

# Halbjahresbericht zum 30. September 2022. **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](http://www.deka.de) (Rubrik Immobilien) verfügbar.

Dieser Halbjahresbericht ist dem Erwerber von Deka-ImmobilienNordamerika-Anteilen zusammen mit dem Jahresbericht zum 31. März 2022 und dem aktuellen Verkaufsprospekt bis zum Erscheinen des Jahresberichts (Stichtag 31. März 2023) 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 und den Ukraine-Krieg, 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 Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in diesem Jahresbericht vorrangig die männliche Form. Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen meint die gewählte Formulierung stets alle Geschlechter und Geschlechtsidentitäten.

Erläuterungen zur Berücksichtigung ökologischer Merkmale im Deka-ImmobilienNordamerika finden Sie im jeweiligen Jahresbericht.

**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)	511,1 Mio. USD
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	489,1 Mio. USD
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	489,1 Mio. USD
Fondsobjekte gesamt	9
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	9
Vermietungsquote 30.09.2022	90,6 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	90,0 %
Fremdkapitalquote 30.09.2022	16,8 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	0
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	0
Netto-Mittelzufluss <sup>1)</sup>	20,5 Mio. USD
Ausschüttung am 01.07.2022 für das Geschäftsjahr 2021/2022 <sup>2)</sup>	6,8 Mio. USD
– Ausschüttung je Anteil per 01.07.2022	0,75 USD
Anlageerfolg (in USD) 01. April bis 30. September 2022 (Fondsgeschäftshalbjahr) <sup>3)</sup>	1,0 %
Anlageerfolg (in USD) seit Fondsaufgabe am 14. Juli 2016 <sup>3)</sup>	16,7 %
Rücknahmepreis	55,06 USD
Ausgabepreis	57,12 USD

<sup>1)</sup> Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. 189.325 USD.

Stand: 30. September 2022

<sup>2)</sup> Inkl. Ausgleichsposten i.H.v. 135.672 USD für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile

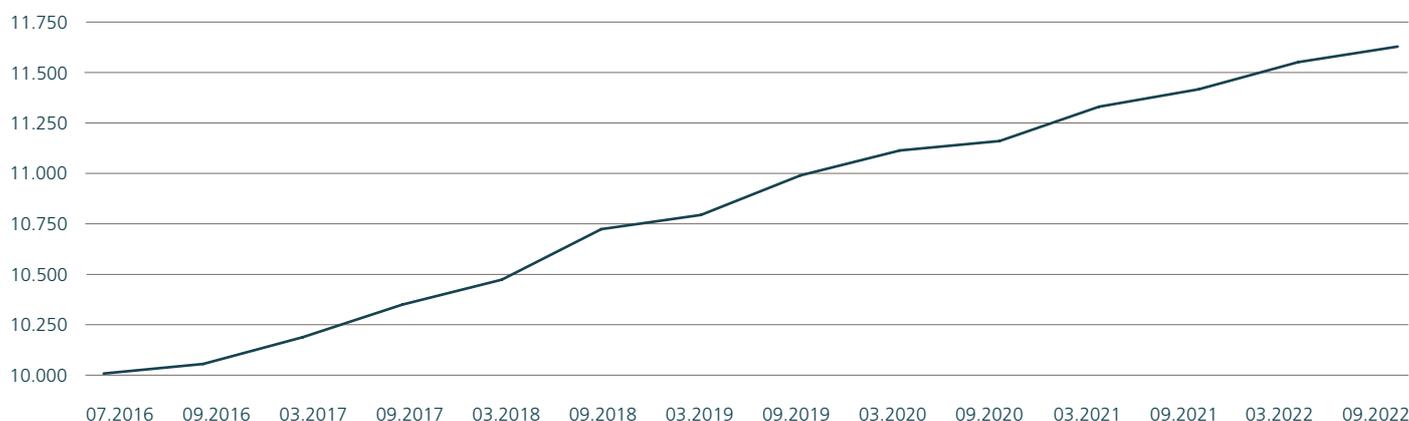
<sup>3)</sup> Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreise) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt.

## Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe in US-Dollar\*

Einmalanlage am 14.07.2016: 10.000 USD  
Bestand zum 30.09.2022: 11.673 USD

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 16,7 %  
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 2,5 %

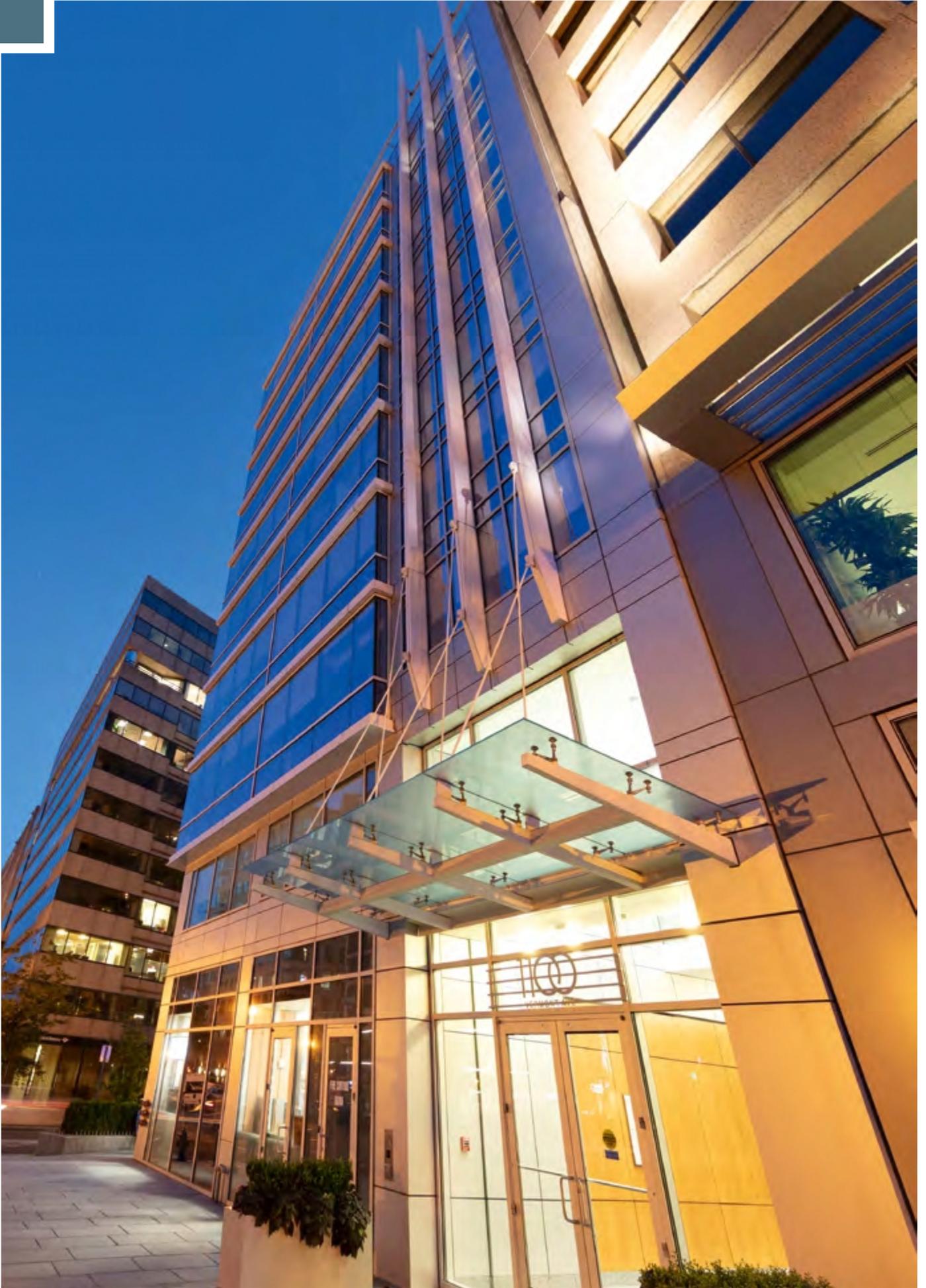
Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 2,0 %  
Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 2,5 %



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 2022



Washington, 1100 Vermont

# Inhalt

Kennzahlen Deka-ImmobilienNordamerika	3	Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	34
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	6	Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	35
Allgemeine Angaben	6	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV (verkürzte Darstellung)	37
Zur Situation an den Immobilienmärkten	8	Sonstige Angaben	37
An- und Verkäufe	9	Angaben zu den angewendeten Bewertungs- verfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	37
Vermietungssituation	9	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	39
Portfoliostruktur	9	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	40
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	9	Begründung zu verkürzten Angaben im Anhang des Halbjahresberichtes	40
Risikoprofil	10	Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienNordamerika auf einen Blick	41
Fazit und Ausblick	14	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	42
Übersicht Vermietung zum 30. September 2022	17		
Erläuterungen zur Übersicht Vermietung	18		
Vermögensübersicht zum 30. September 2022	20		
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	21		
Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil I: Immobilienverzeichnis	22		
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2022	32		

# Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

## Allgemeine Angaben

Die anhaltende militärische Eskalation des Konflikts zwischen Russland und der Ukraine führt zu geopolitischen Spannungen, deren Auswirkungen derzeit noch nicht vollständig abgesehen werden können. Sofern sich diese Auswirkungen des Konflikts in nachhaltigen Konjunktur- und Kapitalmarktbelastungen niederschlagen und die aktuelle Situation weiter anhält oder sich verschärft, kann es nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Ergebnis-, Risiko- und Kapitalsituation sowie die entsprechenden zentralen Steuerungsgrößen ungünstiger als dargestellt entwickeln könnten. Eine konjunkturelle Abkühlung dürfte sich mit zeitlicher Verzögerung auch auf den Immobilienmärkten niederschlagen.

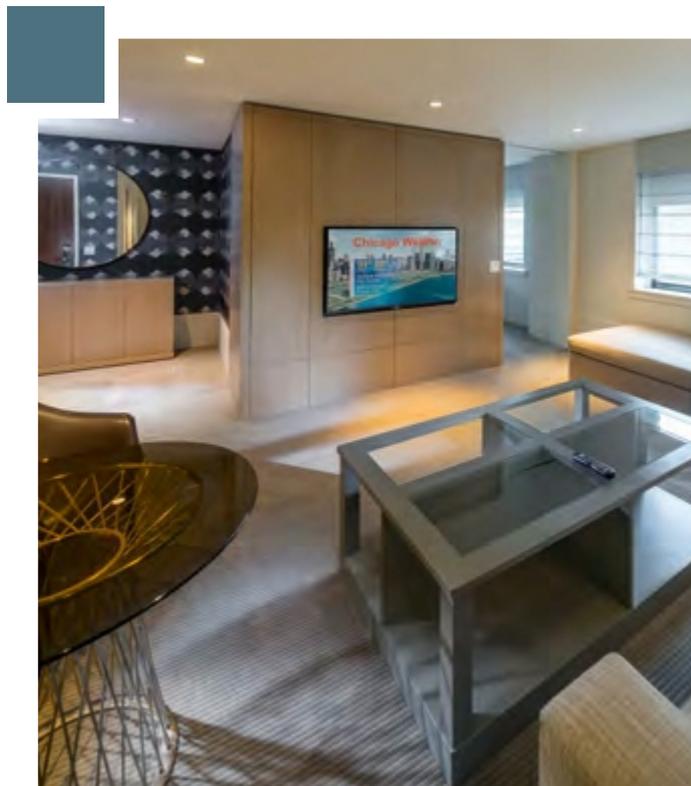
Auch die weltweiten Auswirkungen der Corona-Pandemie sind noch nicht abschließend abschätzbar. Somit besteht weiterhin auch hierzu eine Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Marktentwicklungen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es insbesondere durch Virus-Mutationen zumindest kurzfristig zu Rückschlägen in der Pandemiebekämpfung kommen kann.

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

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 wird in US-Dollar (USD) erzielt, ebenso sämtliche Ausschüttungen und Rückzahlungen.

Der Fonds 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 aktuell aus neun attraktiven Objekten in Top-Lagen in den Bereichen Büro, Handel, Logistik und Hotel. Alle Objekte sind entweder neu erstellt oder sehr hochwertig modernisiert.

Gemäß unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen haben wir den Deka-ImmobilienNordamerika im Januar 2022 nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (sogenannte ESG-Strategie) klassifizieren lassen und beachten verstärkt ökologische Merkmale. Der Fonds verfolgt erfolgreich seit Auflage eine Zertifizierungsstrategie und derzeit sind zum Berichtsstichtag rd. 30 % (gemessen an den Verkehrswerten) des Immobilienportfolios entsprechend ausgezeichnet.



Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

Bei der Auswahl und der Bewirtschaftung der Immobilien sind hierbei insbesondere ökologische Merkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen u. a. Kriterien, wie das Beachten des UN Global Compact\* beim Anlegen der Fondsliquidität, ein Reduzieren des CO<sub>2</sub>-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.

### Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des Deka-ImmobilienNordamerika beträgt rd. 511 Mio. USD zum Stichtag 30.09.2022. Das Immobilienvermögen hat ein Volumen von rd. 489 Mio. USD und umfasst neun 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.,

\* 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.

einem Shopping-Center in Paramus, New Jersey, einer Einzelhandelsimmobilie in Santa Monica, Los Angeles County, 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 Fonds verfügt über ein absolutes Liquiditätsvolumen von 79,6 Mio. USD, die Liquiditätsquote beträgt zum Stichtag 15,6 % des Fondsvermögens.

### Wertentwicklung

Im Berichtszeitraum des ersten Halbjahres im Fondsgeschäftsjahr 2022/2023 erzielte der Deka-ImmobilienNordamerika eine Wertentwicklung nach BVI-Methode\* von 1,0 %. Seit der Auflegung im Juli 2016 erzielte der Fonds eine kumulierte Rendite von 16,7 %.

\* 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.

### Übersicht über wichtige internationale Büromärkte

	Durchschnittsmiete USD/sf*/Jahr	Class A Veränderung ggü. Vorjahr	Leerstands- quote in %
Boston	71	↘	10,1
Midtown Manhattan (NY)	78	↗	13,2
Washington D.C.	54	→	15,4
San Francisco	55	↗	17,2
Mexiko-Stadt	25	↘	24,7
Toronto Downtown	28	↗	10,2

Quelle: CBRE-EA, CBRE

Stand: 30.09.2022

\* Square foot = Flächenmaß im angloamerikanischen Maßsystem, das in den USA und im Vereinigten Königreich benutzt wird (1 sf = 0,09290304 m<sup>2</sup>).

### Ausschüttung

Am 01.07.2022 wurden den Anlegern 0,75 USD pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 0,75 USD pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,60 USD steuerfrei.

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



Edwardsville, „Amazon Distribution Center“



Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

## Zur Situation an den Immobilienmärkten

### USA

Die Erholung an den US-Büromärkten kam im dritten Quartal 2022 ins Stocken. Die Nettoabsorption von Büroflächen blieb wie im Vorquartal im negativen Bereich und liegt für 2022 bisher nur noch marginal im positiven Bereich. In rund der Hälfte der Märkte sind die Mieten seit 2021 angestiegen, allen voran Atlanta und Dallas. Auf der negativen Seite fallen vor allem Boston, Seattle und Downtown Manhattan ins Auge. San Francisco liegt nach einem ordentlichen Mietanstieg im dritten Quartal nur noch knapp im negativen Bereich für dieses Jahr. Im Gesamtmarkt stiegen die Leerstände im dritten Quartal nochmal um 40 Basispunkte auf 17,1 % an, vor allem aufgrund eines starken Anstiegs in San Francisco. Los Angeles und Dallas verzeichneten die größten Rückgänge um jeweils 60 Basispunkte auf 19,9 % bzw. 22,4 %. Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in den USA summierte sich von Januar bis September 2022 auf 512 Mrd. USD, rund 15 % mehr als im Vorjahr. Die Cap Rates\* für Class A-Bürogebäude stiegen im zweiten Quartal an allen Standorten.

### Kanada

In Kanada sah das dritte Quartal 2022 wesentlich freundlicher aus als die Vorquartale. Die Nettoabsorption lag deutlich im positiven Bereich. Der Schwenk ins Plus war vor allem Toronto geschuldet, das trotz umfangreicher Fertigstellungen eine hohe positive Nettoabsorption verzeichnete. Die Mieten stiegen im Gesamtmarkt an und liegen damit 5,6 % über Jahresendniveau 2021. Vor allem Calgary konnte seine Verluste aus dem Vorjahr wieder ausgleichen, aber auch Toronto und Edmonton liegen über das Jahr betrachtet bislang deutlich im Plus. Im dritten Quartal fielen in Toronto und vor allem Ottawa hingegen die Mieten. Der Leerstand im Gesamtmarkt liegt immer noch 130 Basispunkte über dem Endwert 2021, ging aber im dritten Quartal um 40 Basispunkte zurück auf 14,2 %. Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien erhöhte sich in den ersten neun Monaten 2022 um 5,1 % gegenüber dem Vorjahr auf 21,6 Mrd. USD. Knapp 32 % der Investitionen entfielen auf Büro, die Cap Rates blieben bis zum Quartal 2 weitestgehend stabil, nur in Vancouver gab es nochmal einen deutlichen Rückgang auf 3 %.

### Mexiko

Die Nachfrage nach Büroflächen in Mexiko-Stadt war im ersten Dreivierteljahr 2022 etwas stärker als im Vergleichszeitraum 2021. Die vollständige Erholung des Marktes wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Die Leerstandsquote im Gesamtmarkt hat sich auf rund 25 % erhöht, in den zentralen Lagen blieb sie jedoch stabil. Die Spitzenmiete für Class A-Flächen verharrte auf dem Niveau der Vorquartale.

\* Verhältnis Nettoertrag zu Kaufpreis

## An- und Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden keine Transaktionen getätigt.

## Vermietungssituation

Die Objekte im Deko-ImmobilienNordamerika sind zum Stichtag 30.09.2022 zu 90,6 % vermietet. Die aktuellen Bestandsimmobilien verfügen über eine gut diversifizierte Restlaufzeit der Mietverträge, die zu einem konstanten Ertragspotenzial des Immobilienbestandes beitragen. Rund 87 % der Mietverträge haben eine Laufzeit bis 2025 und länger.

Detaillierte Angaben zu Vermietungsquoten und auslaufenden Mietverträgen sind in der Vermietungsübersicht auf Seite 17 dargestellt. Die Leerstandsquoten der aktuellen Immobilien sind im Teil I zur Vermögensaufstellung, dem Immobilienverzeichnis, auf den Seiten 22 bis 30 angegeben.

## Portfoliostruktur

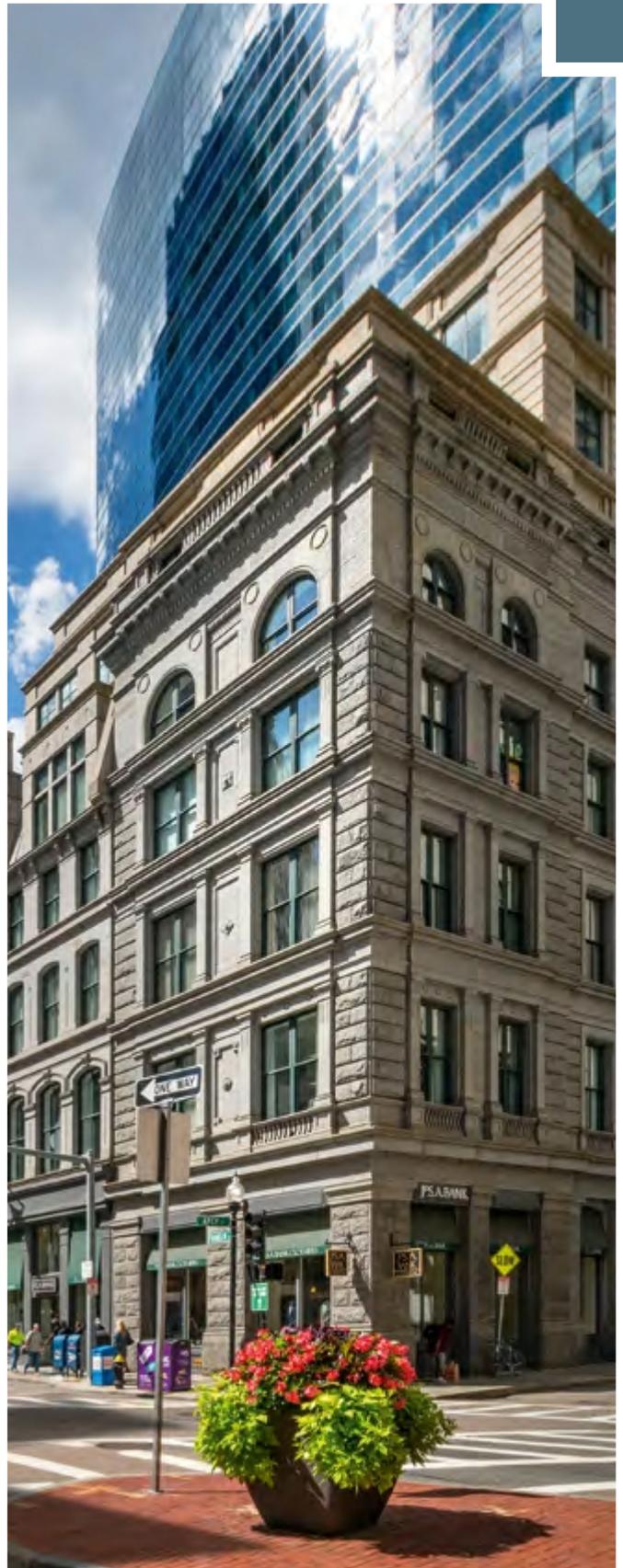
Per 30.09.2022 verfügt der Deko-ImmobilienNordamerika über neun Objekte mit einem Immobilienvermögen von rd. 489 Mio. USD und ist damit regional und sektoral solide diversifiziert. Die Nutzungsstruktur nach Jahresmieterträgen liegt bei 49,3 % Büro, 26,1 % Einzelhandel, 15,5 % Hotel und 8,9 % Logistik.

## Währungs- und Kreditportfoliomanagement

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

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

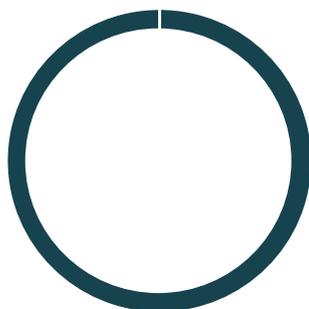
Das Kreditportfolio (rd. 82 Mio. USD) beläuft sich zum 30.09.2022 auf 16,8 % des Immobilienvermögens (rund 489 Mio. USD).



Boston, 70 Franklin Street

## Geografische Verteilung der Immobilien

in % der Verkehrswerte

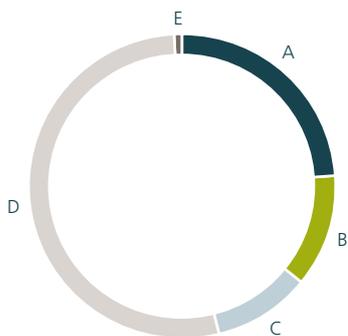


■ USA 100,0 %

### Geografische Verteilung der Immobilien

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. USD	Verkehrswert in %
<b>Immobilien, gesamt:</b>	<b>9</b>	<b>489,1</b>	<b>100,0</b>
<b>davon USA</b>	<b>9</b>	<b>489,1</b>	<b>100,0</b>

## Nutzungsarten der Immobilien nach Fläche



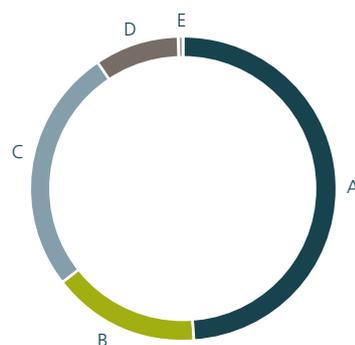
<b>A</b> Büro/Praxis	23,9 %	<b>D</b> Lager/Hallen	52,9 %
<b>B</b> Hotel	12,0 %	<b>E</b> Sonstige	0,8 %
<b>C</b> Handel	10,3 %		

## 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 in allen relevanten Wirtschaftsregionen versucht, die Schäden in der Realwirtschaft so gering wie möglich zu halten. Es war insbesondere eine schwierige Lage für die Hotellerie und den Einzelhandel festzustellen. Die Situation eines teilweise „wirtschaftlichen Minimalbetriebes“ war und ist auch für unsere Mieter in unterschiedlicher Intensität belastend. Wenngleich die Pandemie rechtlich betrachtet zumeist keine Grundlage zur Reduzierung von Mieten darstellt, stehen wir mit unseren Mietern in engem Austausch. Ziel ist es, die Situation individuell und partnerschaftlich zu begleiten und für das Sondervermögen langfristig tragfähige Lösungen zu finden. Die Abarbeitung dieser Sonderthemen ist hierzu mittlerweile weitgehend erfolgreich abgeschlossen.

**Ukraine-Situation:** Seit Ende Februar 2022 finden kriegerische Auseinandersetzungen in der Ukraine statt. Da Deko Immobilien nicht in den relevanten Märkten investiert ist und lediglich über einen vernachlässigbaren Anteil an Mietern aus Russland verfügt, erwarten wir aktuell, dass die Auseinandersetzungen keine unmittelbaren Auswirkungen auf unsere Immobilienportfolien haben werden. Einzelne Mieter werden jedoch durch Sanktionen, die Unterbrechung von Geschäftsbeziehungen oder auch von Lieferketten betroffen sein. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Auseinandersetzungen negativen Einfluss auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung haben könnten. Eine konjunkturelle Abkühlung könnte sich mit zeitlicher Verzögerung auch auf den Immobilienmärkten niederschlagen.

## Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag



<b>A</b> Büro/Praxis	49,3 %	<b>D</b> Lager/Hallen	8,9 %
<b>B</b> Hotel	15,5 %	<b>E</b> Sonstige	0,1 %
<b>C</b> Handel	26,1 %		



Paramus, „Paramus Junction Retail“

### Größenklassen der Fondsimmobilien

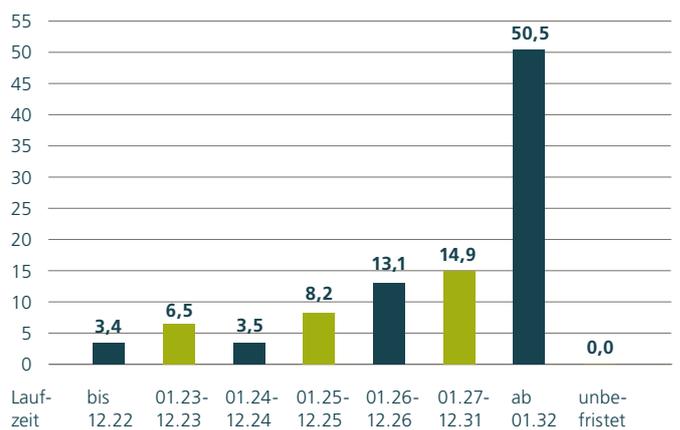
#### Verkehrswerte in Mio. USD



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

### Restlaufzeiten der Mietverträge

#### Anteil am Gesamtmietaufkommen in %



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

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

Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

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

Kreditportfolio*		
Währung	Kreditvolumen (gesamt) in TUSD	in % des Immobilienvermögens (gesamt)
USD	82.080	16,8
<b>Summe</b>	<b>82.080</b>	<b>16,8</b>

\* Immobilienvermögen gesamt: 489.140 TUSD

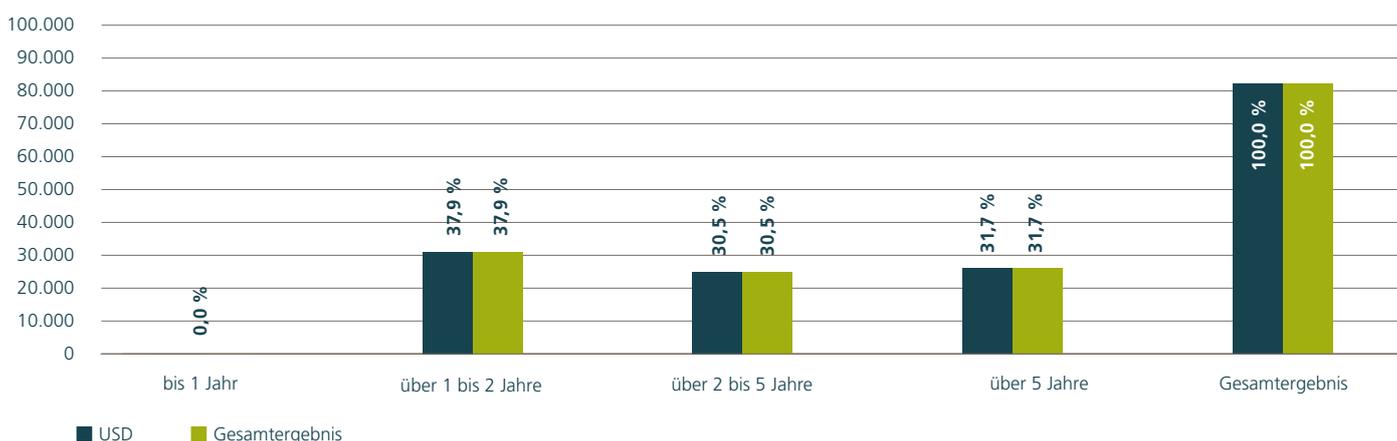
Rechnung getragen, um etwa den Anteil von Mietern an der Gesamtmiete des Fonds zu limitieren (siehe auch Aufstellung der Top-Ten-Mieter auf Seite 15).

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

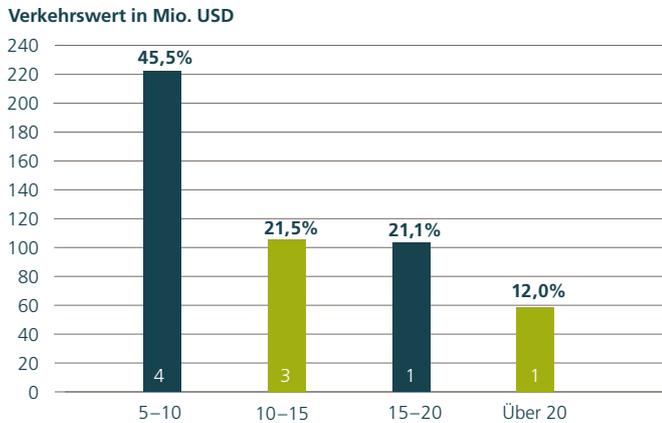
**Marktpreis-/Kurs-/Zinsänderungsrisiken:** Die Anlageentscheidungen des Fondsmanagements können zu einer positiven oder negativen Abweichung der Anteilwertentwicklung führen. Darüber hinaus können Kurs- und Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen. In der Regel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

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

Je Währung in % und in TUSD



## Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien



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

**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.

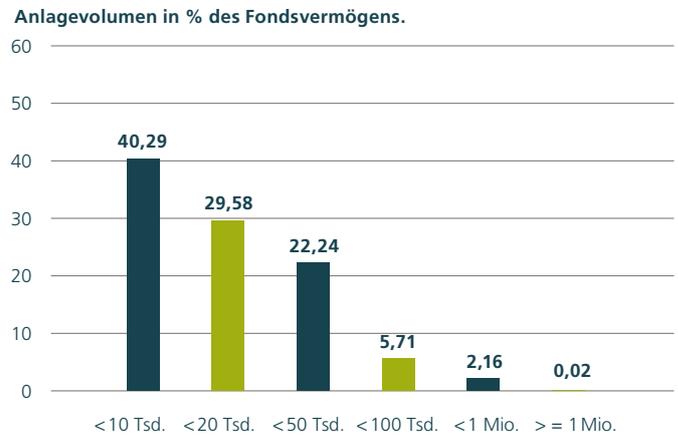
Sowohl die Immobilienverkehrswerte als auch die vorhandene Liquidität werden im Regelfall zu nahezu 100 % abgesichert.

Weitere Erläuterungen hierzu finden Sie im Abschnitt „Währungs- und Kreditportfoliomanagement“ auf Seite 9.

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

**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.

## Anlegerstruktur\*



\* Auswertung bezieht sich auf 63,1 % des Fondsvermögens.

Im Zuge der Corona-Pandemie konnten entsprechende Immobilienrisiken eintreten.

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

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

**Anbieterrisiko:** 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.



Boston, 70 Franklin Street

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

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

### Fazit und Ausblick

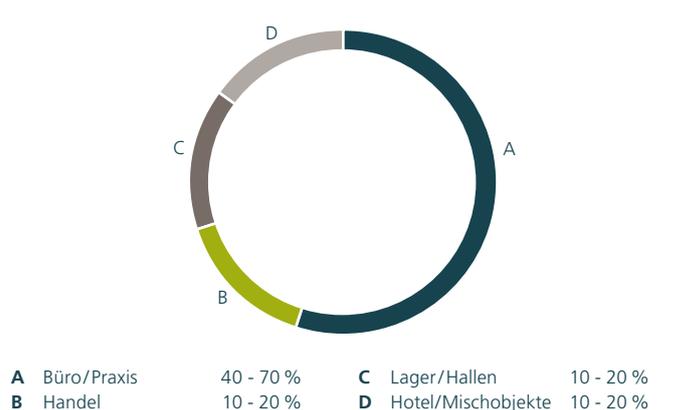
Vor dem Hintergrund anhaltend hoher Inflation in den USA stößt die amerikanische Notenbank Fed nun voraussichtlich deutlich weiter in den restriktiven Bereich vor als noch im letzten Quartal angenommen und die Zeichen stehen auf Rezession. Der Erholungsprozess am Büromarkt dürfte sich damit weiter verzögern und gerade im nächsten Jahr 2023 sind noch weitere Mietrückgänge möglich. Relativiert wird die Schwäche aber zumindest teilweise vom soliden Arbeitsmarkt und der hier zuletzt herrschenden Knappheit.

Auch Kanada kann sich mittlerweile dem Gegenwind nicht mehr völlig entziehen. Zwar ist das BIP-Wachstum für dieses Jahr noch solide, aber 2023 zeigen sich deutliche Brems Spuren, die sich 2024 nur langsam auflösen. Vor allem die höheren Zinsen machen sich bemerkbar, nachdem die Bank of Canada in diesem Jahr ihren Leitzins bereits um 350 Basispunkte auf 3,75 % und damit deutlich in den restriktiven Bereich angehoben hat. Die Inflation geht dennoch nur langsam zurück und dürfte erst Ende 2023 wieder in die Zielspanne der Zentralbank fallen. Auf dem Arbeitsmarkt bleibt das Angebot vorerst noch knapp. Nach der guten Performance in der Pandemie und der nun einsetzenden wirt-

### Zielallokation „geografisch“



### Zielallokation „Nutzungsarten“



### Top-Ten-Mieter

Integrated Clark Monroe, LLC	17,2 %
Mondelez Gopal, LLC	13,4 %
Amazon.com.dedc	9,7 %
Mrs. Gooch's Natural Food Markets, Inc.	6,9 %
H&M Hennes & Mauritz L.P.	4,5 %
Teachers Insurance	4,1 %
INDUSTRIOUS POR 811 SW SIXTH AVENUE LLC	4,1 %
DSW Shoe Warehouse, Inc.	3,8 %
H Mart Paramus, LLC	2,7 %
E*Trade Financial Holdings LLC	2,6 %
<b>Top-Ten-Mieter gesamt</b>	<b>69,1 %</b>
<b>Übrige Mieter</b>	<b>30,9 %</b>
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

schaftlichen Abschwächung ist das Aufwärtspotenzial bei den Mieten insgesamt etwas begrenzter, Qualität bleibt ein wichtiges Kriterium.

Am Büromarkt von Mexico City dürfte es angesichts des verhaltenen wirtschaftlichen Ausblicks noch einige Zeit dauern, bis das Vorkrisenniveau wieder erreicht wird. Vor dem Hintergrund des geringen Neubauvolumens ist nur noch mit einer leichten Zunahme bzw. Stagnation des Leerstands zu rechnen. Das Mietwachstumspotenzial ist vorerst begrenzt, am frühesten dürften die Mieten in zentralen Lagen wieder steigen.

In der aktuellen zyklischen Position werden Ankäufe vermehrt dort geprüft, wo andere Effekte dem Druck der Anfangsrenditen – sinkende Kaufpreise – entgegenwirken können. Dies ist vor allem dort der Fall, wo bereits größere Abschläge frühzeitig eingepreist waren (bspw. Einzelhandel), oder aber wo Bestandsmietverträge unter Marktpreisen die Möglichkeit eröffnen, bei



Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

Neuabschluss Werte zu generieren. Eine Ausweitung des Portfolios auf Kanada ist bei entsprechenden Opportunitäten angedacht. Ankäufe in Mexiko werden nur im begrenzten Umfang und mit höchsten Qualitätsansprüchen an Lage-, Bau- und Mieterqualität zu höheren Mietrenditen durchgeführt.

Das Thema Nachhaltigkeit spielt für den Deka-ImmobilienNordamerika seit der Auflage eine wichtige Rolle. Seit Januar 2022 ist der Fonds auch gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung als Fonds mit ökologischen Merkmalen klassifiziert, die sowohl bei den Investitionen als auch im Bestand Berücksichtigung finden. Ziel ist auch weiterhin eine solide Zertifizierungsquote, die rd. 30 % im September 2022 beträgt. Die Nachhaltigkeitsbestrebungen werden sukzessive weiter ausgebaut. Es werden darüber hinaus stetig Verbesserungsmaßnahmen an den Objekten bzw. Mietflächen analysiert und im Fonds implementiert. Im Bestandsmanagement bleibt die Steigerung der Vermietungsquote für die Immobilienrendite im Fokus.

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. Des Weiteren soll der Logistik-Sektor, hier mit Schwerpunkt E-Commerce, Bestandteil des Portfolios werden. Die Ankaufsstrategie ist im Hinblick auf die zu erwartenden moderaten Anstiege der Anfangs- und Mietrenditen angepasst.

---

Frankfurt am Main, im November 2022

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

---

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Victor Stoltenburg

---

# Übersicht Vermietung zum 30. September 2022

<b>Vermietungsinformationen</b>		
<b>Direktinvestments und Beteiligungen</b>	<b>USA</b>	<b>Gesamt</b>
Immobilien (Anzahl)	9	<b>9</b>
Immobilien (Bestand in Mio. USD)	489,1	<b>489,1</b>
<b>Nutzungsarten nach Mietertrag<sup>1)</sup></b>		
Jahresmietertrag Büro/Praxis	49,3 %	<b>49,3 %</b>
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	26,1 %	<b>26,1 %</b>
Jahresmietertrag Hotel	15,5 %	<b>15,5 %</b>
Jahresmietertrag Lager/Hallen	8,9 %	<b>8,9 %</b>
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,1 %	<b>0,1 %</b>
<b>Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>2)</sup></b>		
Leerstand Büro/Praxis	9,0 %	<b>9,0 %</b>
Leerstand Handel/Gastronomie	0,3 %	<b>0,3 %</b>
Leerstand Hotel	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Leerstand Lager/Hallen	0,1 %	<b>0,1 %</b>
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Leerstand Wohnen	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Leerstand Freizeit	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	<b>0,0 %</b>
<b>Vermietungsquote</b>	<b>90,6 %</b>	<b>90,6 %</b>
<b>Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>2), 3)</sup></b>		
unbefristet	0,0 %	<b>0,0 %</b>
2022	3,4 %	<b>3,4 %</b>
2023	6,5 %	<b>6,5 %</b>
2024	3,5 %	<b>3,5 %</b>
2025	8,2 %	<b>8,2 %</b>
2026	13,1 %	<b>13,1 %</b>
2027	1,8 %	<b>1,8 %</b>
2028	3,7 %	<b>3,7 %</b>
2029	3,8 %	<b>3,8 %</b>
2030	1,9 %	<b>1,9 %</b>
2031	3,6 %	<b>3,6 %</b>
2032+	50,5 %	<b>50,5 %</b>

<sup>1)</sup> Inkl. bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

<sup>2)</sup> Mieten inkl. bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

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

# Erläuterungen zur Übersicht Vermietung

## Vermietung

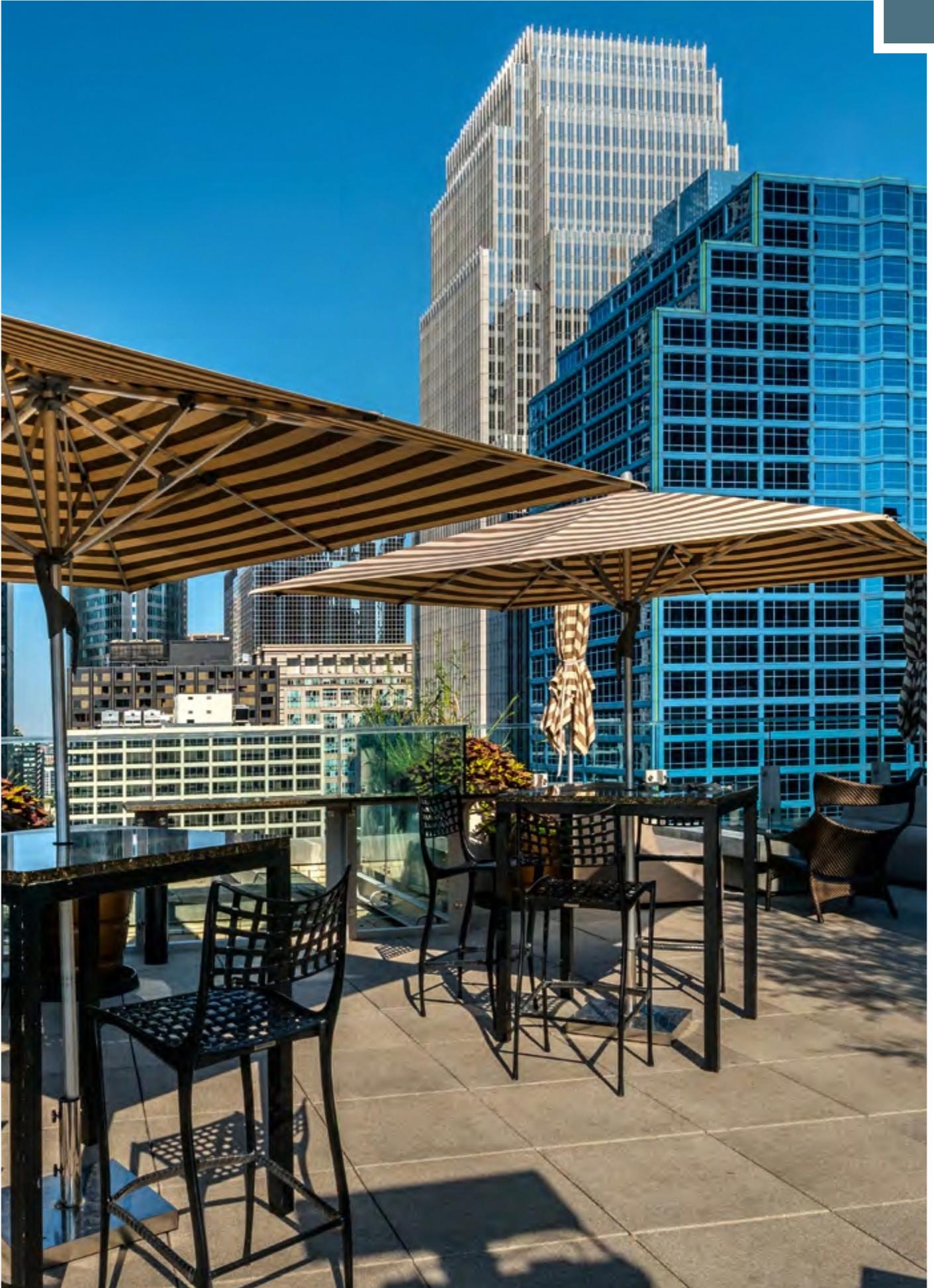
Die Daten in dieser Übersicht werden aufgeschlüsselt nach Ländern aufgeführt, sofern der Fonds in einem Land eine oder mehr Immobilien hält. *Es werden grundsätzlich die direkt und indirekt gehaltenen Immobilien zusammengefasst und in einer Spalte je Land dargestellt.* Im Bau befindliche Immobilien und 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.



Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

# Vermögensübersicht zum 30. September 2022

	USD	USD	USD	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (ab Seite 22)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		292.332.163,53		57,20
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>292.332.163,53</b>	<b>57,20</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	0,00)			
<b>II. Liquiditätsanlagen</b> (Seite 34)				
1. Bankguthaben		76.236.434,38		14,92
(davon in Fremdwährung:	14.881,66)			
2. Wertpapiere		3.399.575,00		0,67
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>79.636.009,38</b>	<b>15,58</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	14.881,66)			
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (Seite 35)				
1. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		144.150.000,00		28,21
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
2. Zinsansprüche		157.343,41		0,03
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
3. Andere		39.461,05		0,01
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>144.346.804,46</b>	<b>28,24</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>			<b>516.314.977,37</b>	<b>101,03</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten</b> aus (Seite 35)				
1. Grundstücksbewirtschaftung		8,73		0,00
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
2. anderen Gründen		293.976,62		0,06
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>293.985,35</b>	<b>0,06</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	0,00)			
<b>II. Rückstellungen</b> (Seite 35)			<b>4.958.642,62</b>	<b>0,97</b>
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Summe der Schulden</b>			<b>5.252.627,97</b>	<b>1,03</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>511.062.349,40</b>	<b>100,00</b>
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>9.281.360</b>	
<b>Anteilwert (USD)</b>			<b>55,06</b>	
<b>Devisenkurs:</b>				
Euro (EUR)		1 USD =	1,03584 EUR	

# Erläuterungen zur Vermögensübersicht

## **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 292,3 Mio. USD.

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

## **Liquiditätsanlagen**

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 76,2 Mio. USD. Sie sind überwiegend als Termingelder angelegt.

Zum Stichtag liegt der Bestand an *Wertpapieren* bei 3,4 Mio. USD (Kurswert).

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 25,6 Mio. USD, zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 3,5 Mio. USD und laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 4,2 Mio. USD.

## **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die Position *Forderungen an Immobilien-Gesellschaften* beinhaltet USD-Darlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 144,2 Mio. USD.

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

Die Position *Anderer Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen und Forderungen aus Anteilumsätzen.

## **Verbindlichkeiten**

Das Sondervermögen stellt den Kreditgebern Sicherheiten für Fremdkapitalaufnahmen der Immobilien-Gesellschaften im Gesamtvolumen von 51,0 Mio. USD zur Verfügung.

Die *Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung* enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten.

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

## **Rückstellungen**

*Rückstellungen* bestehen unter anderem in Höhe von 4,9 Mio. USD für Capital Gains Tax (CGT).

Für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Höhe von 4,9 Mio. USD für potenzielle Veräußerungsgewinne gebildet.

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

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

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

## **Fondsvermögen**

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 492,5 Mio. USD per 31. März 2022 auf 511,1 Mio. USD per 30. September 2022. Im gleichen Zeitraum wurden 413.138 Anteile ausgegeben und 41.211 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittezufluss in Höhe von 20,5 Mio. USD inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 9.281.360 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 55,06 USD.

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit US-Dollar-Währung</b>											
keine											
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>											
keine											
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit US-Dollar-Währung</b>											
<b>USA</b>											
<b>Deka USA Franklin Street LP</b> c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza 10001 New York, USA											
		100,0%	–	–	–	Jul. 16	–	–	–	–	–
1	Boston 02110 70 Franklin Street	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 15%	Jul. 16	1874/ 1989/ 2015	1.139	8.139	0	K/Pa
Beteiligte Gesellschaft <sup>12)</sup> : Deka USA DINA GP, c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza, 10001 New York, USA											
Beteiligte Gesellschaft <sup>13)</sup> : Deka USA Monroe Street LLC, c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza, 10001 New York, USA											
<b>Deka USA Monroe Street LP</b> c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 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/La/Pa
<b>Deka USA Property Two LP</b> c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 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: 71%; Ha: 29%	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	Santa Monica 90404 2121 Cloverfield Blvd.	–	G	F	Ha: 100%	Nov. 21	2017	8.490	2.700	0	F/K
6	Washington D.C. 20007 3241 & 3245 M Street	–	G	F	Ha: 100%	Nov. 16	1900/ 2016	517	928	0	K/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 6 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/ Kaufpreis <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
23,8	15,3	3,8	1.880.520			58.495.000,00
				33	5.237.260,00	56.840.000,00
				37	5.204.030,00	60.150.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			103.065.000,00
				53	5.600.000,00	103.870.000,00
				53	5.600.000,00	102.260.000,00
-	-	-	-	-	-	-
2,2	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			84.300.000,00
				63	4.434.295,00	84.280.000,00
				63	4.382.030,00	84.320.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			41.825.000,00
				34	2.402.787,00	41.030.000,00
				34	2.574.927,00	42.620.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			54.175.000,00
				34	1.775.052,00	54.100.000,00
				34	1.775.052,00	54.250.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			21.505.000,00
				49	984.015,00	22.010.000,00
				49	850.000,00	21.000.000,00

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

### 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

	<b>Deka USA Franklin Street LP c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza 10001 New York, USA</b>	<b>19.998,00</b>	<b>34.000.000,00</b>	–	–	<b>11.000.000,00</b>	<b>49.467.860,27 (9,68)</b>
1	Boston 02110 70 Franklin Street	–	–	0,0	0,00	–	–
	Beteiligte Gesellschaft <sup>12)</sup> : Deka USA DIN A GP, c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza, 10001 New York, USA						34.945,00 (0,01)
	Beteiligte Gesellschaft <sup>13)</sup> : Deka USA Monroe Street LLC, c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza, 10001 New York, USA						0,00 (0,00)
	<b>Deka USA Monroe Street LP c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza 10001 New York, USA</b>	<b>19.998,00</b>	<b>81.350.000,00</b>	–	–	<b>27.500.000,00</b>	<b>82.019.898,12 (16,05)</b>
2	Chicago 60603 100 West Monroe Street „Hotel Hyatt Centric The Loop“	–	–	0,0	0,00	–	–
	<b>Deka USA Property Two LP c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza 10001 New York, USA</b>	<b>19.998,00</b>	<b>84.271.500,00</b>	–	–	<b>72.650.000,00</b>	<b>86.528.434,09 (16,93)</b>
3	Chicago 60607 W Fulton Market 905 „905 W Fulton Market“	–	–	28,6	25.000.000 <sup>11)</sup>	–	–
4	Edwardsville 62025 3050 Gateway Commerce Center Drive „Amazon Distribution Center“	–	–	0,0	0,00	–	–
5	Santa Monica 90404 2121 Cloverfield Blvd.	–	–	46,3	26.000.000 <sup>11)</sup>	–	–
6	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 <sup>10)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	USD
1.234.686,03 (= 2,9)	95.988,00	1.138.698,03	64.396,08	482.970,50	3,8	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	132.924,03	1.284.932,29	4,9	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	172.555,56	2.617.092,73	7,6	USD
1.316.488,09 (= 3,1)	153.337,50	1.163.150,59	67.032,09	547.428,73	4,2	USD
1.897.568,00 (= 3,5)	388.068,00	1.509.500,00	65.713,57	1.782.086,80	9,1	USD
937.621,49 (= 4,1)	267.960,00	669.661,49	0,00	0,00	0,0	USD

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
	<b>Deka USA Property Four LP c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza 10001 New York, USA</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Okt. 18</b>	–	–	–	–	–
7	Paramus 07652 60 North Route 17 „Paramus Junction Retail“	–	G	F	Ha: 100%	Dez. 18	1992/ 2017	29.938	6.958	0	K
8	Portland 97204 811 SW 6th Avenue „6Y“	–	G	F	B/P 99%; Ha/L: 1%	Jul. 19	1956	929	10.627	0	K/Pa
9	Washington 20005 1100 Vermont	–	G	F	B/P: 91%; Ha: 8%; Kfz: 1%	Nov. 18	1961/ 2014	648	6.311	0	K/Pa

Beteiligte Gesellschaft<sup>14)</sup>: Deka USA Property Four LLC,  
c/o Paul Venokur, EA, Aprio,  
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) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 6 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/ Kaufpreis <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	8,1	1.173.695			37.040.000,00
				36	2.364.629,00	37.850.000,00
				36	2.314.729,00	36.230.000,00
22,8	28,0	6,1	1.487.912			46.600.000,00
				46	3.759.896,00	46.140.000,00
				46	3.800.119,00	47.060.000,00
15,2	20,0	2,1	1.577.099			42.135.000,00
				51	3.854.320,00	41.610.000,00
				51	3.810.128,00	42.660.000,00
						0,00 (= 0,00)

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

	<b>Deka USA Property Four LP c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza 10001 New York, USA</b>	<b>19.998,00</b>	<b>68.520.000,00</b>	–	–	<b>33.000.000,00</b>	<b>74.281.026,05 (14,53)</b>
7	Paramus 07652 60 North Route 17 „Paramus Junction Retail“	–	–	0,0	0,00	0,00	–
8	Portland 97204 811 SW 6th Avenue „6Y“	–	–	64,4	31.080.000 <sup>11)</sup>	0,00	–
9	Washington 20005 1100 Vermont	–	–	0,0	0,00	0,00	–

Beteiligte Gesellschaft<sup>14)</sup>: Deka USA Property Four LLC,  
c/o Paul Venokur, EA, Aprio,  
7 Penn Plaza, 10001 New York, USA

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

keine

<b>Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)</b>	–	<b>144.150.000,00 (= 28,21)</b>	<b>292.332.163,53 (= 57,20)</b>
<b>Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)</b>	<b>0,00 (= 0,00)</b>	–	–

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 <sup>10)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	-	USD
1.440.777,16 (= 3,9)	365.400,00	1.075.377,16	72.223,86	890.761,12	6,2	USD
1.383.860,32 (= 2,9)	0,00	1.383.860,32	69.740,58	941.497,77	6,8	USD
1.651.305,39 (= 4,0)	594.500,00	1.056.805,39	83.422,26	1.014.970,98	6,2	USD
				0,00 (= 0,00)		USD
				0,00 (= 0,00)		USD

## Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- <sup>1)</sup> Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt
- <sup>2)</sup> Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- <sup>3)</sup> 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)
- <sup>4)</sup> Ausstattung: **F** = Fernwärme, **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- <sup>5)</sup> 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.
- <sup>6)</sup> 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.
- <sup>7)</sup> Marktübliche Miete laut aktuellem Bewertungsgutachten, diese Mieten können von den gegenwärtigen tatsächlichen Mieten abweichen.
- <sup>8)</sup> 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.
- <sup>9)</sup> Kaufpreis exklusive Nebenkosten
- <sup>10)</sup> Zum Berichtsstichtag noch nicht abgeschriebene Nebenkosten.
- <sup>11)</sup> Fremdfinanzierung wurde von der Immobilien-Gesellschaft aufgenommen.
- <sup>12)</sup> 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.
- <sup>13)</sup> An der Immobilien-Gesellschaft „Deka USA Monroe Street LP“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- <sup>14)</sup> 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 Jahresbericht finden Sie auf Seite 2 „Hinweise“ sowie im Anhang ab Seite 37.



Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

# Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2022

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

---

## I. Ankäufe<sup>1)</sup>

keine

---

## II. Verkäufe<sup>1)</sup>

keine

---

### Hinweis

Im Berichtszeitraum fanden keine *Immobilientransaktionen* statt.

Kauf- /Verkaufspreis der Immobilie <sup>3)</sup>	Kauf- /Verkaufspreis der Beteiligung <sup>3)</sup>	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf-/Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf-/Verkaufspreises der Immobilie) <sup>4)</sup>	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung

**Anmerkungen:**

- <sup>1)</sup> Übersicht der im ersten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2022/2023 in das Fondsvermögen übergegangenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.
- <sup>2)</sup> Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- <sup>3)</sup> Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. USD-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag. Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihrer Projektschätzung angegeben.
- <sup>4)</sup> USD-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

## Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal USD	Verkäufe nominal USD	Bestand nominal USD	Kurswert USD	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Bankguthaben</b>				<b>76.236.434,38</b>	<b>14,92</b>
<b>II. Wertpapiere</b>					
<b>1. Börsengehandelte Wertpapiere</b>					
<b>Verzinsliche Wertpapiere</b>					
3,3957 % LBBW-Förderbank FLR MTN R.5587 18/23 (XS1789451652)	0,00	0,00	3.400.000,00	3.399.575,00	0,67
<b>Wertpapiere gesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.400.000,00</b>	<b>3.399.575,00</b>	<b>0,67</b>
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	0,00

### Hinweis

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

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

## Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	USD	USD	USD	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<u>144.150.000,00</u>	<u>28,21</u>
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>157.343,41</u>	<u>0,03</u>
3. Andere (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>39.461,05</u>	<u>0,01</u>
davon Forderungen aus Anteilumsatz		27.640,12		
davon Forderungen aus Cash Collateral		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>8,73</u>	<u>0,00</u>
2. anderen Gründen (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>293.976,62</u>	<u>0,06</u>
davon aus Anteilumsatz		6.552,14		
davon aus Cash Collateral		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>4.958.642,62</u>	<u>0,97</u>
<b>Fondsvermögen (USD)</b>			<b>511.062.349,40</b>	<b>100,00</b>

Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang ab der Seite 37.



Boston, 70 Franklin Street

# Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV\*

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Sonstige Angaben

Anteilwert	USD	55,06
Umlaufende Anteile	Stück	9.281.360

### 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 40.

### 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 keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum erfolgt.

## 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 weiterhin auswirken kann.

### 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.

# Weitere Fondsdaten zum Deko-ImmobilienNordamerika auf einen Blick

<b>ISIN/WKN</b>	DE000DKOLLA6/DKOLLA
<b>Auflegungsdatum</b>	14. Juli 2016
<b>Laufzeit des Sondervermögens</b>	unbefristet
<b>Ausgabeaufschlag</b>	
– maximal	6,00 % des Anteilwertes
– derzeit	3,75 % des Anteilwertes
<b>Erstausgabepreis</b>	50 US-Dollar zzgl. Ausgabeaufschlag
<b>Verwaltungsvergütung p. a.</b>	maximal 1,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr*
<b>Verwahrstellenvergütung p. a.</b>	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)
<b>Ankaufs- / Verkaufs- / Baugebühr</b>	
– maximal	1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten **
– derzeit	1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten **
<b>Projektentwicklungsgebühr</b>	
– maximal	3 % der Baukosten
– derzeit	3 % der Baukosten
<b>Verbriefung der Anteile</b>	Globalurkunde, keine effektiven Stücke
<b>Auftrags- und Abrechnungspraxis</b>	Die an einem Bewertungstag bis 12.00 Uhr bei der Gesellschaft eingegangenen Aufträge werden zum Preis des nächsten Bewertungstages abgerechnet. An Börsentagen, die auf die in Hessen gesetzlichen Feiertage Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Christi Himmelfahrt, Maifeiertag, Pfingstmontag, Fronleichnam und Tag der Deutschen Einheit, 1. und 2. Weihnachtstag fallen, sowie 24. und 31. Dezember, wird von einer Ermittlung des Inventarwertes und des Anteilwertes abgesehen.
<b>Ertragsausschüttung</b>	i. d. R. Anfang Juli eines jeden Jahres
<b>Geschäftsjahr</b>	1. April bis 31. März
<b>Berichterstattung</b>	
– 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  
Lyoner Straße 13  
60528 Frankfurt am Main

### Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

### Gründungsdatum

29. November 1966

### Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2021)

gezeichnet und eingezahlt 10,2 Mio. EUR

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

## Geschäftsführung

Ulrich Bäcker\*  
Mömbris

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

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

Thomas Schmengler  
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 Broletto 46, 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

---

**CBRE GmbH**  
**Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin**

### **Australien:**

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)

### **Chile:**

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

**Deutschland:**

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

**Irland:**

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

**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)

**Kanada:**

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)

**Mexiko:**

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

**Neuseeland:**

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

**Singapur:**

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

**Südkorea:**

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

**USA (Chicago):**

Scott Patrick,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**USA (Los Angeles):**

Andrew Power,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**USA (NY):**

Mark Godfrey,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**USA (Phoenix):**

Jolene Dance,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**USA (Seattle Portland):**

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

**USA (Virginia):**

Casey Burns,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

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

***Australien:***

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

***Deutschland:***

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)

***Japan:***

Shigekazu Kamiyama,  
Member of the royal institution of chartered surveyors (MRICS)

***USA (Chicago):***

Joseph M. Miller,  
Member of the royal institution of chartered surveyors (MRICS)

**KROLL REAG GmbH (vormals Duff & Phelps REAG GmbH),  
Mainzer Landstrasse 36, 60325 Frankfurt am Main**

***Deutschland:***

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

***Großbritannien:***

Mark Whittingham,  
Member of the royal institution of chartered surveyors (MRICS)

***Irland:***

Mark Synnott,  
Member of the royal institution of chartered surveyors (MRICS)

***Japan:***

Junya Igarashi,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

***Kanada:***

Michael Parsons,  
Certified Practising Valuer (AACI)

***Mexiko:***

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

**USA (Atlanta):**

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

**USA (Illinois):**

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):**

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

Dr. 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 2021)

gezeichnet und eingezahlt  
DekaBank \* 191,7 Mio. EUR

Eigenmittel der Deka-Gruppe \*\*  
nach CRR/CRD IV (mit  
Übergangsregelung) 6.075,0 Mio. EUR\*\*\*

\* HGB Einzelabschluss

\*\* Siehe Erläuterung Geschäftsbericht 2021 (Notes 75 Seite 231): 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 2021 Seite 231.

## 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 14 Sondervermögen, davon vier Publikumsfonds, (Deka-ImmobilienEuropa, Deka-ImmobilienGlobal, Deka-ImmobilienNordamerika und Deka-ImmobilienMetropolen) und 10 Spezialfonds sowie darüber hinaus zwei individuelle Immobilienfonds. Des Weiteren wird die Fremdverwaltung für eine Investment AG durchgeführt.

Stand: November 2022

---

Frankfurt am Main, im November 2022

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

---

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Victor Stoltenburg



**Deka Immobilien  
Investment GmbH**

Lyoner Straße 13  
60528 Frankfurt a. M.  
Postfach 11 05 23  
60040 Frankfurt a. M.

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