

Halbjahresbericht
zum 30. April 2023.
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 46 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 2022 und dem aktuellen Verkaufsprospekt bis zum Erscheinen des Jahresberichts (Stichtag 31. Oktober 2023) in geeigneter Form zur Verfügung zu stellen.

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

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

Aus 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 zu regelmäßigen Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung 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,

kräftige Zinserhöhungen infolge der hartnäckig hohen Inflation und der Energiepreisschock ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine haben die Post-Corona-Erholung der Weltwirtschaft ausgebremst. Zurzeit deutet aber vieles darauf hin, dass die Rezession sowohl in den USA als auch im Euroraum flach ausfällt. Die Arbeitsmärkte zeigen sich überwiegend robust. Dies ist auch der Hauptgrund für die solide Verfassung der Büromärkte. Allerdings dürfte sich die konjunkturelle Abkühlung zeitverzögert in der Nachfrage niederschlagen.

Marktstabilisierend wirkt die Angebotskomponente. Die Fertigstellungen in Europa bleiben 2023 moderat und dürften ab 2024 weiter zurückgehen, verstärkt durch die massiv gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten. Das Mietwachstum hat dank indexierter Mietverträge 2022 stark an Dynamik gewonnen. Wir erwarten 2023 solide, aber weniger dynamische Mietsteigerungen als im Vorjahr. Gerade im Rahmen hybrider Arbeitswelten bleiben moderne und nachhaltig ausgerichtete Bürogebäude in zentralen Lagen bei den Nutzern gefragt. Derartige Büroimmobilien unterstützen erfolgreiche Unternehmen dabei, die Rekrutierung von Arbeitskräften und die Rückkehr der Beschäftigten ins Büro nach Corona zu erleichtern.

Herausfordernd bleibt die Situation im Einzelhandel: Rasant gestiegene Energie- und Lebensmittelpreise belasten die Kaufkraft der Haushalte. Der weitere Strukturwandel hin zu mehr Online-Umsätzen sorgt für einen rückläufigen Bedarf an Verkaufsflächen in den Innenstädten und in Shopping-Centern. Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgungszentren leiden ebenfalls unter den Preisschocks. Ihre Funktion als Grundversorger trägt jedoch dazu bei, dass sie besser durch die Krise kommen.

An den europäischen Hotelmärkten hat sich die Auslastung infolge der Aufhebung der Reiseeinschränkungen deutlich erholt, die Zimmerraten liegen weitgehend auf und zum Teil über den Vorkrisenniveaus.

In der Logistikbranche bleibt die Nachfrage indes ungebrochen hoch. Neben E-Commerce als Treiber ist die Absicherung der Lieferketten infolge der geopolitischen Verwerfungen noch stärker im Fokus der Unternehmen. Der Nachfrageüberhang hat zu Fertigstellungsrekorden und starken Mietanstiegen geführt, die sich perspektivisch etwas abschwächen dürften.

Das veränderte Zinsumfeld hat verschiedene Effekte am Immobilienmarkt ausgelöst, die mit etwas Verzögerung auch für Offene Immobilienfonds spürbar werden. Der Zinsanstieg dämpft die Verkehrswertentwicklung. Zudem sind im Gewerbeimmobilienmarkt die Transaktionen deutlich zurückgegangen. Gestiegene Finanzierungskosten und divergierende Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern waren hierfür u.a. ausschlaggebend. Mögliche weitere Zinsanpassungen sorgen dafür, dass die Preisfindung auf Immobilienseite noch nicht abgeschlossen ist.



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

Auch Anleger hielten sich zurück, was niedrigere Mittelzuflüsse für unsere Produkte bedeutet. Die Inflation und gestiegene Lebenshaltungskosten sind die Ursache für weniger verfügbares Kapital auf Anlegerseite, zudem sind Anleihen und Festgeld durch Zinsen wieder attraktiver geworden. Bereits 2022 lagen die Netto-Mittelzuflüsse bei Offenen Immobilienfonds deutlich unter den Vorjahreswerten. Im steigenden Zinsumfeld rechnen wir 2023 mit weiteren Anstiegen der Ankaufsrenditen. Dadurch sehen wir die Attraktivität von Immobilien gewahrt.

Die aktuelle Wende am Immobilienmarkt hat unsere Produkte für den Privatanleger bislang wenig beeinträchtigt. Durch die hohe Vermietungsquote von rund 95 % in unserem Gesamtportfolio sowie langfristige Mietverträge sind wir im aktuellen Umfeld gut aufgestellt. Zugleich bieten Mechanismen wie Staffelmieten oder Indexierungen einen guten Inflationsschutz, denn Mieterhöhungen bei Gewerbeimmobilien durch eine Inflationsindexierung führen zu steigenden Mieterträgen in den Fonds. Gerade in Inflationsphasen tritt das Motiv der Vermögenserhaltung in den Vordergrund. Daher richtet sich das Anlegerinteresse wieder vermehrt auf die inflationsresistenten Eigenschaften von Immobilien. In Zeiten hoher Inflation behaupten sich Gewerbeimmobilien somit als attraktive Assetklasse.

Ein weiterer positiver Effekt der Zinswende ergibt sich bei der Fondsliquidität. Durch Anlagen in Tages- oder Termingeld profitieren die Renditen vom erhöhten Zinsniveau. Zudem sind die Liquiditätsquoten stabil. Das Vertrauen der Anleger ist weiterhin hoch, ein stetiger Absatz ist nach wie vor über alle Publikumsfonds täglich gegeben. Die Produktklasse bleibt ein wichtiger Baustein in breit diversifizierten Anlageportfolios. Sie bieten die Möglichkeit für Privatanleger, sich an breit diversifizierten und professionell gemanagten Immobilienbeständen zu beteiligen. Die aktuellen Entwicklungen bringen also auch positive Effekte. Für unsere Offenen Immobilienfonds rechnen wir 2023 mit Renditen zwischen rund 2,5 % bis 3,5 %. Offene Immobilienfonds bleiben in diesem Umfeld ein zuverlässiges langfristiges Investment.

Es kommt weiterhin verstärkt darauf an, den Immobilienbestand nachhaltig auszurichten, denn Nachhaltigkeit wird immer mehr zum wesentlichen Werttreiber. Trotz der zahlreichen zusätzlichen Herausforderungen bringen wir die nachhaltige Ausrichtung der Fondsimmobiliens insbesondere nach ökologischen Merkmalen weiter voran. Durch die konsequente Umsetzung der Gebäudezertifizierung konnten wir uns zu einem der größten deutschen Bestandshalter diesbezüglich entwickeln. Ende April 2023 betrug die Zertifizierungsquote über unseren gesamten Immobilienbestand rund 80 %. So prüfen wir bereits beim Ankauf, wie wir die Objekte ökologisch verbessern und dies direkt oder nachgelagert durch ein Zertifikat bestätigen lassen können. Darüber hinaus betrachten wir den Lebenszyklus der Bestandsimmobilien 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.

Fünf unserer Offenen Immobilienpublikumsfonds sind nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung klassifiziert und beachten – verankert in einer fondsspezifischen ESG-Strategie – verstärkt ökologische Merkmale. Ergänzend dazu berücksichtigen wir bei der vorzuhaltenden Liquidität detaillierte Nachhaltigkeitsvorgaben. Unsere Immobilienfonds bewegen sich überwiegend im stabilen Core-Segment und sind weitgehend sehr gut vermietet. Durch auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Investitionsobjekte und durch ein entsprechend nachhaltiges Immobilienmanagement, das unter Berücksichtigung kalkulierbarer Kosten niedrige Leerstandsquoten gewährleistet, wird die Anlage für Sie noch solider und rentabler werden.

Der Deko-ImmobilienMetropolen hat sich im ersten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2022/2023 mit einer Wertentwicklung von 1,2 % * als solides Investment für Sie als Anleger erwiesen. Ende 2022 lag das verwaltete Immobilienvermögen von Deko Immobilien erstmals bei über 50 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 daher auch 2023 bei.

Wir danken für Ihr Vertrauen.

Ihre Geschäftsführung, im Juni 2023

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)	1.597,5 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	1.307,6 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	509,6 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	798,0 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	12
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7
Vermietungsquote 30.04.2023	98,8 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	98,8 %
Fremdkapitalquote 30.04.2023	25,3 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	0
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	0
Netto-Mittelzufluss ¹⁾	126,6 Mio. EUR
Ausschüttung am 10.02.2023 für das Geschäftsjahr 2021/2022	20,8 Mio. EUR
– Ausschüttung je Anteil per 10.02.2023	0,70 EUR
Anlageerfolg BVI-Rendite ²⁾ (erstes Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2022/2023)	1,2 %
Rücknahmepreis	51,52 EUR
Ausgabepreis	54,23 EUR

¹⁾ Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. 523.172 EUR.

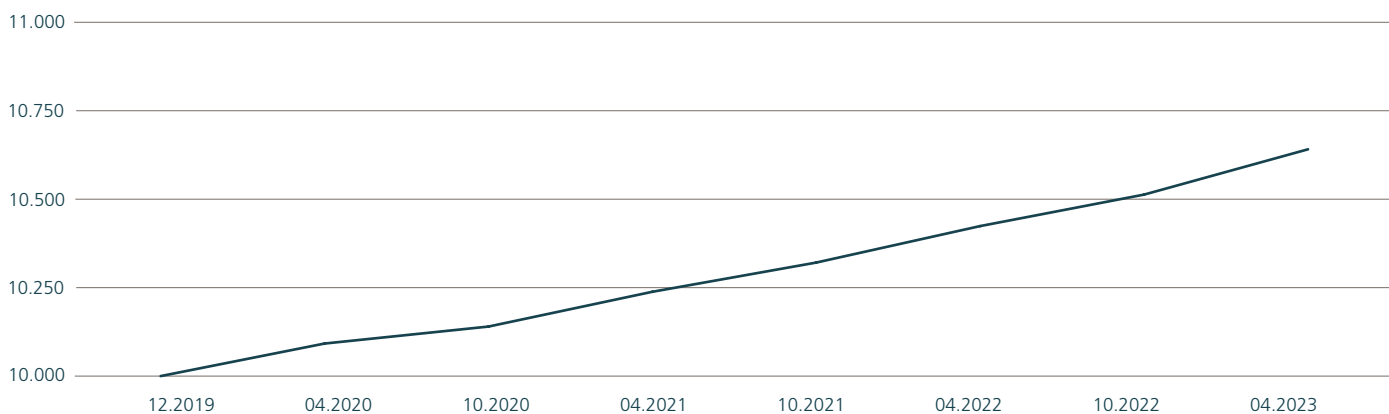
²⁾ Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreise) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt.

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe*

Einmalanlage am 02.12.2019: 10.000 EUR
Bestand zum 30.04.2023: 10.641 EUR

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 6,4 %
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 1,8 %

Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 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 2023



London, 90 Fetter Lane

Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	3	Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	39
Kennzahlen Deka-ImmobilienMetropolen	5		
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	40
Allgemeine Angaben	8		
Zur Situation an den Immobilienmärkten	10	Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. April 2023	41
An- und Verkäufe	12		
Vermietungssituation	12	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV (verkürzte Darstellung)	43
Portfoliostruktur	12	Sonstige Angaben	43
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	12	Angaben zu den angewendeten Bewertungs- verfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	43
Hauptanlagerisiken	13	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	45
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum	17	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	46
Ausblick	18	Begründung zu verkürzten Angaben im Anhang des Halbjahresberichtes	46
Übersicht Vermietung zum 30. April 2023	20	Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienMetropolen auf einen Blick	48
Erläuterungen zur Vermietungsübersicht	22		
Vermögensübersicht zum 30. April 2023	23	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	49
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	25		
Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 Teil I: Immobilienverzeichnis	28		
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. April 2023	38		

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Allgemeine Angaben

Die Anlage im Deko-ImmobilienMetropolen bietet auf der Suche nach einer soliden Geldanlage eine attraktive indirekte Investitionsmöglichkeit, 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 Deko-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 88 % (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 Treuhandgelder unserer Anleger im Rahmen einer ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlich nachhaltigen Geschäftsausrichtung zu verwalten.

Gleichwohl gilt es, Risiken zu beachten: Die anhaltende militärische Eskalation des Konflikts zwischen Russland und der Ukraine führt zu geopolitischen Spannungen, deren Auswirkungen derzeit noch nicht vollständig abgesehen werden können. Sofern sich die 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 kann sich mit zeitlicher Verzögerung auch auf den Immobilienmärkten niederschlagen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es insbesondere durch Virus-Mutationen zumindest kurzfristig zu Rückschlägen in der Pandemiebekämpfung kommen kann. Die weltweiten Auswirkungen der Corona-Pandemie im Allgemeinen und auf die Wirtschaft im Besonderen sind aktuell als beherrschbar einzuschätzen. Es besteht aber weiterhin eine Unsicherheit hinsichtlich möglicher zukünftiger Entwicklungen.

Die perspektivischen Auswirkungen beider genannter Ausnahmesituationen und die daraus resultierenden gesonderten Management-Herausforderungen auf bzw. für das Portfolio werden von



Paris, „Théodore“

Deko Immobilien intensiv überwacht, analysiert und professionell gemanagt – Ergebnis ist, dass der Deko-ImmobilienMetropolen in Zeiten erhöhter Unsicherheit solide aufgestellt ist.

Im aktuellen Scope-Rating 2023 konnte sich der Deko-ImmobilienMetropolen auf Anhieb in der höchsten Notenstufe platzieren (Quelle: www.scopeexplorer.com). Mit einem initialen Rating von a- AIF ist der Fonds eingestiegen. Als überdurchschnittlich wird das Immobilienportfolio bewertet, insbesondere die sehr gute Lagequalität sowie die laut Scope „faktische Vollvermietung“. Zudem verfügt der Fonds über eine hohe Anzahl moderner Objekte und noch längerfristig laufender Mietverträge. Das Risiko aus Alleinmieter-Strukturen ist zudem gering. Hinsichtlich der Nachhaltigkeit und einer Zertifizierungsquote von rund 88 % liegt der Fonds im oberen Bereich der Vergleichsgruppe im Wettbewerb..

* 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.

Struktur des Fondsvermögens

Zum Stichtag 30.04.2023 beträgt das Fondsvermögen des Deka-ImmobilienMetropolen 1.597,5 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen in Höhe von rund 1.308 Mio. EUR umfasst 12 Immobilien in europäischen Metropolen. In der bisherigen ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2022/2023 sind keine Immobilientransaktionen erfolgt.

Der Fonds verfügt über ein Liquiditätsvolumen von rund 534 Mio. EUR und die Liquiditätsquote beträgt zum Stichtag 33,4 % des Fondsvermögens. Für den Berichtszeitraum beläuft sich der Nettomittelabsatz auf 126,6 Mio. EUR inklusive Ertrags-/ Aufwandsausgleich.

Wertentwicklung

Zum Stichtag 30.04.2023 erzielte der Deka-ImmobilienMetropolen eine Performance gemäß BVI-Methode** von 1,2 % im ersten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2022/2023.

Ausschüttung

Am 10.02.2023 wurden den Anlegern 0,70 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 0,70 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,56 EUR steuerfrei.

Übersicht über wichtige deutsche Büromärkte

	Spitzenmiete EUR/m ² /Monat	Veränderung ggü. Vorjahr	Leerstands- quote in %
Berlin	43,5	↗	4,4
Düsseldorf	36,0	↗	8,1
Frankfurt a.M.	44,5	↗	8,1
Hamburg	34,0	↗	4,0
Köln	29,5	↗	3,4
München	44,5	↗	4,4
Stuttgart	29,0	↗	3,8

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2023

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

** 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.



Washington, „500 L'Enfant“

Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Amsterdam	500	↗	7,5
Brüssel	240	→	7,3
London West End	1.486	↗	7,2
Madrid	408	↗	10,3
Mailand	680	↗	13,7
Paris (CBD)*	900	↗	2,9

* Central Business District/Centre West

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2023

Übersicht über wichtige internationale Büromärkte

	Miete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Midtown Manhattan (New York)	772*	→	13,6
Washington D.C.	545*	↗	15,7
Tokio	838**	↘	6,4
Sydney	758**	↗	12,5

* Durchschnittsmiete Class A; ** Spitzenmiete

Quelle: CBRE, CBRE-EA, PMA
Stand: 31.03.2023

Zur Situation an den Immobilienmärkten

Vermietungsmärkte Europa

Die Nachfrage an Europas Büromärkten erwies sich 2022 als äußerst robust. Die europaweite Leerstandsquote war stabil bei 8,1 %. Die Spanne reichte allerdings von unter 4 % in Köln, Luxemburg, Stuttgart und Wien bis hin zu über 13 % in Mailand und Warschau, wobei sich der Leerstandsabbau in den beiden letztgenannten Märkten fortsetzte. Die Spitzenmieten verzeichneten 2022 z. T. sehr dynamische Anstiege, Spitzenreiter mit über 20 % waren Düsseldorf und Stuttgart. Mietwachstumsraten von über 10 % registrierten zudem London West End, Mailand, Prag und Oslo. Schlusslichter in Europa waren die beiden spanischen Metropolen mit 2 %. Im Mittel der gut 30 Märkte ergab sich ein Plus von 7 % gegenüber Ende 2021.

Vermietungsmarkt Deutschland

Der Flächenumsatz der „BIG7-Büromärkte“* summierte sich 2022 auf 3,1 Mio. m² und war damit rund 5 % höher als im Vorjahr. Im ersten Quartal 2023 verminderte sich die Nachfrage im Vergleich zum Vorjahr jedoch um 30 %, was vor allem an mangelnden Großvermietungen lag. Die Polarisierung zwischen zentralen und peripheren Lagen sowie zwischen sehr gut ausgestatteten nachhaltigen Gebäuden und älteren Bestandsbauten gewinnt weiter an Bedeutung. Dies zeigt sich sowohl beim Leerstand, der in Randlagen stärker zunahm, als auch bei den Spitzenmieten. Diese stiegen als Reaktion auf höhere Bau- und Finanzierungskosten sowie als Folge der Indexierung zum Teil weiter an, jedoch überwiegend im Top-Segment in den besten Lagen.

Der Strukturwandel im Handel hält weiter an. Besonders betroffen sind mit der Textil- und Schuhbranche sowie großflächigen Warenhäusern ehemalige Ankerfunktionen im innerstädtischen Handel und in Shopping-Centern. Die Spitzenmieten in den Top-Lagen verringerten sich 2022 weiter, jedoch nicht mehr so stark wie im Vorjahr. Leichte Mietanstiege verbuchte weiterhin der Lebensmittelhandel, der sich gegenüber dem Online-Handel als widerstandsfähiger erweist.

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

Investmentmärkte Europa

Der Investmentumsatz mit gewerblichen Immobilien in Europa verzeichnete 2022 mit 305 Mrd. EUR ein rund 20 % niedrigeres Ergebnis als im Vorjahr. Großbritannien erwies sich als stärkster Markt, gefolgt von Deutschland, Frankreich und Spanien. Ein Drittel des Transaktionsvolumens entfiel auf Büroimmobilien, deren Spitzenrendite im europäischen Durchschnitt als Folge der Zinswende um 60 Basispunkte auf 3,8 % anstieg. Anhaltende Unsicherheit und nach wie vor divergierende Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern lähmten den Investmentmarkt im ersten Quartal 2023. Nur 34 Mrd. EUR flossen in gewerbliche Immobilien, davon 8,4 Mrd. EUR in Bürogebäude. Die Anfangsrenditen stiegen weiter an.

Investmentmarkt Deutschland

Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien erreichte 2022 rund 66 Mrd. EUR, was einem Rückgang von 42 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Büroimmobilien erzielten mit 23 Mrd. EUR einen Rückgang von 25 % gegenüber dem Vorjahr und einen Umsatzanteil von 36 %. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude in den „Big 7-Städten“ erhöhten sich im Jahresverlauf um durchschnittlich 80 Basispunkte auf 3,4 %. Im ersten Quartal 2023 summierte sich das Investmentvolumen auf lediglich 7 Mrd. EUR, d. h. nur 40 % des Umsatzes im jeweils ersten Quartal der vergangenen zehn Jahre. Das stark gedämpfte Transaktionsgeschehen resultierte aus der Zinswende und den damit verbundenen fallenden Preisen bzw. den unterschiedlichen Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern. Büroimmobilien erreichten mit 1,1 Mrd. EUR einen Anteil von 16 %. Die Nettoanfangsrenditen stiegen im ersten Quartal weiter an.

Amerika

Vermietung und Investment

Nach einem durchwachsenen 2022 bleibt die Lage an den US-Büromärkten auch im laufenden Jahr schwierig. Der Bankenstress in den USA hat den Immobiliensektor in den Fokus gerückt. Während sich hieraus konkret keine Krise ableiten lässt, sind die Risiken doch erhöht und dürften Investitionen zusammen mit den auch zuvor schon strikteren Finanzierungsbedingungen



Chicago, 210 North Carpenter Street

weiter ausbremsen. Die Nachfrage nach Flächen bleibt zudem durch strukturelle Anpassungen belastet, allerdings gibt es auch Lichtblicke. Es gibt Anzeichen dafür, dass hochqualitative Flächen dem Druck nicht nur Stand halten können, sondern sogar deutliche Mietsteigerungen erzielen. Der Anteil dieses Top-Segments ist aber nicht groß genug, um das eher schwache Gesamtbild zu drehen. Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in den USA summierte sich 2022 auf 676 Mrd. USD, rund 14 % weniger als im Vorjahr. Die Cap Rates** für Class A-Bürogebäude stiegen an allen Standorten.

Die Nachfrage nach Büroflächen in Mexiko-Stadt war 2022 höher als im Vorjahr. Im vierten Quartal war die Nettoabsorption erstmals wieder in größerem Umfang positiv, diese Tendenz verfestigte sich

** Verhältnis Nettoertrag zu Kaufpreis

im ersten Quartal 2023. Die Leerstandsquote im Gesamtmarkt hat sich bei gut 24 % stabilisiert. Die Spitzenmiete für Class A-Flächen hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Auch in Santiago de Chile war die Nachfrage 2022 höher als im Vorjahr. Die Leerstandsquote stieg noch leicht an. Die Spitzenmiete auf USD-Basis erhöhte sich moderat.

Asien/Pazifik

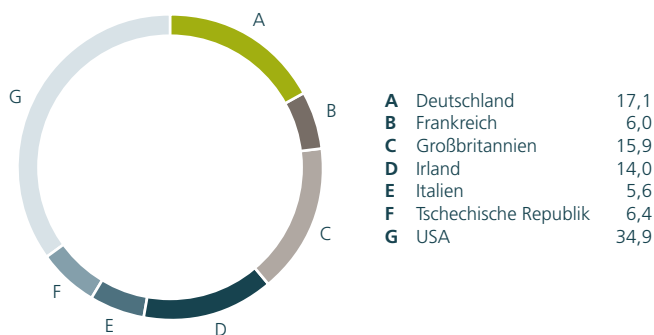
In der Region Asien/Pazifik fiel die Nettoabsorption von Büroflächen 2022 unter das Vorkrisenniveau. Finanzdienstleister waren am aktivsten, während Tech-Unternehmen aufgrund mangelnder Profitabilität und größerer Entlassungswellen Zurückhaltung übten. Die Leerstände stiegen zum Jahresende in Melbourne und Sydney weiter an, stagnierten in Tokio und verringerten sich in Singapur und Seoul. Die Spitzenmieten registrierten auf Jahressicht leichte Rückgänge in Tokio und Osaka sowie deutliche Anstiege in

Geografische Verteilung der Immobilien

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrswert in %
Immobilien, gesamt:	12	1.307,6	100,0
davon Deutschland	2	223,2	17,1
davon Europa (ohne Deutschland)	7	627,4	48,0
Frankreich	1	78,5	6,0
Großbritannien	2	207,9	15,9
Irland	2	183,6	14,0
Italien	1	73,3	5,6
Tschechische Republik	1	84,2	6,4
davon Lateinamerika / USA	3	456,9	34,9
USA	3	456,9	34,9

Geografische Verteilung der Immobilien

in % der Verkehrswerte



Singapur und Seoul. In den australischen Metropolen zogen die Nominal- und mit Ausnahme von Melbourne auch die Effektivmieten an. Die Spitzenrenditen im Bürosegment erhöhten sich in Australien, Singapur und Südkorea und verringerten sich in Japan.

An- und Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Transaktionen stattgefunden.

Vermietungssituation

Der Fonds Deka-ImmobilienMetropolen hat eine ertragsbezogene Leerstandsquote (BVI) zum Stichtag 30.04.2023 von 1,2 %. 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. Rund 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 30.04.2023 verfügt der Deka-ImmobilienMetropolen über 12 Objekte mit einem Immobilienvermögen von rund 1.308 Mio. EUR. Geografisch verteilt sich das Portfolio auf europäische und US-amerikanische Metropolen, darunter Dublin mit 14,0 %, London mit 15,9 %, Berlin mit 17,1 %, Prag mit 6,4 % und Paris mit 6,0 %, Mailand mit 5,6 %, sowie Chicago, Washington und Seattle mit insgesamt 34,9 %.

Hinsichtlich der Höhe der einzelnen Verkehrswerte der Immobilien ist das Portfolio ebenfalls weitgehend diversifiziert. 30,5 % (Anteil am Verkehrswertvolumen) des Portfolios haben einen Verkehrswert unter 100 Mio. EUR, 57,9 % liegen in der Bandbreite zwischen 100 – 200 Mio. EUR.

Darüber hinaus weisen 71,6 % des gesamten Immobilienportfolios ein wirtschaftliches Alter von höchstens zehn 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.

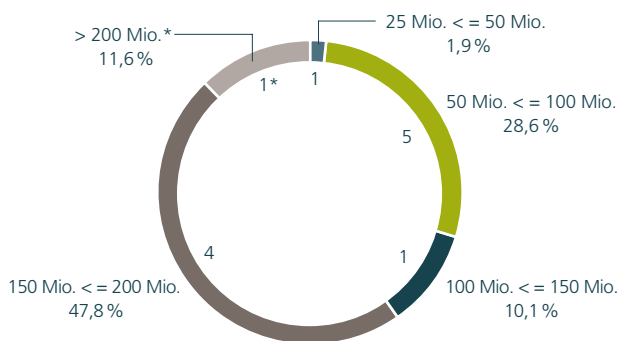
Währungs- und Kreditportfoliomanagement

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 (331,5 Mio. EUR) beläuft sich zum 30.04.2023 auf 25,3 % des Immobilienvermögens (rund 1.308 Mio. EUR).

Größenklassen der Fondsimmobilien

Verkehrswerte in Mio. EUR



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

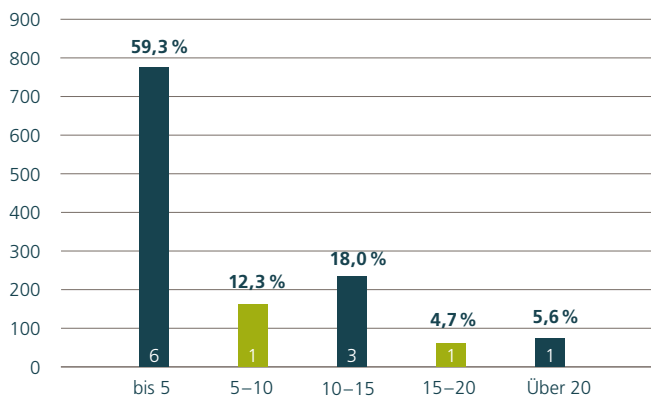
* Die Klassenzuordnung des Objekts in Seattle richtet sich nach dem Verkehrswert der Immobilie (100 %), bei den Prozentangaben wird nur der anteilige Verkehrswert (40 % Beteiligung des Deko-ImmobilienMetropolen) berücksichtigt.

Hauptanlagerisiken

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

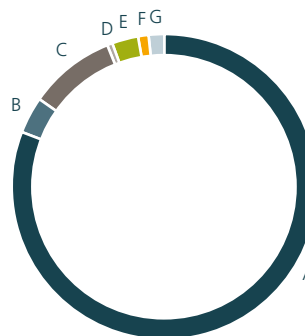
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

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

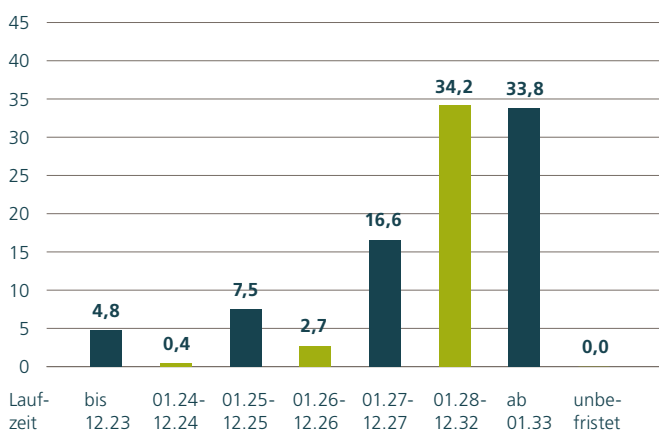


A Büro/Praxis	81,0%	E Stellplätze (Kfz)	2,7%
B Handel/Gastronomie	3,8%	F Freizeit	1,1%
C Lager/Hallen	9,0%	G Sonstige	1,5%
D Wohnen	0,8%		

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, Einzelhandel und Hotelnutzung sowie ggfs. Logistik-Immobilien.

Restlaufzeiten der Mietverträge

Anteil am Gesamtmietaufkommen in %





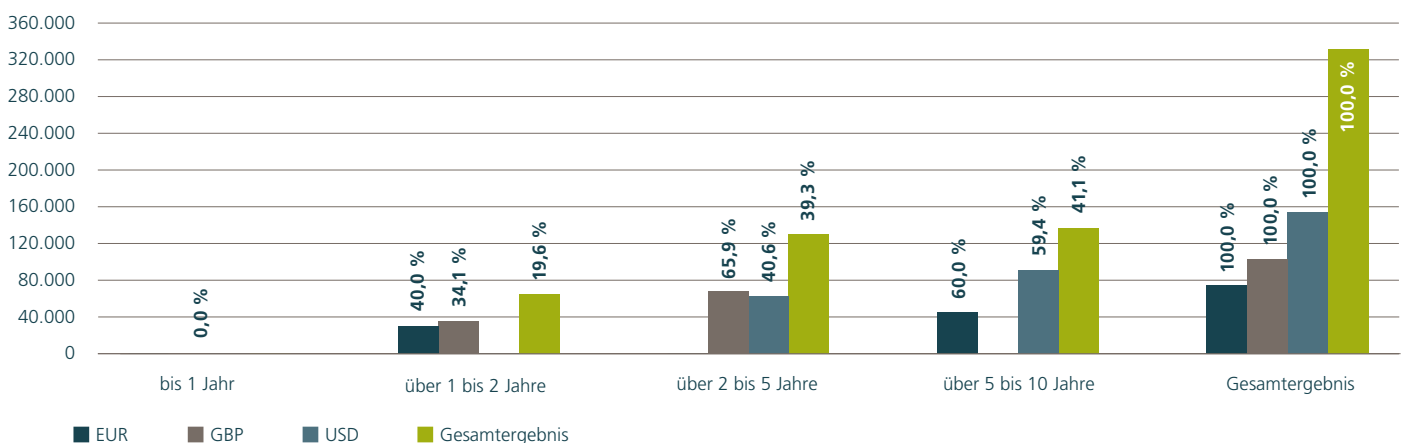
London, 90 Fetter Lane

Währungsrisiken

	Nettovermögen im Fremdwährungsraum Mio. EUR	Nettovermögen im Fremdwährungsraum Landeswährung	Sicherungs- kontrakte Mio. Landes- währung	Nicht währungs- gesichertes Netto- vermögen Mio. Landeswährung	Nicht währungs- gesichertes Nettovermögen Mio. EUR	Sicherungsquote je Fremdwährungsraum in % v. Nettovermögen im Fremdwährungsraum	Das durch Derivate erzielte zugrunde- liegende Exposure in Mio. EUR
Großbritannien	118	105	91	14	15	87,1	103
Tschechische Republik	90	2.102	0	2.102	90	0,0	0
USA	332	367	353	15	13	96,0	319
Gesamt							422

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	5,7
EUR (Ausland)	0	0,0
EUR (Gesamt)	75.000	5,7
GBP	102.636	7,8
USD	153.832	11,8
Summe	331.468	25,3

* Immobilienvermögen gesamt: 1.307.574 TEUR

Corona-Pandemie: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es insbesondere durch Virus-Mutationen zumindest kurzfristig zu Rückschlägen in der Pandemiebekämpfung kommen kann. Die weltweiten Auswirkungen der Corona-Pandemie im Allgemeinen und auf die Wirtschaft im Besonderen sind aktuell als beherrschbar einzuschätzen. Es besteht aber weiterhin eine Unsicherheit hinsichtlich möglicher zukünftiger Entwicklungen.

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 Immobilienportfolios 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.

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 perfor-



Paris, „Théodore“

Top-Ten-Mieter

Google LLC	18,3 %
The Urban Institute	11,5 %
Asos.com Limited	10,6 %
Skanska UK plc	6,3 %
Airbnb Ireland Unlimited Company	5,7 %
AB Inbev UK Limited	5,1 %
GoTo Technologies Ireland Unlimited	4,7 %
ADIDAS FRANCE SARL	4,1 %
Dsquared2 S.p.A.	3,7 %
Miniclip (UK) Limited	2,5 %
Top-Ten-Mieter gesamt	72,6 %
Übrige Mieter	27,4 %
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

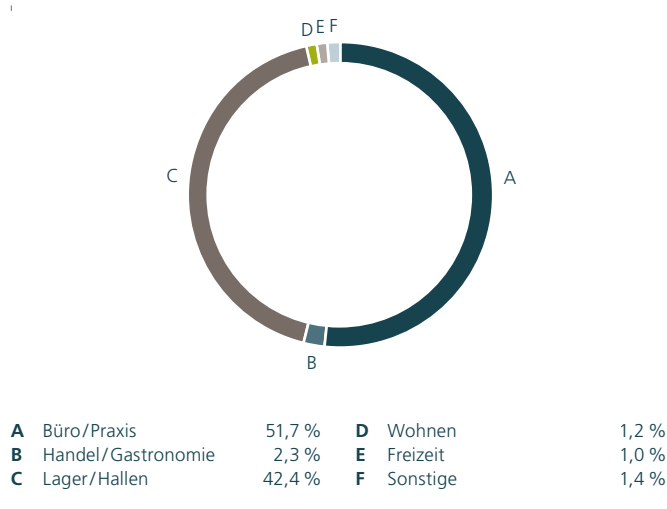
mancerelevante Geschäftspartner einer zusätzlichen Einzelfallprüfung unterzogen. Klumpenrisiken wird auf Basis der Erfassung und Messung von Branchenclustern bzw. Top-Mietern Rechnung getragen, um etwa den Anteil von Mietern und Branchen an der Gesamtmiete des Fonds zu limitieren (siehe auch Aufstellung der Top-Ten-Mieter).

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“.

Marktpreis-/Immobilienrisiken: Über den Erwerb der Fondsanteile ist der Anleger an der Wertentwicklung der in diesem Investmentfonds befindlichen Immobilien beteiligt. Damit besteht die Möglichkeit von Wertverlusten durch eine negative Entwicklung einzelner Immobilien sowie der Immobilienmärkte insgesamt. Auf Ebene der einzelnen Immobilien kann dies in Abhängigkeit von z. B. der Finanzierungsstruktur bis zum Totalverlust führen. Dieses Risiko wird auf der Ebene des Investmentfonds durch die Streuung auf verschiedene Immobilien und die Beschränkung der Kreditaufnahme insgesamt reduziert.

Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen



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

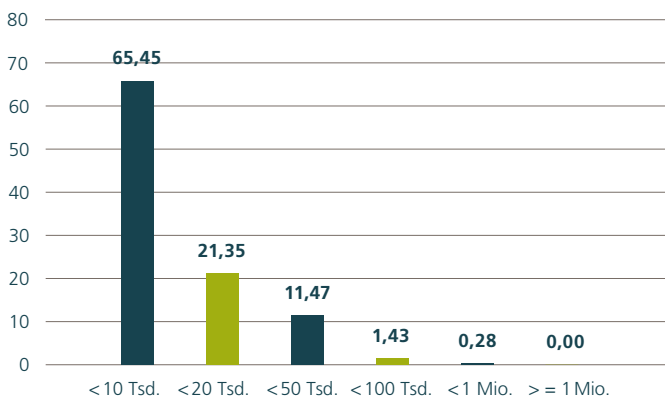
Anbierrisiko: Die durch den Deka-ImmobilienMetropolen erworbenen Vermögenswerte bilden ein vom Vermögen der Fondsgesellschaft getrenntes Sondervermögen, an dessen Wert der Anleger gemäß der Anzahl der erworbenen Fondsanteile beteiligt ist. Das bedeutet: Das Anlagekapital ist als Sondervermögen rechtlich 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.

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

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

Anlegerstruktur*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.



* Auswertung bezieht sich auf 83,7 % des Fondsvermögens.

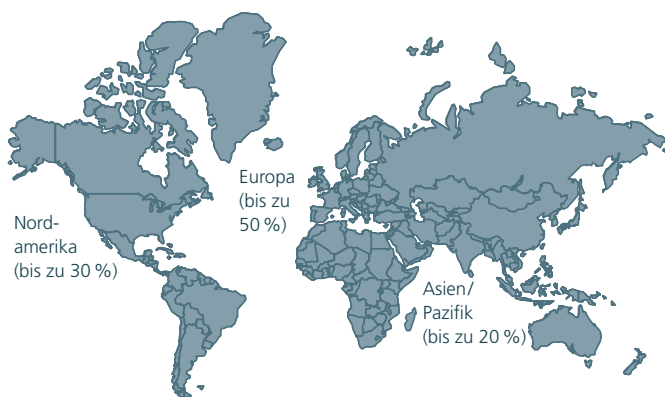
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum

Die Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und die Besonderen Anlagebedingungen (BAB) für das von der Deka Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen Deka-Immobilien-Metropolen (ISIN DE000DK0TWX8) werden begrifflich an die sich aus der Umsetzung der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 („PRIIP“) ergebende Ersetzung der Bezeichnung „wesentliche Anlegerinformationen“ durch „Basisinformationsblatt“ angepasst. Alle Änderungen traten mit Wirkung zum 1. Januar 2023 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht gemäß § 346 Absatz 7 KAGB nicht.



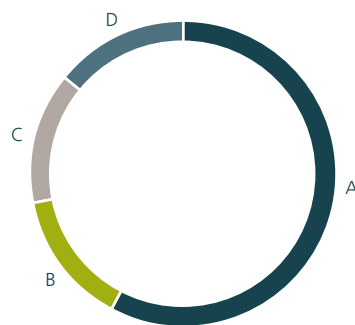
Chicago, 210 North Carpenter Street

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

Die 2022 infolge der Energie- und Wirtschaftskrise eingetretene Konjunkturabkühlung dürfte sich zeitverzögert in der Nachfrage nach Büroraum widerspiegeln. Hochwertige und nachhaltige Gebäude in Toplagen mit guter Infrastruktur bleiben jedoch gefragt. In sekundären Lagen und nicht mehr marktkonformen Objekten hingegen ist künftig mit vermehrtem Leerstand auch als Folge von dauerhaft mehr mobiler Arbeit zu rechnen. Der Bauzyklus in Europa erreicht im laufenden Jahr seinen Höhepunkt. Spätestens ab 2025 ist allerdings mit einem deutlichen Rückgang zu rechnen, verstärkt durch die stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten. Wir erwarten im laufenden Jahr anhaltendes Mietwachstum, die z. T. extrem starke Dynamik wird sich so jedoch nicht fortsetzen. Am Investmentmarkt rechnen wir mit weiteren Renditeanstiegen. Die Preisfindungsphase zieht sich noch hin.

Vor dem Hintergrund des schwächeren Wirtschaftsausblicks und weiteren erwarteten Rückgängen in der Bürobeschäftigung bleibt der Ausblick für den US-Büromarkt auch 2023 verhalten. Die Outperformance hochwertiger Flächen in zentralen Lagen dürfte zwar anhalten, generell müssen die aktuellen Turbulenzen allerdings erst einmal verarbeitet werden. Wir rechnen erst ab 2024 wieder mit einer positiveren Entwicklung im Class A-Segment insgesamt.

An den asiatisch-pazifischen Büromärkten sollte der Leerstand 2023 leicht sinken. Wir erwarten stärkere Mietanstiege in Singapur, Seoul und Sydney und noch leichte Mietrückgänge in Tokio und Osaka. In Brisbane, Melbourne und Perth dürfte sich das Mietwachstum 2023 abschwächen. Mit Ausnahme der japanischen Märkte rechnen wir 2023 mit weiter steigenden Anfangsrenditen.

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 2023 ca. 88 % beträgt. Die Nachhaltigkeitsbestrebungen werden sukzessive weiter ausgebaut. Es werden darüber hinaus Verbesserungsmaßnahmen bereits schon zum Zeitpunkt der Ankäufe aber auch an Bestandsobjekten bzw. Mietflächen analysiert und im Fonds implementiert. Im Bestandsmanagement bleibt die Sicherung einer hohen Vermietungsquote als wichtiger Erfolgsfaktor für die Immobilienrendite im Fokus.

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.

Der Deko-ImmobilienMetropolen wird auch zukünftig Investments in den strategischen Metropolen tätigen, die von den langfristigen Zukunftstrends profitieren werden. Diese sind die Wachstumstrends Globalisierung und Urbanisierung sowie die beiden Innovationstrends New Work und Ökologie. Gleichzeitig wird versucht, die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Folgen der aktuellen Krisen bei dem weiteren Ausbau des Portfolios soweit zu berücksichtigen, damit der Fonds bestmöglich auf die neuen Herausforderungen aber auch auf sich daraus ergebende Marktchancen vorbereitet ist. Als eine wichtige Maßnahme hierfür ist die strategische Erhöhung der Liquiditätsquote zu nennen. Dies wird im zweiten Fondsgeschäftshalbjahr trotz der Krisen erfolgreich umgesetzt. Ebenfalls konnten negative Auswirkungen auf Mieterträge oder andere Belastungen vermieden werden.

Frankfurt am Main, im Juni 2023
Deka Immobilien Investment GmbH
Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Victor Stoltenburg



London, 90 Fetter Lane

Übersicht Vermietung zum 30. April 2023

Vermietungsinformationen				
Direktinvestments und Beteiligungen	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland
Immobilien (Anzahl)	2	1	2	2
Immobilien (Bestand in Mio. EUR)	223,2	78,5	207,9	183,6
Nutzungsarten nach Mietertrag¹⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	23,0 %	92,0 %	93,9 %	86,5 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	1,2 %	0,0 %	2,5 %	10,0 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	65,6 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	3,9 %	0,0 %	0,0 %	1,6 %
Jahresmietertrag Wohnen	6,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	2,4 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,0 %	8,0 %	0,4 %	1,9 %
Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾				
Leerstand Büro/Praxis	2,8 %	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	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	2,4 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	96,4 %	100,0 %	97,6 %	100,0 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{2), 3)}				
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2023	4,3 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %
2024	2,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2025	0,8 %	0,0 %	2,7 %	0,0 %
2026	4,3 %	0,0 %	0,0 %	15,1 %
2027	2,1 %	0,0 %	24,4 %	0,0 %
2028	2,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2029	0,0 %	0,0 %	8,5 %	32,0 %
2030	0,0 %	0,0 %	0,0 %	43,6 %
2031	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2032	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2033+	83,5 %	0,0 %	64,4 %	9,3 %

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)	73,3	84,2	456,9	1.307,6
Nutzungsarten nach Mietertrag¹⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	67,9 %	79,9 %	93,8 %	81,0 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	12,7 %	2,2 %	2,6 %	3,8 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,0 %	1,4 %	0,2 %	9,0 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0 %	9,0 %	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 %	7,5 %	0,1 %	1,5 %
Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾				
Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	0,0 %	0,5 %	0,6 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,1 %	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 %	0,1 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
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 %	99,2 %	98,8 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{2), 3)}				
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2023	0,0 %	0,0 %	0,4 %	4,8 %
2024	0,0 %	1,4 %	0,0 %	0,4 %
2025	0,0 %	27,5 %	12,1 %	7,5 %
2026	0,0 %	0,3 %	0,0 %	2,7 %
2027	0,0 %	37,5 %	23,9 %	16,6 %
2028	0,0 %	5,4 %	0,6 %	1,0 %
2029	0,0 %	0,0 %	0,0 %	5,9 %
2030	100,0 %	25,6 %	34,4 %	27,2 %
2031	0,0 %	2,2 %	0,0 %	0,2 %
2032	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2033+	0,0 %	0,0 %	28,7 %	33,8 %

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 2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (ab Seite 28)				
1. Geschäftsgrundstücke		509.604.574,80		31,90
(davon in Fremdwährung:	207.899.574,80)			
Zwischensumme		509.604.574,80		31,90
(insgesamt in Fremdwährung:	207.899.574,80)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (ab Seite 28)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		457.864.158,64		28,66
(davon in Fremdwährung:	170.452.610,35)			
2. Minderheitsbeteiligungen		62.388.879,45		3,91
(davon in Fremdwährung:	62.388.879,45)			
Zwischensumme		520.253.038,09		32,57
(insgesamt in Fremdwährung:	232.841.489,80)			
III. Liquiditätsanlagen (Seite 39)				
1. Bankguthaben		418.424.392,31		26,19
(davon in Fremdwährung:	9.687.508,99)			
2. Wertpapiere		115.386.835,00		7,22
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme		533.811.227,31		33,41
(insgesamt in Fremdwährung:	9.687.508,99)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (Seite 40)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.654.434,60		0,10
(davon in Fremdwährung:	69.716,32)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		185.579.223,60		11,62
(davon in Fremdwährung:	149.579.223,60)			
3. Zinsansprüche		2.754.365,60		0,17
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien		28.014.588,65		1,75
(davon in Fremdwährung:	11.963.503,00)			
5. Andere		25.597.401,19		1,60
(davon in Fremdwährung:	883.148,45)			
Zwischensumme		243.600.013,64		15,25
(insgesamt in Fremdwährung:	162.495.591,37)			
Summe der Vermögensgegenstände		1.807.268.853,84		113,13

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (Seite 40)				
1. Krediten		177.635.823,29		11,12
(davon in Fremdwährung:	102.635.823,29)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		126.537,15		0,01
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		4.385.700,84		0,27
(davon in Fremdwährung:	1.416.413,56)			
4. anderen Gründen		22.703.588,16		1,42
(davon in Fremdwährung:	641.454,72)			
Zwischensumme		204.851.649,44		12,82
(insgesamt in Fremdwährung:	104.693.691,57)			
II. Rückstellungen (Seite 40)		4.891.292,34		0,31
(davon in Fremdwährung:	4.119.397,64)			
Summe der Schulden		209.742.941,78		13,13
C. Fondsvermögen		1.597.525.912,06		100,00
Umlaufende Anteile (Stück)		31.004.470		
Anteilwert (EUR)		51,52		
Devisenkurse:				
Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,88663	GBP	
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	23,47900	CZK	
US-Dollar (USD)	1 EUR =	1,10510	USD	

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 509,6 Mio. EUR.

Die Veränderungen ergeben sich aus Wertfortschreibungen, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen der Immobilien durch die externen Bewerter. Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den 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* 520,3 Mio. EUR.

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

Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 418,4 Mio. EUR. Sie sind überwiegend als Termingelder angelegt.

Zum Stichtag liegt der Bestand an *Wertpapieren* bei 115,4 Mio. EUR (Kurswert).

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 79,9 Mio. EUR und zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 10,8 Mio. EUR, für laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 33,9 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 65,0 Mio. EUR, für Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 5,7 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 0,1 Mio. EUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen im Wesentlichen Mietforderungen in Höhe von 0,2 Mio. EUR und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1,4 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden. 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 149,6 Mio. EUR.

Bei den *Zinsansprüchen* handelt es sich um abgegrenzte Zinsen für Wertpapiere und Termingelder.

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 28,0 Mio. EUR entfallen 12,0 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Akquisitionskosten für bereits protokollierte Immobilien und Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 1,9 Mio. EUR, noch nicht realisierte Ergebnisse aus Devisentermingeschäften in Höhe von 21,6 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 0,7 Mio. EUR, die überwiegend auf Fremdwährungen entfallen, und Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,8 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 153,8 Mio. EUR zur Verfügung.

Bei den *Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben* handelt es sich unter anderem um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für Transaktionen von Immobilien, die auf Euroländer entfallen.

Die *Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung* enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 1,8 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 1,0 Mio. EUR und Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 1,3 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 0,6 Mio. EUR, Verbindlichkeiten aus Cash Collateral in Höhe von 21,0 Mio. EUR, abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 0,4 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährung 0,3 Mio. EUR, und Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 0,7 Mio. EUR.

Rückstellungen

Rückstellungen bestehen unter anderem in Höhe von 1,5 Mio. EUR für Ertragsteuer und 3,3 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT).

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

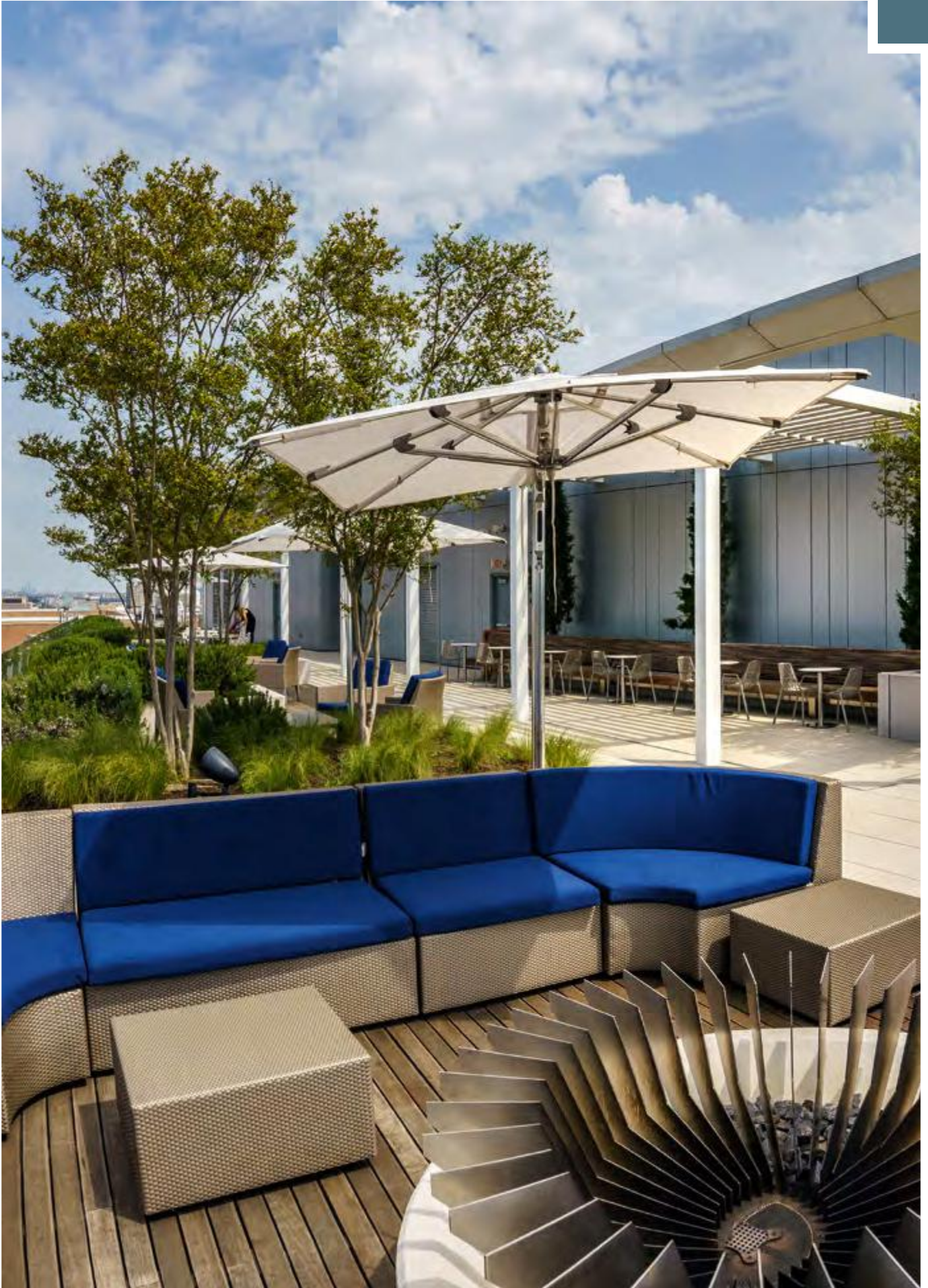
Gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung sind bei Anteilpreisermittlungen für Immobilien Rückstellungen für künftige Veräußerungsgewinnsteuern (Capital Gains Tax) aus Immobilien in der Höhe zu bilden, in welcher sie voraussichtlich von dem Belegenheitsstaat bei einem realisierten 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 1.473,2 Mio. EUR per 31. Oktober 2022 auf 1.597,5 Mio. EUR per 30. April 2023. Im gleichen Zeitraum wurden 2.628.211 Anteile ausgegeben und 172.364 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 126,6 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 31.004.470 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 51,52 EUR.



Washington, „500 L'Enfant“

Vermögensaufstellung zum 30. April 2023

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: 12%; L: 85%; Kfz: 3%	Aug. 21	2017	167.568	91.610	0	La
Frankreich											
3	75009 Paris 1-3, Rue Blanche „Théodore“	–	G	F	B/P: 93%; S: 7%	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 3 Dublin Landings North Wall Quay 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 TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren		Marktübliche Miete TEUR ⁷⁾		Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾	
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)		
15,9	33,9	3,3	761,9					61.960,0	
				51,8		1.864,8		61.370,0	(3,88)
				51,8		1.822,4		62.550,0	
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					161.235,0	(10,09)
				43,9		6.572,3		160.050,0	
				44,1		5.887,8		162.420,0	
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					78.510,0	(4,91)
				56,7		2.635,3		77.850,0	
				57,4		2.635,3		79.170,0	
4,0	0,0	6,9	2.712,8					131.560,0	(8,24)
				59,4		5.598,2		132.287,4	
				65,4		5.587,6		130.832,5	
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					76.339,6	(4,78)
				56,5		3.647,6		75.984,3	
				56,5		3.647,6		76.694,9	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	3,4	706,0					25.345,0	
				46,3		1.245,4		24.990,0	
				56,7		1.245,4		25.700,0	
0,0	0,0	8,1	3.506,8					158.245,0	
				65,7		7.013,5		157.490,0	
				65,7		7.013,5		159.000,0	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	6,9	1.463,0					73.255,0	
				47,2		2.777,0		73.510,0	
				56,8		2.625,3		73.000,0	

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinan- zierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafter- darlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung							
Deutschland							
1	10117 Berlin Hausvogteiplatz 10/ Jerusalemmer Straße 14-16 „HVPX“	–	–	48,4	30.000,0	–	–
2	14979 Großbeeren An der Anhalter Bahn 6 „Logistikzentrum Großbeeren“	–	–	27,9	45.000,0	–	–
Frankreich							
3	75009 Paris 1-3, Rue Blanche „Théodore“	–	–	0,0	0,0	–	–
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung							
Großbritannien							
4	London EC4 90 Fetter Lane	–	–	51,4	67.672,0	–	–
5	London EC2R 6LL 51 Moorgate	–	–	45,8	34.963,9	–	–
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung							
Irland							
	DIM Ireland ICAV 3 Dublin Landings North Wall Quay 1 Dublin, Irland	0,0	187.565,0	–	–	0,0	204.919,5 (12,83)
6	D02 HH24 Dublin Grafton Street 26-27	–	–	0,0	0,0	–	–
7	D02 DP23 Dublin Hanover Quay 8 „The Reflector“ ¹²⁾	–	–	0,0	0,0	–	–
Italien							
	DIM Italy S.r.l. Galleria del Corso 1 20122 Mailand Italien	0,0	1.000,0	–	–	0,0	82.492,1 (5,16)
8	20154 Mailand Via Ceresio 7/9	–	–	0,0	0,0	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR / für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %) ¹¹⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
4.458,2 (= 7,4)	3.739,7	718,5	222,9	3.046,4 (0,19)	6,8
13.543,2 (= 8,5)	10.481,5	3.061,7	684,2	11.416,3 (0,71)	8,3
2.117,8 (= 2,6)	1.115,1	1.002,7	105,9	1.588,4 (0,10)	7,5
10.115,0 (= 7,5)	6.584,3	3.530,6	505,5	8.171,9 (0,51)	8,1
5.753,6 (= 7,9)	3.623,1	2.130,5	288,0	3.791,6 (0,24)	6,6
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
2.736,7 (= 10,8)	1.901,3	835,5	138,0	2.276,8	8,3
15.030,7 (= 9,9)	11.339,8	3.691,0	751,6	10.020,8	6,7
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
4.135,4 (= 5,6)	2.977,0	1.158,4	207,0	3.242,5	7,9

Vermögensaufstellung zum 30. April 2023

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: 87%; Ha: 2%; L: 1%; Kfz: 9%	Mrz. 21	2020	5.902	16.690	–	F/K/La/Pa

USA

	Deka USA DIM Property c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210 10001 New York	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 Gesellschaft¹⁵⁾:
Deka USA DIM GP Inc.,
c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite
210, 10001 New York, USA

	Deka USA Seattle JV LP¹⁶⁾ c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210 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 Gesellschaft¹⁸⁾:
Deka USA DIG DIM JV GP LLC.,
c/o Aprio LLP,
7 Penn Plaza, Suite 210,
10001 New York, USA

**Summe Beteiligungen
(Anteil am Fondsvermögen)**

**Summe Direktinvestments
(Anteil am Fondsvermögen)**

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafterdarlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (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	0,0	0,5	–	–	36.000,0	53.308,4 (3,34)
9	14000 Prag Pujmanové 1753/10a „Parkview“	–	–	0,0	0,0	–	–

USA

	Deka USA DIM Property c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210 10001 New York	0,0	108.546,6	–	–	109.763,8	117.126,1 (7,33)
10	60607 Chicago 210 North Carpenter Street	–	–	40,4	62.437,8	–	–
11	20024 Washington D.C. 500 L'Enfant Plaza „500 L'Enfant“	–	–	24,6	37.100,7	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ¹⁵⁾ : Deka USA DIM GP Inc., c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210, 10001 New York, USA						18,1 (0,00)
	Deka USA Seattle JV LP¹⁶⁾ c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210 10001 New York, USA	0,0	153.470,3	–	–	39.815,4	62.355,3 (3,90)
12	98109 Seattle 609 Fairview Avenue N. / 620 Boren Avenue N. „Lakefront Block 25“ ¹⁷⁾	–	–	35,7	135.734,3	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ¹⁸⁾ : Deka USA DIG DIM JV GP LLC., c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210, 10001 New York, USA						33,5 (0,00)
	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)				–	185.579,2 (= 11,62)	520.253,0 (= 32,57)
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)				177.635,8 (= 11,12)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR / für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %) ¹¹⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	–
1.062,7 (= 1,4)	0,0	1.062,7	53,4	836,7	7,9
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	–
1.690,9 (= 1,2)	0,0	1.690,9	84,5	1.409,0	8,3
6.979,4 (= 4,9)	3.600,6	3.378,8	350,9	5.847,7	8,4
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	–
4.037,6 (= 1,1)	0,0	4.037,6	202,0	3.535,5	8,8
				0,00 (= 0,00)	
				28.014,6 (= 1,75)	

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 Vertragsmieten 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 kumulierten monatlichen Vertragsmieten vom Kaufzeitpunkt an bis zum Ende des Geschäftsjahres/-halbjahres.
Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien.
- ⁷⁾ Marktübliche Miete für Immobilien im Zustand der Bebauung gemäß Projektschätzung.
- ⁸⁾ Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Angekaufte Objekte werden bis zu maximal drei Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Umrechnungskurs in EUR zum Berichtstichtag. 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 43.



Washington, „500 L'Enfant“

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. April 2023

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungs- quote in %	Erwerbs- / Verkaufs- datum	Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie ²⁾ TEUR	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾ TEUR
---	-----------------------------	----------------------------------	--	--

I. Ankäufe¹⁾

Keine

II. Verkäufe¹⁾

Keine

Anmerkungen:

¹⁾ Übersicht der im ersten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2022/2023 in das Fondsvermögen übergegangenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.

²⁾ 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.

³⁾ Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.

Hinweis

Im Berichtszeitraum wurden keine *Immobilientransaktionen* im Sondervermögen umgesetzt.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2023

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				418.424.392,31	26,19
II. Wertpapiere					
Börsengehandelte Wertpapiere					
Verzinsliche Wertpapiere					
1,0000% Berlin Hyp AG IHS 22/24 (DE000BHY0JP9)	0,00	0,00	38.000.000,00	36.916.810,00	2,31
0,0000% Bundesrep.Deutschland Bundesschatzanw. 21/23 (DE0001104842)	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	24.908.500,00	1,56
1,6130% Kreditanst.f.Wiederaufbau MTN 22/24 (DE000A30VM45)	45.000.000,00	0,00	45.000.000,00	44.070.075,00	2,76
0,0000% Land Hessen Schatzanw. S.2009 20/24 (DE000A1RQDZ7)	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.491.450,00	0,59
Wertpapiere gesamt	80.000.000,00	0,00	118.000.000,00	115.386.835,00	7,22
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:			0,00	0,00	0,00

Hinweis

Der Anteil der *Wertpapiertransaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 68,8 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 38 Mio. EUR.

Der Anteil der *Derivattransaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 91 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 170,6 Mio. EUR.

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

Vermögensaufstellung zum 30. April 2023

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	69.716,32)	1.445.738,25 208.105,72	1.654.434,60	0,10
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			185.579.223,60	11,62
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung:	0,00)		2.754.365,60	0,17
4. Andere (davon in Fremdwährung: davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Cash Collateral davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	883.148,45)	768.518,42 0,00	25.597.401,19	1,60
Offene Positionen	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
GBP	91,0 Mio.	103.711.745,95	102.271.599,21	1.440.146,74
USD	352,5 Mio.	337.326.852,96	317.135.948,93	20.190.904,03
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung: davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	102.635.823,29)	0,00	177.635.823,29	11,12
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung:	0,00)		126.537,15	0,01
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	1.416.413,56)		4.385.700,84	0,27
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: davon aus Anteilumsatz davon aus Cash Collateral davon aus Sicherungsgeschäften	641.454,72)	6.801,96 21.040.000,00 0,00	22.703.588,16	1,42
III. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung:	4.119.397,64)		4.891.292,34	0,31
Fondsvermögen			1.597.525.912,06	100,00

Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang ab der Seite 43.

Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. April 2023

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	28,5 Mio.	33.043.732,71	33.050.775,12
USD	62,8 Mio.	59.241.919,60	59.079.546,72



Chicago, 210 North Carpenter Street

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV*

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben

Anteilwert	EUR	51,52
Umlaufende Anteile	Stück	31.004.470

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 zwölf 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 46.

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 gehaltene, im In- und Ausland gelegene 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 10 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“ u. a. die eingetretenen Änderungen im Verkaufsprospekt benannt.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es insbesondere durch Virus-Mutationen zumindest kurzfristig zu Rückschlägen in der Pandemiebekämpfung kommen kann. Die weltweiten Auswirkungen der Corona-Pandemie im Allgemeinen und auf die Wirtschaft im Besonderen sind aktuell als beherrschbar einzuschätzen. Es besteht aber weiterhin eine Unsicherheit hinsichtlich möglicher zukünftiger Entwicklungen. Insofern könnten sich die Coronavirus-Pandemie und erneute damit verbundene Maßnahmen weiterhin auf die Wertentwicklung bzw. auf verschiedene Risiken (u. a. Marktpreis-, Adressenausfall- oder Liquiditätsrisiken) der Offenen Immobilienfonds auswirken.

Erläuterungen zu regelmäßigen Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung im Deko-ImmobilienMetropolen finden Sie im jeweiligen Jahresbericht.

Die Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und die Besonderen Anlagebedingungen (BAB) für das von der Deko Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen Deko-ImmobilienMetropolen (ISIN DE000DK0TDX8) werden begrifflich an die sich aus der Umsetzung der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 („PRIIP“) ergebende Ersetzung der Bezeichnung „wesentliche Anlegerinformationen“ durch „Basisinformationsblatt“ angepasst. Alle Änderungen traten mit Wirkung zum 1. Januar 2023 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. 9 d) KARBV im Halbjahresbericht. Ebenso sind die Angaben zu den Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV im Anhang des Halbjahresberichts sachgerecht.

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



Paris, „Théodore“

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
Lyoner Straße 13
60528 Frankfurt am Main

Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gründungsdatum

29. November 1966

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2021)

gezeichnet und eingezahlt 10,2 Mio. EUR

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

Geschäftsführung

Ulrich Bäcker*
Mömbris

Burkhard Dallosch*
Bad Nauheim

Esteban de Lope Fend*
Frankfurt am Main

Victor Stoltenburg
Oberursel (Taunus)

Gesellschafter

DekaBank Deutsche Girozentrale
Berlin und Frankfurt am Main

Aufsichtsrat

Vorsitzender

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

Stellvertretende Vorsitzende

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

Mitglieder

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

Thomas Schmengler
Nackenheim

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

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

(Hauptsitz ist unterstrichen)

* Gleichzeitig Geschäftsführer der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

Niederlassungen

Frankreich

Deka Immobilien Investment GmbH
34, rue Tronchet, 75009 Paris

Italien

Deka Immobilien Investment GmbH
Via Broletto 46, 20121 Milano (Mailand)

Neuseeland

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

Polen

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

Spanien

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

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Bernd Astl

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Marcus Braun

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Florian Dietrich

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Riedstadt

Christoph Leonhard Engel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Carsten Fritsch

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Reinhard Möller

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Michael Schlarb

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Mark Kipp-Thomas

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

CBRE GmbH

Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin

Australien:

Troy Craig, Certified Practising Valuer (FAPI)

Ryan Korda, Certified Practising Valuer (AAPI)

Andrew Lett, Certified Practising Valuer (AAPI)

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

Stephen Thomas,
Certified Practising Valuer (AAPI)

Chile:

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

Deutschland:

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

Irland:

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

Japan:

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

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

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

Kanada:

Clive Bradley, Certified Practising Valuer (AACI)

Eric Kushner, Certified Practising Valuer (AACI)

Chris Marlyn, Certified Practising Valuer (AACI)

Paul Morassutti, Certified Practising Valuer (AACI)

Jean Rioux, Certified Practising Valuer (AACI)

Andy Zhuang, Certified Practising Valuer (AACI)

Mexiko:

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

Neuseeland:

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

Singapur:

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

Südkorea:

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

USA (Chicago):

Scott Patrick,
Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (Los Angeles):

Andrew Power,
Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (NY):

Mark Godfrey,
Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (Phoenix):

Jolene Dance,
Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (Seattle Portland):

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

USA (Virginia):

Casey Burns,
Member of Appraisal Institute (MAI)

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

Australien:

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

Deutschland:

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

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

Japan:

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

USA (Chicago):

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

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

Deutschland:

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

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

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

Großbritannien:

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

Irland:

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

Japan:

Junya Igarashi,
Member of Appraisal Institute (MAI)

Kanada:

Michael Parsons,
Certified Practising Valuer (AACI)

Mexiko:

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

USA (Atlanta):

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

USA (Illinois):

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

USA (San Francisco):

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

Externe Bestandsbewerter Immobilien

Carsten Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Jörg Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Detlev Brauweiler
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Offenbach

Michael Buschmann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Dr. Detlef Giebelen
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tönisvorst

Matthias Heide
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Peter Hihn
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tübingen

Thomas Kraft
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart

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

Markus Obermeier
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Anke Stoll
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Hamburg

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

Verwahrstelle

DekaBank Deutsche Girozentrale
Mainzer Landstraße 16
60325 Frankfurt am Main

Rechtsform

Anstalt des öffentlichen Rechts

Sitz

Berlin und Frankfurt am Main

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2022)

gezeichnet und eingezahlt
DekaBank *

191,7 Mio. EUR

Eigenmittel der Deka-Gruppe **
nach CRR/CRD IV (mit
Übergangsregelung)

6.751,0 Mio. EUR***

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

Deloitte GmbH;
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Europa-Allee 91,
60486 Frankfurt am Main

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

* HGB Einzelabschluss

** Siehe Erläuterung Geschäftsbericht 2022 (Notes 73 ff. Seite 232)

*** Siehe Geschäftsbericht Deka-Gruppe 2022 Seite 233.

Stand: Juni 2023

Frankfurt am Main, im Juni 2023
Deka Immobilien Investment GmbH
Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Victor Stoltenburg



**Deka Immobilien
Investment GmbH**

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

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