisiken können sich in Summe positiv als auch negativ auf die Rendite dieses Produktes auswirken (unter www.deka.de finden Sie im aktuellen Verkaufsprospekt nähere Ausführungen hierzu).

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

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

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

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

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

Weitere Fondsdaten zum Deko-ImmobilienNordamerika auf einen Blick

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

* aus den Monatsendwerten

** 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
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt am Main

Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gründungsdatum

29. November 1966

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2020)

gezeichnet und eingezahlt 10,2 Mio. EUR

Eigenmittel nach § 25
Abs. 1 Nr. 2 KAGB 70,0 Mio. EUR

Geschäftsführung

Ulrich Bäcker*
Mömbis

Burkhard Dallosch*
Bad Nauheim

Esteban de Lope Fend*
Frankfurt am Main

Victor Stoltenburg
Oberursel (Taunus)

Gesellschafter

DekaBank Deutsche Girozentrale
Berlin und Frankfurt am Main

Aufsichtsrat

Vorsitzender

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

Stellvertretende Vorsitzende

Birgit Dietl-Benzin
Mitglied des Vorstandes der DekaBank Deutsche Girozentrale,
Berlin und Frankfurt am Main

Mitglieder

Dr. Frank Pörschke (bis 31.08.2021)
Assessor des Rechts/Volljurist
Hamburg

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers
Professor der Universität Regensburg,
Lehrstuhl für Immobilienmanagement, Bad Abbach

Thomas Schmengler (ab 01.09.2021)
Nackenheim

Dirk Schleif
Referent Fondsmanagement Deka Immobilien Domus Fonds
der Deka Immobilien Investment GmbH
Frankfurt am Main

Magnus Schmidt
Referent Meldewesen Immobilienfonds der Deka Immobilien
Investment GmbH, Düsseldorf

(Hauptsitz ist unterstrichen)

* Gleichzeitig Geschäftsführer der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

Niederlassungen

Frankreich

Deka Immobilien Investment GmbH
34, rue Tronchet, 75009 Paris

Italien

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

Neuseeland

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

Polen

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

Spanien

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

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Bernd Astl

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Marcus Braun

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Florian Dietrich

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Riedstadt

Christoph Leonhard Engel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Carsten Fritsch

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Reinhard Möller

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Michael Schlarb

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Mark Kipp-Thomas

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

Australien: *CBRE Valuations Pty Ltd, Level 3, Waterfront Place,
1 Eagle Street, Brisbane, Qld, Australia 4000*

Troy Craig, Certified Practising Valuer (FAPI)

Ryan Korda, Certified Practising Valuer (AAPI)

Andrew Lett, Certified Practising Valuer (AAPI)

Michael Pisano, Certified Practising Valuer (FAPI),
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Stephen Thomas, Certified Practising Valuer (AAPI)

Australien: *Jones Lang LaSalle Advisory Services Pty Limited,
L25 420 George Street, Sydney, Australia*

Martin Reynolds,
Certified Practising Valuer (AAPI), Member of the Royal
Institution of Chartered Surveyors (MRICS, Registered Valuer)

Chile: CBRE Chile S.A., Isidora Goyenechea 2800, 35th Floor, Las Condes, Santiago City, Chile

Francisco Traverso, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Deutschland: CBRE GmbH, Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin

Meike Opfermann, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), RICS Registered Valuer, CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024

Deutschland: Duff & Phelps REAG GmbH, Mainzer Landstrasse 36, 60325 Frankfurt am Main

Dirk Holzem, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Henning Thelosen, CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS, Registered Valuer)

Thorsten Wölfel, CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024

Deutschland: Jones Lang LaSalle SE, Bockenheimer Landstraße 55, 60325 Frankfurt am Main

Andreas Röhr, CIS HypZert (F) und CIS HypZert (M) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS, Registered Valuer)

Doreen Süssmilch, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Großbritannien: CBRE Limited, St Martin's Court, 10 Paternoster Row, London EC4M 7HP, UK

Thomas Philips, CIS HypZert (MLV) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS, Registered Valuer)

Großbritannien: Duff & Phelps Ltd., The Shard, 32 London Bridge, SE1 9 SG, UK

Mark Whittingham, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Irland: CBRE UC, 3rd Floor, Connaught House, 1 Burlington Road, Dublin 4, Ireland

Aidan Reynolds, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS, Registered Valuer)

Irland: Duff & Phelps (Ireland) Ltd, 24 Saint Stephen's Green, Dublin 2, Ireland

Mark Synnott, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Japan: CBRE K.K., 2-1-1 Marunouchi, Chiyoda-ku, Tokyo, 100-0005 Japan

Hiroko Minowa, Member of Appraisal Institute (MAI), Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS, Registered Valuer)

Eiji Nishio, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS, Registered Valuer)

Taku Ozora, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS, Registered Valuer)

Japan: Duff & Phelps K.K., Fukoku Seimei Building, 22F 2-2-2 Uchisaiwaicho Chiyoda-ku, Tokyo, 100-0011, Japan

Junya Igarashi, Member of Appraisal Institute (MAI)

Japan: Jones Lang LaSalle Morii Valuation & Advisory K.K., Yusen Kayabacho Bldg. 8F, 1-8-3 Nihonbashi-Kayabacho, Chuo-ku, Tokyo, Japan

Kamiyama Shigekazu, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Kanada: CBRE Limited, 145 King St. W., Suite 1100, Toronto, Ontario, Canada M5H 1J8

Clive Bradley, Certified Practising Valuer (AACI)

Eric Kushner, Certified Practising Valuer (AACI)

Chris Marlyn, Certified Practising Valuer (AACI)

Paul Morassutti, Certified Practising Valuer (AACI)

Jean Rioux, Certified Practising Valuer (AACI)

Andy Zhuang Certified Practising Valuer (AACI)

Kanada: Duff & Phelps Canada Limited, Bay Adelaide Centre, 333 Bay Street, Toronto ON M5H 2R2, Canada

Michael Parsons, Certified Practising Valuer (AACI)

Mexiko: CBRE S.A. de C.V., Pedregal 24, 17th Floor Lomas de Chapultepec, Mexico City, D.F. 11040

Chris Maugeri, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), Certified Practising Valuer (AACI)

Mexiko: D & PH Mexicana, S. de R.L. de C.V., Avenida Paseo de la Reforma 505, 06500 Mexiko City

Jorge Yanez, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS, Registered Valuer)

Neuseeland: CBRE Limited, ANZ Centre, Level 14, 23-29 Albet Street, Auckland, New Zealand 1010

Campbell Stewart, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Singapur: CBRE Pte Ltd, 2 Tanjong Katong Road #06-01, Paya Lebar Quarter, Singapore 437161

Rachel Lim, Licensed Appraiser for „Lands and Buildings“ by Inland Revenue Authority of Singapore, Member of Singapore Institute of Surveyors and Valuers

Phang Siew Ling, Licensed Appraiser for „Lands and Buildings“ by Inland Revenue Authority of Singapore, Member of Singapore Institute of Surveyors and Valuers

Südkorea: CBRE Korea Company Limited, 19F, SC Building, 47 Jong-ro, Jongno-gu, Seoul 03160, Korea

Alex Chan, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

USA (Chicago): CBRE, Inc. (New York), One Penn Plaza, Suite 1835, New York, NY, USA 10119

Scott Patrick, Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (Chicago): Jones Lang LaSalle Valuation & Advisory Services, LLC, 200 E Randolph, 47th Floor, Chicago, USA

Joseph M. Miller, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

USA (Los Angeles): CBRE, Inc., One Penn Plaza, Suite 1835, New York, NY, USA 10119

Andrew Power, Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (NY): CBRE, Inc. (New York), One Penn Plaza,
Suite 1835, New York, NY, USA 10119

Mark Godfrey, Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (Phoenix): CBRE, Inc. (New York), One Penn Plaza,
Suite 1835, New York, NY, USA 10119

Jo Dance, Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (Seattle Portland): CBRE, Inc. (New York),
One Penn Plaza, Suite 1835, New York, NY, USA 10119

Whitney Haucke, Member of Appraisal Institute (MAI),
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

USA (Virginia): CBRE, Inc. (New York), One Penn Plaza,
Suite 1835, New York, NY, USA 10119

Casey Burns, Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (Atlanta): Duff & Phelps, LLC,
311 S. Wacker Drive, Suite 4200, 60606 Chicago

Michael Gibbs, Member of Appraisal Institute (MAI),
Accredited Senior Appraiser (ASA)

USA (Illinois): Duff & Phelps, LLC,
311 S. Wacker Drive, Suite 4200, 60606 Chicago

Ross Prindle, Member of Appraisal Institute (MAI),
Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS),
Member of the Conselors of Real Estate (CRE)

USA (San Francisco): Duff & Phelps, LLC,
311 S. Wacker Drive, Suite 4200, 60606 Chicago

James Gavin, Member of Appraisal Institute (MAI),
Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS),
Member of the Conselors of Real Estate (CRE)

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

Detlef Giebelen
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tönisvorst

Matthias Heide
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Peter Hihn
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tübingen

Thomas Kraft
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart

Prof. Dr. Andreas Link
Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors,
Köln

Markus Obermeier
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Anke Stoll
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Hamburg

Carsten Scheer
CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage
der ISO/IEC 17024, DIAZert unter Einhaltung der Anforderung
der DIN EN ISO/IEC 17024, München

Verwahrstelle

DekaBank Deutsche Girozentrale
Mainzer Landstraße 16
60325 Frankfurt am Main

Rechtsform

Anstalt des öffentlichen Rechts

Sitz

Berlin und Frankfurt am Main

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2020)

gezeichnet und eingezahlt
DekaBank * 244,1 Mio. EUR

Eigenmittel der Deka-Gruppe **
nach CRR/CRD IV (mit
Übergangsregelung) 5.763,0 Mio. EUR***

* HGB Einzelabschluss

** Siehe Erläuterung Geschäftsbericht 2020 (Notes 75 Seite 222): Seit dem 01. 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 Geschäftsbericht Deka-Gruppe 2020 (Abb. 23) Seite 87.

Haupttätigkeit

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

Zahl- und Verwahrstelle in Luxemburg

DekaBank Deutsche Girozentrale
Succursale de Luxembourg
6, rue Lou Hemmer
1748 Luxembourg-Findel, Luxembourg

Abschlussprüfer der Gesellschaft und der von ihr verwalteten Sondervermögen

KPMG Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet 19 Sondervermögen, davon vier Publikumsfonds, (Deka-ImmobilienEuropa, Deka-ImmobilienGlobal, Deka-ImmobilienNordamerika und Deka-ImmobilienMetropolen) und 15 Spezialfonds sowie darüber hinaus zwei individuelle Immobilienfonds. Des Weiteren wird die Fremdverwaltung für eine Investment AG durchgeführt.

Stand: November 2021

Frankfurt am Main, im November 2021

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Victor Stoltenburg



**Deka Immobilien
Investment GmbH**

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

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