

Halbjahresbericht
zum 30. April 2022.
Deka-ImmobilienMetropolen

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.

.Deka
Investments



Hinweise

Für das Sondervermögen Deka-ImmobilienMetropolen gilt das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) als gesetzliche Grundlage. Der Halbjahresbericht beinhaltet einen Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV*. Im Halbjahresbericht ist dieser Anhang in einer verkürzten Form enthalten, die Begründung für diese verkürzte Darstellung finden Sie auf Seite 47 dieses Berichts. Der ausführliche Anhang wird im jeweiligen Jahresbericht veröffentlicht.

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-ImmobilienMetropolen (inklusive der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen) ist über www.deka.de verfügbar.

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es, insbesondere durch die jeweiligen aktuellen ökonomischen, politischen und rechtlichen Rahmendaten sowie die Corona-Pandemie 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 Halbjahresbericht vorrangig die männliche Form. Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen meint die gewählte Formulierung stets alle Geschlechter und Geschlechtsidentitäten.

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

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

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

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der militärische Angriff Russlands auf die Ukraine und die anhaltenden Kampfhandlungen bewegen die Menschen und die Märkte. Der Westen hat auf den Angriffskrieg mit massiven Wirtschaftssanktionen gegenüber Russland reagiert. Zahlreiche Unternehmen verzichten inzwischen auf Geschäftsbeziehungen zu Russland. Partielle Energieembargos erhöhen die Wahrscheinlichkeit einer baldigen Unterbrechung aller Energieexporte des Landes. Die Versorgung Westeuropas mit vielen wichtigen Rohstoffen ist beeinträchtigt.

Die Folgen des Rohstoffpreisschocks, vermehrte Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Rohstoffen und Vorleistungsgütern sowie eine Verunsicherung von Investoren und Konsumenten bremsen das Wachstum auch in Deutschland. Die Inflationsrate in Deutschland wird wohl länger auf einem sehr hohen Niveau verharren. Noch wenig einschätzbar sind die langfristigen Konsequenzen der veränderten Sicherheitslage in Europa.

Der Krieg in der Ukraine hat für den mittel- und langfristigen Wachstumsausblick der Weltwirtschaft vermutlich zwei bedeutsame Aspekte: Eine Änderung der Geopolitik und eine Einschränkung der Handelsbeziehungen. Durch das Zurückschrauben der Globalisierung könnte die weltweite Wachstumsdynamik spürbar gedämpft werden. Die Folgen wären Effizienzverluste, ein weniger dynamischer technologischer Fortschritt und aufgrund des geringeren internationalen Wettbewerbs ein dauerhaft höheres Inflationsumfeld. Insgesamt ist mit einer deutlichen, aber vorübergehenden Belastung der Konjunktur zu rechnen, und der Corona-Aufholprozess wird verlangsamt.

Die allgemeinen Wachstumserwartungen auf den internationalen Immobilienmärkten bleiben vor diesem Hintergrund zwar positiv, haben sich aber in den vergangenen Wochen abgeschwächt. Dies könnte den Erholungsprozess nach der Pandemie u.a. auf dem Büromarkt etwas verlangsamen und Unternehmen vorsichtiger agieren lassen. Die Qualität der Flächen, mit besonderem Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit und Flexibilität, dürfte ein wichtiges Kriterium für die Nachfrage bleiben. Mit Blick auf den Ukraine-Krieg dürfte die Nachfrage nach Core-Produkten zunehmen.

Die Unsicherheit bei der Entscheidung über die Anmietung neuer Flächen war zunächst zurückgegangen, hat jedoch durch den Krieg und die dadurch bevorstehende konjunkturelle Schwächephase neue Nahrung erhalten. Die hohe Inflation führt zu steigenden Kostenbelastungen. Unabhängig davon gelten attraktive zentral gelegene Büroflächen weiterhin als Vorteil beim Wettbewerb um Fachkräfte, auch wenn hybride Arbeitskonzepte mit einer hohen Flexibilität bei der Wahl des Arbeitsortes je nach Branche mehr oder minder stark an Bedeutung gewinnen. Eine exaktere Einschätzung zur Situation und den Perspektiven finden Sie im folgenden Tätigkeitsbericht im Kapitel „Zur Situation an den Immobilienmärkten.“



Geschäftsführung Deka Immobilien Investment GmbH: Esteban de Lope Fend, Burkhard Dallosch, Ulrich Bäcker, Victor Stoltenburg

Grundsätzlich erweisen sich die Immobilienmärkte angesichts all dieser Herausforderungen also als robust, mit sektoralen Differenzierungen. Unsere großen und breit diversifizierten Immobilienfonds können die Auswirkungen der aktuellen Krisen bislang solide verkraften. In diesem Rahmen hat sich die Anlageklasse der Offenen Immobilienfonds bewährt.

2021 verzeichnete Deka Immobilien eine unverändert hohe Nachfrage nach ihren Immobilienfonds. Diese Entwicklung hält auch 2022 an: Insgesamt kann Deka Immobilien an das Wachstum der vergangenen Jahre anknüpfen, die Nettovertriebsleistung liegt Ende März 2022 für unsere Offenen Immobilienpublikumsfonds bei rd. 938 Mio. Euro, im Gesamtjahr 2021 lag dieses Volumen bei über 1,9 Mrd. Euro. 2021 bewegten sich das An- und Verkaufsvolumen mit 4,4 Mrd. Euro und die Vermietungsleistung durch Mietvertragsabschlüsse mit einem Netto-Jahresmietvolumen von 360 Mio. Euro auf einem weiterhin hohen Niveau. Hinzu kamen noch Abschlüsse im Zuge von Nachverhandlungen durch die Corona-Krise mit einem Volumen von 153 Mio. Euro. Die Vermietungsquote im Gesamtportfolio lag Ende des Jahres 2021 und auch nach dem ersten Quartal 2022 bei rund 95 %.

Wesentlich ist, dass unsere Fonds keine Immobilieninvestments in Russland oder der Ukraine unterhalten und so gut wie keine Mieter mit russischem Hintergrund haben. Eine unmittelbare Betroffenheit in dieser Hinsicht besteht also nicht. Deka Immobilien begleitet die gesamte Krisen-Situation intensiv und wir überwachen und analysieren die möglichen Auswirkungen aller genannten Herausforderungen auf das jeweilige Immobilienportfolio. Ergebnis ist, dass unsere Offenen Immobilienfonds – in Zeiten erhöhter Unsicherheit – gut aufgestellt sind. Wir haben in den vergangenen Jahren zudem sehr gute Risikomanagement-Systeme auf- bzw. ausgebaut.

Der Deka-ImmobilienMetropolen hat sich im ersten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2021/2022 mit einer Wertentwicklung von 1,1 %* als solides Investment für Sie als Anleger erwiesen. Ende März 2022 lag das verwaltete Immobilienvermögen von Deka Immobilien bei 48,5 Mrd. EUR. Seit über einem Jahrzehnt gelingt es uns in Folge, mindestens eine Milliarde Euro Zuwachs pro Jahr zu erzielen. Dabei steht stets Qualität vor unbedingtem Wachstum. Unseren konservativen Managementstil behalten wir auch 2022 bei.

Trotz der zusätzlichen Herausforderungen treibt Deka Immobilien auch die nachhaltige Ausrichtung der Immobilien nach ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Merkmalen weiter voran. Durch die konsequente Umsetzung zur Gebäudezertifizierung konnten wir uns zu einem der größten deutschen Bestandshalter diesbezüglich entwickeln. Ende März 2022 betrug die Zertifizierungsquote über unseren gesamten Immobilienbestand rund 73 %. Wir prüfen bereits beim Ankauf, wie wir die Objekte ökologisch verbessern und dies direkt oder nachgelagert durch ein Zertifikat bestätigen lassen können. Fünf unserer Offenen Immobilienpublikumsfonds sind nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (sogenannte ESG-Strategie) klassifiziert und beachten verstärkt ökologische Merkmale. Ergänzend dazu beachten wir bei der von unseren Immobilienfonds vorzuhaltenden Liquidität Nachhaltigkeitsvorgaben. Das heißt, wir investieren die freien Mittel nur in Anlagen, die vorher einen entsprechenden Filter durchlaufen haben.

Darüber hinaus betrachten wir den Lebenszyklus von Immobilien umfassend. So achten wir darauf, in Property-, Facility- und Mietverträgen möglichst „grüne“ Vertragsklauseln aufzunehmen und die Nebenkosten durch nachhaltige Bewirtschaftung und energetische Sanierungen zu senken. Dadurch profitieren Sie als Anleger. Denn durch auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Investitionsobjekte und ein entsprechendes Immobilienmanagement mit kalkulierbaren Kosten und niedrigen Leerstandsquoten kann die Anlage noch solider und rentabler werden.

Den Immobilienbestand schon heute zukunftsfähig auszurichten und die Energieanforderungen von morgen zu erfüllen, bedeutet gute Chancen zu haben, auch einen höheren Objektwert zu erzielen. Und das ist letztlich im Interesse aller Investoren. Unsere Immobilienfonds bewegen sich überwiegend im stabilen Core-Segment und sind weitgehend sehr gut vermietet. Wir erwarten, dass am Immobilien-Investmentmarkt die Nachfrage nach Immobilien insgesamt hoch bleiben wird.

Wir danken für Ihr Vertrauen.

Ihre Geschäftsführung, im Juni 2022



Ulrich Bäcker



Burkhard Dallosch



Esteban de Lope Fend



Victor Stoltenburg

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

Kennzahlen Deko-ImmobilienMetropolen

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	1.331,0 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	1.330,3 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	518,1 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	812,2 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	12
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7
Vermietungsquote 30.04.2022	98,7 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	98,7 %
Fremdkapitalquote 30.04.2022	25,9 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	1
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	0
Netto-Mittelzufluss ¹⁾	324,6 Mio. EUR
Ausschüttung am 11.02.2022 für das Geschäftsjahr 2021/2022 ²⁾	14,0 Mio. EUR
– Ausschüttung je Anteil per 11.02.2022	0,60 EUR
Anlageerfolg BVI-Rendite ³⁾ (erstes Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2021/2022)	1,1 %
Rücknahmepreis	51,21 EUR
Ausgabepreis	53,90 EUR

¹⁾ Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. 4.019.850 EUR.

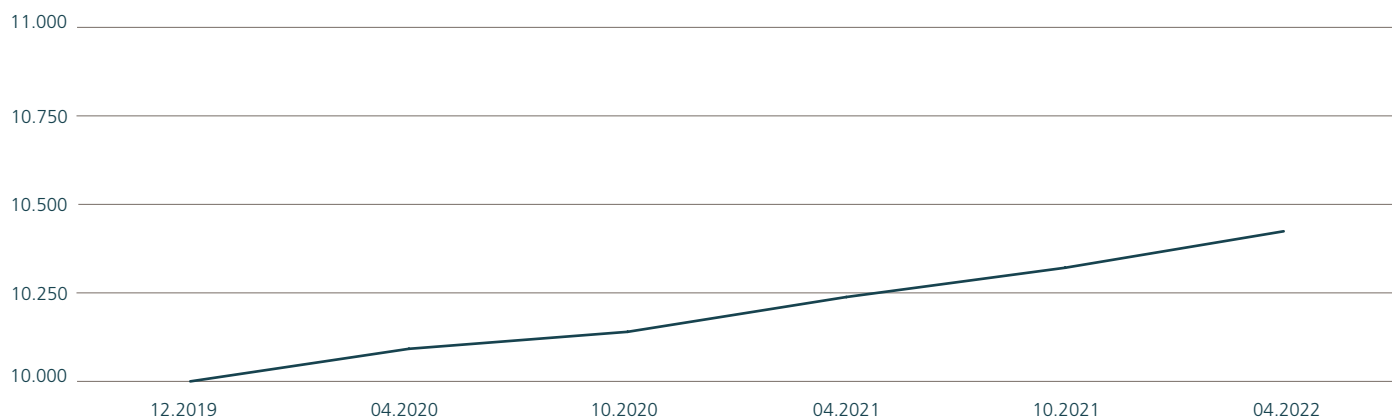
²⁾ Inkl. Ausgleichsposten i.H.v. 2.220.613 EUR für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile.

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

Stand: 30. April 2022

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe*

Einmalanlage am 02.12.2019: 10.000 EUR Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 4,3 %
 Bestand zum 29.04.2022: 10.434 EUR Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 1,8 %



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

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

Stand: 30. April 2022



Chicago, 210 North Carpenter Street

Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	3	Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	40
Kennzahlen Deka-ImmobilienMetropolen	5		
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	41
Allgemeine Angaben	8		
Zur Situation an den Immobilienmärkten	9	Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. April 2022	42
An- und Verkäufe	11		
Vermietungssituation	12	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV (verkürzte Darstellung)	44
Portfoliostruktur	12	Sonstige Angaben	44
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	13	Angaben zu den angewendeten Bewertungs- verfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	44
Risikoprofil	13	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	46
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum	16	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	47
Ausblick	18	Begründung zu verkürzten Angaben im Anhang des Halbjahresberichtes	47
Übersicht Vermietung zum 30. April 2022	20		
Erläuterungen zur Vermietungsübersicht	22	Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienMetropolen auf einen Blick	49
Vermögensübersicht zum 30. April 2022	23		
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	25	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	50
Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 Teil I: Immobilienverzeichnis	28		
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. April 2022	38		

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Allgemeine Angaben

Die 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 jedoch in nachhaltigen Konjunktur- und Kapitalmarktbelastungen niederschlagen und die aktuelle Situation länger 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 könnte sich mit zeitlicher Verzögerung auch auf den Immobilienmärkten niederschlagen.

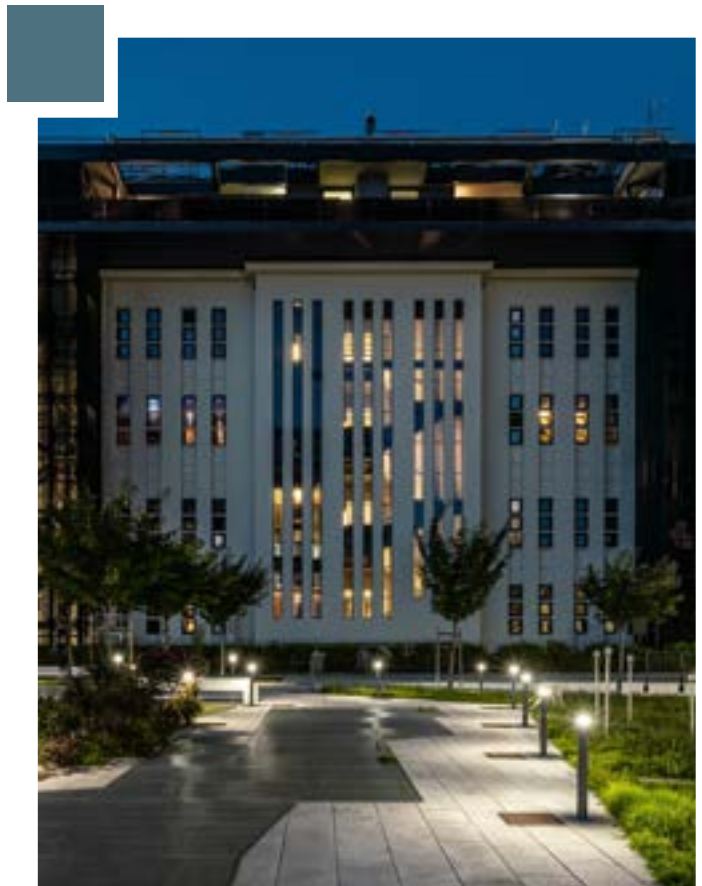
Auch die weltweiten Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wirtschaft sind für das Jahr 2022 noch nicht abschließend abschätzbar. Somit besteht weiterhin auch eine Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Marktentwicklungen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es insbesondere durch Virus-Mutationen 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-ImmobilienMetropolen in Zeiten erhöhter Unsicherheit solide aufgestellt ist.

Die Anlage im Deka-ImmobilienMetropolen bietet im anhaltenden Niedrigzinsumfeld auf der Suche nach einer soliden Geldanlage eine attraktive indirekte Investmentmöglichkeit, um in die weltweiten Immobilienmärkte einzusteigen. Mit dem Fonds bieten wir seit der Auflage im Dezember 2019 allen Privatanlegern eine Erweiterung unseres Spektrums an Offenen Immobilienfonds, mit der Option in die Top-Lagen der Zukunft zu investieren.

Gemäß unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen haben wir den Deka-ImmobilienMetropolen im Jahr 2021 nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (sogenannte ESG-Strategie) klassifizieren lassen und beachten verstärkt ökologische Merkmale. Der Fonds verfolgt erfolgreich seit Auflage zudem eine Zertifizierungsstrategie und derzeit sind zum Berichtsstichtag rund 81 % (gemessen an den Verkehrswerten) des Immobilienportfolios entsprechend ausgezeichnet.

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



Mailand, Via Ceresio 7/9

Treuhandgelder unserer Anleger im Rahmen einer ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlich nachhaltigen Geschäftsausrichtung zu verwalten.

Struktur des Fondsvermögens

Zum Stichtag 30.04.2022 beträgt das Fondsvermögen des Deka-ImmobilienMetropolen ca. 1.331 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen in Höhe von rund 1.330 Mio. EUR umfasst 12 Immobilien in europäischen Metropolen und mit dem Joint Venture-Ankauf in Seattle (gemeinsam mit dem Deka-ImmobilienGlobal) im Berichtszeitraum eine dritte Immobilie zur Diversifizierung in den USA. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 wurden keine Immobilien veräußert.

Der Fonds verfügt über ein Liquiditätsvolumen von rund 266 Mio. EUR und die Liquiditätsquote beträgt zum Stichtag etwa 20 % des Fondsvermögens. Für den Berichtszeitraum beläuft sich der Nettomittelabsatz auf rund 325 Mio. EUR inklusive Ertrags-/Aufwandsausgleich.

* 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.

Wertentwicklung

Zum Stichtag 30.04.2022 erzielte der Deka-ImmobilienMetropolen eine Performance gemäß BVI-Methode** von rund 1,1 % im ersten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres.

Ausschüttung

Am 11.02.2022 wurden den Anlegern 0,60 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 0,60 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,48 EUR steuerfrei.

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den Steuerlichen Hinweisen im Jahresbericht.

Zur Situation an den Immobilienmärkten

Vermietungsmärkte Europa

Der Flächenumsatz hat 2021 gegenüber dem Krisenjahr 2020 deutlich zugelegt. Die Erholung nach dem pandemiebedingten Einbruch bekommt infolge des Ukraine-Krieges einen neuen Dämpfer. Die Unsicherheit über die weitere Entwicklung und die Auswirkungen auf die Konjunktur lässt die Unternehmen auch am Büromarkt wieder vorsichtiger agieren. Der Leerstandsanstieg hat sich 2021 stark verlangsamt mit allerdings heterogener Entwicklung je nach Markt. Mit rund 9 % war die europaweite Leerstandsquote insgesamt im Vergleich zu vorangegangenen

Übersicht über wichtige deutsche Büromärkte

	Spitzenmiete		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Monat	Veränderung ggü. Vorjahr	
Berlin	41,0	↗	4,2
Düsseldorf	27,0	→	7,2
Frankfurt a.M.	43,0	↗	8,1
Hamburg	31,0	↗	3,6
Köln	24,0	↗	3,8
München	41,0	↗	3,8
Stuttgart	25,0	↗	2,9

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2022

Krisen weiterhin niedrig. Die Spitzenmiete stieg 2021 im europäischen Mittel um 3 %, die Märkte in Großbritannien verzeichneten die stärksten Zuwächse. Ebenfalls deutlich zulegen konnten Amsterdam und Berlin oder auch Lyon. Moderate Rückgänge registrierten die Spitzenmieten in Dublin, Paris und mit Barcelona, Madrid und Lissabon die Märkte der iberischen Halbinsel.

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



Chicago, 210 North Carpenter Street

Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Amsterdam	470	↗	7,5
Brüssel	240	→	7,8
London West End	1.395	↗	7,6
Madrid	396	→	9,9
Mailand	630	↗	14,4
Paris (CBD)*	845	↗	3,5

* Central Business District

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2022

Übersicht über wichtige internationale Büromärkte

	Miete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Midtown Manhattan (New York)	753*	↘	12,8
Washington D.C.	522*	→	13,8
Tokio	936**	↘	6,4
Sydney	702**	↗	10,4

* Durchschnittsmiete Class A; ** Spitzenmiete

Quelle: CBRE, CBRE-EA, PMA
Stand: 31.03.2022

Vermietungsmarkt Deutschland

Der Flächenumsatz der „BIG 7-Büromärkte“* summierte sich 2021 auf 3,3 Mio. m² und war damit fast ein Viertel höher als im Vorjahr. Im ersten Quartal 2022 erreichte er rund 0,9 Mio. m² und damit 16 % mehr als im Vergleichszeitraum 2021. Dabei gab es keine einheitliche Entwicklung in den Hochburgen. Düsseldorf, Frankfurt am Main, München und Stuttgart verzeichneten zum Teil sehr kräftige und im Auftaktquartal eher ungewöhnliche Zuwächse bei der Nachfrage. Berlin, Hamburg und Köln blieben dagegen hinter ihren Vorjahresergebnissen zurück. Die Leerstandsquoten sind nur leicht angestiegen. Nebenlagen leiden deutlich stärker als zentrale Lagen, wo erstklassige flexible Flächen sehr begehrt sind. Die Spitzenmieten stiegen im ersten Quartal in allen Standorten.

Die Pandemie beschleunigt den Strukturwandel im Handel, insbesondere bei der schon vor der Gesundheitskrise vom E-Commerce-Boom gebeutelten Modebranche, dem traditionellen Anker im innerstädtischen Handel und in Shopping-Centern. Die Spitzenmieten in den Top-Lagen gaben auch 2021 zum Teil deutlich nach. Eine Sonderstellung nimmt der Lebensmittelhandel ein, der sich dank seiner Grundversorgungsfunktion dem Abwärtstrend im übrigen Einzelhandel entziehen konnte.

Investmentmärkte Europa

Der Investmentumsatz mit gewerblichen Immobilien in Europa verzeichnete 2021 mit 360 Mrd. EUR ein um 25 % höheres Ergebnis als im Vorjahr. Deutschland erwies sich als mit Abstand stärkster Markt, gefolgt von Großbritannien, Frankreich und Schweden. 31 % des europäischen Transaktionsvolumens entfielen auf Büroimmobilien, deren Spitzenrendite im europäischen Durchschnitt moderat nachgab. Im ersten Quartal 2022 erreichte das Investmentvolumen in Europa knapp 80 Mrd. EUR und damit 31 % mehr als im Vergleichsquarter des Vorjahres.

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

Investmentmarkt Deutschland

Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien erreichte 2021 einen neuen Rekordwert von 111 Mrd. EUR, was einem Anstieg von 40 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Die „Big 7-Städte“ vereinten 59 % des Investmentumsatzes auf sich. Büroimmobilien erreichten mit 30 Mrd. EUR eine Steigerung von 11 % gegenüber dem Vorjahr und einen Umsatzanteil von 27 %. Die Erholung der Nachfrage am Vermietungsmarkt stärkte das Vertrauen in den Büroinvestmentmarkt. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude gaben im zweiten Halbjahr 2021 je nach Standort um 5 bis 15 Basispunkte nach. Im ersten Quartal 2022 betrug der Umsatz am Investmentmarkt knapp 24 Mrd. EUR und übertraf das Vorjahresquartal um 51 %. Die Renditen blieben unverändert.

Amerika

Vermietung und Investment

Das Jahr 2021 endete für den US-Büromarkt positiv. Die Nettoabsorption lag im vierten Quartal zum ersten Mal seit Beginn der Pandemie im Plus und die Mieten zeigten nach deutlichen Rückgängen in den Vorquartalen eine Stabilisierung an. Der pandemiebedingte Anpassungsprozess ist allerdings noch nicht abgeschlossen, denn die Erholung in zentralen Lagen verlief schleppender als in den Randlagen. Über das Gesamtjahr war die Nettoabsorption immerhin nicht mehr ganz so negativ wie noch im Vorjahr, die Mieterückgänge waren dafür aber größer. Insbesondere Midtown Manhattan und Seattle waren hiervon stark betroffen. Die Leerstandsquote im Gesamtmarkt legte weiter zu. Im ersten Quartal 2022 setzte sich die Stabilisierung am US-Büromarkt fort. Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in den USA summierte sich 2021 auf 772 Mrd. USD, rund 98 % mehr als im Vorjahr. Die Cap Rates** für Class A-Bürogebäude blieben für den Gesamtmarkt stabil. Anstiege gab es vor allem in Chicago und San Francisco, Rückgänge in Atlanta und Houston.

** Verhältnis Nettoertrag zu Kaufpreis

Asien / Pazifik

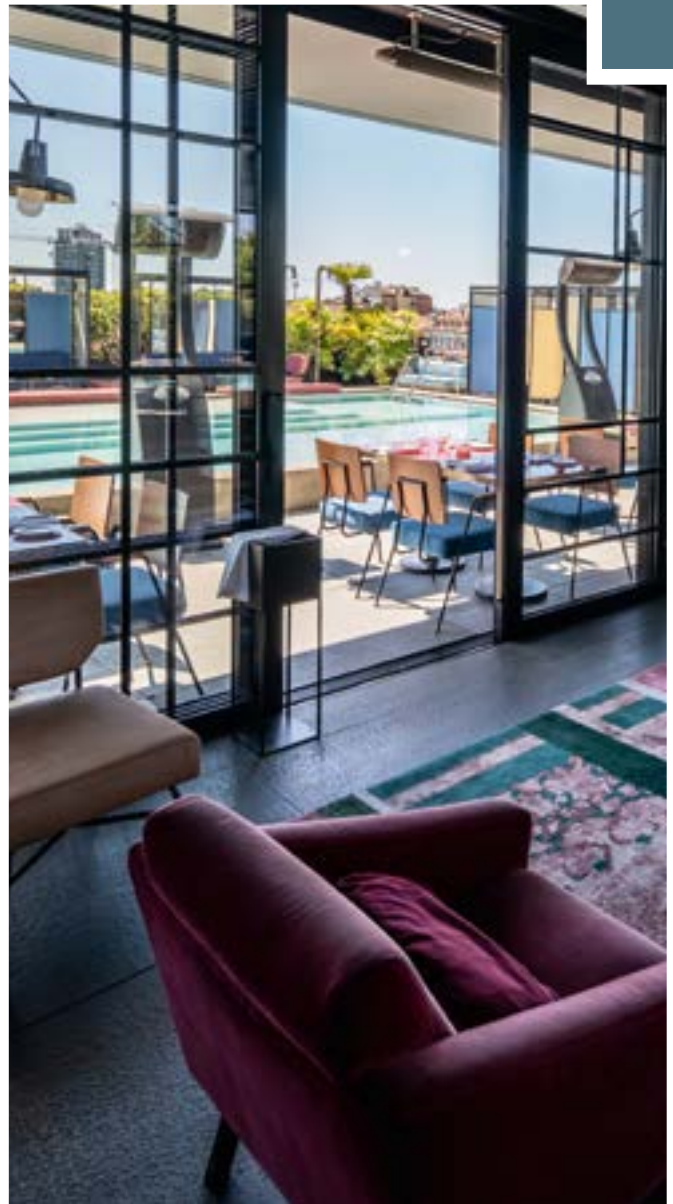
Vermietung und Investment

In der Region Asien/Pazifik erhöhte sich die Nachfrage 2021 um 40 % gegenüber dem Vorjahr und erreichte damit fast wieder das Niveau von 2019. Expansiv zeigte sich vor allem der Technologiesektor in den Bereichen Software-Entwicklung, Künstliche Intelligenz und Social Media. Die Leerstände erhöhten sich überwiegend moderat in allen Märkten, nur in Perth und Seoul waren Rückgänge zu verzeichnen. Die Spitzenmieten registrierten Rückgänge in Tokio und Osaka und Anstiege in Singapur und Seoul. In den australischen Metropolen gab es auf Jahressicht in Melbourne und Brisbane die stärksten Rückgänge der Effektivmieten. Bei den Renditen verzeichneten Melbourne, Sydney, Singapur und Seoul 2021 Rückgänge. Im ersten Quartal 2022 setzte sich der positive Nachfragetrend in der Region fort.

An- und Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurde ein Ankauf (Joint Venture mit dem Deka-ImmobilienGlobal) getätigt. Mit der Investition in Seattle im Februar 2022 erschließt sich der Deka-ImmobilienMetropolen einen weiteren Top-Standort in den USA.

Die „Lakefront Blocks“ sind ein im Jahr 2019 fertiggestelltes Objektensemble, das im Norden des Teilmarktes „South Lake Union“ in der ersten Gebäudereihe am Südufer des Lake Unions liegt und aus den beiden Gebäudepaaren „Block 25“ und „Block 31“ besteht.



Mailand, Via Ceresio 7/9

An- und Verkäufe¹⁾

Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
98109 Seattle 609 Fairview Avenue N./620 Boren Avenue N. „Lakefront Block 25“	²⁾	Feb. 22	384,0
Verkäufe	Käufer	Datum	Verkaufspreis vor Nebenkosten in Mio. EUR
keine			

¹⁾ Ausführliche Angaben zu den An- und Verkäufen finden Sie auf den Seiten 38 bis 39. Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) in Seattle und nicht auf die Beteiligungsquote (40 %).

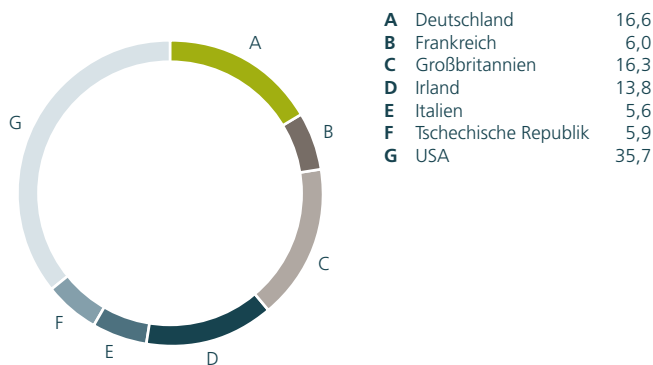
²⁾ Mit dem Verkäufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.

Geografische Verteilung der Immobilien

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrswert in %
Immobilien, gesamt:	12	1.330,3	100,0
davon Deutschland	2	221,0	16,6
davon Europa (ohne Deutschland)	7	633,8	47,6
Frankreich	1	80,3	6,0
Großbritannien	2	216,8	16,3
Irland	2	183,7	13,8
Italien	1	74,1	5,6
Tschechische Republik	1	78,9	5,9
davon Lateinamerika / USA	3	475,5	35,7
USA	3	475,5	35,7

Geografische Verteilung der Immobilien

in % der Verkehrswerte



Der zentrumsnahe, florierende Standort beheimatet eine Reihe von innovativen Technologie- und Biotech-Unternehmen, wie beispielsweise Facebook, Apple, Google, UW Medicine, Fred Hutch und Amazon mit seinem Headquarter-Campus. South Lake Union gilt als international bekanntes Vorbild in Sachen Innovation, Nachhaltigkeit und „Work-Live-Play“-Charakter. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine hohe Dichte an LEED-zertifizierten Objekten, lebhaften Bars, Restaurants, Events und Museen aus. Der südliche Uferbereich mit dem belebten Lake Union Park und dem „Museum of History & Industry“ liegt direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Lakefront Blocks bestehen jeweils aus zwei parallel stehenden und unabhängig nutzbaren Gebäuderiegeln, die sich durch eine hohe Flexibilität und Drittverwendungsfähigkeit auszeichnen. Beide sind langfristig an Google vermietet. Die Gebäude sind mit LEED C+S Gold zertifiziert.

Block 25 wurde als internes Joint Venture zwischen dem Dekka-ImmobilienMetropolen (40 %) und dem Dekka-ImmobilienGlobal (60 %) erworben, Block 31 vollständig vom Dekka-ImmobilienGlobal. Mit diesem Ankauf erweitert der Fonds das USA-Portfolio (3 Objekte) auf einen Anteil am Immobilienvermögen von rd. 36 %.

Es haben keine Verkaufstransaktionen im ersten Fondsgeschäftshalbjahr stattgefunden.

Vermietungssituation

Der Fonds Dekka-ImmobilienMetropolen hat eine ertragsbezogene Leerstandsquote (BVI) zum Stichtag 30.04.2022 von 1,3 %. Damit ist der derzeitige Immobilienbestand nahezu vollständig vermietet.

Der Fonds verfügt ferner über eine sehr lange Restlaufzeit der Mietverträge, die ein konstantes und stabiles Ertragspotenzial des Immobilienbestandes ermöglicht. Ca. 95 % der Mietverträge haben eine Laufzeit bis 2025 und länger.

Detaillierte Angaben zu Vermietungsquoten und auslaufenden Mietverträgen – getrennt nach Ländern und Nutzungsarten – sind in der Vermietungsübersicht ab Seite 20 dargestellt. Die Leerstandsquoten sämtlicher Immobilien sind im Teil I zur Vermögensaufstellung, dem Immobilienverzeichnis, auf den Seiten 28 bis 36 angegeben.

Portfoliostruktur

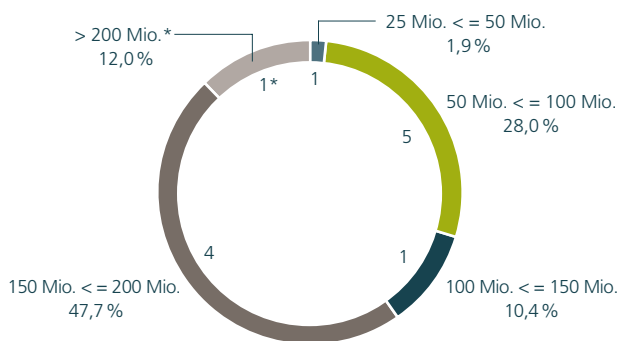
Per 30.04.2022 verfügt der Dekka-ImmobilienMetropolen über 12 Objekte mit einem Immobilienvermögen von rund 1.330 Mio. EUR. Geografisch verteilt sich das Portfolio auf europäische und US-amerikanische Metropolen, darunter Dublin mit 13,8 %, London mit 16,3 %, Berlin mit 16,6 %, Prag und Paris mit jeweils ca. 6 %, Mailand mit 5,6 %, sowie Chicago, Washington und Seattle mit insgesamt annähernd 36 %.

Hinsichtlich der Höhe der einzelnen Verkehrswerte der Immobilien ist das Portfolio ebenfalls weitgehend diversifiziert. Ca. 30 % (Anteil am Verkehrswertvolumen) des Portfolios haben einen Verkehrswert unter 100 Mio. EUR, rd. 58 % liegen in der Bandbreite zwischen 100–200 Mio. EUR. Darüber hinaus weisen ca. 70 % des gesamten Immobilienportfolios ein wirtschaftliches Alter von höchstens fünf Jahren aus.

Die Immobilien befinden sich in Innenstadtlagen oder in modernen, urbanen Vierteln, auch jenseits der klassischen Geschäftslagen. Zentral für die Standortauswahl ist ein hohes Maß an Lebensqualität, die insbesondere den Ansprüchen der Beschäftigten im „New Work“-Sektor entspricht.

Größenklassen der Fondsimmobilien

Verkehrswerte in Mio. EUR



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

* Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) in Seattle und nicht auf die Beteiligungsquote (40 %).

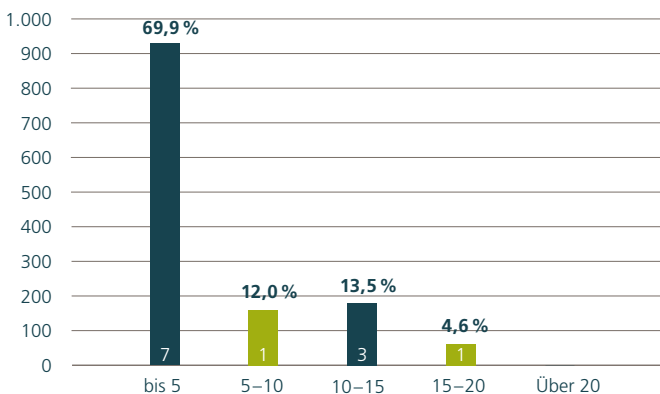
Währungs- und Kreditportfoliomanagement

Im Berichtszeitraum hielt der Deka-ImmobilienMetropolen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften in Fremdwährung in Großbritannien, der Tschechischen Republik und den USA. Das Fondsmanagement verfolgt eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Wechselkursrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend abgesichert werden. Grundsätzlich kann in einzelnen Währungen von der Strategie einer nahezu vollständigen Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens abgewichen werden.

Das Kreditportfolio (344,2 Mio. EUR) beläuft sich zum 30.04.2022 auf rund 26 % des Immobilienvermögens (rund 1.330 Mio. EUR).

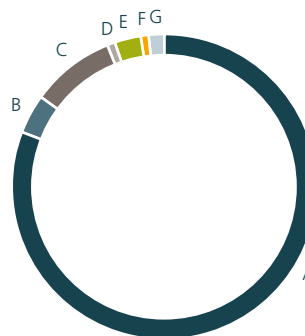
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

Verkehrswert in Mio. EUR



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

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag



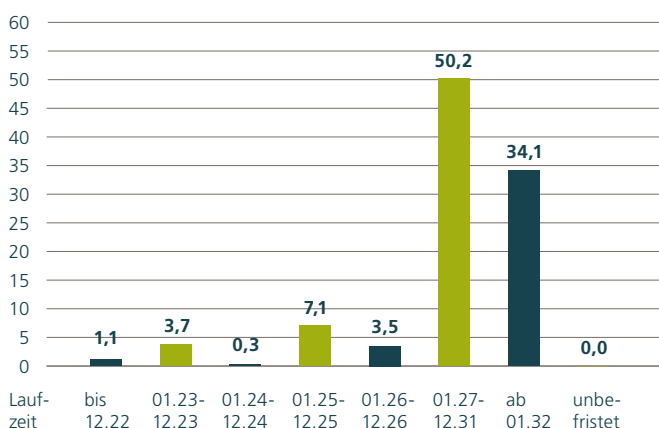
A Büro/Praxis	81,0%	E Stellplätze (Kfz)	2,7%
B Handel/Gastronomie	4,2%	F Freizeit	1,1%
C Lager/Hallen	8,8%	G Sonstige	1,4%
D Wohnen	0,8%		

Risikoprofil

Corona-Pandemie: Im Zuge der Corona-Pandemie konnten viele Mieter auch 2021 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 lässt sich eine schwierige Lage für die Hotellerie und den Einzelhandel feststellen. 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.

Restlaufzeiten der Mietverträge

Anteil am Gesamtmietaufkommen in %





Dublin, Grafton Street 26-27

Ziel ist es, die Situation individuell und partnerschaftlich zu begleiten und für das Sondervermögen langfristig tragfähige Lösungen zu finden. Die Abarbeitung dieser Sonderthemen ist 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 in Europa haben werden. Eine konjunkturelle Abkühlung könnte sich mit zeitlicher Verzögerung auch auf den Immobilienmärkten niederschlagen.

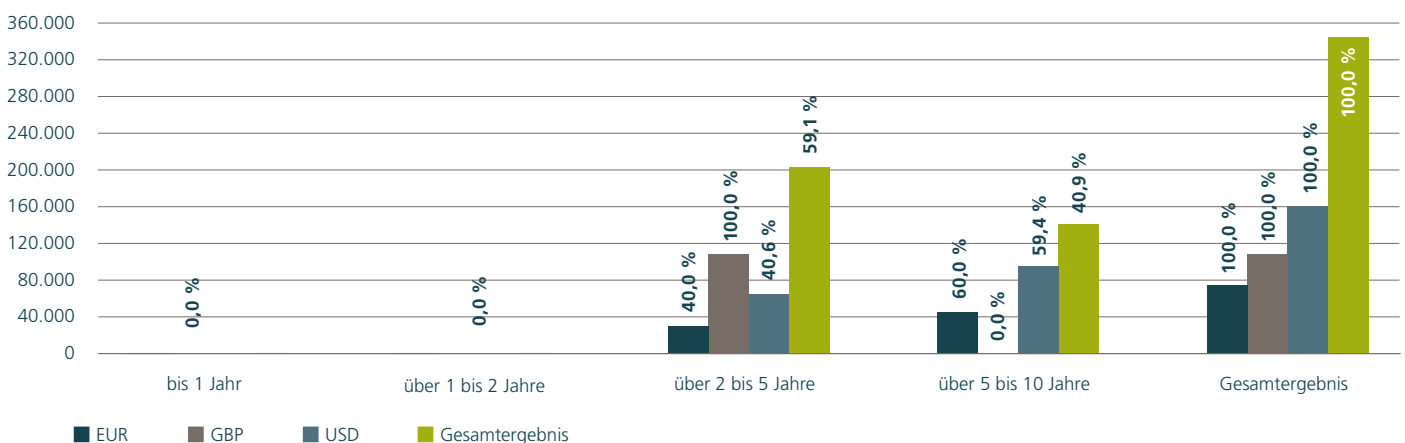
Der Deko-ImmobilienMetropolen investiert nach dem Grundsatz der Risikosteuerung in ein weltweites Immobilienportfolio mit nachhaltiger Wertentwicklung. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft

Währungsrisiken

	Nettovermögen im Fremdwährungsraum Mio. EUR	Nettovermögen im Fremdwährungsraum Mio. Landeswährung	Sicherungskontrakte Mio. Landeswährung	Nicht währungs-gesichertes Nettovermögen Mio. Landeswährung	Nicht währungs-gesichertes Nettovermögen Mio. EUR	Sicherungsquote je Fremdwährungsraum % v. Nettovermögen im Fremdwährungsraum	Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure in Mio. EUR
Großbritannien	125	105	90	15	18	85,8	107
Tschechische Republik	81	1.970	0	1.970	81	0,0	0
USA	340	359	338	22	20	94,0	320
Gesamt							427

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

Je Währung in % und in TEUR



Kreditportfolio*

Währung	Kreditvolumen (gesamt) in TEUR	in % des Immobilien- vermögens (gesamt)
EUR (Deutschland)	75.000	5,6
EUR (Ausland)	0	0,0
EUR (Gesamt)	75.000	5,6
GBP	108.233	8,1
USD	161.000	12,1
Summe	344.233	25,9

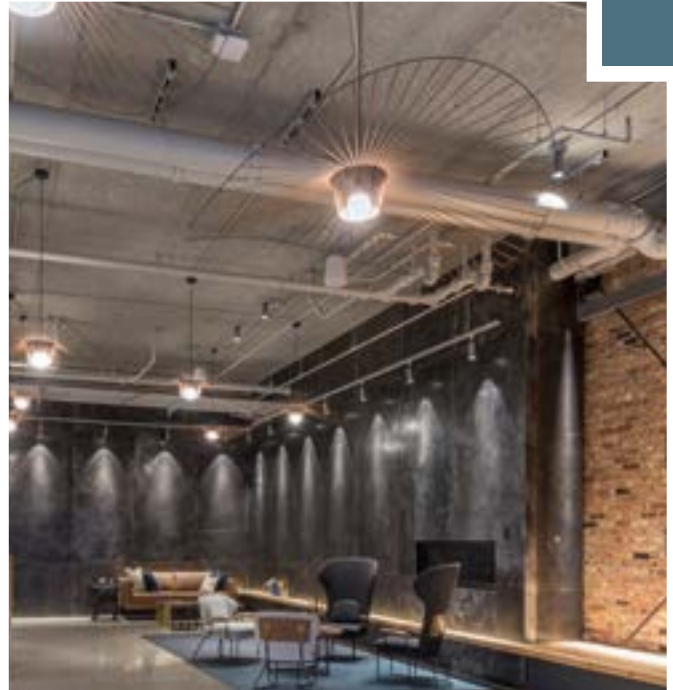
* Immobilienvermögen gesamt: 1.330.320 TEUR

sowie die Streuung u. a. nach Lage, Größe, Altersstruktur 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 mit seinem Startportfolio solide aufgestellt.

Als Anlageziele des Sondervermögens werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Die Investitionen erfolgen in ein weltweites Anlageuniversum nach einem Städte-Selektionsmodell. Ziel sind Investitionsstandorte mit langfristigem Entwicklungspotential. Investiert wird überwiegend in Immobilien in den wichtigsten Wirtschaftsmetropolen. Bei den Nutzungsarten liegt der Fokus auf Büro- und Logistikimmobilien, Einzelhandel sowie Hotelnutzung.

Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

Adressenausfallrisiken: Dieser Fonds erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Immobilienportfolios und der einzelnen Immobilien sowie durch Diversifikation werden diese Risiken (z. B. Zahlungsausfall des Mieters bzw. des Schuldners der getätigten Liquiditätsanlage) eingegrenzt. Um die möglichen Auswirkungen von Mieterrisiken messen und fallbezogen steuern zu können, werden insbesondere Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden bei besonderen Geschäftsvorfällen, wie z. B. Ankäufen oder großflächigen Vermietungen, besonders performancerelevante Geschäftspartner einer zusätzlichen Einzelfallprüfung unterzogen. Klumpenrisiken wird auf Basis der Erfassung und Messung von Branchenclustern bzw. Top-Mietern Rechnung getragen, um etwa den Anteil von Mietern und Branchen an der Gesamtmiete des Fonds zu limitieren (siehe auch Aufstellung der Top-Ten-Mieter auf Seite 16).



Chicago, 210 North Carpenter Street

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

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

Fremdwährungsrisiko: Dieser Investmentfonds investiert in Währungen außerhalb der Euro-Zone, deren Wert sich mit der Entwicklung des Wechselkurses der jeweiligen Währung verändert. Sowohl die Immobilienverkehrswerte als auch die vorhandene Liquidität werden im Regelfall zu nahezu 100 % abgesichert. Weitere Erläuterungen hierzu finden Sie im Abschnitt „Währungs- und Kreditportfoliomanagement“ auf Seite 13.

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

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

Top-Ten-Mieter

Google LLC	17,5 %
The Urban Institute	12,0 %
Asos.com Limited	10,3 %
Skanska UK plc	6,5 %
Airbnb Ireland Unlimited Company	5,9 %
AB Inbev UK Limited	5,5 %
LogMeln Ireland Ltd.	4,8 %
Dsquared2 S.p.A.	3,6 %
ADIDAS FRANCE SARL	3,4 %
Noblis, Inc.	2,1 %
Top-Ten-Mieter gesamt	71,5 %
Übrige Mieter	28,5 %
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

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

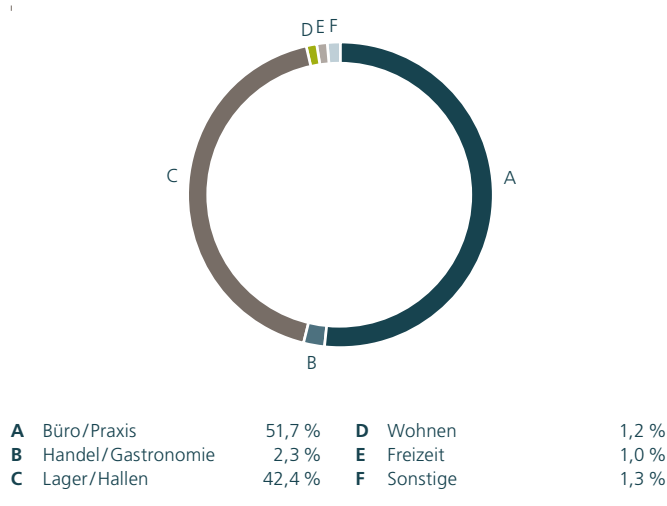
Im Zuge der Corona-Pandemie könnten entsprechende Immobilienrisiken eintreten.

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

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

Anbieterrisiko: Die durch den Deka-ImmobilienMetropolen 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.

Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen



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

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

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

Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum

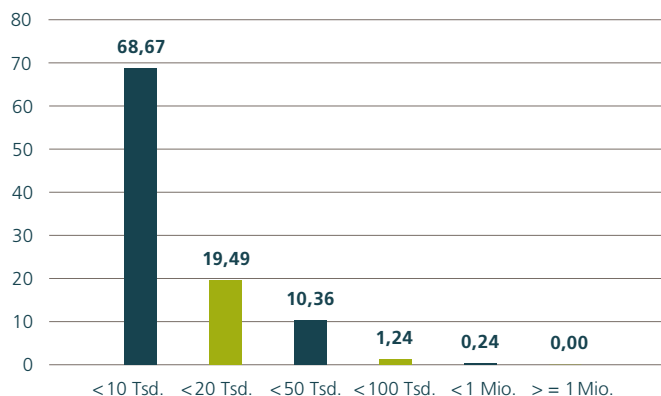
Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurden die Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und die Besonderen Anlagebedingungen (BAB) für das von der Deka Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen Deka-ImmobilienMetropolen (ISIN DE000DK0TWX8) im Zuge von Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) aufgrund des Inkrafttretens wesentlicher Bestandteile des Fondsstandortgesetzes (FoStoG) am 2. August 2021 und anderer Vorschriften wie folgt geändert:

- Es wurde die Möglichkeit zur Ausgabe elektronischer Anteilsscheine aufgenommen.
- Die Kapitalausstattung von Immobilien-Gesellschaften, die zu 100 % von der Gesellschaft für ein Sondervermögen gehalten werden, wurde erleichtert.

- Es erfolgte eine Anpassung an den geänderten Wortlaut des § 206 Absatz 1 Satz 2 KAGB in Verbindung mit § 230 Absatz 1 KAGB, um die Berücksichtigung bestimmter Zertifikatsformen in den Emittentengrenzen sicherzustellen.
- Es erfolgte eine Anpassung an den Wortlaut des § 202 Satz 1 KAGB, der im Zuge der Umsetzung europarechtlicher Vorschriften hinsichtlich bestimmter Unternehmen für grenzüberschreitende Effektengeschäfte geändert wurde.
- Bei Verschmelzungen gelten für Immobilien-Sondervermögen nunmehr die gleichen Anforderungen wie bei anderen Publikums-Sondervermögen, so dass ein Umtauschangebot nicht mehr zwingend erforderlich ist.
- Es wurde klargestellt, dass die Gesellschaft nicht verpflichtet ist, ein Sondervermögen weiterzuführen, wenn es einen Nettoinventarwert von 150 Millionen Euro nicht erreicht.
- Bei Änderungen der Anlagebedingungen gelten für Immobilien-Sondervermögen nunmehr die gleichen Anforderungen wie bei anderen Publikums-Sondervermögen (z. B. Wegfall eines zwingenden Umtauschgebots bei bestimmten Änderungen). Das Erfordernis eines dauerhaften Datenträgers, der hohe Kosten verursacht, wurde auf Änderungen beschränkt, die anlegerbenachteiligend sind. Anlegerbenachteiligend können Änderungen der Kostenregelungen oder wesentlicher Anlegerrechte sein. Bei Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze muss weiterhin jede Änderung per dauerhaftem Datenträger mitgeteilt werden; nur in diesem Fall bestehen die Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB. Die Frist für das Inkrafttreten von Änderungen der Anlagegrundsätze wurde auf vier Wochen verkürzt.

Anlegerstruktur*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.

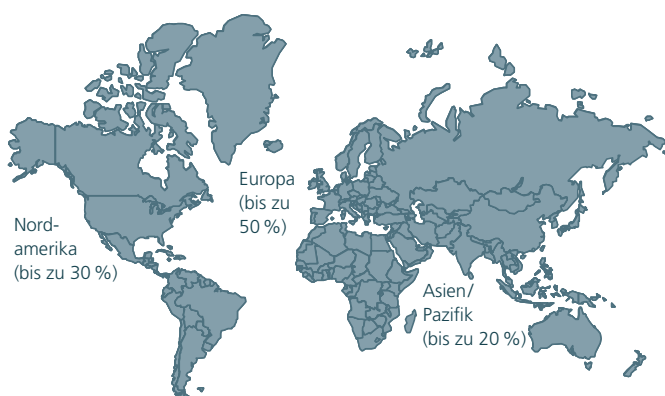


*Auswertung bezieht sich auf 83,4 % des Fondsvermögens.

- Die dem Anleger zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitbeilegung wurden im Vertragswerk verankert.
- Daneben wurden redaktionelle und klarstellende Änderungen vorgenommen (u. a. Vollzug Brexit, Aufnahme Verweis auf InvStG).

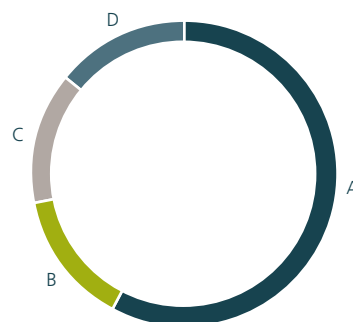
Alle Änderungen traten mit Wirkung zum 15. Januar 2022 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht gemäß § 346 Absatz 7 KAGB nicht.

Zielallokation „geografisch“



40 % in Weltstädten, 50 % in etablierten Städten, 10 % in Wachstumsmärkten

Zielallokation „Nutzungsarten“



A Büro/Praxis	45–60 %	C Handel	10–20 %
B Hotel	10–20 %	D Lager/Logistik	10–20 %

Ausblick

Mit Blick auf die ESG*-Thematik und den Wettbewerb um die begehrten Fachkräfte nehmen die qualitativen Anforderungen an die Gebäude deutlich zu. Im Rahmen von hybriden Arbeitsmodellen mit mobiler Arbeit kommt dem zentralen Büro als Ort der Kommunikation und Innovationsfähigkeit von Unternehmen auch künftig große Bedeutung zu. Die Spitzenmieten sollten auch angesichts der hohen Inflation insgesamt weiter steigen. Beim Leerstand erwarten wir den Höhepunkt im laufenden Jahr.

Anfang des Jahres hat die EZB wegen der anhaltend hartnäckigen hohen Inflation einen Exit aus der ultraleichten Geldpolitik in Aussicht gestellt. Wir rechnen im Juli mit dem ersten Zinsschritt. Durch das steigende Zinsumfeld erwarten wir Renditeanstiege bei Immobilien, allerdings in moderatem Umfang.

Die hohe Inflation insbesondere bei Energie- und Nahrungsmittelpreisen belastet den wirtschaftlichen Ausblick auch in den USA. Die Wachstumserwartungen bleiben zwar positiv, haben sich aber in den vergangenen Wochen abgeschwächt. Dies könnte den Erholungsprozess nach der Pandemie im Büromarkt etwas verlangsamen und Unternehmen vorsichtiger agieren lassen. Die amerikanische Notenbank Fed hat mittlerweile begonnen ihren Leitzins anzuheben und dürfte bis zum Jahresende 2022 in den restriktiven Bereich vorstoßen. Gleichzeitig zeigt sich der Arbeitsmarkt aber weiterhin solide und unterstützt somit die Nachfrage. Die Qualität der Flächen, mit besonderem Schwerpunkt auf ESG und Flexibilität, dürfte ein wichtiges Kriterium für die Nachfrage bleiben.

An den asiatischen-pazifischen Büromärkten dürften die Leerstände im laufenden Jahr sinken. Wir erwarten stärkere Mietanstiege in Singapur und Seoul und noch leichte Mietrückgänge in Tokio und Osaka. In Melbourne, Sydney, Brisbane und Perth rechnen wir 2022 mit leichten Mietzuwächsen, hier sollte sich das Mietwachstum ab 2023 verstärken. Bei den Spitzenrenditen rechnen wir 2022 an allen Standorten mit Stabilität bzw. leichten Anstiegen.

Der Deko-ImmobilienMetropolen hält vor diesem Hintergrund konsequent an seiner Investmentstrategie fest und wird auch zukünftig Investments in den strategischen Metropolen tätigen, die von den langfristigen Zukunftstrends profitieren werden. Diese sind durch die beiden Wachstumstrends Globalisierung und Urbanisierung sowie durch die beiden Innovationstrends New Work und Ökologie gekennzeichnet. Gleichzeitig wird versucht, die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Folgen der aktuellen Krisen bei dem weiteren Ausbau des Portfolios soweit zu berücksichtigen, so dass der Fonds bestmöglich auf die neuen Herausforderungen vorbereitet ist. Im Fondsgeschäftshalbjahr konnten trotz der Krisen negative Auswirkungen auf Mieterträge oder andere Belastungen weitgehend vermieden werden.

Gleichzeitig zielt der Deko-ImmobilienMetropolen darauf ab, seine Allokation in den Märkten zu erhöhen, in denen die langfristigen Chancen die Risiken überwiegen werden. Dazu gehören vor allem internationale Metropolen, wie zum Beispiel New York, Sydney und Singapur – aber auch europäische Metropolen wie etwa Paris, Amsterdam, London oder Stockholm.

Das Thema Nachhaltigkeit spielt für den Deko-ImmobilienMetropolen seit der Auflage eine sehr wichtige Rolle. Seit Mai 2021 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 hohe Zertifizierungsquote, die im April 2022 ca. 81 % 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 Sicherung einer hohen Vermietungsquote als wichtiger Erfolgsfaktor für die Immobilienrendite im Fokus.

*ESG = (Nachhaltige Anlagekriterien: Environment – Umwelt, Social – Soziales, Governance – Unternehmensführung)

Frankfurt am Main, im Juni 2022
Deka Immobilien Investment GmbH
Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Victor Stoltenburg



Washington, „500 L'Enfant“

Übersicht Vermietung zum 30. April 2022

Vermietungsinformationen				
Direktinvestments und Beteiligungen	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland
Immobilien (Anzahl)	2	1	2	2
Immobilien (Bestand in Mio. EUR)	221,0	80,3	216,8	183,7
Nutzungsarten nach Mietertrag¹⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	22,5 %	92,1 %	93,7 %	84,4 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	1,2 %	0,0 %	2,6 %	12,1 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	65,8 %	0,0 %	0,9 %	0,0 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	4,0 %	0,0 %	0,0 %	1,6 %
Jahresmietertrag Wohnen	6,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	2,5 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,0 %	7,9 %	0,4 %	1,9 %
Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾				
Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	2,5 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	99,8 %	100,0 %	97,5 %	100,0 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{2), 3)}				
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2022	7,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2023	0,8 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %
2024	1,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2025	0,8 %	0,0 %	1,5 %	0,0 %
2026	4,4 %	0,0 %	0,0 %	17,1 %
2027	2,0 %	0,0 %	21,7 %	0,0 %
2028	2,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2029	0,0 %	0,0 %	9,1 %	31,2 %
2030	0,0 %	0,0 %	0,0 %	42,6 %
2031	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2032+	80,5 %	0,0 %	67,7 %	9,1 %

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

Vermietungsinformationen

Direktinvestments und Beteiligungen	Italien	Tschechische Republik	USA	Gesamt
Immobilien (Anzahl)	1	1	3	12
Immobilien (Bestand in Mio. EUR)	74,1	78,9	475,5	1.330,3
Nutzungsarten nach Mietertrag¹⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	67,9 %	79,4 %	93,7 %	81,0 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	12,7 %	2,2 %	2,7 %	4,2 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,0 %	1,5 %	0,2 %	8,8 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0 %	8,7 %	3,3 %	2,7 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,8 %
Jahresmietertrag Freizeit	14,3 %	0,0 %	0,0 %	1,1 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	5,1 %	8,2 %	0,1 %	1,4 %
Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾				
Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	0,0 %	2,0 %	0,8 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,1 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,4 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	100,0 %	100,0 %	97,8 %	98,7 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{2), 3)}				
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2022	0,0 %	0,3 %	0,4 %	1,1 %
2023	0,0 %	2,9 %	0,0 %	3,7 %
2024	0,0 %	1,6 %	0,0 %	0,3 %
2025	0,0 %	24,7 %	12,3 %	7,1 %
2026	0,0 %	5,3 %	0,0 %	3,5 %
2027	0,0 %	34,1 %	20,7 %	14,5 %
2028	0,0 %	3,3 %	0,0 %	0,5 %
2029	0,0 %	0,0 %	0,0 %	6,1 %
2030	100,0 %	25,6 %	34,6 %	27,3 %
2031	0,0 %	2,2 %	3,9 %	1,8 %
2032+	0,0 %	0,0 %	28,2 %	34,1 %

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

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

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

Erläuterungen zur Vermietungsübersicht

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

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

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

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

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

Vermögensübersicht zum 30. April 2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (ab Seite 28)				
1. Geschäftsgrundstücke		518.130.314,95		38,93
(davon in Fremdwährung:	216.840.314,95)			
Zwischensumme			518.130.314,95	38,93
(insgesamt in Fremdwährung:	216.840.314,95)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (ab Seite 28)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		447.610.489,63		33,63
(davon in Fremdwährung:	160.808.621,42)			
2. Minderheitsbeteiligungen		64.238.091,66		4,83
(davon in Fremdwährung:	64.238.091,66)			
Zwischensumme			511.848.581,29	38,46
(insgesamt in Fremdwährung:	225.046.713,08)			
III. Liquiditätsanlagen (Seite 40)				
1. Bankguthaben		266.073.301,74		19,99
(davon in Fremdwährung:	7.765.797,58)			
Zwischensumme			266.073.301,74	19,99
(insgesamt in Fremdwährung:	7.765.797,58)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (Seite 41)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		2.457.764,55		0,18
(davon in Fremdwährung:	1.362.851,73)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		192.548.915,62		14,47
(davon in Fremdwährung:	156.548.915,62)			
3. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien		32.151.750,68		2,42
(davon in Fremdwährung:	13.892.508,60)			
4. Andere		36.005.002,63		2,71
(davon in Fremdwährung:	835.620,36)			
Zwischensumme			263.163.433,48	19,77
(insgesamt in Fremdwährung:	172.639.896,31)			
Summe der Vermögensgegenstände			1.559.215.631,46	117,15

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (Seite 41)				
1. Krediten		183.232.831,42		13,77
(davon in Fremdwährung:	108.232.831,42)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		715.225,82		0,05
(davon in Fremdwährung:	386.334,82)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		3.898.111,45		0,29
(davon in Fremdwährung:	1.549.412,00)			
4. anderen Gründen		34.746.026,29		2,61
(davon in Fremdwährung:	641.892,35)			
Zwischensumme		222.592.194,98		16,72
(insgesamt in Fremdwährung:	110.810.470,59)			
II. Rückstellungen (Seite 41)		5.655.764,93		0,42
(davon in Fremdwährung:	3.724.925,67)			
Summe der Schulden		228.247.959,91		17,15
C. Fondsvermögen		1.330.967.671,55		100,00

Umlaufende Anteile (Stück)	25.986.772
Anteilwert (EUR)	51,21

Devisenkurse:

Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,84078	GBP
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	24,46600	CZK
US-Dollar (USD)	1 EUR =	1,05590	USD

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 518,1 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag insgesamt fünf Objekte. Davon entfallen zwei Immobilien auf Fremdwährungsländer.

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

Die weitere Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den einzelnen Grundstücken können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 28) entnommen werden.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 511,8 Mio. EUR. Im laufenden Berichtsjahr wurde eine Immobilien-Gesellschaft erworben. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 38) entnommen werden.

Die weiteren Veränderungen haben sich aus den Wertfortschreibungen ergeben, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen. Zusätzliche Angaben zu den einzelnen Immobilien-Gesellschaften können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 28) entnommen werden.

Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 266,1 Mio. EUR. Sie sind unter anderem als Termingelder angelegt.

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 66,5 Mio. EUR, zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 7,7 Mio. EUR, laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 45,3 Mio. EUR, Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 6,2 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus Ankäufen in Höhe von 0,7 Mio. EUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen Mietforderungen in Höhe von 1,4 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 1,3 Mio. EUR, und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1,1 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,1 Mio. EUR. Vorauszahlungen der Mieter sind in der Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung erfasst.

Die Position *Forderungen an Immobilien-Gesellschaften* beinhaltet Euro-Darlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 36,0 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 156,5 Mio. EUR.

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 32,2 Mio. EUR entfallen 13,9 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus Cash Collateral in Höhe von 33,5 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 0,8 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,7 Mio. EUR, und Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 1,0 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten

Die *Verbindlichkeiten aus Krediten* stehen im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung von in Deutschland und Großbritannien gelegenen Objekten. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für Fremdkapitalaufnahmen der Immobilien-Gesellschaften im Gesamtvolumen von 161,0 Mio. EUR zur Verfügung.

Bei den *Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben* handelt es sich um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für Ankäufe von Immobilien. Davon entfallen auf die Euroländer 0,3 Mio. EUR und auf Fremdwährungsländer 0,4 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung* enthalten Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 2,4 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 0,3 Mio. EUR, Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 0,9 Mio. EUR und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten in Höhe von 0,3 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 0,7 Mio. EUR, aus noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 33,0 Mio. EUR, abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 0,4 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährung 0,3 Mio. EUR, und aus Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 0,6 Mio. EUR.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden unter anderem in Höhe von 1,6 Mio. EUR für Instandhaltungen, 1,0 Mio. EUR für Ertragsteuer und 3,0 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT) gebildet.

In den *CGT-Rückstellungen* sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, in Höhe von 3,0 Mio. EUR enthalten.

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

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

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

Fondsvermögen

Das *Fondsvermögen* erhöhte sich im Berichtszeitraum von 1.007,9 Mio. EUR per 31. Oktober 2021 auf 1.331,0 Mio. EUR per 30. April 2022. Im gleichen Zeitraum wurden 6.341.434 Anteile ausgegeben und 17.436 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 324,6 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilenumlauf von 25.986.772 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 51,21 EUR.



Washington, „500 L'Enfant“

Vermögensaufstellung zum 30. April 2022

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Deutschland											
1	10117 Berlin Hausvogteiplatz 10/ Jerusalemmer Straße 14-16 „HVPX“	–	G	F	B/P: 67%; Ha: 5%; W: 23%; Kfz: 4%	Mrz. 20	2004	1.871	3.889	2.357	K/La/Pa
2	14979 Großbeeren An der Anhalter Bahn 6 „Logistikzentrum Großbeeren“	–	G	F	B/P: 10%; L: 87%; Kfz: 3%	Aug. 21	2017	167.568	91.610	0	La
Frankreich											
3	75009 Paris 1-3, Rue Blanche „Théodore“	–	G	F	B/P: 92%; S: 8%	Nov. 20	19 Jhd./ 2016	709	3.372	–	F/K/La/Pa
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Großbritannien											
4	London EC4 90 Fetter Lane	–	G	F	B/P: 96%; S: 4%	Jun. 21	2018	1.100	7.222	–	K/La/Pa
5	London EC2R 6LL 51 Moorgate	–	G (E)	F	B/P: 91%; Ha: 6%; L: 2%; S: 1%	Dez. 19	1987/ 2019	902	4.320	–	K/La/Pa
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Irland											
	DIM Ireland ICAV North Wall Quay 25/28 1 Dublin Irland	100,0%	–	–	–	Mrz. 21	–	–	–	–	–
6	D02 HH24 Dublin Grafton Street 26-27	–	G	F	B/P: 42%; Ha: 58%	Aug. 21	2016	397	1.742	–	K/Pa
7	D02 DP23 Dublin Hanover Quay 8 „The Reflector“ ¹²⁾	–	G (E)	F	B/P: 94%; Ha: 1%; S: 2%; Kfz: 2%	Jan. 20	2019	2.784	11.538	–	K/La/Pa
Italien											
	DIM Italy S.r.l. Galleria del Corso 1 20122 Mailand Italien	100,0%	–	–	–	Mrz. 21	–	–	–	–	–
8	20154 Mailand Via Ceresio 7/9	–	G	F	B/P: 72%; Ha: 13%; S: 15%	Mrz. 21	2009	1.929	5.958	–	K/La/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 6 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
1,0	35,5	3,5	698.915			61.425.000,00 (4,62)
				52,8	1.864.392,00	61.610.000,00
				52,8	1.814.304,00	61.240.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			159.540.000,00 (11,99)
				44,9	7.021.260,00	160.250.000,00
				45,1	6.514.212,00	158.830.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			80.325.000,00 (6,04)
				57,7	2.274.637,00	80.190.000,00
				58,4	2.354.209,00	80.460.000,00
4,2	0,0	8,2	1.889.745 (= 2.247.666)			116.745.000,00 (= 138.853.207,74) (10,43)
				60,4	4.972.984,00	117.490.000,00
				66,4	4.954.144,00	116.000.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			65.570.000,00 (= 77.987.107,21) (5,86)
				57,5	3.109.661,00	65.140.000,00
				57,5	3.109.661,00	66.000.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	4,4	603.399			25.260.000,00
				47,3	1.245.375,00	25.420.000,00
				57,7	1.175.000,00	25.100.000,00
0,0	0,0	9,1	3.489.913			158.395.000,00
				66,7	7.013.547,00	157.790.000,00
				66,7	7.013.547,00	159.000.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	7,9	1.237.634			74.120.000,00
				48,2	2.610.000,00	73.240.000,00
				57,8	2.610.000,00	75.000.000,00

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

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Deutschland

1	10117 Berlin Hausvogteiplatz 10/ Jerusalemmer Straße 14-16 „HVPX“	–	–	48,8	30.000.000,00	–	–
2	14979 Großbeeren An der Anhalter Bahn 6 „Logistikzentrum Großbeeren“	–	–	28,2	45.000.000,00	–	–

Frankreich

3	75009 Paris 1-3, Rue Blanche „Théodore“	–	–	0,0	0,00	–	–
---	---	---	---	-----	------	---	---

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Großbritannien

4	London EC4 90 Fetter Lane	–	–	51,4	60.000.000,00 (= 71.362.306,43)	–	–
5	London EC2R 6LL 51 Moorgate	–	–	47,3	31.000.000,00 (= 36.870.524,99)	–	–

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

Irland

	DIM Ireland ICAV North Wall Quay 25/28 1 Dublin Irland	0,00	187.565.000,00	–	–	0,00	205.348.689,06 (15,43)
6	D02 HH24 Dublin Grafton Street 26-27	–	–	0,0	0,00	–	–
7	D02 DP23 Dublin Hanover Quay 8 „The Reflector“ ¹²⁾	–	–	0,0	0,00	–	–

Italien

	DIM Italy S.r.l. Galleria del Corso 1 20122 Mailand Italien	0,00	1.000.000,00	–	–	0,00	81.453.179,15 (6,12)
8	20154 Mailand Via Ceresio 7/9	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
4.458.159,04 (= 7,4)	3.739.700,46	718.458,58	222.907,94	3.492.224,58 (0,26)	7,8	EUR
13.543.200,00 (= 8,5)	10.481.500,00	3.061.700,00	681.694,26	12.786.252,54 (0,96)	9,3	EUR
2.298.430,00 (= 2,9)	1.209.427,00	1.089.003,00	105.892,50	1.980.764,96 (0,15)	8,5	EUR
(= 10.461.712,80) (= 7,8)	(= 6.689.211,60)	(= 3.772.501,20)	(= 505.753,18)	(= 9.529.939,60) (0,72)	9,1	GBP (EUR)
(= 5.748.972,29) (= 7,9)	(= 3.623.050,12)	(= 2.125.922,17)	(= 287.642,00)	(= 4.362.569,00) (0,33)	7,6	GBP (EUR)
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	EUR
2.901.762,50 (= 11,4)	1.901.262,50	1.000.500,00	132.578,70	2.717.842,10	9,3	EUR
15.030.723,14 (= 9,9)	11.339.773,00	3.690.950,14	751.563,38	11.523.972,65	7,7	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	EUR
4.331.523,00 (= 5,8)	3.070.000,00	1.261.523,00	206.969,39	3.852.561,82	8,9	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. April 2022

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Tschechische Republik¹³⁾											
	DIM Parkview s.r.o.¹⁴⁾ V Celnici 1031/4 Prag 1 Tschechische Republik	100,0%	–	–	–	Feb. 21	–	–	–	–	–
9	14000 Prag Pujmanová 1753/10a „Parkview“	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 2%; L: 2%; Kfz: 10%	Mrz. 21	2020	5.902	16.690	–	F/K/La/Pa
USA											
	Deka USA DIM Property One LP, Penn Plaza, Suite 2017, 10001 New York, USA	100,0%	–	–	–	Sep. 21	–	–	–	–	–
10	60607 Chicago 210 North Carpenter Street	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 8%; Kfz: 3%	Sep. 21	2019	2.340	20.652	–	K/La/Pa
11	20024 Washington D.C. 500 L'Enfant Plaza „500 L'Enfant“	–	G	F	B/P: 97%; Kfz: 3%	Sep. 21	2019	20.451	20.476	–	K/La/Pa
	Beteiligte Gesellschaft ¹⁵⁾ : Deka USA DIM GP Inc., Penn Plaza, Suite 201 7, 10001 New York, USA										
	Deka USA Seattle JV LP¹⁶⁾ c/o Aprio LLP, Penn Plaza 7 10001 New York, USA	40,0%	–	–	–	Feb. 22	–	–	–	–	–
12	98109 Seattle 609 Fairview Avenue N. / 620 Boren Avenue N. „Lakefront Block 25“ ¹⁷⁾	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 1%; Kfz: 11%	Feb. 22	2019	6.608	30.319	–	K/La/Pa
	Beteiligte Gesellschaft ¹⁸⁾ : Deka USA DIG DIM JV GP LLC., c/o Aprio LLP, Penn Plaza 7, 10001 New York, USA										
Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)											
Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)											

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 6 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,3	5,5	47.978.664 (= 1.934.984)	68,2 58,2	85.079.438,50 85.079.438,50	1.929.878.080,00 (= 78.880.000,00) 1.924.740.220,00 1.935.015.940,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	1,1	6,4	3.812.908 (= 3.439.008)	67,0 66,9	7.640.904,00 7.640.904,00	169.760.000,00 (= 160.772.800,45) 169.520.000,00 170.000.000,00
4,4	0,0	7,3	5.435.147 (= 4.905.686)	66,9 66,9	13.723.828,00 13.842.357,00	164.160.000,00 (= 155.469.267,92) 163.320.000,00 165.000.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,7	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	67,0 57,0	15.918.943,00 15.930.032,00	420.492.568,63 (= 398.231.431,60) 431.000.000,00 422.320.000,00
						518.130.314,95 (= 38,93)

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

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

Tschechische Republik¹³⁾

	DIM Parkview s.r.o.¹⁴⁾ V Celnici 1031/4 Prag 1 Tschechische Republik	0,00 (= 0,00)	11.000,00 (= 449,60)	–	–	–	1.144.959.446,51 (= 46.797.982,76) (3,52)
9	14000 Prag Pujmanová 1753/10a „Parkview“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–

USA

	Deka USA DIM Property One LP, Penn Plaza, Suite 2017, 10001 New York, USA	0,00 (= 0,00)	119.954.670,00 (= 113.604.195,47)	–	–	121.300.000,00 (= 114.878.302,87)	120.363.833,35 (= 113.991.697,46) (8,56)
10	60607 Chicago 210 North Carpenter Street	–	–	40,6	69.000.000,00 (= 65.347.097,26)	–	–
11	20024 Washington D.C. 500 L'Enfant Plaza „500 L'Enfant“	–	–	25,0	41.000.000,00 (= 38.829.434,61)	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ¹⁵⁾ : Deka USA DIM GP Inc., Penn Plaza, Suite 201 7, 10001 New York, USA						20.000,00 (= 18.941,19) (0,00)
	Deka USA Seattle JV LP¹⁶⁾ c/o Aprio LLP, Penn Plaza 7 10001 New York, USA	0,00 (= 0,00)	169.600.000,00 (= 160.621.270,95)	–	–	44.000.000,00 (= 41.670.612,75)	67.795.784,99 (= 64.206.634,14) (4,82)
12	98109 Seattle 609 Fairview Avenue N. / 620 Boren Avenue N. „Lakefront Block 25“ ¹⁷⁾	–	–	35,7	150.000.000,00 (= 142.058.907,09)	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ¹⁸⁾ : Deka USA DIG DIM JV GP LLC., c/o Aprio LLP, Penn Plaza 7, 10001 New York, USA						33.216,00 (= 31.457,52) (0,00)
	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)				–	192.548.915,62 (= 14,47)	511.848.581,29 (= 38,46)
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)				183.232.831,42 (= 13,77)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	-	CZK (EUR)
(= 1.075.967,13) (= 1,4)	(= 0,00)	(= 1.075.967,13)	(= 53.249,76)	(= 956.535,23)	-	CZK (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	USD (EUR)
(= 3.817.176,66) (= 2,7)	(= 0,00)	(= 3.817.176,66)	(= 84.542,52)	(= 3.704.453,30)	9,3	USD (EUR)
(= 7.250.485,05) (= 5,1)	(= 3.600.591,66)	(= 3.649.893,39)	(= 338.914,91)	(= 6.820.400,31)	9,4	USD (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	-	USD (EUR)
(= 8.267.735,38) (= 2,2)	(= 0,00)	(= 8.267.735,38)	(= 98.270,12)	(= 8.169.465,26)	9,8	USD (EUR)
						USD (EUR)
				0,00 (= 0,00)		EUR
				32.151.750,68 (= 2,42)		EUR

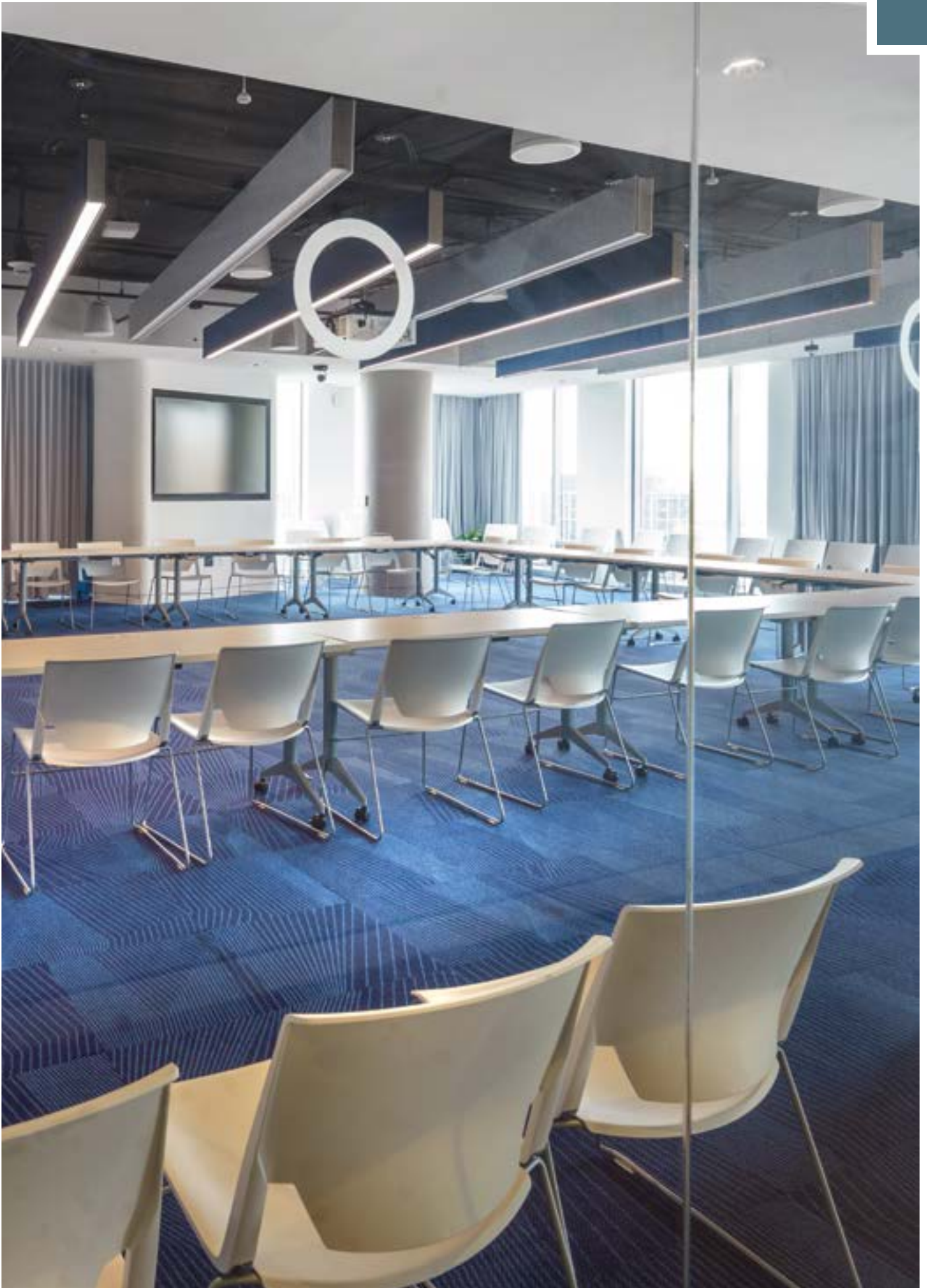
Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- ¹⁾ Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt, (**E**) = Erbbaugrundstück
- ²⁾ Entwicklungsstand: **U** = unbebautes Grundstück, **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- ³⁾ Nutzungsart: **B/P** = Büro und Praxen, **H** = Hotel, **L** = Lager, Hallen und Logistik, **Ha** = Einzelhandel und Gastronomie, **S** = Sonstiges, **W** = Wohnen, **Kfz** = offene Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Parkhäuser, (Angaben in % sind auf die Erträge bezogen)
- ⁴⁾ Ausstattung: **F** = Fernwärme, **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- ⁵⁾ Leerstand nach BVI-Methode (Projekte werden bis zwölf Monate nach Fertigstellung nicht berücksichtigt). Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr/ Geschäftshalbjahr, sofern eine ertragsbezogene Quote von 33 % erreicht oder überschritten wurde.
- ⁶⁾ Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.
Die Mietverträge, die in den auf den Berichtszeitraum folgenden zwölf Monaten auslaufen, werden insgesamt in % der gesamten Vertragsmieten angegeben. Basis für die Gewichtung bei der durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Vertragsmiete aus dem Objekt. Unbefristete Verträge werden hier nicht berücksichtigt.
Es handelt sich um die tatsächlichen Mieterträge im Geschäftsjahr/-halbjahr, bei neu angekauften Objekten um die vereinnahmten Mieten vom Kaufzeitpunkt an bis zum Ende des Geschäftsjahres/-halbjahres.
Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien.

- ⁷⁾ Marktübliche Miete laut aktuellem Bewertungsgutachten, diese Mieten können von den gegenwärtigen tatsächlichen Mieten abweichen.
- ⁸⁾ Die Verkehrswertermittlung erfolgt zu verschiedenen Bewertungsstichtagen in der Regel viermal innerhalb des Geschäftsjahres für jede einzelne Immobilie; Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Im Berichtszeitraum erworbene Objekte werden bis zu maximal drei Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Anteil am Fondsvermögen nur für direkt gehaltene Immobilien.
- ⁹⁾ Kaufpreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- ¹⁰⁾ Angaben erfolgen in Fondswährung EUR. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- ¹¹⁾ Angaben erfolgen in Fondswährung EUR.
- ¹²⁾ Die ehemals direkt gehaltene Immobilie wird nach einem Halteformwechsel seit 01.06.2021 indirekt über die Immobilien-Gesellschaft „DIM Ireland ICAV“ gehalten.
- ¹³⁾ Mietverträge und Verkehrswertermittlung sind in EUR valuiert.
- ¹⁴⁾ Die ehemalige Immobilien-Gesellschaft „DIM Epsilon Project Company“ wurde zum 01.10.2021 auf die Holding-Gesellschaft „DIM Parkview s.r.o.“ verschmolzen.
- ¹⁵⁾ An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- ¹⁶⁾ Joint Venture zwischen Deko-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung) und Deko-ImmobilienMetropolen (40 % Beteiligung)
- ¹⁷⁾ Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote.
- ¹⁸⁾ Mit 0,01 % an der Immobilien-Gesellschaft „Deko USA Seattle JV LP“ beteiligte Gesellschaft, die zu 40 % im Eigentum des „Fonds“ ist.

Hinweis

Die Rubriken *Restnutzungsdauer*, *Marktübliche Miete* und *Verkehrswerte* weisen im Immobilienverzeichnis beide Gutachtenwerte der externen Bewerter aus. Die Rubrik *Verkehrswerte* weist darüber hinaus auch den arithmetischen Mittelwert der beiden Gutachtenwerte aus. Weitere Informationen in diesem Halbjahresbericht finden Sie auf Seite 2 „Hinweise“ sowie im Anhang ab Seite 44.



Washington, „500 L'Enfant“

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. April 2022

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

I. Ankäufe¹⁾

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

USA

Deka USA Seattle JV LP⁵⁾ c/o Aprio LLP, Penn Plaza 7 10001 New York, USA	–	40,0%	–	Feb. 22
--	---	--------------	---	----------------

98109 Seattle 609 Fairview Avenue N. / 620 Boren Avenue N. „Lakefront Block 25“ ⁶⁾	k.A. ⁷⁾	–	F	Feb. 22
--	--------------------	---	---	---------

Beteiligte Gesellschaft⁸⁾: Deka USA DIG DIM JV GP LLC.,
c/o Aprio LLP, Penn Plaza 7, 10001 New York, USA

II. Verkäufe¹⁾

keine

Hinweis

Der Umfang der *Immobilientransaktionen*, die im Berichtszeitraum ausgeführt wurden, belief sich auf insgesamt rund 384,0 Mio. EUR. Die Angaben zum Ankauf in Seattle beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote.

Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie ³⁾	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf-/ Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf-/ Verkaufspreises der Immobilie) ⁴⁾	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
–	0,00 (= 0,00)	– (= 0,00) (= 0,0)	–	USD (EUR)
420.492.568,62 (= 384.029.013,76) ⁶⁾	–	– (= 8.267.735,38) (= 2,2)	10	USD (EUR)
	0,00 (= 0,00)	– (= 0,00) (= 0,0)	–	USD (EUR)

Anmerkungen:

- ¹⁾ Übersicht der im ersten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2021/2022 in das Fondsvermögen übergebenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.
- ²⁾ Entwicklungsstand: **B**-im Bau, **F**-fertiges Objekt, **R**-Bestandsentwicklung
- ³⁾ Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag. Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihrer Projektschätzung angegeben.
- ⁴⁾ EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- ⁵⁾ Joint Venture zwischen Deko-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung) und Deko-ImmobilienMetropolen (40 % Beteiligung)
- ⁶⁾ Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote.
- ⁷⁾ Mit dem Verkäufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.
- ⁸⁾ Mit 0,01 % an der Immobilien-Gesellschaft „Deka USA Seattle JV LP“ beteiligte Gesellschaft, die zu 40 % im Eigentum des „Fonds“ ist.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2022

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				266.073.301,74	19,99

Hinweis

Im Berichtszeitraum fanden weder *Wertpapier-* noch *Derivattransaktionen* mit eng verbundenen Unternehmen statt.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2022

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	1.362.851,73)	1.090.858,89 1.366.905,66	<u>2.457.764,55</u>	<u>0,18</u>
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<u>192.548.915,62</u>	<u>14,47</u>
3. Andere (davon in Fremdwährung: davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Cash Collateral davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	835.620,36)	1.000.736,36 33.450.000,00 0,00	<u>36.005.002,63</u>	<u>2,71</u>
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung: davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	108.232.831,42)	0,00	<u>183.232.831,42</u>	<u>13,77</u>
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung:	386.334,82)		<u>715.225,82</u>	<u>0,05</u>
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	1.549.412,00)		<u>3.898.111,45</u>	<u>0,29</u>
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: davon aus Anteilumsatz davon aus Cash Collateral davon aus Sicherungsgeschäften	641.892,35)	0,00 0,00	<u>34.746.026,29</u>	<u>2,61</u>
Geschlossene Positionen	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR	Ergebnis EUR	
USD 13,5 Mio.	11.311.466,36	11.815.414,19	-503.947,83	
Offene Positionen	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
GBP 90,0 Mio.	104.023.073,34	106.484.820,02	-2.461.746,68	
USD 337,6 Mio.	288.174.180,87	318.235.511,42	-30.061.330,55	
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung:	3.724.925,67)		<u>5.655.764,93</u>	<u>0,42</u>
Fondsvermögen			1.330.967.671,55	100,00

Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang ab der Seite 44.

Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. April 2022

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

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

		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR
GBP	34,0 Mio.	37.546.238,22	39.802.583,87



London, 90 Fetter Lane

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV*

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

Anteilwert	EUR	51,21
Umlaufende Anteile	Stück	25.986.772

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 Nettomierte, 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 47.

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 Restbuchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden berücksichtigt.

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

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden grundsätzlich zu dem unter Zugrundelegung des von Bloomberg L.P. veröffentlichten Devisenkurses der Währung in Euro umgerechnet.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

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

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

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

Erläuterungen zur Berücksichtigung ökologischer Merkmale im Deko-ImmobilienMetropolen finden Sie im jeweiligen Jahresbericht.

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurden die Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und die Besonderen Anlagebedingungen (BAB) für das von der Deko Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen Deko-Immobilien-Metropolen (ISIN DE000DK0TWX8) im Zuge von Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) aufgrund des Inkrafttretens wesentlicher Bestandteile des Fondsstandortgesetzes (FoStoG) am 2. August 2021 und anderer Vorschriften wie folgt geändert:

- Es wurde die Möglichkeit zur Ausgabe elektronischer Anteilscheine aufgenommen.
- Die Kapitalausstattung von Immobilien-Gesellschaften, die zu 100% von der Gesellschaft für ein Sondervermögen gehalten werden, wurde erleichtert.
- Es erfolgte eine Anpassung an den geänderten Wortlaut des § 206 Absatz 1 Satz 2 KAGB in Verbindung mit § 230 Absatz 1 KAGB, um die Berücksichtigung bestimmter Zertifikatsformen in den Emittentengrenzen sicherzustellen.
- Es erfolgte eine Anpassung an den Wortlaut des § 202 Satz 1 KAGB, der im Zuge der Umsetzung europarechtlicher Vorschriften hinsichtlich bestimmter Unternehmen für grenzüberschreitende Effektengeschäfte geändert wurde.
- Bei Verschmelzungen gelten für Immobilien-Sondervermögen nunmehr die gleichen Anforderungen wie bei anderen Publikum-Sondervermögen, so dass ein Umtauschangebot nicht mehr zwingend erforderlich ist.
- Es wurde klargestellt, dass die Gesellschaft nicht verpflichtet ist, ein Sondervermögen weiterzuführen, wenn es einen Nettoinventarwert von 150 Millionen Euro nicht erreicht.
- Bei Änderungen der Anlagebedingungen gelten für Immobilien-Sondervermögen nunmehr die gleichen Anforderungen wie bei anderen Publikums-Sondervermögen (z. B. Wegfall eines zwingenden Umtauschangebots bei bestimmten Änderungen). Das Erfordernis eines dauerhaften Datenträgers, der hohe Kosten verursacht, wurde auf Änderungen beschränkt, die anlegerbenachteiligend sind. Anlagerbenachteiligend können Änderungen der Kostenregelungen oder wesentlicher Anlegerrechte sein. Bei Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze muss weiterhin jede Änderung per dauerhaftem Datenträger mitgeteilt werden; nur in diesem Fall bestehen die Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB. Die Frist für das Inkrafttreten von Änderungen der Anlagegrundsätze wurde auf vier Wochen verkürzt.
- Die dem Anleger zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitbeilegung wurden im Vertragswerk verankert.
- Daneben wurden redaktionelle und klarstellende Änderungen vorgenommen (u. a. Vollzug Brexit, Aufnahme Verweis auf InvStG).

Alle Änderungen traten mit Wirkung zum 15. Januar 2022 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht gemäß § 346 Absatz 7 KAGB nicht.

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

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

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

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

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



Prag, „Parkview“

Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienMetropolen auf einen Blick

ISIN/WKN	DE000DK0TWX8/DK0TWX
Auflegungsdatum	02. Dezember 2019
Laufzeit des Sondervermögens	unbefristet
Ausgabeaufschlag	
– maximal	6,00 % des Anteilwertes
– derzeit	5,26 % des Anteilwertes
Erstausgabepreis	50 EUR/Anteil zzgl. Ausgabeaufschlag
Verwaltungsvergütung	bis zu 1,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr*
Verwahrstellenvergütung	
– maximal	0,10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr*
– derzeit	0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr*
Ankaufs-/Verkaufs-/Baugebühr	
maximal/derzeit	1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten**
Projektentwicklungsgebühr	
maximal/derzeit	3 % der Baukosten
Verbriefung der Anteile	Globalurkunde, keine effektiven Stücke
Auftrags- und Abrechnungspraxis	Die an einem Bewertungstag bis 12.00 Uhr bei der Gesellschaft eingegangenen Aufträge werden zum Preis des nächsten Bewertungstages abgerechnet. An Börsentagen, die auf die in Hessen gesetzlichen Feiertage Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Christi Himmelfahrt, Maifeiertag, Pfingstmontag, Fronleichnam und Tag der Deutschen Einheit, 1. und 2. Weihnachtstag fallen, sowie 24. und 31. Dezember, wird von einer Ermittlung des Inventarwertes und des Anteilwertes abgesehen.
Ertragsausschüttung	Anfang Februar eines jeden Jahres nach Bekanntmachung des Jahresberichts; die Gesellschaft kann unterjährig zum 31. August eine Zwischenausschüttung vornehmen.
Geschäftsjahr	01. November bis 31. Oktober
Berichterstattung	
– Jahresbericht	zum 31. Oktober, erscheint spätestens sechs Monate nach dem Stichtag
– Halbjahresbericht	zum 30. April, 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
Tanusanlage 1
60329 Frankfurt am Main

Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gründungsdatum

29. November 1966

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2020)

gezeichnet und eingezahlt 10,2 Mio. EUR

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

Geschäftsführung

Ulrich Bäcker*
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 21 Sondervermögen, davon vier Publikumsfonds, (Deka-ImmobilienEuropa, Deka-ImmobilienGlobal, Deka-ImmobilienNordamerika und Deka-ImmobilienMetropolen) und 17 Spezialfonds sowie darüber hinaus zwei individuelle Immobilienfonds. Des Weiteren wird die Fremdverwaltung für eine Investment AG durchgeführt.

Stand: Juni 2022

Frankfurt am Main, im Juni 2022
Deka Immobilien Investment GmbH
Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Victor Stoltenburg



**Deka Immobilien
Investment GmbH**

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

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