

Jahresbericht  
zum 30. September 2021.  
**Deka-ImmobilienGlobal**

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.

**.Deka**  
Investments

# Hinweise

## **Für das Sondervermögen Deka-ImmobilienGlobal gilt das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) als gesetzliche Grundlage.**

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

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

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

Die aktuelle Fassung des Verkaufsprospektes Deka-ImmobilienGlobal (inklusive der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen) ist über [www.deka.de](http://www.deka.de) verfügbar.

Dieser Jahresbericht ist in Verbindung mit dem jeweils aktuellen Verkaufsprospekt und dem jeweils aktuellen Halbjahresbericht gültig bis zur Veröffentlichung des nächsten Jahresberichtes gegen Ende 2022. Nach dem 31. März 2022 ist der anschließende Halbjahresbericht, sobald er veröffentlicht ist, beizufügen.

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

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in diesem Jahresbericht vorrangig die männliche Form. Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen meint die gewählte Formulierung stets alle Geschlechter und Geschlechtsidentitäten.

**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.**

# Vorwort der Geschäftsführung

## Sehr geehrte Damen und Herren,

die Pandemie stellt auch weiterhin für die Immobilienmärkte eine Herausforderung dar, wird sie aber nicht umwerfen. Die Corona-Krise ist ein externer Schock, vergleichbar mit einer Naturkatastrophe. Die Wirtschaft wächst wieder, auch wenn sich die Erholung differenziert und längerfristig gestalten wird, da die pandemische Lage andauert und wirtschaftliche Rückschläge infolge erneuter politischer Maßnahmen zu erwarten sind. Die meisten Staaten stabilisieren nach wie vor die Wirtschafts- und Finanzmärkte in einem bisher nie gesehenen Ausmaß. Ähnlich wie die Kapitalmärkte erweisen sich die Immobilienmärkte dabei bislang als robust, allerdings mit sektoralen Differenzierungen.

Insgesamt zeigt sich vor diesem Hintergrund, dass unsere großen und breit diversifizierten Immobilienfonds die Auswirkungen der Corona-Krise bislang solide verkraften können. Lockerungen der Maßnahmen zeigen bereits eine konjunkturelle Erholung. Auch wenn sich dies nur langsam gestalten sollte und weiterhin Auswirkungen auf die Mietmärkte haben dürfte. Nichtsdestotrotz haben sich viele Entwicklungen, die als neue Normalität angesehen werden, schon vorher abgezeichnet und wurden durch die Corona-Pandemie noch einmal verstärkt.

Corona beschleunigt bestehende Trends. Dazu gehören u. a. die Flexibilisierung und Digitalisierung in den Arbeitswelten. Auch nach der Krise wird Mobiles Arbeiten dauerhaft einen höheren Stellenwert haben. Homeoffice dürfte die physische Anwesenheit im Bürogebäude vor Ort jedoch nur ergänzen und nicht ersetzen. Der Digitalisierungsschub trifft auch die unter der Pandemie leidende Hotellerie. Auch der stationäre Handel leidet: Der Online-Handel hat noch stärker an Fahrt aufgenommen und verschärft bereits bestehende strukturelle Probleme. Wie wichtig die Verzahnung von „On- und Offline“ ist, haben viele, insbesondere lokale Einzelhändler schmerzhaft erfahren. Eine Ausnahme ist die Nahversorgung, hiervon profitieren Fachmarkttagglomerationen mit Lebensmittel-Anker. Bei Logistikflächen bewirkt der Online-Boom eine konträre Entwicklung als Haupttreiber für eine steigende Flächennachfrage. Die Logistikbranche hat sich in der Pandemie als systemrelevant erwiesen und profitiert außerdem von einer Neuausrichtung der Lieferketten. Die Logistikmärkte gehen daher gestärkt aus der Krise hervor.

In diesem Rahmen hat sich die Anlageklasse der Offenen Immobilienfonds bewährt und hat den belastenden Entwicklungen standgehalten. Insgesamt flossen den Produkten nach Angaben des Fondsverbands BVI bis Ende September 2021 über 5,6 Mrd. Euro in diesem Jahr zu. Und auch Deka Immobilien konnte an das Wachstum der vergangenen Jahre anknüpfen. Insgesamt liegt die Nettovertriebsleistung 2021 für denselben Zeitraum für unsere Offenen Immobilienfonds bei rd. 1,9 Mrd. Euro. Gründe für den Erfolg der Immobilienfonds gibt es verschiedene – ein wichtiger lautet: Die Produkte sind in Niedrigzinszeiten eine begehrte Zins-Alternative. Verlässlich erwirtschaften sie auch in Krisen bislang stabile Erträge bzw. Ausschüttungen. Unsere Offenen Immobilienfonds zeichnen sich gerade hierdurch aus.

Der Deka-ImmobilienGlobal hat sich auch im abgelaufenen Fondsgeschäftsjahr mit einer Wertentwicklung von 1,5%\* als solides Investment für Sie als Anleger erwiesen.

Ende September 2021 lag das verwaltete Immobilienvermögen von Deka Immobilien bei ca. 46,3 Mrd. EUR. Seit über einem Jahrzehnt gelingt es uns in Folge, mindestens eine Milliarde Euro Zuwachs pro Jahr zu erzielen. Dabei steht stets Qualität vor unbedingtem Wachstum. Unseren konservativen Managementstil behalten wir auch 2022 bei.

Deka Immobilien begleitet die gesamte Corona-Situation intensiv und wir analysieren die Auswirkungen auf das jeweilige Immobilienportfolio. Ergebnis ist, dass unsere Offenen Immobilienfonds – in Zeiten erhöhter Unsicherheit – gut aufgestellt sind. Die Corona-Maßnahmen haben Auswirkungen auf die Ertragslage unserer Mieter. Unser Managementteam steht weiterhin in engem Austausch mit ihnen. Ziel ist es, die individuellen Situationen partnerschaftlich zu begleiten und für die Fonds langfristig tragfähige Lösungen zu finden, um renditestarke Mietverhältnisse zu erhalten. Wir haben in den vergangenen Jahren sehr gute Risikomanagement-Systeme auf- bzw. ausgebaut. Mit ihrer Hilfe können die Mietstundungsanfragen oder Nachverhandlungen von Mietverträgen sehr eng verfolgt werden.

Ein besonderer Baustein für die auch zukünftig erfolgreiche Entwicklung unserer Offenen Immobilienfonds ist das Thema Nachhaltigkeit, das bei Deka Immobilien bereits seit Jahren bewährt eine hohe Priorität hat. Im Jahr 2021 haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie weiterentwickelt. Dadurch wird frühzeitig der Prozess eingeleitet, dass das Geschäftsfeld in Gänze langfristig Klimaneutralität erreichen soll. Unser Immobilienbestand berücksichtigt bereits heute in allen Offenen Immobilienfonds Nachhaltigkeitskriterien.

Für die Deko-Gruppe ist die nachhaltige Ausrichtung der Immobilien nach ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekten schon länger von erheblicher Bedeutung. Dies haben wir anhand von zertifizierten Gebäuden regelmäßig bestätigen lassen. Durch die konsequente Umsetzung konnten wir uns zu einem der größten deutschen Bestandhalter von zertifizierten Gebäuden entwickeln. Ende September 2021 betrug die Zertifizierungsquote über unseren gesamten Immobilienbestand rund 73 %. Wir prüfen bereits beim Ankauf, wie wir die Objekte ökologisch verbessern können und dies direkt oder nachgelagert durch ein Zertifikat bestätigen lassen können. Ergänzend dazu beachten wir bei der von unseren Immobilienfonds vorzuhaltenden Liquidität Nachhaltigkeitsvorgaben. Das heißt, wir investieren die freien Mittel nur in Anlagen, die vorher einen entsprechenden Filter durchlaufen haben.

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

Den Immobilienbestand schon heute zukunftsfähig auszurichten und die Energieanforderungen von morgen zu erfüllen, bedeutet gute Chancen zu haben, auch einen höheren Objektwert zu erzielen. Und das ist letztlich im Interesse aller Investoren.

Wir erwarten, dass am Immobilien-Investmentmarkt die Nachfrage nach Immobilien insgesamt angesichts fehlender Alternativen am Kapitalmarkt anhaltend hoch bleiben wird. Das bestehende Niedrigzinsumfeld sorgt generell für hohe Bewertungen von Sachanlagen. Derzeit können wir noch keine wesentlichen Änderungen in den Immobilienpreisen bei Spitzenimmobilien beobachten. Unsere Immobilienfonds bewegen sich im stabilen Core-Segment und sind weitgehend sehr gut vermietet. Die Attraktivität der Offenen Immobilienfonds in Relation zu Zinsanlagen wird auch weiterhin auf einen längeren Zeithorizont von der hohen Nachfrage nach Immobilien getragen. Wir erwarten, dass sich das Renditepotential unserer Fonds im Zuge einer wirtschaftlichen Erholung entsprechend erhöhen wird.

Wir danken für Ihr Vertrauen.

Ihre Geschäftsführung, im Dezember 2021



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 Deka-ImmobilienGlobal

## Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	6.251,9 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	6.420,9 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	2.169,2 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	4.251,6 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	44
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	27
Vermietungsquote 30.09.2021	93,2 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	93,1 %
Fremdkapitalquote 30.09.2021	21,2 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	7 <sup>4)</sup>
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	1
Netto-Mittelzufluss <sup>1)</sup>	440,6 Mio. EUR
Ausschüttung am 08.01.2021 für das Geschäftsjahr 2019/2020 <sup>2)</sup>	81,0 Mio. EUR
– Ausschüttung je Anteil	0,75 EUR
Anlageerfolg BVI-Rendite <sup>3)</sup> im Fondsgeschäftsjahr vom 01.10.2020 – 30.09.2021	1,5 %
Rücknahmepreis	54,79 EUR
Ausgabepreis	57,67 EUR

<sup>1)</sup> Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. 37.400.147 EUR.

<sup>2)</sup> Inkl. Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile i.H.v. 1.450.720 EUR.

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

<sup>4)</sup> Inklusive des Erwerbs von zusätzlichem Teileigentum an dem Objekt in Chile.

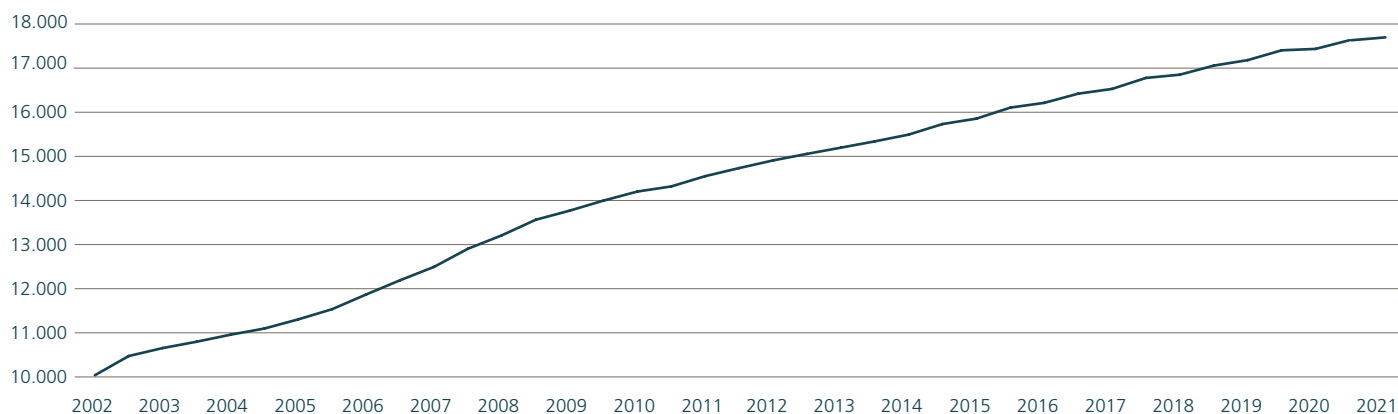
Stand: 30. September 2021

## Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe\*

Einmalanlage am 28.10.2002: 10.000 EUR  
 Bestand zum 30.09.2021: 17.735 EUR

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 77,4 %  
 Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 3,1 %

Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 1,7 %  
 Ø Rendite 5 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. September 2021





San Francisco, „The Adam Grant Building“

# Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	3	Vermögensaufstellung zum 30. September 2021 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	75
Kennzahlen Deka-ImmobilienGlobal	5		
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. September 2021	76
Allgemeine Angaben	8		
Zur Situation an den Immobilienmärkten	9	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2020 bis 30. September 2021	78
An- und Verkäufe	10		
Bestands- und Projektentwicklungen	13	Verwendungsrechnung zum 30. September 2021	80
Vermietungssituation	14		
Portfoliostruktur	14	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	81
Ergebniskomponenten der Fondsrendite	15		
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	15	Die Berücksichtigung ökologischer Merkmale im Deka-ImmobilienGlobal	84
Risikoprofil	17		
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum	19	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	87
Ausblick	20		
Übersicht Vermietung zum 30. September 2021	22	Angaben nach der Derivateverordnung	87
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	26	Sonstige Angaben	87
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	30	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	87
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	30	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkosten- quote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	90
Entwicklung des Fondsvermögens	32	Angaben zur Mitarbeitervergütung	91
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	33	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	91
Entwicklung des Deka-ImmobilienGlobal	34	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	92
Vermögensübersicht zum 30. September 2021	35	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	92
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	37	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	94
Vermögensaufstellung zum 30. September 2021 Teil I: Immobilienverzeichnis	40	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	95
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2021	70	Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber	97
Vermögensaufstellung zum 30. September 2021 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	74	Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienGlobal auf einen Blick	104
		Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	105



# Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

## Allgemeine Angaben

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

Die für ein stabil ausgerichtetes, rentables Zukunftsportfolio des Fonds bedeutenden Themen kommen dennoch nicht zu kurz. Im Gegenteil – gemäß unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen, haben wir den Deko-ImmobilienGlobal im Jahr 2021 nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (sogenannte ESG-Strategie) klassifizieren lassen und werden verstärkt ökologische Merkmale beachten. Der Fonds verfolgt erfolgreich seit vielen Jahren eine Zertifizierungsstrategie und derzeit sind zum Berichtsstichtag 75 % (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 CO<sup>2</sup>-Ausstoßes, ein Optimieren des Energieverbrauchs und „grüne Mietvertragsklauseln“, wie zum Beispiel zum Austausch von Verbrauchsdaten für Strom, Wärme und Wasser, Abfallaufkommen und Emissionen.

Erstmalig informiert der Deko-ImmobilienGlobal daher in einem separaten Abschnitt „Berücksichtigung ökologischer Merkmale“ im Rahmen des Portfoliomanagements (siehe ab S. 84) in diesem Jahresbericht. Damit kommen wir unserem Auftrag als Treuhänder nach, die Treuhändergelder unserer Anleger im Rahmen einer ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlich nachhaltigen Geschäftsausrichtung zu verwalten.

Die Anlage im Deko-ImmobilienGlobal bietet im anhaltenden Niedrigzinsumfeld auf der Suche nach einer soliden Geldanlage eine attraktive indirekte Investmentmöglichkeit, um in die weltweiten Immobilienmärkte einzusteigen oder in diesen investiert zu bleiben. Für viele Anleger ist dies ein solider, stabilisierender Vermögensbaustein in einem gut strukturierten Depot. Der Fonds punktet mit einer im Wettbewerbsvergleich soliden positiven Rendite, einer bislang kontinuierlichen Verfügbarkeit der Anteile und einer guten Vermietungsquote.

Besonders hervorzuheben in diesem Zusammenhang sind die sehr risikoarme Liquiditätsanlage und das geringe Währungskursrisiko des Deko-ImmobilienGlobal. Die hohe Nachhaltigkeitsausrichtung im Bestandsportfolio wird positiv beurteilt, da sie aus Sicht der Ratingagentur Scope werterhaltend und die Marktgängigkeit der Immobilien sichernde Maßnahmen darstellen. Näheres finden Sie unter [www.scope.de](http://www.scope.de).



Edmonton, „Stantec Tower“

## Struktur des Fondsvermögens

Zum Stichtag 30.09.2021 beläuft sich das Fondsvermögen des Deko-ImmobilienGlobal auf rd. 6.252 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen beträgt rd. 6.421 Mio. EUR und umfasst 44 Immobilien in 16 Ländern. 27 Objekte werden über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Im Berichtszeitraum wurden Immobilien in den USA, Australien, Japan, Irland, Großbritannien und Frankreich erworben und eine Immobilie in Großbritannien veräußert. Darüber hinaus wurde eine weitere Fläche im Objekt Torre Titanium in Santiago de Chile angekauft.

Der Fonds verfügt über ein absolutes Liquiditätsvolumen von 1.077,5 Mio. EUR, die Liquiditätsquote beträgt zum Stichtag rund 17,2 % des Fondsvermögens. Für den Berichtszeitraum beläuft sich der Nettomittelabsatz auf 440,6 Mio. EUR inklusive Ertrags-/Aufwandsausgleich.

## Wertentwicklung

Der Deko-ImmobilienGlobal erzielte im Fondsgeschäftsjahr 2020/2021 eine Performance gemäß BVI-Methode von 1,5 %\*\*. Seit Auflegung im Jahr 2002 erreichte der Fonds eine Rendite von kumuliert rund 77,4 % bzw. im Durchschnitt jährlich von etwa 3,1 %\*\*.

\* 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.

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



### Ausschüttung

Am 08.01.2021 wurden den Anlegern 0,75 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 0,75 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,60 EUR steuerfrei.

Am 07.01.2022 werden den Anlegern ebenfalls 0,75 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 0,75 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,60 EUR steuerfrei.

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den „Steuerlichen Hinweisen“ (Seite 97 bis 102).

## Zur Situation an den Immobilienmärkten

### Europa

#### Vermietung

Nach dem Umsatzeinbruch im Krisenjahr 2020 hat sich die Nachfrage an den Büromärkten im laufenden Jahr auf niedrigerem Niveau stabilisiert. Einige britische Märkte, Kopenhagen und Luxemburg registrierten rückläufige Leerstände im Gegensatz

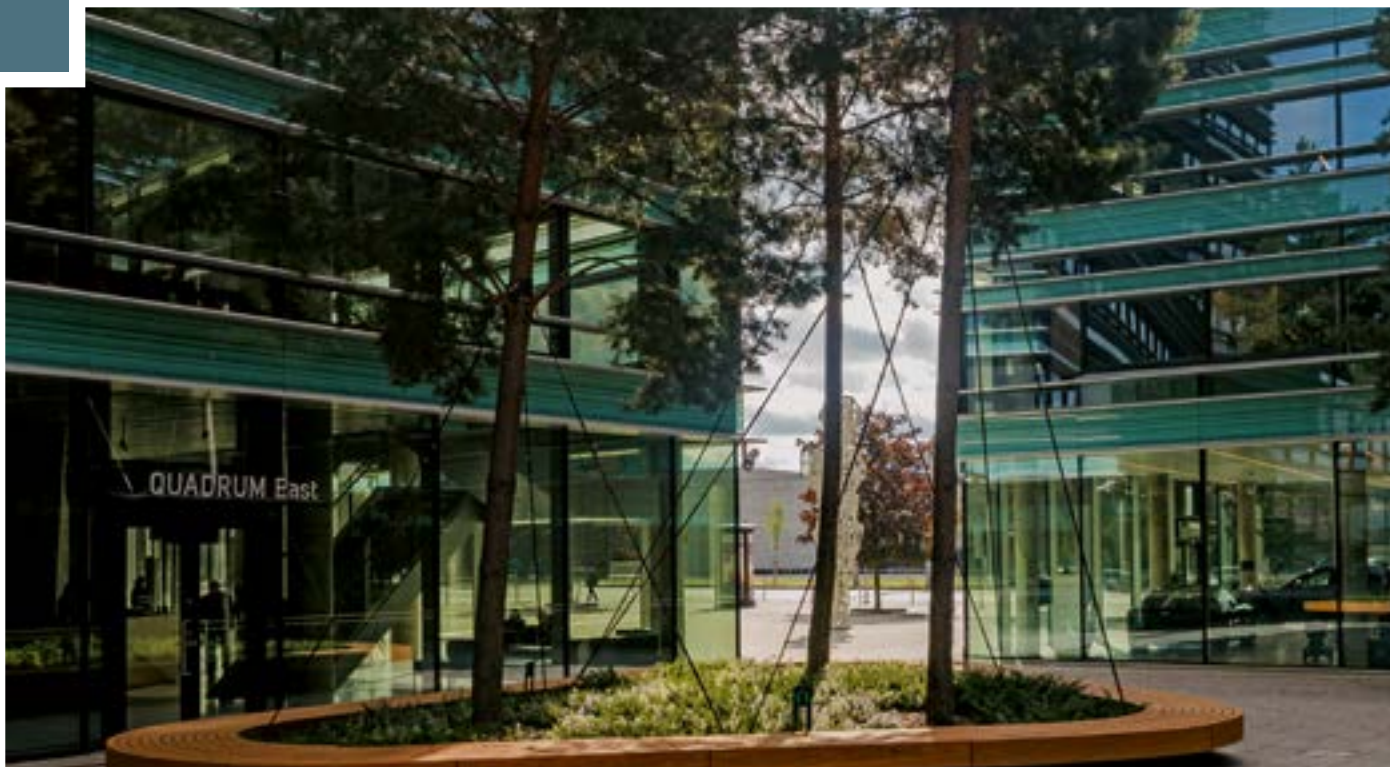
### Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m <sup>2</sup> /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Amsterdam	445	→	7,2
Brüssel	240	→	8,3
London West End	1.247	↗	8,3
Madrid	396	↘	9,4
Mailand	600	→	14,4
Paris (CBD)*	830	↘	4,4

\* Central Business District

Quelle: PMA, Stand: 30.09.2021

zum Großteil der Märkte. Die europaweit stärksten Leerstandsanstiege infolge der regen Bautätigkeit verzeichneten La Défense im Großraum Paris und Warschau. In beiden Märkten werden auch die höchsten Mietanreize gewährt. Die nominalen Spitzenmieten zeigten sich mit wenigen Ausnahmen insgesamt sehr robust. Im zweiten und dritten Quartal 2021 waren viele Märkte durch Mietstagnation geprägt. Zuwächse verzeichneten insbesondere die britischen und in geringerem Maße die nordischen Märkte, während die Niveaus in Dublin, im Großraum Paris sowie in den beiden spanischen Metropolen Barcelona und Madrid etwas nachgaben.



Vilnius, „Quadrum“

### Investment

Der Investmentumsatz mit gewerblichen Immobilien in Europa verzeichnete in den ersten drei Quartalen 2021 mit 210 Mrd. EUR ein um 11 % höheres Ergebnis als im Vorjahreszeitraum. Dem starken Jahresauftakt 2020 waren zwei pandemiebedingt extrem umsatzschwache Quartale gefolgt. Mit rund 61 Mrd. EUR erwies sich Deutschland 2021 als mit Abstand stärkster Markt gefolgt von Großbritannien (44,4 Mrd. EUR) und Frankreich (20,4 Mrd. EUR). 30 % des europäischen Transaktionsvolumens entfielen auf Büroimmobilien, deren Spitzenrendite im europäischen Durchschnitt moderat nachgab.

### Amerika

#### Vermietung und Investment

Nach vier Quartalen mit stark negativer Nettoabsorption hat sich die Nachfrage an den US-Büromärkten im zweiten und dritten Quartal 2021 erholt. Die Leerstandsquote erhöhte sich nur noch moderat auf 16,5 % und lag gut zwei Prozentpunkte über dem langjährigen Durchschnitt. Stärkere Anstiege verbuchten Atlanta und San Francisco. Die Mietrückgänge blieben insgesamt vergleichsweise moderat, Konzessionen machten die Vermieter vor allem in Form von Mietanreizen. Die stärksten Mietrückgänge seit Anfang 2021 registrierten Manhattan Midtown und Downtown sowie San Francisco. Einen nennenswerten Mietanstieg verzeichnete dagegen Chicago. Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in den USA summierte sich in den ersten drei Quartalen 2021 auf 384 Mrd. USD, rund 62 % mehr als im Vorjahr, wovon ein Großteil auf Apartments entfiel. Die Cap Rates\* für Class A-Bürogebäude stiegen an einigen Standorten an, teilweise gab es auch leichte Rückgänge.

Die Nachfrage nach Büroflächen in Mexiko-Stadt lag im ersten Dreivierteljahr 2021 deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Die Leerstandsquote im Gesamtmarkt erhöhte sich auf knapp 24 % und stieg auch in zentralen Lagen weiter an. Die Spitzenmiete für Class A-Flächen hat sich insgesamt gegenüber dem Vorjahresniveau leicht erhöht, verminderte sich jedoch in einzelnen Teilmärkten mit hohem Leerstand. Auch in Santiago de Chile war die Nachfrage bis zum dritten Quartal 2021 geringer als im Vorjahr. Die Leerstandsquote stieg von niedrigem Niveau aus weiter an. Die Spitzenmiete tendierte auf Jahressicht insgesamt seitwärts.

### Asien / Pazifik

#### Vermietung und Investment

In der Region Asien/Pazifik stieg die Nachfrage für Büroflächen vor allem in China, blieb jedoch in Japan, Singapur und Australien verhalten. Die Leerstände stiegen in Singapur, Tokio, Osaka und Melbourne weiter an. Die Spitzenmieten blieben überwiegend stabil. Weitere Rückgänge verzeichneten Tokio und Osaka, in Seoul dagegen setzte sich der Mietanstieg fort. In den australischen

\* Verhältnis Nettoertrag zu Kaufpreis

### Übersicht über wichtige internationale Büromärkte

	Miete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m <sup>2</sup> /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Midtown Manhattan (New York)	721*	↘	12,4
Washington D.C.	500*	→	15,6
Mexiko-Stadt	235*	→	23,6
Tokio	983**	↘	6,4
Sydney	677**	→	10,3

\* Durchschnittsmiete Class A; \*\* Spitzenmiete

Quelle: CBRE, CBRE-EA, PMA  
Stand: 30.09.2021

Metropolen hielten sich die Nominalmieten weitgehend stabil, die Effektivmieten gaben dagegen in Sydney und Melbourne weiter nach. Die Renditen blieben unverändert, nur in Seoul setzte sich der Rückgang fort.

### An- und Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurde eine Immobilie veräußert, sechs Immobilien wurden erworben. Darüber hinaus wurde im Bestandsobjekt Torre Titanium in Santiago de Chile eine weitere Fläche angekauft.

Im Februar 2021 erfolgte der Verkauf der Immobilie „Atlantic House“ in London. Das 2001 erstellte Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von rd. 24.000 m<sup>2</sup> ist bis Ende 2026 an die internationale Wirtschaftskanzlei Hogan Lovells International vermietet. Die Immobilie wurde im Mai 2004 für den Fonds erworben. Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements wurde nach einer Haltedauer von fast 17 Jahren ein deutlicher Gewinn realisiert.

Mit dem Ankauf einer Immobilie in Dublin im Oktober 2020 wurde das Irland-Portfolio des Fonds weiter ausgebaut. Das hochwertige und langfristig vermietete Bürogebäude „Baggot Plaza“ in sehr guter Lage umfasst eine vermietete Fläche von rd. 12.000 m<sup>2</sup> sowie 91 Parkplätze und wird vollständig von der Bank of Ireland genutzt. Die 2016 erstellte Immobilie ist mit dem Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)-Standard Gold zertifiziert.

Nach New York, Boston, San Francisco und Washington DC erschließt der Deka-ImmobilienGlobal mit einer Investition in Los Angeles im Dezember 2020 einen weiteren der Top-6-Standorte in den USA und erweitert das Amerika-Portfolio.

Das etablierte Objekt 915 Wilshire Blvd. an einem erstklassigen Standort in Downtown Los Angeles ist langfristig an insgesamt 27 Mieter vermietet, wobei etwa 40 % der Mieterträge durch



London, „Cursitor Building“

## An- und Verkäufe<sup>1)</sup>

Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
Osaka 542-0084, 7-2 Soemoncho „Shinsaibashi Sundrug“	<sup>2)</sup>	Apr. 21	<sup>2)</sup>
Los Angeles 90017 915 Wilshire Blvd.	<sup>2)</sup>	Dez. 20	<sup>2)</sup>
75008 Paris Avenue Hoche 17	<sup>2)</sup>	Sep. 21	<sup>2)</sup>
4 Dublin Baggot Street Upper 27-33	Kennedy Wilson	Okt. 20	140,0
VIC 3000 Melbourne 452 Flinders Street	Dexus	Dez. 20	272,3
7550647 Santiago de Chile, Avenida Vitacura 2888, „Torre Titanium La Portada“ <sup>1)</sup>	<sup>2)</sup>	Jan. 21	<sup>2)</sup>
London EC2R 6DA 8-10 Moorgate	Mitsui Fudosan UK Ltd.	Jul. 21	<sup>2)</sup>
Verkäufe	Käufer	Datum	Verkaufspreis vor Nebenkosten in Mio. EUR
London EC1 45-50 Holborn Viaduct „Atlantic House“	CBRE Global Investors	Feb. 21	303,7

<sup>1)</sup> Ausführliche Angaben zu den An- und Verkäufen finden Sie auf den Seiten 70 bis 73. Zusätzlich wurde Teileigentum an dem Objekt in Chile erworben.

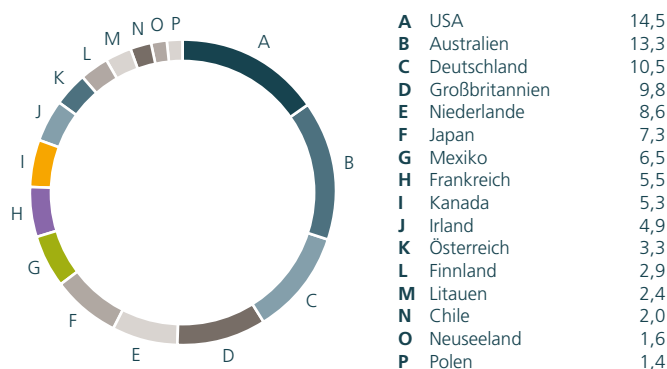
<sup>2)</sup> Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.

## Geografische Verteilung der Immobilien

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrs- wert in %
<b>Immobilien, gesamt:</b>	<b>44</b>	<b>6.420,9</b>	<b>100,0</b>
<b>davon Deutschland</b>	<b>5</b>	<b>675,5</b>	<b>10,5</b>
<b>davon Europa (ohne Deutschland)</b>	<b>16</b>	<b>2.500,6</b>	<b>38,9</b>
Niederlande	4	555,2	8,6
Großbritannien	3	631,8	9,8
Österreich	1	209,0	3,3
Frankreich	3	350,4	5,5
Finnland	1	189,3	2,9
Litauen	1	156,1	2,4
Irland	2	317,7	4,9
Polen	1	91,2	1,4
<b>davon Lateinamerika / USA</b>	<b>13</b>	<b>1.817,3</b>	<b>28,3</b>
USA	7	933,5	14,5
Mexiko	4	416,7	6,5
Chile	1	126,9	2,0
Kanada	1	340,3	5,3
<b>davon Asien / Pazifik</b>	<b>10</b>	<b>1.427,5</b>	<b>22,2</b>
Japan	4	468,6	7,3
Australien	5	857,2	13,3
Neuseeland	1	101,6	1,6

## Geografische Verteilung der Immobilien

in % der Verkehrswerte



die Vermietung an staatliche Mieter erzielt werden. Das Gebäude erstreckt sich über 22 Stockwerke und bietet insgesamt rd. 36.200 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche sowie 448 Parkplätze. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Einzelhandelseinheiten, die von einer Bankfiliale und Gastronomie genutzt werden.

Ebenfalls im Dezember 2020 erwarb der Deka-ImmobilienGlobal das unmittelbare Nachbargebäude vom Bestandsobjekt 15 William Street in Melbourne, nur getrennt durch einen sog. Laneway. Durch die Arrondierung beider Assets verspricht sich der Deka-ImmobilienGlobal Synergien bei der Vermietung zu erzielen.

452 Flinders Street ist ein zwanzigeschossiges Grade-A-Bürogebäude im CBD\* von Melbourne. Das Objekt ist derzeit nahezu vollständig an elf Büro-, vier Einzelhandelsmieter sowie einen Parkhausbetreiber vermietet. Die vermietbare Fläche umfasst rund 38.600 m<sup>2</sup>, 293 Parkplätze, 276 Fahrradstellplätze sowie hochwertig ausgestattete „End of Trip Facilities“ – Regenerationsbereiche für die Mieter sowie Allgemeinflächen für Duschen, Fahrradreparaturen, etc. Die Immobilie aus dem Baujahr 1994 wurde 2018 revitalisiert und mit 5 von möglichen 6 NABERS-Sternen (dem australischen Bewertungssystem für Energieeffizienz und Umweltbelastung) zertifiziert.

Durch den Ankauf der Immobilie „Shinsaibashi Sundrug“ in Osaka im April 2021 wurde die Allokation des Fonds im asiatisch-pazifischen Raum weiter ausgebaut. Das freistehende, siebengeschossige Eckgebäude aus dem Baujahr 2009 liegt in zentraler und hoch frequentierter Einzelhandelslage. Hauptmieter ist der Drogeriemarkt Sundrug.

Nach dem Verkauf des Objektes „Atlantic House“ wurde durch den Erwerb der Immobilie 8-10 Moorgate in London das Großbritannien-Portfolio mit einem hochwertigen Objekt ergänzt. Dabei handelt es sich um ein hochmodernes Bürogebäude in der City of London mit einer BREEAM-„Excellent“-Zertifizierung. Das Objekt befindet sich in prominenter Lage in unmittelbarer Nähe der Bank of England. Die gesamten Büroflächen sind langfristig an die ING Bank vermietet, die hier ihren britischen Hauptsitz hat.

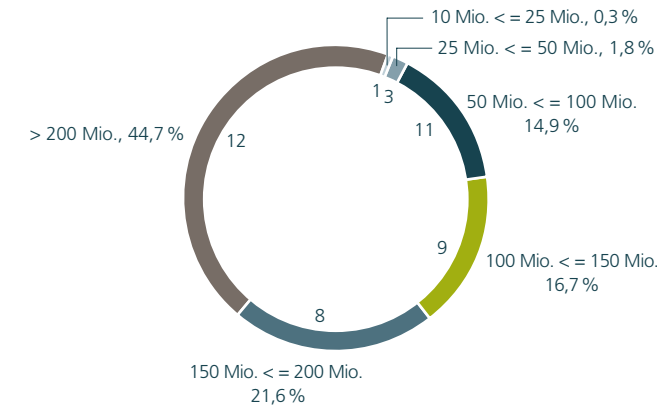
Im September 2021 erfolgte nach Fertigstellung der Nutzen-/Lasten-Übergang für die Immobilie 17, Avenue Hoche in Paris, für die bereits im Dezember 2020 ein sog. Kaufversprechen abgeschlossen wurde. Dabei handelt es sich um ein vollumfassendes Refurbishment einer Immobilie aus den 1970er Jahren. Im Rahmen der Entwicklung wurde die ursprüngliche Fläche mit einem Anbau auf 2.449 m<sup>2</sup> erweitert und ein moderner Ausbaustandard hergestellt. Die hohe Aufenthaltsqualität im Gebäude wird durch Balkone und begrünte Innenhöfe unterstrichen. Die 360°-Dachterrasse eröffnet einen unverbauten Blick über ganz Paris.

\* Central Business District



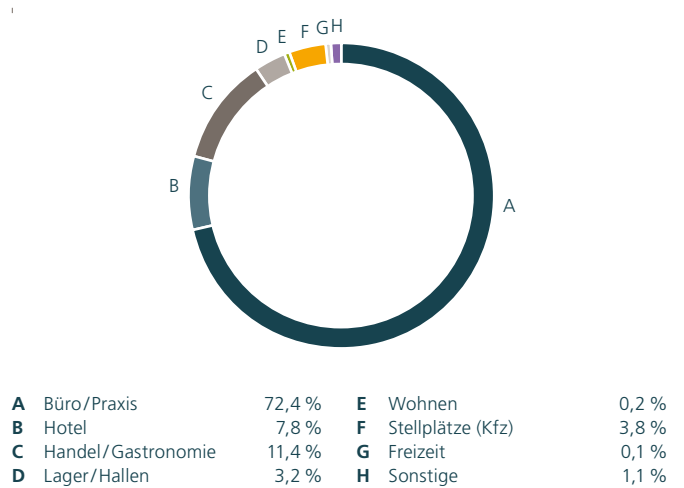
## Größenklassen der Fondsimmobilien

### Verkehrswerte in Mio. EUR



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

## Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag



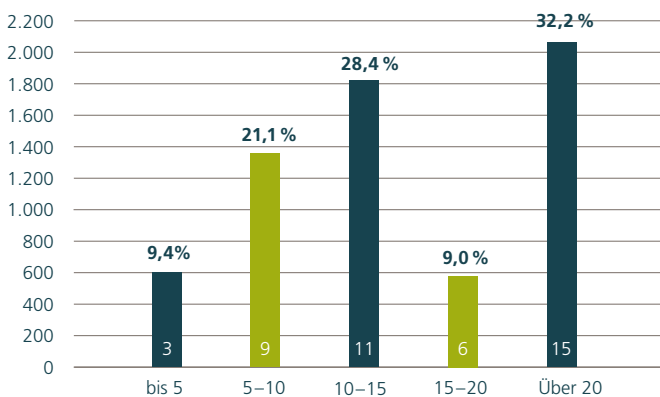
Ferner wurde weiteres Teileigentum an dem Bestandsobjekt „Torre La Portada Titanium“ in Santiago de Chile erworben. Es handelt sich um eine Teilfläche im 25. Stockwerk sowie zehn Tiefgaragenplätze und damit eine Erhöhung des in 2011 erfolgten Initialankaufs um etwa 1 % auf insgesamt rd. 45.300 m<sup>2</sup>. Die 2009 fertiggestellte Büroimmobilie im gehobenen Finanzviertel der Hauptstadt, El Golf, ist das zweithöchste Hochhaus des Landes und verfügt über eine Mietfläche von insgesamt etwa 78.000 m<sup>2</sup>. Das Objekt verfügt über eine LEED GOLD-Zertifizierung.

## Bestands- und Projektentwicklungen

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

## Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

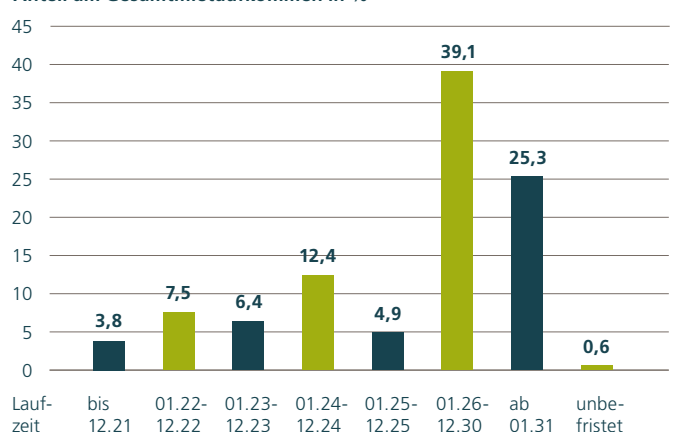
### Verkehrswert in Mio. EUR



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

## Restlaufzeiten der Mietverträge

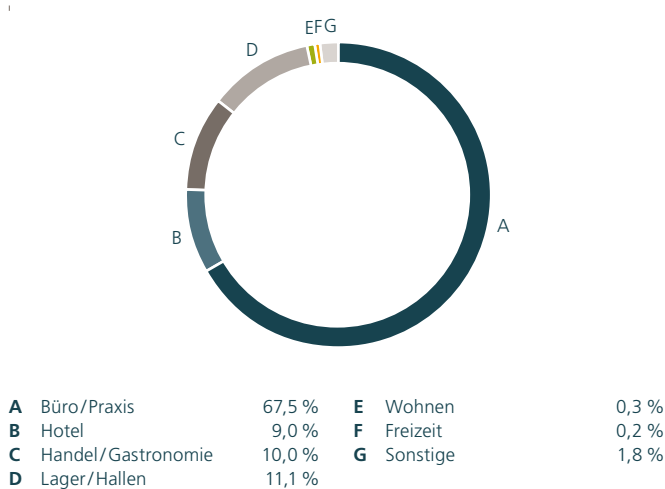
### Anteil am Gesamtmietaufkommen in %



### Top-Ten-Mieter

Deloitte Holding B.V.	3,6 %
Stantec Consulting Ltd.	3,1 %
PriceWaterhouseCoopers	2,6 %
Sanoma Media Finland Oy	2,6 %
CMS Cameron McKenna Services	2,6 %
MAYER BROWN LLP	2,6 %
Dalata Hotel Group Plc	2,5 %
ING Bank N.V. London Branch	2,5 %
Palace Hotel Operational B.V.	2,5 %
Amazon EU SARL	2,2 %
<b>Top-Ten-Mieter gesamt</b>	<b>26,7 %</b>
<b>Übrige Mieter</b>	<b>73,3 %</b>
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

### Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen



## Vermietungssituation

Der Deko-ImmobilienGlobal hat eine ertragsbezogene Leerstandsquote von 6,8 % (BVI) zum Stichtag 30.09.2021. Darin berücksichtigt ist das nach Beendigung des Pachtvertrags seitens Marriott vakante „Hotel East Side“ in New York. Das Hotel wurde 2015 im Rahmen einer Beteiligung an einer Joint Venture-Gesellschaft erworben. Auch bedingt durch die Corona-Pandemie wurde das Hotel geschlossen und in Folge der Pachtvertrag durch Marriott gekündigt. Juristische Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit diesem Investment können auch eine gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen zur Wahrung der Interessen der Anleger beinhalten.

Der Fonds verfügt über eine diversifizierte Restlaufzeit der Mietverträge, die ein konstantes Ertragspotenzial des Immobilienbestandes ermöglicht. Über 64 % der Mietverträge haben eine Laufzeit bis 2026 und länger.

Detaillierte Angaben zu Vermietungsquoten und auslaufenden Mietverträgen – getrennt nach Ländern und Nutzungsarten – sind in der Vermietungsübersicht auf den Seiten 22 bis 25 dargestellt. Die Leerstandsquoten sämtlicher Immobilien sind im Teil I zur Vermögensaufstellung, dem Immobilienverzeichnis, auf den Seiten 40 bis 68 angegeben.

## Portfoliostruktur

Per 30.09.2021 verfügt der Deko-ImmobilienGlobal über 44 Objekte mit einem Immobilienvermögen von rund 6.421 Mio. EUR, davon 23 Immobilien außerhalb Europas. Das Portfolio unterteilt sich, bezogen auf die Verkehrswerte, auf 49,4 % in Europa, 28,3 % in der Region Amerika und 22,2 % in Asien/Pazifik. Schwerpunkte innerhalb des Portfolios bilden in Europa Deutschland mit 10,5 %, Großbritannien mit 9,8 % und die Niederlande mit 8,6 %, in der Region Asien/Pazifik Australien mit 13,3 % sowie in Amerika die USA mit 14,5 %.

Hinsichtlich der Höhe der einzelnen Verkehrswerte der Immobilien (ohne Liegenschaften im Bau) haben 15 Objekte einen Verkehrswert unter 100 Mio. EUR (Anteil am Verkehrswertvolumen rd. 17,0 %). In der Bandbreite von 100 – 200 Mio. EUR befinden sich 17 Objekte (Anteil am Verkehrswertvolumen 38,3 %). Ein Anteil von rd. 44,7 % am Immobilienvermögen entfällt auf 12 Immobilien mit einem Verkehrswert von mehr als 200 Mio. EUR. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Kategorisierung der vollständige Verkehrswert der Objekte zugrunde gelegt wird, auch wenn der Fonds nur anteilig an der Immobilie beteiligt ist.

Etwa 30,5 % des Immobilienportfolios weisen ein wirtschaftliches Alter von höchstens zehn Jahren auf. 28,4 % liegen in der Kategorie 10–15 Jahre, 9 % in der Kategorie 15–20 Jahre. Immobilien mit einem wirtschaftlichen Alter von über 20 Jahren umfassen etwa 32,2 %. Darunter fallen jedoch überwiegend historische Gebäude, die sich in sehr gutem Zustand befinden und modern ausgestattet sind. Dabei befinden sich sämtliche Immobilien ausnahmslos in Innenstadtlagen und verfügen über einen sehr hohen Vermietungsstand.



Melbourne, 452 Flinders Street

## Ergebniskomponenten der Fondsrendite

Die Bruttomietrendite lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 5,3 %, die Nettomietrendite erreichte 2,7 %. Die Wertänderungstrendite hat 1,1 % betragen. Nach Ertragsteuern (-0,5 %) und latenten Steuern (0,1 %) errechnet sich eine Immobilienrendite vor Darlehensaufnahme von 3,5 %. Nach Kosten der Fremdfinanzierung lag die Immobilienrendite – bezogen auf das eigenfinanzierte Immobilienvermögen – bei 3,6 %. Im Berichtszeitraum sind Währungssicherungskosten von -0,5 % entstanden, so dass sich insgesamt eine Immobilienrendite von 3,1 % ergibt.

Die Liquiditätsrendite ist auf Grund der anhaltenden Niedrigzinspolitik und einem historisch niedrigen Leitzinsniveau weiterhin kaum vorhanden (0,4 %). Insgesamt konnte eine Rendite vor Fondskosten von 2,2 % und nach Fondskosten von 1,5 % (nach BVI) erreicht werden. Detaillierte Angaben zu den Renditen – getrennt nach Ländern – sind auf den Seiten 26 bis 31 ersichtlich.

## Währungs- und Kreditportfoliomanagement

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hielt der Deka-ImmobilienGlobal Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Großbritannien, den USA, Kanada, Mexiko, Chile, Japan, Singapur, Südkorea, Australien und Neuseeland. Für den Deka-ImmobilienGlobal verfolgt das Fondsmanagement eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Wechselkursrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend abgesichert werden.

Grundsätzlich kann in einzelnen Währungen von der Strategie einer nahezu vollständigen Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens abgewichen werden. Ein teilweiser oder vollständiger Verzicht auf Währungssicherung wird in Erwägung gezogen, wenn von einer geringen Volatilität der Währung gegenüber dem Euro bzw. einer neutralen oder positiven Währungskursentwicklung auszugehen ist. Dabei werden Absicherungskosten berücksichtigt.

### Objekte mit einem ertragsbezogenen Leerstand von über 33 %

Objekt	Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr	Leerstand 30.09.2021
03200 Mexiko-Stadt, Avenida Insurgentes Sur 1196, „Torre de los Parques“	19,8 %	43,7 %
10022 New York, 525 Lexington Avenue, „Hotel East Side“	100,0 %	100,0 %

Die in Mexiko gehaltenen Liegenschaften des Fonds verfügen über US-Dollar-gebundene Mietverträge sowie eine entsprechende Ermittlung des Verkehrswertes, so dass die Absicherung hauptsächlich gegen US-Dollar erfolgt.

Den derzeitigen Herausforderungen auf den Kapitalmärkten mit sehr volatilen Währungssicherungskosten infolge der Zinsdifferenzen zwischen dem Euroraum und anderen Währungen

begegnet der Fonds mit einer taktischen, kurzfristigen Anpassung der Länderallokation. Bei Normalisierung der Situation bei den Währungssicherungskosten wird wieder verstärkt auf eine Annäherung an die regionale Zielallokation fokussiert.

Das Kreditportfolio (1.360 Mio. EUR) beläuft sich zum 30.09.2021 auf 21,2 % des Immobilienvermögens (rd. 6.421 Mio. EUR).

## Währungsrisiken

	Nettovermögen im Fremdwährungsraum Mio. EUR	Nettovermögen im Fremdwährungsraum Mio. Landeswährung	Sicherungskontrakte Mio. Landeswährung	Nicht währungs-gesichertes Nettovermögen Mio. Landeswährung	Nicht währungs-gesichertes Nettovermögen Mio. EUR	Sicherungsquote je Fremdwährungsraum % v. Nettovermögen im Fremdwährungsraum	Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure in Mio. EUR
Großbritannien	450	388	362	26	30	93,3	420
Schweden	0	1	0	1	0	0,0	0
Polen <sup>1)</sup>	99	417	0	417	90	0,0	0
Kanada	225	333	336	-3	-2,0	100,9	227
USA <sup>2)</sup>	654	762	1.027	-265	-227	134,7	880
Mexiko <sup>2)</sup>	289	6.853	770	6.083	257	11,2	33
Chile	99	92.875	85.150	7.725	8	91,7	91
Australien	630	1.013	975	38	24	96,2	606
Neuseeland	48	80	73	7	4	91,0	44
Japan <sup>3)</sup>	383	49.685	51.634	-1.949	-15	103,9	398
Südkorea	0	126	0	126	0	0,0	0
<b>Gesamt</b>							<b>2.698,4</b>

<sup>1)</sup> Das Nettovermögen in Polen bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltene Immobilie, die die externen Bewerter in Euro bewerten.

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

<sup>2)</sup> Das Nettovermögen in Mexiko bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltenen Immobilien, die die externen Bewerter in US-Dollar bewerten. Die Währungssicherung erfolgt über US-Dollar.

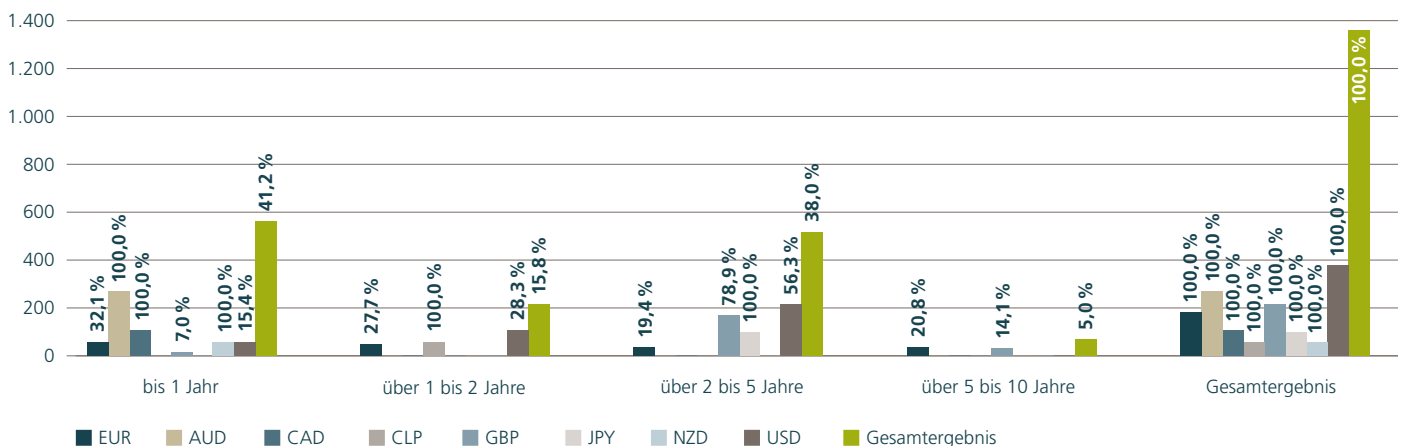
Lediglich geringe Positionen der mexikanischen Immobilien-Gesellschaften (z. B. Kasse, Forderungen) sowie eine Rückstellung sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.

<sup>3)</sup> In Japan werden 23,1 Mrd. JPY (178,3 Mio. EUR) als Direktinvestment oder über eine Immobilien-Gesellschaft nach japanischem Recht gehalten.

Das darüber hinaus in Japan gehaltene Nettovermögen wird über Immobilien-Gesellschaften nach deutschem Recht gehalten.

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

### Je Währung in % und in Mio. EUR





## Kreditportfolio\*

Währung	Kreditvolumen (gesamt) in TEUR	in % des Immobilien- vermögens (gesamt)
EUR (Deutschland)	37.500	0,6
EUR (Ausland)	143.000	2,2
<b>EUR (Gesamt)</b>	<b>180.500</b>	<b>2,8</b>
AUD	268.219	4,2
CLP	58.298	0,9
CAD	104.759	1,6
GBP	213.883	3,3
JPY	100.139	1,6
NZD	55.384	0,9
USD	378.531	5,9
<b>Summe</b>	<b>1.359.713</b>	<b>21,2</b>

\* Immobilienvermögen gesamt: 6.420.850 TEUR

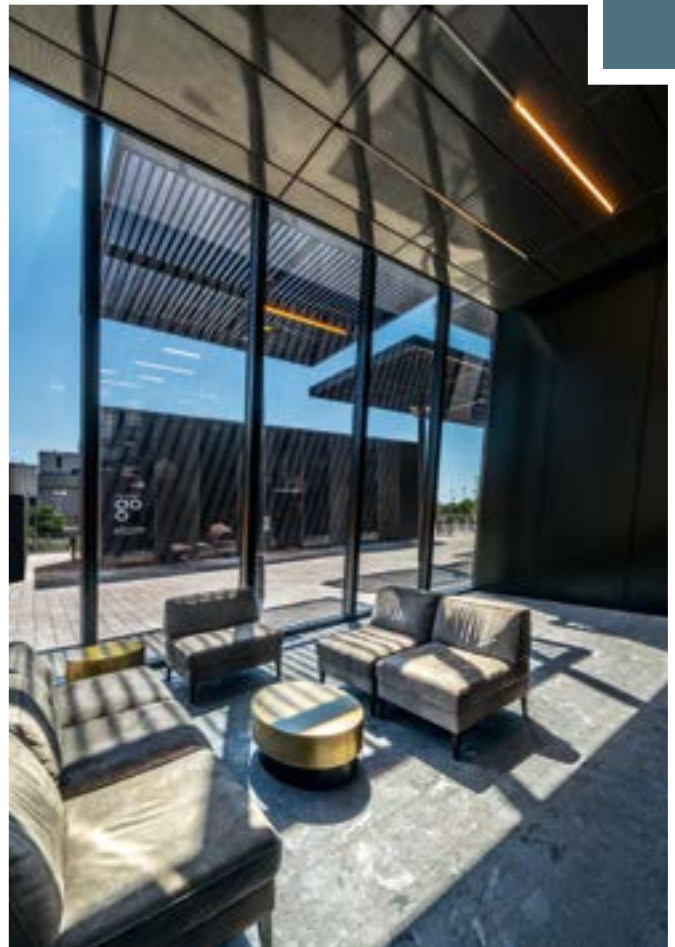
## Risikoprofil

Im Zuge der Corona-Pandemie konnten viele Mieter aufgrund behördlich verordneter Schließungen ihren Geschäften nicht in gewohnter Art und Weise nachgehen. Seitens der Regierungen und der Notenbanken wurde und wird in allen relevanten Wirtschaftsregionen versucht, die Schäden in der Realwirtschaft so gering wie möglich zu halten. Es lässt sich eine schwierige Lage für die Hotellerie und den Einzelhandel feststellen. Die Situation eines teilweise „wirtschaftlichen Minimalbetriebes“ war und ist auch für unsere Mieter in unterschiedlicher Intensität belastend. Wenngleich die Pandemie rechtlich betrachtet zumeist keine Grundlage zur Reduzierung von Mieten darstellt, stehen wir mit unseren Mietern in engem Austausch. Ziel ist es, die Situation individuell und partnerschaftlich zu begleiten und für das Sondervermögen langfristig tragfähige Lösungen zu finden.

Der Deka-ImmobilienGlobal 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 und Nutzung im Vordergrund der Überlegungen. Der Immobilienbestand wird vom Fondsmanagement entsprechend den Markterfordernissen und Marktentwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung und -kauf/-verkauf optimiert. Durch eine defensive Vorgehensweise bei der Liquiditätsanlage ist der Fonds solide aufgestellt.

Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

**Adressenausfallrisiken:** Dieser Fonds erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesell-



Wien, „DC Tower“

schaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Immobilienportfolios und der einzelnen Immobilien sowie durch Diversifikation werden diese Risiken (z. B. Zahlungsausfall des Mieters bzw. des Schuldners der getätigten Liquiditätsanlage) eingegrenzt. Um die möglichen Auswirkungen von Mieterrisiken messen und fallbezogen steuern zu können, werden insbesondere Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden bei besonderen Geschäftsvorfällen, wie z. B. Ankäufen oder großflächigen Vermietungen, besonders performancerelevante Geschäftspartner einer zusätzlichen Einzelfallprüfung unterzogen. Klumpenrisiken wird auf Basis der Erfassung und Messung von Branchenclustern bzw. Top-Mietern Rechnung getragen, um etwa den Anteil von Mietern und Branchen an der Gesamtmiete des Fonds zu limitieren (siehe auch Aufstellung der Top-Ten-Mieter auf Seite 14).

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

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

**Fremdwährungsrisiko:** Dieser Investmentfonds investiert in Währungen außerhalb der Euro-Zone, deren Wert sich mit der Entwicklung des Wechselkurses der jeweiligen Währung verändert. Sowohl die Immobilienverkehrswerte als auch die vorhandene Liquidität werden im Regelfall zu nahezu 100 % abgesichert. Weitere Erläuterungen hierzu finden Sie im Abschnitt „Währungs- und Kreditportfoliomanagement“ den Seiten 15 und 16 und im Ausblick.

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

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

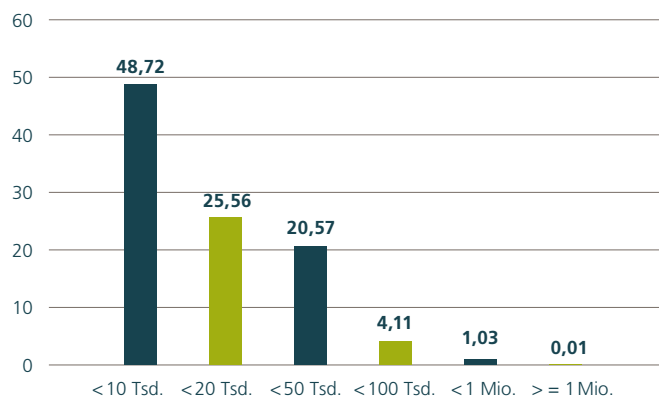
Im Zuge der Corona-Pandemie könnten entsprechende Immobilienrisiken eintreten.

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

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

## Anlegerstruktur\*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.



\* Auswertung bezieht sich auf 76,5 % des Fondsvermögens.

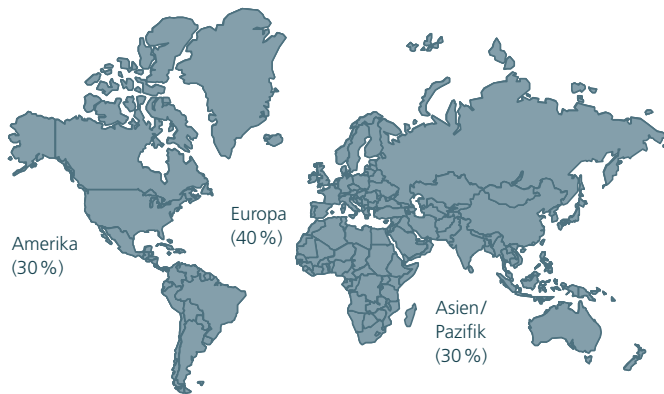
**Anbieterrisiko:** Die durch den Deka-ImmobilienGlobal erworbenen Vermögenswerte bilden ein vom Vermögen der Fondsgesellschaft getrenntes Sondervermögen, an dessen Wert der Anleger gemäß der Anzahl der erworbenen Fondsanteile beteiligt ist. Das bedeutet: Das Anlagekapital ist als Sondervermögen rechtlich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

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

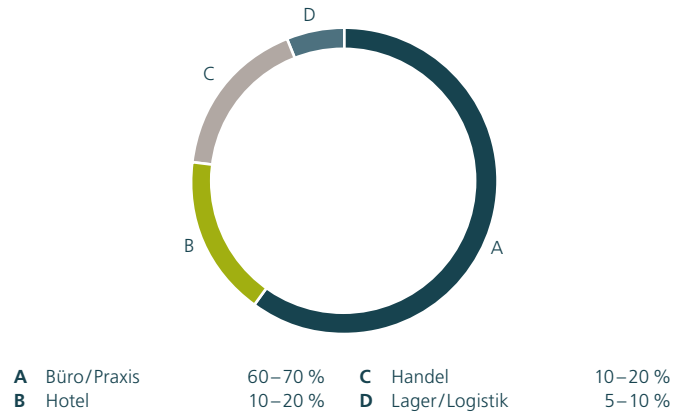
Im Zuge der Corona-Pandemie könnten Maßnahmen wie beispielsweise Stundungen oder politische Maßnahmen Auswirkungen auf die Ertragssituation des Sondervermögens oder auch auf die Wertentwicklung haben.

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

## Zielallokation „geografisch“



## Zielallokation „Nutzungsarten“



## Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurde § 1 Abs. 7 der Besonderen Anlagebedingungen („BAB“) für das von der Deka Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen „Deka-Immobilien-Global“ (ISIN DE0007483612) neu eingefügt.

Die Ergänzung lautet: „Die Immobilien sollen auch unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft für das Sondervermögen beworbenen ökologischen Merkmale ausgewählt und bewirtschaftet werden.“

Die Änderungen erfolgen im Hinblick auf die Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) zur Konkretisierung der bisher verfolgten Anlageziele dahingehend, dass das Sondervermögen bei Auswahl und Verwaltung der Immobilien ökologische Merkmale im Sinne der Offenlegungsverordnung berücksichtigt (Art. 8).

Nähere Erläuterungen zu den berücksichtigten ökologischen Merkmalen ergeben sich aus dem Verkaufsprospekt ([www.deka.de](http://www.deka.de)). Die Änderungen in § 1 Abs. 7 BAB traten zum 01.05.2021 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht nicht.

Die Gesellschaft bezieht zudem im Rahmen ihres Investmentprozesses (Sorgfaltsprüfungsverfahren) die relevanten finanziellen und nicht finanziellen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese, soweit möglich, fortlaufend. Dabei werden relevante Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt, die eine wesentliche Auswirkung auf die Rendite der jeweiligen Investition haben können. Weiterhin werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen einer Anlageentscheidung auf Nachhaltigkeitsfaktoren des Sondervermögens untersucht. Beim Deka-ImmobilienGlobal werden in Bezug auf die Nachhaltigkeitsrisiken insbesondere ökologische Faktoren und Governance-Faktoren einbezogen.

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

Erstmals informiert der Deka-ImmobilienGlobal daher in diesem Jahresbericht in einem separaten Abschnitt „Berücksichtigung ökologischer Merkmale“ im Rahmen eines nachhaltig geprägten Portfoliomanagements (siehe ab S. 84).

## Ausblick

Die Corona-Pandemie belastet weiterhin die Weltwirtschaft und somit auch die Immobilienmärkte. Auswirkungen bestanden und bestehen auch für unsere Mieter in unterschiedlicher Intensität. Die Unsicherheiten etwa hinsichtlich der Rückkehr ins Büro belastet die Unternehmensplanungen. Inwieweit sich die Flächennachfrage durch den verstärkten Trend zum Homeoffice ändert, bleibt abzuwarten. Hybride Arbeitskonzepte mit einer hohen Flexibilität bei der Wahl des Arbeitsortes werden je nach Branche mehr oder minder stark an Bedeutung gewinnen. Der Leerstand dürfte an einigen Standorten steigen, aber nicht in bedenklichem Ausmaß. In zuvor extrem engen Topmärkten haben die Auswirkungen der Pandemie zudem einer Überhitzung vorgebeugt.

Die Spitzenmieten sollten insgesamt ohne größere Blessuren durch die Krise kommen. Mit im historischen Vergleich jedoch moderaten Korrekturen ist noch in Barcelona, Madrid und Paris zu rechnen. In vielen Märkten erwarten wir aber bereits ab 2022 wieder leicht anziehende Spitzenmieten. Am Investmentmarkt rechnen wir im nächsten Jahr mit überwiegend weiter rückläufigen Renditen. Diese dürften mittelfristig niedrig bleiben wegen des durch die Krise weiter verfestigten Niedrigzinsumfelds.

Die US-Wirtschaft ist relativ gut durch die Krise gekommen und die Erholung schreitet voran. Die zögerliche Rückkehr der Beschäftigten in die Büros und die Zunahme hybrider Arbeitsformen belasten die Büromärkte weiterhin spürbar. Für moderne, hochqualitative Flächen sollte dieser strukturelle Anpassungsprozess aber deutlich schneller ablaufen als für ältere überholte Flächen. Die Leerstände dürften aufgrund der gefüllten Neubaupipeline weiter zulegen und die Mietrückgänge in einigen Märkten noch bis Jahresende anhalten. Ab 2022 dürften die Mieten landesweit wieder steigen. Obwohl der Zinsausblick der Fed zuletzt angehoben wurde, bleiben die Zinsen historisch niedrig, womit 2022 noch leichte Renditerückgänge möglich sind, bevor sich die Renditen auf niedrigem Niveau stabilisieren dürften.

An den asiatisch-pazifischen Büromärkten dürften die Leerstände nur noch moderat steigen. Wir erwarten bis Ende 2021 noch leichte Mietrückgänge in Tokio, Osaka, Melbourne und Sydney sowie stagnierende Mieten in Brisbane und Perth. In Seoul dürfte das Mietwachstum anhalten. Ab 2022 sollten die Mieten wieder überall zulegen, am stärksten in Singapur. Bei den Spitzenrenditen rechnen wir überwiegend mit stabilen Werten.

Aktuell stehen für internationale Investments außerhalb Europas insbesondere die relevanten Märkte in Kanada, USA, Japan, Australien oder auch Neuseeland im Fokus. Ungeachtet dessen wird der Deka-ImmobilienGlobal auch Chancen in anderen Märkten wahrnehmen, um das Immobilienportfolio weiter zu verbessern und auszubauen.

Das Thema Nachhaltigkeit wird beim Deka-ImmobilienGlobal weiter intensiv vorangetrieben. Seit Mai 2021 ist der Fonds gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung als Fonds mit ökologischen Merkmalen klassifiziert, die sowohl bei den Investitionen als auch bei im Bestand Berücksichtigung finden. Ziel ist auch weiterhin eine hohe Zertifizierungsquote, die sich im September 2021 auf rund 75 % beläuft. Zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit werden stetig Verbesserungsmaßnahmen an den Objekten bzw. Mietflächen analysiert. Im Bestandsmanagement bleibt die Sicherung einer hohen Vermietungsquote als wichtiger Erfolgsfaktor für die Immobilienrendite im Fokus.

Das Fazit lautet: Angesichts der aktuellen Situation durch die Corona-Krise können Auswirkungen auf Mieterträge oder andere Belastungen des Fonds nicht ausgeschlossen werden. Auch Investitionen sind im aktuellen Umfeld erschwert. Im Austausch mit den Mietern wird an tragfähigen Lösungen gearbeitet, um vorteilhafte Mietverhältnisse im langfristigen Interesse des Fonds zu erhalten. Mit Abklingen der Pandemie erwarten wir eine Erholung, die allerdings regional unterschiedlich schnell erfolgen kann.

---

Frankfurt am Main, im Dezember 2021

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

---

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Victor Stoltenburg





Brisbane, 66 Eagle Street

# Übersicht Vermietung zum 30. September 2021

Vermietungsinformationen				
Direktinvestments und Beteiligungen	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien
Mietobjekte (Anzahl)	5	1	3	3
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	675,5	189,3	350,4	631,8
Nutzungsarten nach Mietertrag <sup>1)</sup>				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	79,3 %	70,5 %	89,1 %	98,1 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	6,1 %	12,1 %	0,0 %	0,9 %
Jahresmietertrag Hotel	3,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	1,3 %	2,1 %	2,8 %	0,2 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	5,1 %	5,9 %	5,8 %	0,2 %
Jahresmietertrag Wohnen	2,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,6 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	1,7 %	9,5 %	2,3 %	0,0 %
Leerstand (stichtagsbezogen) <sup>2)</sup>				
Leerstand Büro/Praxis	5,1 %	0,0 %	2,6 %	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	0,2 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,2 %	0,0 %	0,7 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	94,5 %	100,0 %	96,4 %	100,0 %
Restlaufzeiten der Mietverträge <sup>2),3)</sup>				
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2021	3,9 %	0,0 %	10,2 %	0,0 %
2022	16,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2023	8,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2024	14,5 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
2025	16,4 %	0,0 %	0,0 %	2,2 %
2026	18,8 %	0,0 %	42,3 %	0,0 %
2027	1,7 %	0,0 %	0,0 %	2,3 %
2028	1,8 %	0,0 %	29,8 %	0,0 %
2029	5,3 %	100,0 %	5,7 %	19,5 %
2030	5,8 %	0,0 %	0,0 %	3,4 %
2031+	7,5 %	0,0 %	11,9 %	72,4 %

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

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

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

## Vermietungsinformationen

Direktinvestments und Beteiligungen	Irland	Litauen	Niederlande	Österreich	Polen
Mietobjekte (Anzahl)	2	1	4	1	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	317,7	156,1	555,2	209,0	91,2

### Nutzungsarten nach Mietertrag<sup>1)</sup>

Jahresmietertrag Büro/Praxis	36,0 %	94,5 %	42,2 %	64,1 %	82,2 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0 %	4,2 %	16,4 %	0,9 %	11,0 %
Jahresmietertrag Hotel	59,6 %	0,0 %	35,6 %	21,6 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,4 %	0,2 %	0,1 %	2,3 %	0,6 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	1,9 %	0,0 %	5,1 %	6,5 %	6,1 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,2 %	0,1 %	0,0 %	2,8 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	1,9 %	1,1 %	0,5 %	2,0 %	0,0 %

### Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>2)</sup>

Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,2 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	100,0 %	99,9 %	99,9 %	96,5 %	100,0 %

### Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>2),3)</sup>

unbefristet	0,0 %	7,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2021	0,0 %	0,1 %	0,0 %	2,2 %	0,0 %
2022	0,0 %	10,1 %	0,0 %	3,3 %	0,2 %
2023	0,0 %	7,3 %	0,7 %	5,0 %	0,0 %
2024	0,0 %	20,5 %	20,9 %	4,1 %	13,2 %
2025	0,0 %	18,6 %	0,0 %	17,0 %	4,5 %
2026	0,0 %	23,3 %	3,8 %	5,6 %	81,4 %
2027	0,0 %	6,3 %	2,0 %	8,0 %	0,0 %
2028	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,5 %	0,0 %
2029	0,0 %	5,0 %	31,2 %	0,4 %	0,0 %
2030	0,0 %	0,0 %	0,0 %	30,4 %	0,6 %
2031+	100,0 %	1,4 %	41,4 %	22,4 %	0,0 %

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

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

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.



# Übersicht Vermietung zum 30. September 2021

## Vermietungsinformationen

### Direktinvestments und Beteiligungen

	Australien	Chile	Japan	Kanada
Mietobjekte (Anzahl)	5	1	4	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	857,2	126,9	468,6	340,3

### Nutzungsarten nach Mietertrag<sup>1)</sup>

Jahresmietertrag Büro/Praxis	69,8 %	88,1 %	23,2 %	84,7 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	22,6 %	2,3 %	54,8 %	4,9 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,4 %	0,8 %	18,4 %	0,1 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	6,6 %	8,5 %	1,1 %	10,2 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,6 %	0,3 %	2,5 %	0,0 %

### Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>2)</sup>

Leerstand Büro/Praxis	5,9 %	12,0 %	2,8 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,1 %	0,7 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	1,8 %	0,1 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	93,5 %	85,9 %	96,3 %	100,0 %

### Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>2),3)</sup>

unbefristet	0,1 %	0,0 %	0,4 %	4,9 %
2021	11,4 %	0,0 %	2,6 %	0,0 %
2022	9,8 %	15,0 %	16,9 %	0,0 %
2023	16,4 %	16,8 %	10,0 %	0,0 %
2024	7,3 %	24,3 %	20,4 %	0,0 %
2025	2,3 %	14,8 %	7,5 %	0,0 %
2026	2,9 %	6,6 %	20,5 %	0,0 %
2027	22,9 %	11,9 %	0,0 %	0,0 %
2028	10,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2029	12,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2030	3,8 %	0,0 %	21,6 %	6,5 %
2031+	0,5 %	10,6 %	0,0 %	88,5 %

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

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

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgesseite.



## Vermietungsinformationen

Direktinvestments und Beteiligungen	Mexiko	Neuseeland	USA	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl)	4	1	7	<b>44</b>
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	416,7	101,6	933,5	<b>6.420,9</b>
<b>Nutzungsarten nach Mietertrag<sup>1)</sup></b>				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	96,5 %	85,1 %	71,2 %	<b>72,4 %</b>
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	1,6 %	1,4 %	9,3 %	<b>11,4 %</b>
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	10,1 %	<b>7,8 %</b>
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,0 %	1,3 %	8,3 %	<b>3,2 %</b>
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,4 %	11,7 %	1,1 %	<b>3,8 %</b>
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,2 %</b>
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,1 %</b>
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	1,5 %	0,5 %	0,0 %	<b>1,1 %</b>
<b>Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>2)</sup></b>				
Leerstand Büro/Praxis	5,7 %	25,9 %	6,9 %	<b>4,4 %</b>
Leerstand Handel/Gastronomie	0,3 %	0,4 %	0,7 %	<b>0,3 %</b>
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	8,9 %	<b>1,8 %</b>
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,9 %	0,2 %	<b>0,1 %</b>
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	4,1 %	0,0 %	<b>0,2 %</b>
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,2 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Vermietungsquote	94,0 %	68,6 %	83,3 %	<b>93,2 %</b>
<b>Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>2),3)</sup></b>				
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,5 %	<b>0,6 %</b>
2021	6,1 %	6,5 %	2,9 %	<b>3,8 %</b>
2022	5,8 %	0,1 %	14,2 %	<b>7,5 %</b>
2023	8,8 %	0,1 %	6,1 %	<b>6,4 %</b>
2024	18,5 %	14,9 %	21,8 %	<b>12,4 %</b>
2025	6,5 %	4,2 %	2,5 %	<b>4,9 %</b>
2026	32,5 %	50,2 %	4,5 %	<b>12,6 %</b>
2027	0,0 %	0,5 %	5,1 %	<b>5,3 %</b>
2028	18,3 %	0,0 %	3,9 %	<b>5,5 %</b>
2029	3,3 %	0,0 %	1,5 %	<b>10,1 %</b>
2030	0,0 %	9,3 %	9,8 %	<b>5,5 %</b>
2031+	0,0 %	14,3 %	27,1 %	<b>25,3 %</b>

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

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

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

# Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen					
Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Deutschland	Finnland	Frankreich	Groß- britannien	Irland
<b>I. Immobilien</b>					
Bruttoertrag	5,0%	4,8%	3,9%	4,1%	4,7%
Bewirtschaftungsaufwand	-2,8%	-0,6%	-1,9%	-0,3%	-0,2%
Nettoertrag	2,2%	4,2%	2,0%	3,8%	4,5%
Wertänderungen	3,8%	1,1%	5,9%	9,3%	-0,7%
Ertragsteuern	-0,1%	-0,5%	0,0%	-1,6%	0,0%
Latente Steuern	-0,8%	0,0%	-1,5%	0,0%	0,0%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,0%	4,8%	6,4%	11,6%	3,8%
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	5,3%	4,8%	6,5%	19,2%	3,8%
Währungsänderung	0,0%	0,0%	0,0%	-0,7%	0,0%
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,3%	4,8%	6,5%	18,5%	3,8%
<b>II. Liquidität</b>					
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b>					
Ergebnis vor Fondskosten					
Ergebnis nach Fondskosten(BVI-Methode)					
<b>Kapitalinformationen <sup>1)</sup></b> <b>(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)</b>					
Immobilien gesamt					
Liquidität					
Kreditvolumen					
Fondsvermögen (netto)					
<b>Informationen zu Wertänderungen <sup>2)</sup></b> <b>(stichtagsbezogen in Mio. EUR)</b>					
Gutachterliche Verkehrswerte <sup>3)</sup>	675,5	189,3	350,8	631,8	317,7
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3), 4)</sup>	28,8	8,8	18,1	30,3	15,2
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	32,4	3,7	18,5	1,9	0,8
Sonstige positive Wertänderungen <sup>5)</sup>	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	-5,8	-0,7	0,0	-3,3	-0,9
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5)</sup>	-3,3	-0,9	-2,6	-1,6	-2,2
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	26,7	3,0	18,5	-1,4	-0,1
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-2,3	-0,9	-2,6	-1,6	-2,2

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

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

<sup>3)</sup> Ohne im Bau befindliche Immobilien.

<sup>4)</sup> Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 87 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

<sup>5)</sup> Ohne Verkäufe.

## Renditekennzahlen / Wertänderungen

### Direktinvestments und Beteiligungen

#### Renditekennzahlen in %

	Litauen	Niederlande	Österreich	Polen
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	5,7%	4,3%	4,0%	5,8%
Bewirtschaftungsaufwand	-0,7%	-0,8%	-1,6%	-0,6%
Nettoertrag	5,0%	3,5%	2,4%	5,2%
Wertänderungen	0,5%	-2,5%	-1,3%	1,3%
Ertragsteuern	0,0%	-0,4%	0,0%	0,0%
Latente Steuern	-0,4%	0,2%	0,0%	-0,9%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,2%	0,8%	1,1%	5,6%
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	5,2%	0,8%	1,1%	5,6%
Währungsänderung	0,0%	0,0%	0,0%	-0,2%
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,2%	0,8%	1,1%	5,4%

#### II. Liquidität

#### III. Ergebnis gesamter Fonds

Ergebnis vor Fondskosten

Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)

#### Kapitalinformationen<sup>1)</sup>

##### (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Immobilien gesamt

Liquidität

Kreditvolumen

Fondsvermögen (netto)

#### Informationen zu Wertänderungen<sup>2)</sup>

##### (stichtagsbezogen in Mio. EUR)

Gutachterliche Verkehrswerte <sup>3)</sup>	156,1	555,2	209,0	91,2
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3),4)</sup>	9,0	29,8	9,3	4,9
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	1,5	9,2	0,5	1,6
Sonstige positive Wertänderungen <sup>5)</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	-0,4	-20,2	-1,8	-0,3
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5)</sup>	-0,3	-2,4	-1,5	-0,2
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	1,1	-11,0	-1,3	1,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,3	-2,4	-1,5	-0,2

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

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

<sup>3)</sup> Ohne im Bau befindliche Immobilien.

<sup>4)</sup> Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 87 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

<sup>5)</sup> Ohne Verkäufe.

# Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

## Renditekennzahlen / Wertänderungen

### Direktinvestments und Beteiligungen

#### Renditekennzahlen in %

	Australien	Chile	Japan	Kanada
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	5,5%	7,5%	5,3%	5,4%
Bewirtschaftungsaufwand	-2,7%	-1,6%	-2,3%	-0,3%
Nettoertrag	2,8%	5,9%	3,0%	5,1%
Wertänderungen	2,4%	5,0%	-1,5%	-1,2%
Ertragsteuern	-0,2%	0,1%	-0,7%	0,0%
Latente Steuern	0,8%	-0,9%	0,9%	0,2%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,8%	10,1%	1,7%	4,1%
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	7,6%	15,8%	1,7%	4,7%
Währungsänderung	-1,1%	0,3%	-0,3%	-0,8%
Gesamtergebnis in Fondswährung	6,5%	16,1%	1,4%	3,9%

#### II. Liquidität

#### III. Ergebnis gesamter Fonds

Ergebnis vor Fondskosten

Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)

#### Kapitalinformationen<sup>1)</sup>

#### (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Immobilien gesamt

Liquidität

Kreditvolumen

Fondsvermögen (netto)

#### Informationen zu Wertänderungen<sup>2)</sup>

#### (stichtagsbezogen in Mio. EUR)

Gutachterliche Verkehrswerte <sup>3)</sup>	857,2	126,9	468,6	340,3
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3),4)</sup>	51,7	10,5	24,7	21,3
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	37,2	10,1	2,9	0,0
Sonstige positive Wertänderungen <sup>5)</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	-13,0	-2,9	-8,0	-3,3
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5)</sup>	-4,3	-0,2	-0,4	-0,6
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	24,2	7,2	-5,1	-3,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-4,3	-0,2	-0,4	-0,6

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

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

<sup>3)</sup> Ohne im Bau befindliche Immobilien.

<sup>4)</sup> Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 87 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

<sup>5)</sup> Ohne Verkäufe.



## Renditekennzahlen / Wertänderungen

### Direktinvestments und Beteiligungen

Renditekennzahlen in %	Mexiko	Neuseeland	USA	Gesamt
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	8,1%	6,1%	5,8%	<b>5,3%</b>
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6%	-7,0%	-8,7%	<b>-2,5%</b>
Nettoertrag	7,4%	-0,9%	-2,9%	<b>2,7%</b>
Wertänderungen	-8,0%	2,0%	-0,2%	<b>1,1%</b>
Ertragsteuern	-1,3%	-1,5%	-0,4%	<b>-0,5%</b>
Latente Steuern	2,6%	1,3%	-0,4%	<b>0,1%</b>
Ergebnis vor Darlehensaufwand	0,7%	0,9%	-3,9%	<b>3,5%</b>
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-0,4%	-2,6%	-7,7%	<b>3,6%</b>
Währungsänderung	-2,3%	-0,6%	-1,0%	<b>-0,5%</b>
Gesamtergebnis in Fondswährung	-2,7%	-3,2%	-8,8%	<b>3,1%</b>
<b>II. Liquidität</b>				
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b>				
Ergebnis vor Fondskosten				<b>2,2%</b>
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				<b>1,5%</b>
<b>Kapitalinformationen<sup>1)</sup></b>				
<b>(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)</b>				
Immobilien gesamt				<b>5.928,2</b>
Liquidität				<b>1.360,6</b>
Kreditvolumen				<b>-1.253,0</b>
Fondsvermögen (netto)				<b>6.035,9</b>
<b>Informationen zu Wertänderungen<sup>2)</sup></b>				
<b>(stichtagsbezogen in Mio. EUR)</b>				
Gutachterliche Verkehrswerte <sup>3)</sup>	416,7	101,6	933,5	<b>6.421,3</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3), 4)</sup>	30,3	7,0	66,6	<b>366,3</b>
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	0,0	5,2	29,9	<b>155,2</b>
Sonstige positive Wertänderungen <sup>5)</sup>	0,0	0,0	0,1	<b>1,2</b>
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	-28,9	-3,0	-25,8	<b>-118,3</b>
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5)</sup>	-2,3	-0,2	-2,2	<b>-25,2</b>
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-28,9	2,2	4,0	<b>36,9</b>
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-2,3	-0,2	-2,1	<b>-24,0</b>

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

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

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

<sup>3)</sup> Ohne im Bau befindliche Immobilien.

<sup>4)</sup> Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 87 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

<sup>5)</sup> Ohne Verkäufe.

# Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

Entwicklung der Renditen				
Rendite-Kennzahlen in %	Gesamt 2020/2021	Gesamt 2019/2020	Gesamt 2018/2019	Gesamt 2017/2018
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	5,3 %	5,4 %	5,6 %	5,6 %
Bewirtschaftungsaufwand	-2,5 %	-1,6 %	-1,9 %	-1,5 %
Nettoertrag	2,7 %	3,7 %	3,7 %	4,1 %
Wertänderungen	1,1 %	0,8 %	1,9 %	0,2 %
Ertragsteuern	-0,5 %	-0,6 %	-0,4 %	-1,0 %
Latente Steuern	0,1 %	-0,4 %	-0,5 %	0,3 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,5 %	3,6 %	4,7 %	3,6 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,6 %	3,9 %	5,4 %	4,1 %
Währungsänderung	-0,5 %	-1,0 %	-1,3 %	-1,1 %
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>3,1 %</b>	<b>2,9 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>3,0 %</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>0,4 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>-0,1 %</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>1,5 %</b>	<b>1,5 %</b>	<b>2,0 %</b>	<b>2,0 %</b>

## Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung

### Vermietung

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

Die *Jahresmieterträge* pro Nutzungsart werden in Prozent der Jahres-Nettosollmiete angegeben. Die Quoten pro Nutzungsart sind jeweils bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete im einzelnen Land. Die Jahres-Nettosollmiete errechnet sich wie folgt: Die vertraglich vereinbarten Mieten aus allen zum Berichtsstichtag vermieteten Immobilien werden auf das gesamte Geschäftsjahr hochgerechnet. Bei leer stehenden Immobilien wird entweder die

letzte Mietsollstellung an den letzten Mieter vor Beginn des Leerstandes auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, oder es wird die gutachterliche Bewertungsmiete angesetzt.

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

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

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

### **Renditekennzahlen**

Der *Bruttoertrag* ist bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds (im jeweiligen Land). Das durchschnittliche Immobilienvermögen im Geschäftsjahr wird anhand von 13 Monatsendwerten berechnet. Bei Direktinvestments besteht der Bruttoertrag aus der Position „Erträge aus Immobilien“ der Ertrags- und Aufwandsrechnung.

Der *Bewirtschaftungsaufwand* beinhaltet die Positionen „Bewirtschaftungskosten“, „Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten“ sowie bestimmte „sonstige Erträge“, wie z. B. aus der Auflösung von Rückstellungen, und bezieht sich ebenfalls auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Die Kennzahl „*Nettoertrag*“ ergibt sich aus dem Bruttoertrag abzüglich Bewirtschaftungsaufwand.

Die *Wertänderungen* beziehen sich auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds (im jeweiligen Land).

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

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

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

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

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

### **Kapitalinformationen**

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

### **Wertänderungsinformationen**

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

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

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

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

# Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres 01.10.2020</b>		<b>5.802.974.036,75</b>
<b>1. Ausschüttung für das Vorjahr</b>		-80.977.713,75
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres <sup>1)</sup>	-79.526.994,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile <sup>2)</sup>	-1.450.719,75	
<b>2. Mittelzufluss / -abfluss<sup>3)</sup></b>		440.565.202,08
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	544.499.701,78	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-103.934.499,70	
<b>3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich<sup>4)</sup></b>		-37.400.146,51
<b>4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten<sup>5)</sup></b>		-9.962.995,47
a) bei Immobilien	-7.539.233,67	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-2.423.761,80	
<b>5. Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>6)</sup></b>		136.685.800,28
a) davon ordentlicher Nettoertrag	204.218.531,14	
b) davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	37.400.146,51	
c) davon realisierte Gewinne	223.424.186,98	
d) davon realisierte Verluste	-58.399.989,70	
e) davon nicht realisierte Gewinne	-16.387.199,40	
f) davon nicht realisierte Verluste	-234.731.391,88	
g) davon Währungskursveränderungen	-18.838.483,37	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 30.09.2021</b>		<b>6.251.884.183,38</b>



# Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

- 1) Bei der „Ausschüttung für das Vorjahr“ handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag lt. Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der „Verwendungsrechnung“ bei der „Gesamtausschüttung“).
- 2) Der „Ausgleichsposten“ dient der Berücksichtigung von Anteil aus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Abfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.
- 3) Die „Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen“ und die „Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen“ ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile.
- 4) Die Position „Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich“ stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss/-abfluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.
- 5) Unter „Abschreibung Anschaffungsnebenkosten“ werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen berücksichtigt als auch Abschreibungen, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten.
- 6) Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

# Entwicklung des Deka-ImmobilienGlobal

	Geschäftsjahresende 30.09.2021 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2020 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2019 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2018 EUR
Immobilien	<b>2.169.219.493,03</b>	2.040.968.953,41	2.074.720.817,41	2.070.789.100,68
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	<b>2.591.543.564,39</b>	2.241.611.389,53	2.116.439.936,53	1.936.183.746,39
Liquiditätsanlagen	<b>1.077.451.795,09</b>	1.274.143.301,40	1.059.871.922,36	1.049.760.192,94
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>1.216.420.555,59</b>	949.506.618,71	907.806.057,48	790.124.344,70
./ Verbindlichkeiten u. Rückstellungen	<b>802.751.224,72</b>	703.256.226,30	792.452.330,77	923.290.359,07
Fondsvermögen	<b>6.251.884.183,38</b>	5.802.974.036,75	5.366.386.403,01	4.923.567.025,64
Nettoabsatz	<b>440.565.202,08</b>	453.961.605,05	411.798.686,46	376.974.431,29
Anteilumlauf in Stück	<b>114.099.340</b>	106.035.992	97.725.422	90.180.415
Anteilwert	<b>54,79</b>	54,72	54,91	54,59
Ausschüttung je Anteil	<b>0,75</b>	0,75	1,00	0,75
Tag der Ausschüttung	<b>07.01.2022</b>	08.01.2021	10.01.2020	11.01.2019
Zwischenausschüttung je Anteil				0,35
Tag der Ausschüttung				07.09.2018

# Vermögensübersicht zum 30. September 2021

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b> (ab Seite 40)				
1. Geschäftsgrundstücke		2.169.219.493,03		34,70
(davon in Fremdwährung:	963.974.493,03)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>2.169.219.493,03</b>		<b>34,70</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	963.974.493,03)			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (ab Seite 44)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		2.591.543.564,39		41,45
(davon in Fremdwährung:	1.051.826.529,96)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>2.591.543.564,39</b>		<b>41,45</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	1.051.826.529,96)			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (Seite 74)				
1. Bankguthaben		977.188.795,09		15,63
(davon in Fremdwährung:	58.496.925,16)			
2. Wertpapiere		100.263.000,00		1,60
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>1.077.451.795,09</b>		<b>17,23</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	58.496.925,16)			
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (Seite 75)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		31.965.832,15		0,51
(davon in Fremdwährung:	9.781.307,43)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		985.707.507,55		15,77
(davon in Fremdwährung:	643.217.507,55)			
3. Zinsansprüche		1.452,05		0,00
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten				
– bei Immobilien		44.938.140,40		0,72
(davon in Fremdwährung:	23.741.869,91)			
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		19.030.138,91		0,30
(davon in Fremdwährung:	14.109.151,10)			
5. Andere		134.777.484,53		2,16
(davon in Fremdwährung:	98.478.226,55)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>1.216.420.555,59</b>		<b>19,46</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	789.328.062,54)			
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>7.054.635.408,10</b>		<b>112,84</b>

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b> (Seite 75)				
1. Krediten		555.657.435,67		8,89
(davon in Fremdwährung:	447.657.435,67)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		6.126.091,24		0,10
(davon in Fremdwährung:	5.258.550,35)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		39.008.616,24		0,62
(davon in Fremdwährung:	15.180.211,68)			
4. anderen Gründen		41.657.191,40		0,67
(davon in Fremdwährung:	4.916.271,92)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>642.449.334,55</b>		<b>10,28</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	473.012.469,62)			
<b>II. Rückstellungen</b> (Seite 75)		<b>160.301.890,17</b>		<b>2,56</b>
(davon in Fremdwährung:	73.253.961,24)			
<b>Summe der Schulden</b>		<b>802.751.224,72</b>		<b>12,84</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>6.251.884.183,38</b>		<b>100,00</b>

<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>	<b>114.099.340</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>	<b>54,79</b>

**Devisenkurse:**

Australischer Dollar (AUD)	1 EUR =	1,60876 AUD
Kanadischer Dollar (CAD)	1 EUR =	1,47958 CAD
Chilenischer Peso (CLP)	1 EUR =	935,09500 CLP
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	25,48550 CZK
Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,86262 GBP
Japanischer Yen (JPY)	1 EUR =	129,82000 JPY
Südkoreanischer Won (KRW)	1 EUR =	1378,53500 KRW
Mexikanischer Peso (MXN)	1 EUR =	23,68700 MXN
Neuseeland Dollar (NZD)	1 EUR =	1,67920 NZD
Polnischer Zloty (PLN)	1 EUR =	4,62635 PLN
Schwedische Krone (SEK)	1 EUR =	10,20125 SEK
Singapur Dollar (SGD)	1 EUR =	1,58355 SGD
US Dollar (USD)	1 EUR =	1,16635 USD



# Erläuterungen zur Vermögensübersicht

## **Immobilien**

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 2.169,2 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag insgesamt 17 Objekte. Davon entfallen neun Immobilien auf Fremdwährungsländer. Im Berichtszeitraum wurden zwei Immobilien erworben und eine Immobilie veräußert. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 70) entnommen werden.

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

Die weitere Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den einzelnen Grundstücken können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 40) entnommen werden.

## **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 2.591,5 Mio. EUR. Im laufenden Berichtsjahr wurden drei Immobilien-Gesellschaften erworben und zwei Immobilien-Gesellschaften veräußert. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 70) entnommen werden.

Die weiteren Veränderungen haben sich aus den Wertfortschreibungen ergeben, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen. Zusätzliche Angaben zu den einzelnen Immobilien-Gesellschaften können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 44) entnommen werden.

## **Liquiditätsanlagen**

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 977,2 Mio. EUR.

Zum Stichtag lag der Bestand an *Wertpapieren* bei 100,3 Mio. EUR (Kurswert). Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 312,6 Mio. EUR, zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 85,6 Mio. EUR, laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 136,5 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 278,9 Mio. EUR, Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 12,5 Mio. EUR, für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 11,1 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 6,1 Mio. EUR.

## **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen im Wesentlichen Mietforderungen in Höhe von 7,6 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 3,4 Mio. EUR, Vorschüsse an Immobilienverwalter in Höhe von 2,6 Mio. EUR und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 21,7 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 3,6 Mio. EUR.

Vorauszahlungen der Mieter sind in der Position *Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung* erfasst.

Die Position *Forderungen an Immobilien-Gesellschaften* beinhaltet Euro-Darlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 342,5 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 643,2 Mio. EUR.

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

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 44,9 Mio. EUR und bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 19,0 Mio. EUR entfallen 37,9 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in den verschiedenen Ländern in einer Gesamthöhe von 12,2 Mio. EUR, weitere Steuerforderungen in Höhe von 19,0 Mio. EUR, noch nicht realisierte Ergebnisse aus Devisentermingeschäften in Höhe von 7,2 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 5,5 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 2,8 Mio. EUR, Forderungen gegenüber einer Immobilien-Gesellschaft in Höhe von 66,5 Mio. EUR und Forderungen aus Cash Collateral in Höhe von 21,1 Mio. EUR.

## **Verbindlichkeiten**

Die *Verbindlichkeiten aus Krediten* stehen im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung von in den USA, den Niederlanden, Neuseeland, Großbritannien und Japan gelegenen Objekten. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für Fremdkapitalaufnahmen der Immobilien-Gesellschaften im Gesamtvolumen von 745,8 Mio. EUR zur Verfügung.

Bei den *Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben* handelt es sich um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für An- und Verkäufe von Immobilien sowie An- und Verkäufe von Immobilien-Gesellschaften. Davon entfallen auf die Euroländer 0,8 Mio. EUR und auf Fremdwährungsländer 5,3 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung* enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 15,0 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 5,5 Mio. EUR und Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 18,4 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 31,4 Mio. EUR und Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 3,6 Mio. EUR.

## **Rückstellungen**

*Rückstellungen* wurden unter anderem in Höhe von 19,5 Mio. EUR für Instandhaltungen, 25,5 Mio. EUR für Ertragsteuer und 112,7 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT) gebildet.

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei Direktinvestments in Höhe von 35,7 Mio. EUR enthalten. Für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Höhe von 77,0 Mio. EUR für potenzielle Veräußerungsgewinne gebildet.

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

Steuerminderungsmöglichkeiten 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 5.803,0 Mio. EUR per 30. September 2020 auf 6.251,9 Mio. EUR per 30. September 2021. Im gleichen Zeitraum wurden 9.963.954 Anteile ausgegeben und 1.900.606 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittezufluss in Höhe von 440,6 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 114.099.340 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 54,79 EUR.



Köln, „Kranhaus Süd“

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>											
<b>Deutschland</b>											
1	50678 Köln Im Zollhafen 24 „Kranhaus Süd“	–	G	F	B/P: 97%; Ha: 1%; L: 2%	Apr. 10	2009	759	16.732	–	K/Pa
2	40221 Düsseldorf Speditionstraße 21+23 „Hafenspitze“	–	G	F	B/P: 91%; L: 1%; Kfz: 8%	Dez. 13	2010	3.213	21.802	–	K/La/Pa
3	10117 Berlin Leipziger Platz 1-3/ Potsdamer Platz 8-9 „Quartier Leipziger Platz 1“	–	G	F	B/P: 73%; Ha: 14%; L: 1%; W: 8%; Kfz: 4%	Dez. 12	2006	4.437	19.530	2.905	K/Pa
4	70173 Stuttgart Friedrichstraße 5, 7, 9/Arnulf-Klett- Platz 7/Lautenschlagerstraße 2, 4/ Kronenstraße 20, 22, 22A, 24, 26 „Zeppelin Carré“, Gebäude 1-4	–	G	F	B/P: 64%; Ha: 11%; H: 15%; L: 2%; W: 1%; Kfz: 6%	Sep. 15	1945/1997, 1933/2011, 1958/1997, 1958/1997	13.279	49.590	679	K/La/Pa
<b>Niederlande</b>											
5	1081 LA Amsterdam Gustav Mahlerlaan 2970 „The Edge“	–	G (E)	F	B/P: 88%; S: 1%; Kfz: 11%	Okt. 14	2014	6.323	36.612	–	K/Pa
6	1012 NV Amsterdam Spuistraat 172, 175 „Exchange/Bank“	–	G	F	Ha: 17%; H: 84%	Okt. 17	2015	3.453	17.358	–	K/La/Pa
7	1054 Amsterdam Vondelstraat 18-30/ Visscherstraat 7-10 „Vondel/Roemer Hotel“	–	G	F	H: 98%; W: 2%	Dez. 16	1893/ 2014	2.132	4.460	180	K/Pa
8	7559 SR Hengelo Het Plein 60, 70/80, 90, 110, 130, 150, 180, 200, 220 „Plein Westermaat“	–	G	F	Ha: 100%	Apr. 04	2004	47.346	25.307	–	K/La/Pa
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>											
<b>Großbritannien</b>											
9	London WC2 Chancery Lane 38 „Cursitor Building“	–	G	F	B/P: 96%; Ha: 1%; S: 3%	Aug. 18	1994/ 2017	1.187	6.833	–	Pa
<b>Japan</b>											
10	Osaka 542-0084 7-2 Soemoncho „Shinsaibashi Sundrug“	–	G	F	Ha: 91%; S: 9%	Apr. 21	2009	502	2.337	–	K/La/Pa/R
11	Tokio 101-0021 4-3-3 Sotokanda, Chiyoda-ku „Don Quijote Building“	–	G	F	Ha: 100%	Jul. 04	1984	1.061	7.412	–	K/La/Pa/R



Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
13,3	0,3	6,8	3.939.114			92.560.000,00 (1,48)
				57,6	4.165.128,00	93.700.000,00
				57,6	4.070.088,00	91.420.000,00
8,3	26,3	3,2	4.917.284			119.175.000,00 (1,91)
				49,4	5.694.420,00	121.350.000,00
				49,4	5.726.340,00	117.000.000,00
5,2	19,1	4,2	5.763.318			176.005.000,00 (2,82)
				54,8	6.928.932,00	179.200.000,00
				54,8	6.483.900,00	172.810.000,00
0,6	11,1	4,0	7.596.035			171.145.000,00 (2,74)
				43,7	8.107.524,00	170.970.000,00
				43,7	7.888.680,00	171.320.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			254.145.000,00 (4,07)
				63,0	14.389.476,00	256.340.000,00
				63,0	13.391.765,00	251.950.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			219.875.000,00 (3,52)
				56,3	10.170.000,00	218.920.000,00
				56,3	10.170.000,00	220.830.000,00
2,1	0,0	20,2	1.338.020			38.615.000,00 (0,62)
				40,5	1.873.200,00	38.010.000,00
				40,5	2.029.032,00	39.220.000,00
0,0	0,0	4,4	2.957.808			42.550.000,00 (0,68)
				32,3	3.187.245,00	42.410.000,00
				32,3	3.187.245,00	42.690.000,00
0,0	0,0	13,9	1.234.317 (= 1.396.286)			82.080.000,00 (= 95.151.978,86) (1,52)
				55,4	4.327.445,00	82.790.000,00
				55,7	4.327.445,00	81.370.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			23.152.510.000,00 (= 178.343.167,46) (2,85)
				48,1	763.214.412,00	22.947.910.000,00
				48,1	776.562.048,00	23.357.110.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			11.248.825.000,00 (= 86.649.399,17) (1,39)
				22,5	670.800.012,00	11.534.850.000,00
				22,5	670.800.012,00	10.962.800.000,00

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

## I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

### Deutschland

1	50678 Köln Im Zollhafen 24 „Kranhaus Süd“	–	–	0,0	0,00	–	–
2	40221 Düsseldorf Speditionstraße 21+23 „Hafenspitze“	–	–	0,0	0,00	–	–
3	10117 Berlin Leipziger Platz 1-3/ Potsdamer Platz 8-9 „Quartier Leipziger Platz 1“	–	–	0,0	0,00	–	–
4	70173 Stuttgart Friedrichstraße 5, 7, 9/Arnulf-Klett- Platz 7/Lautenschlagerstraße 2, 4/ Kronenstraße 20, 22, 22A, 24, 26 „Zeppelin Carré“, Gebäude 1-4	–	–	0,0	0,00	–	–

### Niederlande

5	1081 LA Amsterdam Gustav Mahlerlaan 2970 „The Edge“	–	–	19,7	50.000.000,00	–	–
6	1012 NV Amsterdam Spuistraat 172,175 „Exchange/Bank“	–	–	22,7	50.000.000,00	–	–
7	1054 Amsterdam Vondelstraat 18-30/ Visscherstraat 7-10 „Vondel/Roemer Hotel“	–	–	20,7	8.000.000,00	–	–
8	7559 SR Hengelo Het Plein 60, 70, 80, 90, 110, 130, 150, 180, 200, 220 „Plein Westermaat“	–	–	0,0	0,00	–	–

## II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

### Großbritannien

9	London WC2 Chancery Lane 38 „Cursitor Building“	–	–	47,5	39.000.000,00 (= 45.211.101,06)	–	–
---	---	---	---	------	------------------------------------	---	---

### Japan

10	Osaka 542-0084 7-2 Soemoncho „Shinsaibashi Sundrug“	–	–	56,1	13.000.000.000,00 (= 100.138.653,52)	–	–
11	Tokio 101-0021 4-3-3 Sotokanda, Chiyoda-ku „Don Quijote Building“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
3.106.807,79 (= 4,8)	2.372.219,22	734.588,57	0,00	0,00 (0,00)	0,0	EUR
7.113.251,07 (= 7,0)	5.225.900,19	1.887.350,88	714.550,38	1.607.738,32 (0,03)	2,2	EUR
7.694.300,61 (= 6,9)	5.709.176,39	1.985.124,22	769.430,05	897.668,40 (0,01)	1,2	EUR
10.346.904,78 (= 6,3)	8.270.631,71	2.076.273,07	1.036.393,49	4.059.207,74 (0,06)	3,9	EUR
2.050.655,20 (= 1,2)	168,00	2.050.487,20	0,00	0,00 (0,00)	0,0	EUR
21.041.481,10 (= 8,1)	15.601.626,00	5.439.855,10	2.133.036,99	12.798.221,99 (0,20)	6,0	EUR
3.316.344,11 (= 8,1)	2.265.302,50	1.051.041,61	314.302,97	1.833.434,04 (0,03)	5,2	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
- (= 6.889.563,65) (= 7,8)	- (= 4.415.123,75)	- (= 2.474.439,90)	- (= 683.374,73)	- (= 4.759.269,27) (0,08)	6,9	GBP (EUR)
- (= 8.885.190,97) (= 4,8)	- (= 2.371.459,57)	- (= 6.513.731,40)	- (= 410.127,73)	- (= 8.475.063,24) (0,14)	9,6	JPY (EUR)
-	-	-	-	-	-	JPY (EUR)

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>Neuseeland</b>											
12	1010 Auckland Shortland Street 88 „Shortland & Fort“	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 1%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 12%	Nov. 14 Okt. 17 <sup>12)</sup>	2005	2.935	20.723	–	K/La/Pa
<b>Polen<sup>13)</sup></b>											
13	00-867 Warschau Jana Pawla II 17 „Atrium ONE“	–	G	F	B/P: 80%; Ha: 12%; L: 1%; Kfz: 7%	Mai 14	2014	4.735	18.307	–	K/La/Pa
<b>USA</b>											
14	Boston, 02110 175 Federal Street	–	G	F	B/P: 95%; Ha: 5%	Apr. 16	1979	1.773	21.104	–	K/Pa
15	Los Angeles 90017 915 Wilshire Blvd.	–	G	F	B/P: 94%; Ha: 2%; Kfz: 4%	Dez. 20	1980/2020	5.225	36.161	–	K/La/Pa
16	San Francisco, 94104 114 Sansome Street „The Adam Grant Building“	–	G	F	B/P: 93%; Ha: 7%; L: 1%	Feb. 17	1908/1926/ 1960/2000/ 2009/2016	1.756	17.494	–	K/La/Pa
17	Windsor, 06095 200 Old Iron Ore Road „Amazon Fulfillment Center, Hartford“	–	G	F	L: 100%	Mai 16	2015	362.219	94.527	–	–
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>											
<b>Deutschland</b>											
	<b>Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.<sup>14)</sup></b> <b>6, rue Lou Hemmer</b> <b>1748 Luxemburg-Findel</b> <b>Luxemburg</b>	<b>15,0%</b>	–	–	–	<b>Okt. 17</b>	–	–	–	–	–
	<b>Tower 185 Immobilien GmbH</b> <b>&amp; Co. KG, Taunusanlage 1</b> <b>60329 Frankfurt am Main</b> <b>Deutschland</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Nov. 17</b>	–	–	–	–	–
18	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ <sup>15)</sup>	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 1%; L: 1%; S: 5%; Kfz: 4%	Jan. 18	2012	17.830	102.793	–	K/La/Pa
	<b>Tower 185 Betriebs GmbH<sup>16)</sup></b> <b>Taunusanlage 1</b> <b>60329 Frankfurt am Main</b> <b>Deutschland</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Jan. 18</b>	–	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft <sup>17)</sup> : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland										

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
31,4	6,6	5,2	10.147.210 (= 5.987.213)			170.680.000,00 (= 101.643.639,83) (1,63)
				53,5	11.991.500,00	167.430.000,00
				53,5	11.785.704,00	173.930.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			421.807.461,25 (= 91.175.000,00) (1,46)
				62,4	22.443.423,14	433.535.258,50
				62,4	23.389.308,16	410.079.664,00
19,7	28,2	3,0	10.171.929 (= 8.506.673)			132.830.000,00 (= 113.885.197,41) (1,82)
				32,4	11.823.919,00	132.090.000,00
				34,4	12.106.494,00	133.570.000,00
12,8	10,3	7,8	9.796.947 (= 8.184.348)			191.970.000,00 (= 164.590.388,82) (2,63)
				33,3	17.631.299,00	190.710.000,00
				34,5	17.988.151,00	193.230.000,00
16,3	2,5	2,8	11.737.397 (= 9.807.945)			160.085.000,00 (= 137.252.968,66) (2,20)
				35,3	12.883.152,00	162.900.000,00
				35,3	12.495.164,00	157.270.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			100.840.000,00 (= 86.457.752,82) (1,38)
				33,6	5.850.723,00	100.890.000,00
				33,6	5.972.630,00	100.790.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
3,9	4,5	4,3	33.718.002			777.605.000,00
				50,1	30.980.843,93	767.650.000,00
				50,1	31.955.748,00	787.560.000,00
-	-	-	-	-	-	-



Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafterdarlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
<b>Neuseeland</b>							
12	1010 Auckland Shortland Street 88 „Shortland & Fort“	–	–	54,5	93.000.000,00 (= 55.383.515,96)	–	–
<b>Polen<sup>13)</sup></b>							
13	00-867 Warschau Jana Pawla II 17 „Atrium ONE“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
<b>USA</b>							
14	Boston, 02110 175 Federal Street	–	–	51,2	68.000.000,00 (= 58.301.538,99)	–	–
15	Los Angeles 90017 915 Wilshire Blvd.	–	–	49,5	95.000.000,00 (= 81.450.679,47)	–	–
16	San Francisco, 94104 114 Sansome Street „The Adam Grant Building“	–	–	45,3	72.500.000,00 (= 62.159.729,07)	–	–
17	Windsor, 06095 200 Old Iron Ore Road „Amazon Fulfillment Center, Hartford“	–	–	52,1	52.500.000,00 (= 45.012.217,60)	–	–

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

<b>Deutschland</b>							
	<b>Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.<sup>14)</sup> 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg</b>	<b>15.000,00</b>	<b>1.101.000,00</b>	–	–	<b>55.500.000,00</b>	<b>32.637.416,26 (0,52)</b>
	<b>Tower 185 Immobilien GmbH &amp; Co. KG, Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland</b>	–	<b>100.000,00</b>	–	–	–	–
18	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ <sup>15)</sup>	–	–	32,1	250.000.000,00	–	–
	<b>Tower 185 Betriebs GmbH<sup>16)</sup> Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland</b>	<b>7.166.954,05</b>	<b>25.000,00</b>	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft <sup>17): Tower 185 Verwaltungs GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland</sup>	15.000,00					15.000,00 (0,00)

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 2.537.355,37) (= 2,7)	- (= 3.816,02)	- (= 2.533.539,35)	- (= 229.716,06)	- (= 1.015.810,49) (0,02)	3,1	NZD (EUR)
- (= 1.544.208,94) (= 1,8)	- (= 4.984,36)	- (= 1.539.224,58)	- (= 154.678,19)	- (= 399.585,29) (0,01)	2,6	PLN (EUR)
- (= 3.184.687,82) (= 2,6)	- (= 96.227,69)	- (= 3.088.460,13)	- (= 279.399,94)	- (= 1.725.851,50) (0,03)	4,6	USD (EUR)
- (= 4.063.169,16) (= 2,5)	- (= 181.189,26)	- (= 3.881.979,90)	- (= 300.126,05)	- (= 3.763.043,11) (0,06)	9,2	USD (EUR)
- (= 3.546.355,47) (= 2,6)	- (= 231.545,80)	- (= 3.314.809,67)	- (= 277.209,23)	- (= 2.522.529,44) (0,04)	5,3	USD (EUR)
- (= 2.333.889,51) (= 2,5)	- (= 247.011,99)	- (= 2.086.877,52)	- (= 236.887,86)	- (= 1.080.717,57) (0,02)	4,6	USD (EUR)
<b>0,00</b> (= 0,0)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-	<b>EUR</b>
<b>0,00</b> (= 0,0)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-	<b>EUR</b>
54.648.406,18 (= 7,0)	45.880.550,51	8.767.855,67	5.494.679,88	34.341.749,03	6,3	EUR
<b>181.036,89</b> (= 2,5)	<b>1.595,31</b>	<b>179.441,58</b>	<b>18.730,06</b>	<b>117.062,61</b>	<b>6,3</b>	<b>EUR</b>
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>Finnland</b>											
	<b>DIG Helsinki T2 Oy Mannerheiminaukio 1A 00101 Helsinki Finnland</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Feb. 14</b>	–	–	–	–	–
19	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 2	–	G	F	B/P: 68%; Ha: 22%; L: 5%; Kfz: 6%	Mrz. 14	1999	5.616	25.521	–	K/La/Pa/R
<b>Frankreich</b>											
	<b>Clichy Leclerc SAS<sup>18)</sup> 3, Rue du Colonel Moll 75017 Paris Frankreich</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Mrz. 14</b>	–	–	–	–	–
20	92110 Clichy-La-Garenne 69-71, Boulevard du General Leclerc/35-43, Rue Palloy/ 48-62, Rue d'Alsace/ 2, Rue Georges Courteline „Les Ateliers du Parc“	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 4%; L: 2%; Kfz: 7%	Mai 14	1908/ 2011	9.105	32.639	–	Pa
21	92419 Boulogne-Billancourt <sup>19)</sup> 65, Avenue Edouard Vaillant „Oxalis“	–	G	F	B/P: 87%; L: 1%; S: 8%; Kfz: 4%	Dez. 02	1971/ 2002/ 2019	4.727	12.421	–	K/La/Pa
22	75008 Paris 17, Avenue Hoche	–	G	F	B/P: 94%; L: 2%; Kfz: 4%	Sep. 21	1972/2021	684	2.449	–	K/Pa
<b>Irland</b>											
	<b>DIG Ireland ICAV North Wall Quay 25/28 1 Dublin, Irland</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Feb. 18</b>	–	–	–	–	–
23	4 Dublin Baggot Street Upper 27-33	–	G	F	B/P: 89%; L: 1%; S: 5%; Kfz: 5%	Okt. 20	2016	4.816	12.014	–	K/Pa
24	4 Dublin Leeson Street Upper „Clayton Hotel Burlington Road“ <sup>20)</sup>	–	G	F	H: 100%	Nov. 16	1972/ 2014	14.973	26.321	–	Pa
<b>Litauen</b>											
	<b>UAB DIG Quadrum<sup>21)</sup> Konstitucijos pr. 21C 09306 Vilnius, Litauen</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Dez. 19</b>	–	–	–	–	–
25	09306 Vilnius Konstitucijos ave. 21 a, b, c „Quadrum“	–	G (E)	F	B/P: 88%; Ha: 4%; S: 1%; Kfz: 6%	Dez. 19	2016, 2019	9.435	42.954	–	K/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			189.270.000,00
				47,5	8.471.268,00	188.500.000,00
				47,5	8.798.004,00	190.040.000,00
-	-	-	-	-	-	-
6,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			176.970.000,00
				42,4	10.777.573,00	176.510.000,00
				42,4	10.922.470,00	177.430.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			98.795.000,00
				54,6	5.229.467,00	100.650.000,00
				54,6	5.229.467,00	96.940.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			74.600.000,00
				64,4	2.092.300,00	75.020.000,00
				60,0	2.092.300,00	75.080.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			140.200.000,00
				54,5	6.131.248,00	139.630.000,00
				54,5	6.131.248,00	140.770.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			177.525.000,00
				43,3	9.036.000,00	177.130.000,00
				45,3	9.036.000,00	177.920.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,1	8,0	3,5	8.626.850			156.095.000,00
				65,4	9.291.504,00	156.180.000,00
				65,4	9.017.832,00	156.010.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
<b>Finnland</b>							
	<b>DIG Helsinki T2 Oy Mannerheiminaukio 1A 00101 Helsinki Finnland</b>	<b>2.500,00</b>	<b>2.500,00</b>	–	–	<b>72.000.000,00</b>	<b>128.738.578,77 (2,06)</b>
19	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 2	–	–	0,0	0,00	–	–
<b>Frankreich</b>							
	<b>Clichy Leclerc SAS<sup>18)</sup> 3, Rue du Colonel Moll 75017 Paris Frankreich</b>	<b>0</b>	<b>122.027.300,00</b>	–	–	<b>139.990.000,00</b>	<b>196.127.989,64 (3,14)</b>
20	92110 Clichy-La-Garenne 69-71, Boulevard du General Leclerc/35-43, Rue Palloy/ 48-62, Rue d'Alsace/ 2, Rue Georges Courteline „Les Ateliers du Parc“	–	–	0,0	0,00	–	–
21	92419 Boulogne-Billancourt <sup>19)</sup> 65, Avenue Edouard Vaillant „Oxalis“	–	–	0,0	0,00	–	–
22	75008 Paris 17, Avenue Hoche	–	–	46,9	35.000.000,00	–	–
<b>Irland</b>							
	<b>DIG Ireland ICAV North Wall Quay 25/28 1 Dublin, Irland</b>	<b>0</b>	<b>332.045.000,00</b>	–	–	<b>0,00</b>	<b>341.786.385,05 (5,47)</b>
23	4 Dublin Baggot Street Upper 27-33	–	–	0,0	0,00	–	–
24	4 Dublin Leeson Street Upper „Clayton Hotel Burlington Road“ <sup>20)</sup>	–	–	0,0	0,00	–	–
<b>Litauen</b>							
	<b>UAB DIG Quadrum<sup>21)</sup> Konstitucijos pr. 21C 09306 Vilnius, Litauen</b>	<b>77.151.900,97</b>	<b>39.063.883,36</b>	–	–	<b>75.000.000,00</b>	<b>94.104.359,30 (1,51)</b>
25	09306 Vilnius Konstitucijos ave. 21 a, b, c „Quadrum“	–	–	0,0	0,00	–	–



Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
<b>4.760,00</b> (= 190,4)	<b>0,00</b>	<b>4.760,00</b>	<b>505,48</b>	<b>1.221,59</b> (0,00)	<b>2,4</b>	<b>EUR</b>
9.066.352,45 (= 5,2)	7.040.000,00	2.026.352,45	913.226,58	2.206.964,23	2,4	EUR
<b>0,00</b> (= 0,0)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b> (0,00)	<b>-</b>	<b>EUR</b>
5.349.571,05 (= 3,5)	3.092.864,00	2.256.707,05	516.339,48	1.333.877,10	2,6	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
2.352.443,70 (= 3,2)	1.236.640,00	1.115.803,70	0,00	2.352.443,70	0	EUR
<b>0,00</b> (= 0,0)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b> (0,00)	<b>-</b>	<b>EUR</b>
14.000.840,00 (= 10,0)	10.500.840,00	3.500.000,00	1.400.084,04	12.600.755,96	9,1	EUR
7.530.222,26 (= 4,2)	3.577.962,00	3.952.260,26	771.491,60	3.921.748,86	5,1	EUR
<b>2.758.377,52</b> (= 3,6)	<b>11.900,00</b>	<b>2.746.477,52</b>	<b>264.639,29</b>	<b>2.284.517,45</b> (0,04)	<b>8,2</b>	<b>EUR</b>
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
-----	--	------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	--------------	------------------	---------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------

#### Österreich

	<b>CANDOUR FIVE GmbH &amp; Co. KG<sup>22)</sup></b> c/o TPA Steuerberatungs GmbH Wiedner Gürtel 13 1020 Wien, Österreich	60,0%	–	–	–	Jul. 17	–	–	–	–	–
26	1220 Wien Donau-City-Straße 7 „DC Tower“ <sup>15)</sup>	–	G	F	B/P: 62%; Ha: 1%; H: 25%; L: 2%; S: 3%; Kfz: 7%	Jul. 17	2013	22.607	75.326	–	K/La/Pa/R

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

##### Australien

	<b>Deka Australia Three GmbH</b> Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Aug. 10	–	–	–	–	–
	– <sup>23)</sup>	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	<b>Deka Australia One GmbH &amp; Co. KG, Taunusanlage 1</b> 60329 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Okt. 08	–	–	–	–	–
27	4000 Brisbane 66 Eagle Street	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 4%; Kfz: 7%	Mrz. 20	1990/ 2018	2.510	33.559	–	K/La/Pa
28	2609 Fyshwick 337 Canberra Avenue „Canberra Outlet Centre“	–	G (E)	F	Ha: 98%; L: 1%; S: 1%	Feb. 17	2008	68.840	45.117	–	K/Pa/R
29	2000 Sydney 64-68 Castlereagh Street	–	G	F	B/P: 6%; Ha: 94%	Nov. 18	1914/ 1961/ 2018	503	947	–	K/Pa
	<b>Deka Australia Management Two Pty Ltd</b> 100 Barangaroo Avenue 2000 Sydney, Australien	100,0%	–	–	–	Aug. 20	–	–	–	–	–
30	VIC 3000 Melbourne 452 Flinders Street	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 2%; Kfz: 9%	Dez. 20	1994/ 2018	4.207	38.582	–	K/Pa
31	VIC 3000 Melbourne 15 William Street <sup>25)</sup>	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 3%; S: 1%; Kfz: 9%	Jun. 09	1967/ 2003	4.312	42.248	–	K/Pa
	<b>Chile</b>										
	<b>Deka Inmobiliaria Chile One SpA</b> Avenida El Golf 40, Piso 20, 7550107 Las Condes, Santiago, Chile	100,0%	–	–	–	Sep. 08	–	–	–	–	–
32	7550647 Santiago de Chile Avenida Vitacura 2888 „Torre Titanium La Portada“	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 3%; L: 1%; Kfz: 9%	Apr. 11	2011	6.974 <sup>27)</sup>	45.296	–	K/La/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
3,5	5,6	7,3	14.564.404			348.335.000,00
				62,0	15.533.928,00	348.600.000,00
				62,0	15.298.236,00	348.070.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
20,0	13,8	4,2	20.769.558 (= 13.087.402)			366.950.000,00 (= 228.094.930,26)
				47,4	22.038.666,00	370.430.000,00
				48,4	21.922.547,00	363.470.000,00
3,2	31,9	2,6	16.106.436 (= 10.125.886)			171.470.000,00 (= 106.585.196,05)
				47,4	14.519.510,00	175.690.000,00
				37,4	14.547.794,00	167.250.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			58.870.000,00 (= 36.593.401,13)
				38,5	3.087.760,00	60.640.000,00
				38,5	2.980.670,00	57.100.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	24,5	5,0	15.901.329 (= 10.066.132)			432.320.000,00 (= 268.728.710,31)
				42,3	22.313.813,00	430.530.000,00
				42,3	22.410.265,00	434.110.000,00
2,4	14,1	4,2	17.345.595 (= 10.909.900)			349.390.000,00 (= 217.179.691,19)
				38,8	22.374.000,00	358.180.000,00
				38,8	21.139.548,00	340.600.000,00
-	-	-	-	-	-	-
14,1	15,0	3,7	9.314.517.034 (= 10.481.365)			118.618.650.000,00 (= 126.851.977,61)
				49,8	9.672.470.136,00	118.641.920.000,00
				49,8	9.852.337.956,00	118.595.380.000,00

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

#### Österreich

	<b>CANDOUR FIVE GmbH &amp; Co. KG<sup>22)</sup></b> c/o TPA Steuerberatungs GmbH Wiedner Gürtel 13 1020 Wien, Österreich	<b>219.141.212,44</b>	<b>2.500,00</b>	–	–	<b>0,00</b>	<b>213.585.347,70</b> (3,42)
26	1220 Wien Donau-City-Straße 7 „DC Tower“ <sup>15)</sup>	–	–	0,0	0,00	–	–

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

##### Australien

	<b>Deka Australia Three GmbH</b> Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	– (= 25.000) <sup>24)</sup>	– (= 25.000) <sup>25)</sup>	–	–	<b>0,00</b> (= 0,00)	<b>3.854.261,72</b> (= 2.395.796,59) (0,04)
	– <sup>23)</sup>	–	–	–	–	–	–
	<b>Deka Australia One GmbH &amp; Co. KG, Taunusanlage 1</b> 60329 Frankfurt am Main Deutschland	– (= 30.570) <sup>24)</sup>	– (= 25.000) <sup>25)</sup>	–	–	<b>0,00</b> (= 0,00)	<b>444.751.852,17</b> (= 276.456.309,31) (4,42)
27	4000 Brisbane 66 Eagle Street	–	–	39,5	145.000.000,00 (= 90.131.529,87)	–	–
28	2609 Fyshwick 337 Canberra Avenue „Canberra Outlet Centre“	–	–	37,9	65.000.000,00 (= 40.403.789,25)	–	–
29	2000 Sydney 64-68 Castlereagh Street	–	–	39,9	23.500.000,00 (= 14.607.523,81)	–	–
	<b>Deka Australia Management Two Pty Ltd</b> 100 Barangaroo Avenue 2000 Sydney, Australien	<b>0</b>	<b>212.001.000,00</b> (= 131.779.134,24)	–	–	<b>275.000.000,00</b> (= 170.939.108,38)	<b>361.892.219,07</b> (= 224.951.030,03) (3,60)
30	VIC 3000 Melbourne 452 Flinders Street	–	–	–	–	–	–
31	VIC 3000 Melbourne 15 William Street <sup>26)</sup>	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–

##### Chile

	<b>Deka Inmobiliaria Chile One SpA</b> Avenida El Golf 40, Piso 20, 7550107 Las Condes, Santiago, Chile	–	<b>20.282.297.057,00</b> (= 21.690.092,51)	–	–	<b>44.500.000.000,00</b> (= 47.588.747,67)	<b>49.256.846.988,00</b> (= 52.675.767,69) (0,84)
32	7550647 Santiago de Chile Avenida Vitacura 2888 „Torre Titanium La Portada“	–	–	46,0	54.514.059.000,00 (= 58.297.883,10)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
<b>3.943.164,70</b> (= 1,8)	<b>789.086,21</b>	<b>3.154.078,49</b>	<b>328.870,34</b>	<b>2.635.248,77</b> (0,04)	<b>5,8</b>	<b>EUR</b>
598.808,42 (= 0,2)	598.808,42	0,00	69.860,98	344.314,85	5,8	EUR
- (= 2.000,00) (= 8,0)	- (= 0,00)	- (= 2.000,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	<b>0,0</b>	<b>AUD</b> <b>(EUR)</b>
-	-	-	-	-	-	-
- (= 47.005,63) (= 153,8)	- (= 0,00)	- (= 47.005,63)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	<b>0,0</b>	<b>AUD</b> <b>(EUR)</b>
- (= 17.827.779,23) (= 7,9)	- (= 14.322.536,55)	- (= 3.505.242,68)	- (= 1.765.651,32)	- (= 15.032.164,64)	8,4	AUD (EUR)
- (= 7.338.842,48) (= 7,5)	- (= 7.338.842,48)	- (= 0,00)	- (= 733.884,24)	- (= 3.914.049,36)	5,4	AUD (EUR)
- (= 3.025.546,63) (= 8,1)	- (= 2.060.098,71)	- (= 965.447,92)	- (= 289.485,24)	- (= 2.183.372,52)	7,1	AUD (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	<b>0,0</b>	<b>AUD</b> <b>(EUR)</b>
- (= 20.653.671,56) (= 7,6)	- (= 14.900.610,58)	- (= 5.753.060,98)	- (= 1.457.107,70)	- (= 19.196.558,84)	9,2	AUD (EUR)
- (= 7.402.553,67) (= 7,8)	- (= 7.402.553,67)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	0,0	AUD (EUR)
- (= 1.521.694,68) (= -)	- (= 0,00)	- (= 1.521.694,68)	- (= 89.305,88)	- (= 32.444,78) (0,00)	<b>9,3</b>	<b>CLP</b> <b>(EUR)</b>
- (= 2.943.771,89) <sup>28)</sup> (= 2,2)	- (= 0,00)	- (= 2.943.771,89)	- (= 148.083,27)	- (= 0,00)	0,0	CLP (EUR)



# Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>Großbritannien</b>											
	<b>Cannon Street Holdings Limited<sup>29)</sup></b> IFC 5 St. Helier JE1 1ST Kanal-Ins. Brit.	60,0%	–	–	–	Apr. 17	–	–	–	–	–
	<b>78 Cannon Street Limited Partnership</b> 125 London Wall London EC2Y 5AS Großbritannien	100,0% <sup>30)</sup>	–	–	–	Apr. 17	–	–	–	–	–
33	London EC4N 6AP 78 Cannon Street <sup>15)</sup>	–	G (E)	F	B/P: 98%; Ha: 1%; L: 1%	Apr. 17	2011	6.367	37.370	–	K/La/Pa/R
Beteiligte Gesellschaft <sup>31)</sup> : 78 Cannon Street General Partner Limited, London Wall 125, London EC2Y 5AS, Großbritannien											
	<b>D-IG Moorgate Jersey Limited<sup>32)</sup></b> 50 La Colomberie St. Helier JE2 4QB, Kanal-Ins. Brit	100,0%	–	–	–	Jul. 21	–	–	–	–	–
	<b>Moorgate Property Unit Trust<sup>33)</sup></b> 50 La Colomberie St. Helier JE2 4QB, Kanal-Ins. Brit	100,0%	–	–	–	Jul. 21	–	–	–	–	–
	<b>8 Moorgate Limited Partnership<sup>34)</sup></b> , Booths Hall, Booths Park, 3 Chelford Road, Knutsford WA16 8GS, Cheshire, Großbritannien	100,0%	–	–	–	Jul. 21	–	–	–	–	–
34	London EC2R 6DA 8-10 Moorgate	–	G (E)	F	B/P: 100%	Jul. 21	2014	2.064	11.946	–	K/La/Pa
Beteiligte Gesellschaft <sup>35)</sup> : 8 Moorgate General Partner Limited, Booths Hall, Booths Park, 3 Chelford Road Knutsford WA16 8GS, Cheshire, Großbritannien											
<b>Japan</b>											
	<b>Deka Japan Osaka GmbH</b> Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Dez. 07	–	–	–	–	–
35	Osaka 542-0086 1-5-5 Nishishinsaibashi, Chuo-ku „Urban Building Shinsaibashi“	–	G	F	B/P: 49%; Ha: 49%; L: 1%; Kfz: 2%	Jan. 08	1981/ 2004	1.196	7.557	–	K/Pa
	<b>Deka Japan Yokohama GmbH</b> Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Jan. 08	–	–	–	–	–
36	Yokohama 226-0006, 1-18-2 Hakusan, Midori-ku „German Industry Park“	–	G	F	B/P: 36%; L: 62%; Kfz: 2%	Jan. 08	1987	10.057	20.667	–	K/La/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	13,9	23.242.119 (= 26.652.891)	-	-	472.215.000,00 (= 547.419.489,47)
				49,5	23.425.277,00	474.400.000,00
				49,5	23.410.142,00	470.030.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	-	-	179.555.059,25 (= 208.150.818,73)
				52,7	7.785.002,56	180.430.059,54
				52,7	7.785.002,56	178.680.058,96
-	-	-	-	-	-	-
10,4	32,3	2,0	736.160.958 <sup>36)</sup> (= 5.716.450)	-	-	15.326.935.000,00 (= 118.062.971,81)
				34,8	860.519.136,00	15.516.030.000,00
				34,8	805.693.716,00	15.137.840.000,00
-	-	-	-	-	-	-
3,5	12,4	2,2	887.384.428 <sup>36)</sup> (= 6.890.481)	-	-	11.109.950.000,00 (= 85.579.648,74)
				25,9	952.722.036,00	11.339.680.000,00
				25,9	948.464.244,00	10.880.220.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
<b>Großbritannien</b>							
	<b>Cannon Street Holdings Limited<sup>29)</sup> IFC 5 St. Helier JE1 1ST Kanal-Ins. Brit.</b>	<b>275.937.355,25 (= 326.217.849,12)</b>	<b>10,00 (= 11,59)</b>	–	–	<b>0,00 (= 0,00)</b>	<b>140.131.733,81 (= 162.448.973,84) (2,60)</b>
	<b>78 Cannon Street Limited Partnership 125 London Wall London EC2Y 5AS Großbritannien</b>	–	<b>0,00 (= 0,00)</b>	–	–	<b>0,00 (= 0,00)</b>	–
33	London EC4N 6AP 78 Cannon Street <sup>15)</sup>	–	–	51,4	242.500.000,00 (= 281.120.307,90)	–	–
Beteiligte Gesellschaft <sup>31)</sup> : 78 Cannon Street General Partner Limited, London Wall 125, London EC2Y 5AS, Großbritannien							
	<b>D-IG Moorgate Jersey Limited<sup>32)</sup> 50 La Colomberie St. Helier JE2 4QB, Kanal-Ins.Brit</b>	<b>1,00 (= 1,16)</b>	<b>1,00 (= 1,16)</b>	–	–	<b>0,00 (= 0,00)</b>	<b>1.391.024,02 (= 1.612.557,12) (0,03)</b>
	<b>Moorgate Property Unit Trust<sup>33)</sup> 50 La Colomberie St. Helier JE2 4QB, Kanal-Ins.Brit</b>	<b>118.222.858,86 (= 137.972.199,50)</b>	<b>36.981.240,00 (= 42.870.835,36)</b>	–	–	<b>0,00 (= 0,00)</b>	<b>117.937.197,90 (= 136.719.758,29) (2,19)</b>
	<b>8 Moorgate Limited Partnership<sup>34)</sup>, Booths Hall, Booths Park, 3 Chelford Road, Knutsford WA16 8GS, Cheshire, Großbritannien</b>	<b>117.614.285,92 (= 137.401.712,66)</b>	<b>97.779.940,00 (= 113.352.275,63)</b>	–	–	<b>65.000.000,00 (= 75.351.835,11)</b>	–
34	London EC2R 6DA 8-10 Moorgate	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
Beteiligte Gesellschaft <sup>35)</sup> : 8 Moorgate General Partner Limited, Booths Hall, Booths Park, 3 Chelford Road Knutsford WA16 8GS, Cheshire, Großbritannien							
<b>Japan</b>							
	<b>Deka Japan Osaka GmbH Taanusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland</b>	–	<b>– (= 25.000)<sup>25)</sup></b>	–	–	<b>6.450.000.000,00 (= 49.684.178,09)</b>	<b>10.133.219.418,86 (= 78.055.919,11) (1,25)</b>
35	Osaka 542-0086 1-5-5 Nishishinsaibashi, Chuo-ku „Urban Building Shinsaibashi“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	<b>Deka Japan Yokohama GmbH Taanusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland</b>	–	<b>– (= 25.000)<sup>25)</sup></b>	–	–	<b>4.827.647.360,00 (= 37.187.238,95)</b>	<b>6.838.805.133,04 (= 52.679.133,67) (0,84)</b>
36	Yokohama 226-0006, 1-18-2 Hakusan, Midori-ku „German Industry Park“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 8.515.448,76) (= 2,6)	- (= 22.124,75)	- (= 8.493.324,01)	- (= 752.675,86)	- (= 5.306.962,37) (0,08)	5,6	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (-)	-	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)
- (= 5.561.553,81) (= 4,0)	- (= 0,00)	- (= 5561,55)	- (= 128.944,99)	- (= 5.432.608,82)	9,8	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)
-	-	-	-	-	-	GBP (EUR)
-	-	-	-	-	-	JPY (EUR)
-	-	-	-	-	-	JPY (EUR)
-	-	-	-	-	-	JPY (EUR)

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>Kanada</b>											
	<b>D-IG Edmonton Lux S.à r.l. 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Apr. 19</b>	–	–	–	–	–
37	T5J0K4 Edmonton 103 Avenue NW 10220 „Stantec Tower“	–	G	F	B/P: 74%; Ha: 12%; L: 1%; Kfz: 13%	Sep. 19	2016	6.222	69.240	–	K/La/Pa/R
<b>Mexiko</b>											
	<b>Mexico Global Property One S. de R.L. de C.V. Avenida Paseo de la Reforma 115 11000 Mexiko D.F., Mexiko</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Sep. 07</b>	–	–	–	–	–
38	03200 Mexiko-Stadt Avenida Insurgentes Sur 1196 „Torre de los Parques“	–	G	F	B/P: 92%; Ha: 8%	Sep. 07	2002	819	6.316	–	K/Pa
	<b>Mexico Global Property Two S. de R.L. de C.V.<sup>37)</sup> Avenida Paseo de la Reforma 115 11000 Mexiko D.F., Mexiko</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Dez. 07</b>	–	–	–	–	–
39	11580 Mexiko-Stadt Avenida Mariano Escobedo 563 + 573 „PwC Office Building“ <sup>38)</sup>	–	G	F	B/P: 100%	Dez. 07	2000	4.210	22.475	–	K/La/Pa/R
40	11520 Mexiko-Stadt Avenida Miguel de Cervantes Saavedra 301 „Terret Polanco“ (Nord- und Südturm)	–	G	F	B/P: 96%; Ha: 2%; S: 1%; Kfz: 1%	Nov. 14 Nov. 16 <sup>39)</sup>	2013	7.648	66.905	–	La/Pa
41	06600 Mexiko-Stadt Avenida Paseo de la Reforma 412/ Parkhausgebäude Calle Tokio 12 „Corporativo Reforma Diana“	–	G	F	B/P: 99%; Ha: 1%	Jul. 19	2013	2.376	20.938	–	K/Pa
<b>Südkorea</b>											
	<b>Myungdong Real Estate Ltd. 10-1 Myungdong 1-ga, Jung-gu, Seoul 100-021, Südkorea</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Feb. 05</b>	–	–	–	–	–
	– <sup>40)</sup>	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–



Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	11,8	25.783.556 (= 17.085.674)	67,7	31.531.210,00	503.515.000,00 (= 340.309.412,13)
				57,7	30.764.436,00	506.680.000,00 500.350.000,00
-	-	-	-	-	-	-
43,7 (19,8)	0,0	2,7	1.407.061 (= 1.177.521)	41,0	1.891.644,00	22.155.000,00 (= 18.995.155,83)
				41,0	1.835.796,00	22.520.000,00 21.790.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			96.035.000,00 (= 82.338.063,19)
				39,0	6.742.500,00	96.170.000,00
				39,0	6.742.500,00	95.900.000,00
2,5	5,0	4,5	21.727.954 (= 18.183.807)	62,5	21.490.536,00	284.875.000,00 (= 244.244.866,46)
				62,5	20.335.368,00	284.150.000,00 285.600.000,00
16,1	40,2	1,5	4.973.911 (= 4.165.083)	62,5	6.363.996,00	82.925.000,00 (= 71.097.869,42)
				52,5	6.317.748,00	82.560.000,00 83.290.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
<b>Kanada</b>							
	<b>D-IG Edmonton Lux S.à r.l. 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg</b>	– (= 113.285,00)	<b>170.000,00 (= 114.897,47)</b>	–	–	<b>160.000.000,00 (= 108.138.796,14)</b>	<b>182.187.785,95 (= 123.134.799,03) (1,97)</b>
37	T5J0K4 Edmonton 103 Avenue NW 10220 „Stantec Tower“	–	–	30,8	155.000.000,00 (= 104.759.458,77)	–	–
<b>Mexiko</b>							
	<b>Mexico Global Property One S. de R.L. de C.V. Avenida Paseo de la Reforma 115 11000 Mexiko D.F., Mexiko</b>	–	<b>4.186.233,12 (= 3.589.174,02)</b>	–	–	<b>0,00 (= 0,00)</b>	<b>26.753.677,60 (= 22.937.949,67) (0,37)</b>
38	03200 Mexiko-Stadt Avenida Insurgentes Sur 1196 „Torre de los Parques“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	<b>Mexico Global Property Two S. de R.L. de C.V.<sup>37)</sup> Avenida Paseo de la Reforma 115 11000 Mexiko D.F., Mexiko</b>	–	<b>154.835.270,75 (= 132.751.979,04)</b>	–	–	<b>0,00 (= 0,00)</b>	<b>336.606.397,37 (= 288.598.102,94) (4,62)</b>
39	11580 Mexiko-Stadt Avenida Mariano Escobedo 563 + 573 „PwC Office Building“ <sup>38)</sup>	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
40	11520 Mexiko-Stadt Avenida Miguel de Cervantes Saavedra 301 „Terret Polanco“ (Nord- und Südturm)	–	–	37,2	106.000.000,00 (= 90.881.810,78)	–	–
41	06600 Mexiko-Stadt Avenida Paseo de la Reforma 412/ Parkhausgebäude Calle Tokio 12 „Corporativo Reforma Diana“	–	–	57,3	47.500.000,00 (= 40.725.339,74)	–	–
<b>Südkorea</b>							
	<b>Myungdong Real Estate Ltd. 10-1 Myungdong 1-ga, Jung-gu, Seoul 100-021, Südkorea</b>	–	<b>112.460.000,00 (= 81.579,36)</b>	–	–	<b>0,00 (= 0,00)</b>	<b>1.782.002.160,00 (= 1.292.678,21) (0,02)</b>
	... <sup>40)</sup>	–	–	–	–	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	CAD (EUR)
- (= 7.328.764,03) (= 2,3)	- (= 75.078,46)	- (= 7.253.685,57)	- (= 732.935,88)	- (= 5.805.471,83)	8,0	CAD (EUR)
-	-	-	-	-	-	USD (EUR)
-	-	-	-	-	-	USD (EUR)
-	-	-	-	-	-	USD (EUR)
- (= 15.027.525,01) (= 5,8)	- (= 10.733.691,25)	- (= 4.293.833,76)	- (= 1.508.820,06)	- (= 5.166.366,26)	5,1	USD (EUR)
- (= 4.554.296,05) (= 5,7)	- (= 4.357.049,44)	- (= 197.246,61)	- (= 455.429,64)	- (= 3.529.579,36)	5,1	USD (EUR)
-	-	-	-	-	-	KRW (EUR)
-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteili- gungs- quote in %	Art des Grund- stücks <sup>1)</sup>	Entwick- lungs- stand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbs- datum	Bau- / Umbau- jahr	Grund- stücks- größe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale <sup>4)</sup>
<b>USA</b>											
<b>522 Fifth Avenue Retail L.P. East 58th Street 150 10155 New York, USA</b>											
		<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Okt. 14 Dez. 19<sup>41)</sup></b>	–	–	–	–	–
42	10036 New York 522 Fifth Avenue „522 Fifth Avenue“	–	G	F	Ha: 100%	Okt. 14	1896/1960/ 1997/2020	2.511	2.477	–	K/La/Pa/R
<b>Lexington Avenue Hotel L.P. East 58th Street 150 10155 New York, USA</b>											
		<b>85,0%</b>	–	–	–	<b>Mai 15</b>	–	–	–	–	–
43	10022 New York 525 Lexington Avenue „Hotel East Side“ <sup>15)</sup>	–	G	F	H: 100%	Mai 15	1924/2007	2.083	36.353	–	Pa
<b>Deka USA K Street LP c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza 7 10001 New York, USA</b>											
		<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Aug. 09</b>	–	–	–	–	–
44	20006 Washington D.C., 1999 K Street	–	G	F	B/P: 94%; Ha: 3%; Kfz: 2%	Sep. 09	2009	2.312	23.534	–	K/La/Pa
Beteiligte Gesellschaft <sup>43)</sup> : Deka USA GP Inc., c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza 7, 10001 New York, USA											
<b>Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)</b>											
<b>Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)</b>											



Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafterdarlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
<b>USA</b>							
	<b>522 Fifth Avenue Retail L.P. East 58th Street 150 10155 New York, USA</b>	<b>4.000.000,00 42) (= 3.601.332,49)</b>	<b>155.953.309,34 (= 133.710.558,01)</b>	–	–	<b>50.000.000,00 (= 42.868.778,67)</b>	<b>46.681.017,42 (= 40.023.164,08) (0,64)</b>
42	10036 New York 522 Fifth Avenue „522 Fifth Avenue“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	<b>Lexington Avenue Hotel L.P. East 58th Street 150 10155 New York, USA</b>	<b>0,00 (= 0,00)</b>	<b>98.677.569,40 (= 84.603.737,64)</b>	–	–	<b>0,00 (= 0,00)</b>	<b>0 (= 0) (0,00)</b>
43	10022 New York 525 Lexington Avenue „Hotel East Side“ <sup>15)</sup>	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	<b>Deka USA K Street LP c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza 7 10001 New York, USA</b>	<b>19.998,00 (= 14.007,54)</b>	<b>74.463.410,19 (= 63.843.109,01)</b>	–	–	<b>130.000.000,00 (= 111.458.824,54)</b>	<b>139.902.783,68 (= 119.949.229,34) (1,92)</b>
44	20006 Washington D.C., 1999 K Street	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Beteiligte Gesellschaft <sup>43)</sup> : Deka USA GP Inc., c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza 7, 10001 New York, USA						43.956,15 (= 37.686,93) (0,00)
	<b>Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)</b>				–	<b>985.707.507,55 (= 15,77)</b>	<b>2.591.543.564,39 (= 41,45)</b>
	<b>Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)</b>				<b>555.657.435,67 (= 8,89)</b>	–	–



Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 3.878.987,34) (= 11,6)	- (= 5.402,00)	- (= 3.873.585,34)	- (= 380.705,26)	- (= 1.528.020,51) (0,02)	8,2	USD (EUR)
- (= 944.622,42) (= 0,9)	- (= 259.846,60)	- (= 684.775,82)	- (= 94.462,20)	- (= 283.386,84)	3,0	USD (EUR)
- (= 4.611.213,37) (= -)	- (= 0,00)	- (= 4.611.213,37)	- (= 453.020,24)	- (= 1.809.114,62) (0,03)	3,6	USD (EUR)
- (= 2.020.586,83) (= 1,0)	- (= 2.020.586,83)	- (= 0,00)	- (= 202.058,70)	- (= 724.043,61)	3,6	USD (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	-	USD (EUR)
- (= 4.837.611,75) (= 3,4)	- (= 4.837.611,75)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	0,0	USD (EUR)
						USD (EUR)
				19.030.138,91 (= 0,30)		EUR
				44.938.140,40 (= 0,72)		EUR

## Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- 1) Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt, (**E**) = Erbbaugrundstück
- 2) Entwicklungsstand: **U** = unbebautes Grundstück, **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- 3) Nutzungsart: **B/P** = Büro und Praxen, **H** = Hotel, **L** = Lager, Hallen und Logistik, **Ha** = Einzelhandel und Gastronomie, **S** = Sonstiges, **W** = Wohnen, **Kfz** = offene Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Parkhäuser, (Angaben in % sind auf die Erträge bezogen)
- 4) Ausstattung: **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- 5) Leerstand nach BVI-Methode (Projekte werden bis zwölf Monate nach Fertigstellung nicht berücksichtigt). Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr/ Geschäftshalbjahr, sofern eine ertragsbezogene Quote von 33 % erreicht oder überschritten wurde.
- 6) Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen. Die Mietverträge, die in den auf den Berichtszeitraum folgenden zwölf Monaten auslaufen, werden insgesamt in % der gesamten Vertragsmieten angegeben. Basis für die Gewichtung bei der durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Vertragsmiete aus dem Objekt. Unbefristete Verträge werden hier nicht berücksichtigt. Es handelt sich um die tatsächlichen Mieterträge im Geschäftsjahr/-halbjahr, bei neu angekauften Objekten um die vereinnahmten Mieten vom Kaufzeitpunkt an bis zum Ende des Geschäftsjahres/-halbjahres. Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien.
- 7) Marktübliche Miete laut aktuellem Bewertungsgutachten, diese Mieten können von den gegenwärtigen tatsächlichen Mieten abweichen.
- 8) Die Verkehrswertermittlung erfolgt zu verschiedenen Bewertungsstichtagen in der Regel viermal innerhalb des Geschäftsjahres für jede einzelne Immobilie; Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Im Berichtszeitraum erworbene Objekte werden bis zu maximal drei Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Anteil am Fondsvermögen nur für direkt gehaltene Immobilien.
- 9) Kaufpreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- 10) Angaben erfolgen in Fondswährung EUR. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- 11) Angaben erfolgen in Fondswährung EUR.
- 12) Teilzukauf von 344 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche am 27.10.2017.
- 13) Mietverträge und Verkehrswertermittlung sind in EUR valutiert.
- 14) Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung), Deka-ImmobilienGlobal (15 % Beteiligung), WestInvest InterSelect (30 % Beteiligung) und WestInvest ImmoValue (15 % Beteiligung).
- 15) Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote.
- 16) Dienende Gesellschaft zur Bewirtschaftung der Immobilie.
- 17) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 15 % im Eigentum des Fonds ist.
- 18) Die Holding „Clichy Leclerc SAS“ hält die Immobilie der ehemaligen objekt-haltenden Tochtergesellschaft „Deka Edouard Vaillant SARL“ seit der Fusion am 08.09.2017. Die Holding „Clichy Leclerc SAS“ hat seit Eingliederung am 04.12.2015 die Immobilien-Gesellschaft „Deka Edouard Vaillant SARL“ gehalten.
- 19) Die ehemalige objekthaltende Tochtergesellschaft „Deka Edouard Vaillant SARL“ wurde am 08.09.2017 in die Holding „Clichy Leclerc SAS“ fusioniert. Die „Deka Edouard Vaillant SARL“ war seit Eingliederung am 04.12.2015 eine 100%ige Tochtergesellschaft der Holding „Clichy Leclerc SAS“.
- 20) Die ehemals direkt gehaltene Immobilie wird nach einem Halteformwechsel seit 01.02.2018 indirekt über die Immobilien-Gesellschaft „DIG Ireland ICAV“ gehalten.

- 21) Die Holding „UAB Forumas“ sowie die drei objekthaltenden Immobilien-Gesellschaften „UAB Forumas 1“, „UAB Forumas 3“ und „UAB Forumas 4“ wurden am 01.10.2020 auf die „UAB Forumas 2“ verschmolzen. Die „UAB Forumas 2“ wurde in „UAB DIG Quadrum“ umbenannt.
- 22) Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung).
- 23) Die Immobilie „VIC 3000 Melbourne, 30 Convention Centre Place, „South Wharf Tower“ wurde am 03.12.2015 aus der Immobilien-Gesellschaft „Deka Australia Three GmbH“ heraus verkauft (Asset Deal).
- 24) Kaufpreiszahlung der Gesellschaft ist in EUR erfolgt.
- 25) Das im Handelsregister eingetragene und in den deutschen handelsrechtlichen Jahresabschlüssen ausgewiesene gezeichnete Kapital (Nennkapital) der deutschen GmbH beträgt 25.000 EUR.
- 26) Mit Wirkung zum 01.07.2021 wurde das Objekt „15 William Street Melbourne“ innerhalb desselben Fonds von der Immobilien-Gesellschaft „Deka Australia One GmbH & Co. KG“ auf die Immobilien-Gesellschaft „Deka Australia Management Two Pty Ltd“ übertragen.
- 27) Davon Miteigentumsanteil 53,4 %.
- 28) Ohne sofort abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 12.270,66 EUR aus dem Zukauf eines halben Stockwerks im 25. OG, mit rd. 742 m<sup>2</sup> Bürofläche und zehn Tiefgaragenplätzen am 20.01.2021.
- 29) Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (40 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung), das mit 99,9 % an der Immobilien-Gesellschaft „78 Cannon Street Limited Partnership“ beteiligt ist.
- 30) 100%ige Tochtergesellschaft der „Cannon Street Holdings Limited“, die das Objekt hält (Doppelstöckige Beteiligung).
- 31) Mit 0,1 % an der Immobilien-Gesellschaft „78 Cannon Street Limited Partnership“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum der „Cannon Street Holdings Limited“ ist.
- 32) Mit 0,33 % an der Holding-Gesellschaft „Moorgate Property Unit Trust“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- 33) Mit 99,9 % an der objekthaltenden Immobilien-Gesellschaft „8 Moorgate Limited Partnership“ beteiligte Gesellschaft, die selbst zu 99,67 % im Eigentum des Fonds und zu 0,33 % im Eigentum der Gesellschaft „D-IG Moorgate Jersey Limited“ steht.
- 34) 99,9%ige und objekthaltende Tochtergesellschaft des „Moorgate Property Unit Trust“. Die übrigen 0,01 % werden durch die „8 Moorgate General Partner Limited“ gehalten.
- 35) Mit 0,01 % an der Immobilien-Gesellschaft „8 Moorgate Limited Partnership“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- 36) Landestypisch werden Mieterträge und Nebenkosten zusammengefasst.
- 37) Die Immobilien-Gesellschaft „Mexico Global Property Three S. de R.L. de C.V.“ wurde am 01.08.2010 mit der Immobilien-Gesellschaft „Mexico Global Property Two S. de R.L. de C.V.“ verschmolzen. Der Zusammenschluss ist unter dem Mantel der „Mexico Global Property Two S. de R.L. de C.V.“ erfolgt.
- 38) Die Wirtschaftseinheit „11580 Mexiko-Stadt, Avenida Mariano Escobedo 563 & 573, „PwC Office Building“, (Stellplatz und Equipment)“ wurde per 01.08.2010 mit der Immobilie „11580 Mexiko-Stadt, Avenida Mariano Escobedo 563 & 573, „PwC Office Building““ zusammengelegt.
- 39) Übergang des Südturms am 12.11.2014, Übergang des Nordturms am 24.11.2016.
- 40) Die Immobilie Seoul 100-021, 10-1 Myungdong 1-ga, Jung-gu, „Myungdong Central Building“ wurde zum 14.02.2012 verkauft.
- 41) Erwerb von 20 % der Anteile der bereits zu 80 % im Bestand befindlichen Immobilien-Gesellschaft „522 Fifth Avenue Retail L.P.“ am 06.12.2019.
- 42) Kaufpreis für den Teilzukauf am 06.12.2019 (20 % der Anteile). Die „Anschaffungsnebenkosten Gesamt in % des Kaufpreises der Beteiligung“ beziehen sich nur auf die Anschaffungsnebenkosten des Teilzukaufs zum Kaufpreis des Teilzukaufs.
- 43) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.

## Hinweis

Die Rubriken *Restnutzungsdauer*, *Marktübliche Miete* und *Verkehrswerte* weisen im Immobilienverzeichnis beide Gutachtenwerte der externen Bewerter aus. Die Rubrik *Verkehrswerte* weist darüber hinaus auch den arithmetischen Mittelwert der beiden Gutachtenwerte aus. Weitere Informationen in diesem Jahresbericht finden Sie auf Seite 2 „Hinweise“ sowie im Anhang ab Seite 87.



Clichy-La-Garenne, „Les Ateliers du Parc“



# Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2021

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

## I. Ankäufe<sup>1)</sup>

### Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

#### Japan

Osaka 542-0084 7-2 Soemoncho „Shinsaibashi Sundrug“	– <sup>7)</sup>	–	F	Apr. 21
---	-----------------	---	---	---------

#### USA

Los Angeles 90017 915 Wilshire Blvd.	– <sup>7)</sup>	–	F	Dez. 20
---	-----------------	---	---	---------

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

#### Frankreich

75008 Paris Avenue Hoche 17	– <sup>7)</sup>	–	F	Sep. 21
--------------------------------	-----------------	---	---	---------

#### Irland

4 Dublin Baggot Street Upper 27-33 <sup>5)</sup>	Kennedy Wilson	–	F	Okt. 20
---	----------------	---	---	---------

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

#### Australien

VIC 3000 Melbourne 452 Flinders Street <sup>6)</sup>	Dexus	–	–	Dez. 20
---	-------	---	---	---------

#### Chile

<b>Deka Inmobiliaria Chile One SpA</b> <b>Avenida El Golf 40, Piso 20,</b> <b>7550107 Las Condes, Santiago, Chile</b>	–	<b>100,0%</b>	–	–
7550647 Santiago de Chile Avenida Vitacura 2888 „Torre Titanium La Portada“ <sup>8)</sup>	– <sup>7)</sup>	–	F	Jan.21

#### Großbritannien

<b>D-IG Moorgate Jersey Limited<sup>12)</sup></b> <b>50 La Colomberie,</b> <b>St. Helier JE2 4QB, Kanal-Ins.Brit</b>	–	<b>100,0%</b>	–	<b>Jul. 21</b>
<b>Moorgate Property Unit Trust<sup>9)</sup></b> <b>50 La Colomberie</b> <b>St. Helier JE2 4QB, Kanal-Ins.Brit</b>	<b>Mitsui Fudosan UK Ltd.</b>	<b>100,0%</b>	–	<b>Jul. 21</b>
<b>8 Moorgate Limited Partnership<sup>10)</sup></b> <b>Booths Hall, Booths Park, 3 Chelford Road</b> <b>Knutsford WA16 8GS, Cheshire,</b> <b>Großbritannien</b>	–	<b>100,0%</b>	–	<b>Jul. 21</b>
London EC2R 6DA 8-10 Moorgate	–	–	F	Jul. 21

Beteiligte Gesellschaft<sup>11)</sup>:

8 Moorgate General Partner Limited, Booths Hall, Booths Park, 3 Chelford Road  
Knutsford WA16 8GS, Cheshire, Großbritannien

Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie <sup>3)</sup>	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung <sup>3)</sup>	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Immobilie) <sup>4)</sup>	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
- <sup>7)</sup>	-	- <sup>7)</sup>	10	JPY (EUR)
- <sup>7)</sup>	-	- <sup>7)</sup>	10	USD (EUR)
- <sup>7)</sup>	-	- <sup>7)</sup>	10	EUR
140.000.000,00	-	14.000.840,00 (= 10,0)	10	EUR
440.085.206,00 (= 272.265.931,28)	-	- (= 20.653.671,56) (= 7,6)	10	AUD (EUR)
-	-	- <b>(= 35.584,77)</b> (= -)	<b>10</b>	<b>CLP (EUR)</b>
- <sup>7)</sup>	-	- <sup>7)</sup>	0	CLP (EUR)
-	<b>1,00</b> (= 1,16)	- (= 0,00) (= 0,0)	<b>0</b>	<b>GBP (EUR)</b>
-	<b>118.222.858,86</b> (= 137.972.199,50)	- (= 5.561.553,81) (= 4,0)	<b>10</b>	<b>GBP (EUR)</b>
-	<b>117.614.285,92</b> (= 137.401.712,66)	- (= 0,00) (= 0,0)	<b>0</b>	<b>GBP (EUR)</b>
- <sup>7)</sup>	-	- <sup>7)</sup>	10	GBP (EUR)
	2,00 (= 2,33)	- (= 0,00) (= 0,0)	0	GBP (EUR)

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

## II. Verkäufe<sup>1)</sup>

### Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

#### Großbritannien

London EC1 45-50 Holborn Viaduct „Atlantic House“	CBRE Global Investors	–	F	Feb. 21
---	-----------------------	---	---	---------

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

#### Singapur

<b>Deka Singapore Raffles Place LP<sup>13)</sup></b> <b>112 Robinson Road, Singapur 068902</b> <b>Singapur</b>	–	<b>100,0%</b>	–	<b>Jul. 21</b>
Beteiligte Gesellschaft <sup>13)</sup> : Deka Singapore A Pte. Ltd., 138 Robinson Road, The Corporate Office, Singapur 068902	–	100,0%	–	Jul. 21

## Hinweis

Der Umfang der *Immobilientransaktionen*, die im Berichtszeitraum ausgeführt wurden, belief sich auf insgesamt rund 1.349 Mio. EUR.



Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie <sup>3)</sup>	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung <sup>3)</sup>	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Immobilie) <sup>4)</sup>	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
265.000.000,00 (= 303.749.297,94)	–	6.664.073,05 (= 7.639.160,18) (= 2,5)	–	GBP (EUR)
–	<b>0,00</b> (= 0,00)	– (= 0,00) (= –)		<b>SGD</b> (EUR)
–	0,00 (= 0,00)	0,00		SGD (EUR)

## Anmerkungen:

- <sup>1)</sup> Übersicht der im Fondsgeschäftsjahr 2020/2021 in das Fondsvermögen übergegangenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.
- <sup>2)</sup> Entwicklungsstand: **B**-im Bau, **F**-fertiges Objekt, **R**-Bestandsentwicklung
- <sup>3)</sup> Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. 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.
- <sup>4)</sup> EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- <sup>5)</sup> Die Immobilie wurde am 29.10.2020 durch die am 01.02.2018 gegründete Immobilien-Gesellschaft „DIG Ireland ICAV“ erworben (Asset Deal).
- <sup>6)</sup> Die Immobilie wurde am 10.12.2020 durch die am 20.08.2020 gegründete Immobilien-Gesellschaft „Deka Australia Management Two Pty Ltd“ erworben (Asset Deal).
- <sup>7)</sup> Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.
- <sup>8)</sup> Zukauf eines halben Stockwerks im 25. OG, mit rd. 742 m<sup>2</sup> Bürofläche und zehn Tiefgaragenplätzen (rd. 0,84 % Eigentumsanteil am Gesamtobjekt) zu der im Bestand befindlichen Immobilie (Teileigentum). Die Ankaufsgebühr wurde auf die im Fonds befindliche Gesellschaft „Deka Inmobiliaria Chile One SpA“ gebucht. Die angefallenen Anschaffungsnebenkosten wurden umgehend abgeschrieben und werden nicht separat ausgewiesen.
- <sup>9)</sup> Mit 99,9 % an der Immobilien-Gesellschaft „8 Moogate Limited Partnership“ beteiligte Gesellschaft, die zu 99,67 % im Eigentum des Fonds und zu 0,01 % im Eigentum der Gesellschaft „D-IG Moogate Jersey Limited“.
- <sup>10)</sup> 99,9%ige Tochtergesellschaft der „Moogate Property Unit Trust“ und 0,01%ige Tochtergesellschaft der „8 Moogate General Partner Limited“, die das Objekt hält (Doppelstöckige Beteiligung).
- <sup>11)</sup> Mit 0,01 % an der Immobilien-Gesellschaft „8 Moogate Limited Partnership“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- <sup>12)</sup> Mit 0,33 % an der Gesellschaft „Moogate Property Unit Trust“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- <sup>13)</sup> Die Immobilien-Gesellschaft „Deka Singapore Raffles Place LP“ und die an der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft „Deka Singapore A Pte. Ltd.“ wurden zum 15.07.2021 ausgebucht. Die Immobilie Singapur 048622, 30 Raffles Place, „Chevron House“ wurde bereits zum 29.03.2018 aus der Immobilien-Gesellschaft E140 heraus verkauft (Asset Deal).

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

## Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Bankguthaben</b>				<b>977.188.795,09</b>	<b>15,63</b>
<b>II. Wertpapiere</b>					
<b>1. Börsengehandelte Wertpapiere</b>					
<b>Verzinsliche Wertpapiere</b>					
0,0100% Berlin Hyp AG IHS 1922 (DE0008HYDBR2)	0,00	0,00	100.000.000,00	100.263.000,00	1,60
<b>Wertpapiere gesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100.000.000,00</b>	<b>100.263.000,00</b>	<b>1,60</b>
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:			0,00	0,00	0,00

### Hinweis

Im Berichtszeitraum fanden keine *Wertpapiertransaktionen* mit eng verbundenen Unternehmen statt.

Der Anteil der *Derivattransaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 2,3 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 113,9 Mio. EUR.

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

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

## Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	9.781.307,43)		<u>31.965.832,15</u>	<u>0,51</u>
			21.655.715,63		
			7.598.144,53		
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<u>985.707.507,55</u>	<u>15,77</u>
3.	Zinsansprüche (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>1.452,05</u>	<u>0,00</u>
4.	Andere (davon in Fremdwährung: davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Cash Collateral davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	98.478.226,55)		<u>134.777.484,53</u>	<u>2,16</u>
			1.336.846,00		
			21.140.000,00		
<b>Geschlossene Positionen</b>		<b>Kurswert</b>	<b>Kurswert</b>	<b>Ergebnis</b>	
		<b>Verkauf EUR</b>	<b>Kauf EUR</b>	<b>EUR</b>	
NZD	5,0 Mio.	2.952.418,24	2.936.935,51	15.482,73	
<b>Offene Positionen</b>		<b>Kurswert</b>	<b>Kurswert</b>	<b>Vorläufiges</b>	
		<b>Verkauf EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Ergebnis EUR</b>	
AUD	974,8 Mio.	606.199.770,49	603.921.658,69	2.278.111,80	
CLP	85.150,0 Mio.	93.816.166,38	88.901.820,62	4.914.345,76	
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>					
1.	Krediten (davon in Fremdwährung: davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	447.657.435,67)		<u>555.657.435,67</u>	<u>8,89</u>
			0,00		
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung:	5.258.550,35)		<u>6.126.091,24</u>	<u>0,10</u>
3.	Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	15.180.211,68)		<u>39.008.616,24</u>	<u>0,62</u>
4.	anderen Gründen (davon in Fremdwährung: davon aus Anteilumsatz davon aus Cash Collateral davon aus Sicherungsgeschäften	4.916.271,92)		<u>41.657.191,40</u>	<u>0,67</u>
			500.104,80		
			0,00		
<b>Geschlossene Positionen</b>		<b>Kurswert</b>	<b>Kurswert</b>	<b>Ergebnis</b>	
		<b>Verkauf EUR</b>	<b>Kauf EUR</b>	<b>EUR</b>	
MXN	30,0 Mio.	1.209.758,15	1.243.989,49	-34.231,34	
<b>Offene Positionen</b>		<b>Kurswert</b>	<b>Kurswert</b>	<b>Vorläufiges</b>	
		<b>Verkauf EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Ergebnis EUR</b>	
CAD	336,3 Mio.	222.928.813,97	226.479.500,40	-3.550.686,43	
GBP	362,2 Mio.	411.858.394,31	418.229.539,84	-6.371.145,53	
JPY	51.634,0 Mio.	395.858.587,55	396.792.325,83	-933.738,28	
MXN	770,0 Mio.	30.602.920,88	31.585.089,50	-982.168,62	
NZD	73,1 Mio.	43.131.284,34	43.170.287,57	-39.003,23	
USD	1.026,9 Mio.	857.269.416,22	876.792.011,76	-19.522.595,54	
<b>III. Rückstellungen</b>				<u>160.301.890,17</u>	<u>2,56</u>
	(davon in Fremdwährung:	73.253.961,24)			
<b>Fondsvermögen</b>				<b>6.251.884.183,38</b>	<b>100,00</b>

Erlauerungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang ab der Seite 87.

# Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. September 2021

## Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

---

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

		<b>Kurswert Verkauf EUR</b>	<b>Kurswert Kauf EUR</b>
AUD	744,7 Mio.	440.671.199,77	470.787.923,19
CAD	355,5 Mio.	234.135.206,20	237.706.662,68
CLP	93.850,0 Mio.	103.630.712,29	104.842.182,99
GBP	341,7 Mio.	381.348.299,27	388.304.188,02
JPY	40.154,0 Mio.	327.394.654,24	309.300.140,14
MXN	1.040,3 Mio.	39.872.383,14	42.733.377,85
NZD	81,9 Mio.	44.095.393,50	48.619.752,76
SGD	3,1 Mio.	1.968.667,70	1.939.083,52
USD	1.004,9 Mio.	874.143.262,71	848.269.233,32

---





Melbourne, 15 William Street

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2020 bis 30. September 2021

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			5.013,69	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen			113.464,89	
3. Sonstige Erträge			41.310.626,37	
4. Erträge aus Immobilien			114.667.818,42	
(davon in Fremdwährung:	56.591.739,46)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			233.170.070,79	
(davon in Fremdwährung:	27.594.874,98)			
<b>Summe der Erträge</b>				<b>389.266.994,16</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			104.902.171,43	
a) davon Betriebskosten		16.648.923,31		
(davon in Fremdwährung:	13.124.240,57)			
b) davon Instandhaltungskosten		27.154.611,03		
(davon in Fremdwährung:	13.698.277,73)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		5.635.049,81		
(davon in Fremdwährung:	134.962,31)			
d) davon sonstige Kosten		55.463.587,28		
(davon in Fremdwährung:	46.257.742,73)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			1.793.411,74	
(davon in Fremdwährung:	34.523,67)			
3. Inländische Steuern			615.293,98	
4. Ausländische Steuern			20.841.622,60	
(davon in Fremdwährung:	14.970.038,71)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			8.551.611,04	
(davon in Fremdwährung:	7.515.006,18)			
6. Verwaltungsvergütung			39.390.690,68	
7. Verwahrstellenvergütung			3.030.048,25	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			194.596,95	
9. Sonstige Aufwendungen			5.729.016,35	
davon Kosten der externen Bewerter		604.090,41		
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>185.048.463,02</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>204.218.531,14</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			177.114.221,32	
(davon in Fremdwährung:	177.114.221,32)			
b) aus Devisentermingeschäften			46.309.965,66	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>				<b>223.424.186,98</b>
2. Realisierte Verluste				
a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-6.847.258,39	
(davon in Fremdwährung:	-6.847.258,39)			
b) aus Devisentermingeschäften			-51.552.731,31	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>				<b>-58.399.989,70</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>165.024.197,28</b>
<b>Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich</b>				<b>37.400.146,51</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>406.642.874,93</b>

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.



	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Immobilien			-73.845.709,15	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: -46.829.022,75)	44.272.079,75			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-122.748.406,89		
c) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung: 6.632.544,98)		4.630.617,99		
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			57.381.577,36	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: 9.299.695,12)	54.415.110,64			
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung: 3.211.626,19)		2.966.466,72		
1.3 aus Liquiditätsanlagen			76.932,39	
a) aus Kurswertveränderungen (davon in Fremdwährung: 0,00)		76.932,39		
<b>Zwischensumme</b>				<b>-16.387.199,40</b>
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Immobilien			-42.440.573,02	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: -17.705.573,02)	-42.440.573,02			
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-192.290.818,86	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: -180.822.760,37)	-199.111.058,91			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		6.820.240,05		
<b>Zwischensumme</b>				<b>-234.731.391,88</b>
3. Währungskursveränderung				<b>-18.838.483,37</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>-269.957.074,65</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>136.685.800,28</b>

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

# Verwendungsrechnung zum 30. September 2021

	Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>785.653.391,16</b>	<b>6,89</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	379.010.516,23	3,32
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	406.642.874,93	3,56
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>700.078.886,16</b>	<b>6,14</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	34.900.000,00	0,31
2. Der Wiederanlage zugeführt	40.000.000,00	0,35
3. Vortrag auf neue Rechnung	625.178.886,16	5,48
<b>III. Gesamtausschüttung<sup>1)</sup></b>	<b>85.574.505,00</b>	<b>0,75</b>

<sup>1)</sup> Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gemäß § 44 Abs. 1 Satz 3 EStG unter Berücksichtigung der Teilfreistellung gemäß § 43a Abs. 2 Satz 1 EStG i.V.m. § 20 Abs. 3 InvStG 2018 über die depotführende Stelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungspflichtete.

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Die *Zinsen aus Wertpapieren* und *Liquiditätsanlagen* verringerten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 0,2 Mio. EUR auf 0,1 Mio. EUR.

Die Position *Sonstige Erträge* enthält unter anderem Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 22,1 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 1,8 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen und aus Steuerzahlungen in Höhe von 3,5 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2,6 Mio. EUR und sonstige zinsähnliche Erträge in Höhe von 10,4 Mio. EUR.

Die *Erträge aus Immobilien* verringerten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 130,4 Mio. EUR auf 114,7 Mio. EUR.

Bei der Position *Erträge aus Immobilien-Gesellschaften* in Höhe von 233,2 Mio. EUR handelt es sich um Ausschüttungen von Immobilien-Gesellschaften.

Die *Bewirtschaftungskosten* sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 88,2 Mio. EUR auf 104,9 Mio. EUR gestiegen. Sie enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 16,6 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 27,2 Mio. EUR sowie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 5,6 Mio. EUR gem. § 12 Abs. 4 der Besonderen Anlagebedingungen. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Maklergebühren in Höhe von 1,4 Mio. EUR, Honorare und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2,1 Mio. EUR, Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 41,4 Mio. EUR und die Weiterbelastung der Kosten einer Immobilien-Gesellschaft in Höhe von 6,9 Mio. EUR enthalten.

In der Position *Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten* in Höhe von 1,8 Mio. EUR sind Erbbauzinsen für im Bestand gehaltene Objekte enthalten.

Die Positionen *Inländische und Ausländische Steuern* enthalten Steuern auf im In- und Ausland erzielte Einkünfte und realisierte Veräußerungsgewinne aus Verkäufen von Vermögensgegenständen.

Die *Zinsen aus Kreditaufnahmen* enthalten im Wesentlichen Darlehenszinsen für fremdfinanzierte Immobilien in den USA, den Niederlanden, Neuseeland, Großbritannien und Japan.

Die Kosten für die *Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 39,5 Mio. EUR auf 42,4 Mio. EUR.

Die *Prüfungs- und Veröffentlichungskosten* beinhalten hauptsächlich die Kosten der Prüfungsgesellschaft in Höhe von 0,1 Mio. EUR.

Die *Sonstigen Aufwendungen* enthalten hauptsächlich Aufwendungen für negative Zinsen auf Liquiditätsguthaben in Höhe von 5,0 Mio. EUR und die Kosten für die externen Bewerter in Höhe von 0,6 Mio. EUR.

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

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

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

Die *Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne* ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch die externen Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von bestimmten Rückstellungen stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen oder Kostenerstattungen. Ebenfalls in dieser Position ist die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne aus Veräußerungsgeschäften der Vorjahre sowie der Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) enthalten.

Die *Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne* ergibt sich bei den Liquiditätsanlagen aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile im Geschäftsjahr. Ebenfalls in dieser Position ist die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne aus Veräußerungsgeschäften der Vorjahre enthalten.

Die *Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Verluste* ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Das oben zu den Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne Gesagte gilt entsprechend.

Die *Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Verluste* ergibt sich bei den Liquiditätsanlagen aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile im Geschäftsjahr. Ebenfalls in dieser Position ist die Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste aus Veräußerungsgeschäften der Vorjahre enthalten.

Bei „*Währungskursveränderungen*“ ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und zum Kurs am Ende der Berichtsperiode anzugeben. Des Weiteren werden hier Gewinne und Verluste aus der Abwicklung laufender Transaktionen über Fremdwährungsverrechnungskonten berücksichtigt sowie Wertschwankungen bei Derivatgeschäften auf Währungen, die zum Berichtsstichtag noch nicht realisiert wurden. Das realisierte Ergebnis aus Devisentermingeschäften in Höhe von -5,2 Mio. EUR ist in der Position „Realisierte Gewinne“ in Höhe von 46,3 Mio. EUR und der Position „Realisierte Verluste“ in Höhe von -51,6 Mio. EUR enthalten.

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Sie setzen sich zusammen aus Britischen Pfund, Australischen Dollar, Japanischen Yen, Kanadischen Dollar, Südkoreanischen Won, Polnischen Zloty, Schwedischen Kronen, Mexikanischen Peso, Chilenischen Peso, Tschechischen Kronen, Neuseeland Dollar, Singapur Dollar und US-Dollar.

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 85,6 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das *realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres* in Höhe von 406,6 Mio. EUR. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 379,0 Mio. EUR. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 34,9 Mio. EUR, die Zuführung zur Wiederanlage in Höhe von 40,0 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 625,2 Mio. EUR. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 0,75 EUR pro Anteil bei einem Anteilenumlauf von 114.099.340 Anteilen.





Düsseldorf, „Hafenspitze“

# Die Berücksichtigung ökologischer Merkmale im Deka-ImmobilienGlobal

Nachhaltigkeit ist bereits seit vielen Jahren ein wichtiger Faktor für Investitionen des Deka-ImmobilienGlobal. Begonnen hat dies mit der Darstellung des Anteils zertifizierter Immobilien als einem Qualitätsmerkmal im Bestand. Dabei waren und sind zertifizierte Immobilien ein Maßstab für hohe Nutzungsqualität, gute Lagekriterien und auch die Beachtung ökologischer Ansatzpunkte. Im Fondsgeschäftsjahr 2020/2021 wurde diese Quote weiter ausgebaut und liegt zum Berichtsstichtag 30.09.2021 bei rund 75 % des Immobilienvermögens. Diese solide Grundlage erlaubte, dass der Deka-ImmobilienGlobal zum 01.05.2021 neue ökologische Merkmale in den Investitionsprozess aufnehmen konnte, um damit einen größeren Fokus auf die Einhaltung der Klimaziele der EU legen zu können. Somit soll in zukünftigen Investitionsentscheidungen auch deren Wirkung auf die Entwicklungen beim Klimawandel berücksichtigt werden.

Der Fonds wird die Berichterstattung um ökologische Merkmale erweitern und als festen Bestandteil in die Entwicklungsdokumentation des Sondervermögens aufnehmen und sukzessive ausbauen.

## Finanzprodukte, die ökologische Merkmale bewerben

Neben der Berücksichtigung von relevanten Nachhaltigkeitsrisiken im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungs-Verordnung“) in den Investitionsentscheidungsprozessen, bewirbt dieses Sondervermögen ökologische Merkmale (nachhaltigkeitsbezogene Kriterien) gemäß Artikel 8.

Die Transparenzangaben zur Erfüllung dieser ökologischen Merkmale, sowie gegebenenfalls zur Vereinbarung dieser Merkmale mit einem Index, der als Referenzwert dient, sowie der Methodik zur Bewertung, Messung und Überwachung der zu Grunde liegenden Vermögenswerte, wurden zum Stichtag 01. Mai 2021 in den vorvertraglichen Informationen sowie auf der relevanten Produktwebsite unter [www.deka.de](http://www.deka.de) veröffentlicht.

Die nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien wurden im Rahmen der Investitionsentscheidungen zugrunde gelegt und das Portfoliomanagement entsprechend ausgerichtet. Die Auswahl der Vermögensgegenstände erfolgt überwiegend im Einklang mit den beworbenen ökologischen Kriterien nach der Offenlegungs-Verordnung.

Die entsprechenden Ausweise, wie diese Nachhaltigkeitsmerkmale erfüllt werden, unterliegen gemäß Artikel 11, Abs. 4 der Offenlegungs-Verordnung der Ausarbeitung und Umsetzung entsprechender technischer Regulierungsstandards, in denen die Einzelheiten zu Inhalt und Darstellung festgelegt werden. Diese technischen Regulierungsstandards kommen entsprechend ab dem

Anwendungszeitpunkt zum Einsatz. Derzeit können die vom Sondervermögen beworbenen ökologischen Merkmale den vorvertraglichen Informationen sowie der relevanten Produktwebsite unter [www.deka.de](http://www.deka.de) entnommen werden.

## Die Vorgehensweise bei der Ermittlung des Immobilienenergieverbrauchs

Zunehmende CO<sub>2</sub>-Emissionen sind nach aktuellem Stand der Forschung ein wesentlicher Faktor für das Fortschreiten des Klimawandels. Durch die sich immer stärker ändernden klimatischen Bedingungen ändern sich auch die Risiken für Immobilien. Um diesem Effekt entgegenzusteuern, empfiehlt es sich Maßnahmen umzusetzen, die geeignet sind, die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren.

Ziel ist es, durch aktive Steuerung den Energieverbrauch und somit die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu verringern. Zur Orientierung inwiefern sich die aktuellen Verbräuche und Emissionen innerhalb der Zielrichtung des Pariser Klimaabkommens befinden, benötigt es einen Vergleichsmaßstab. Für den Deka-ImmobilienGlobal wurde zum Abgleich das Ergebnis eines Forschungsprojektes mehrerer Universitäten gewählt, der „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM). Dieser Pfad leitet die Anforderungen des Pariser Klimaabkommens auf die Immobilienwirtschaft für viele Länder her. Über dieses wissenschaftsgestützte Tool werden für verschiedene Immobilienarten (Nutzungsarten, Standorte) Empfehlungen gegeben, wieviel Energieverbrauch oder Kohlendioxid zu welchem Zeitpunkt maximal noch ausgestoßen werden darf, um gemäß dem Übereinkommen von Paris die globale Erwärmung auf unter 2°C bzw. 1,5°C zu begrenzen. Die CRREM-Zielpfade werden vom Forschungsprojekt laufend an aktuelle Entwicklungen und verbesserte Datengrundlagen angepasst, wobei das Klimaziel gleichbleibt.

Ein erster Schritt zu einer zielgerichteten Reduktion ist die Transparenz über die Emissionen, basierend auf einer validen Datenbasis. Bei Bestandsimmobilien vorhandene CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen durch die Verbrennung von fossilen Brennstoffen, wie Gas, aber auch durch den Verbrauch von Strom. Der hinzugekaufte Strom wird grundsätzlich sowohl aus fossilen Brennstoffen als auch aus regenerativen Energien erzeugt. Somit ist es erforderlich in einem ersten Schritt alle Verbräuche der Immobilien zu erfassen. Anschließend werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen über Umrechnungsfaktoren aus den Energieverbräuchen berechnet. Aufgrund der unterschiedlichen Ablesezeitpunkte in den Immobilien, erfolgt die Erfassung der Energieverbräuche naturgemäß mit einem zeitlichen Versatz. Vor diesem Hintergrund wurden die Verbrauchs- und Emissionsdaten für das vorangegangene Jahr ermittelt.



Die Erfassung der Verbrauchsdaten erfolgte über eine standardisierte Abfrage und wurde in eine zentrale Datenbank übernommen, wodurch eine systematische Auswertung ermöglicht wird. Anschließend wurden diese Zahlen durch ein erfahrenes Energieberatungsunternehmen validiert. Nicht plausible Daten und Datenlücken wurden dabei identifiziert und durch branchenübliche Benchmarkwerte ersetzt.

Anhand öffentlich verfügbarer landesüblicher Umrechnungsfaktoren wurden die Energieverbräuche anschließend in CO<sub>2</sub>-Emissionen umgerechnet. Bei der Verwendung von Ökostrom kommt ein deutlich reduzierter Umrechnungsfaktor zur Anwendung. Anschließend erfolgte die Korrektur zum Ausgleich von Klima- und leerstandsbedingten Einflüssen. Diese Bereinigung ist notwendig, um außergewöhnlich hohe, ebenso wie niedrige Verbräuche etwa aufgrund von außerordentlich milden oder extremen Wetterperioden oder aufgrund von Leerständen auszugleichen. So wird eine bessere Vergleichbarkeit über den Zeitablauf gewährleistet.

## **Für den Deka-ImmobilienGlobal wurden auf Basis der dargestellten Vorgehensweise die folgenden ökologischen Merkmale definiert und bewertet:**

### **1. Ankäufe mit CO<sub>2</sub>-Emissionen unterhalb des CRREM-Zielpfades**

Im Fondsgeschäftsjahr 2020/2021 wurden für den Deka-ImmobilienGlobal sechs Immobilienankäufe mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 1 Mrd. EUR getätigt. Von diesen sechs angekauften Immobilien erfolgten zwei Transaktionen zeitlich nach Mai 2021. Deren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck wurde mit der Vorgabe aus dem CRREM-Pfad abgeglichen. Dabei lagen beide Investitionen besser als die CRREM-Vorgabe (100 % der Verkehrswerte). Die Festlegung weiterer Maßnahmen war daher nicht erforderlich.

### **2. Bestandsimmobilienanteil mit CO<sub>2</sub>-Emissionen unterhalb des CRREM-Zielpfades**

Als weiteres ökologisches Merkmal wurde für den Deka-ImmobilienGlobal festgelegt, dass Bestandsimmobilien, die mit ihren CO<sub>2</sub>-Emissionen nicht unterhalb der CRREM-Pfad-Vorgabe liegen, genauer untersucht werden sollen. Aus dieser Untersuchung sollen geeignete Energie- oder CO<sub>2</sub>-reduzierende Maßnahmen abgeleitet werden.

Bei Bestandsimmobilien deren CO<sub>2</sub>-Emissionen dauerhaft oberhalb des CRREM-Pfades liegen und keine geeigneten Maßnahmen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks ableitbar sind, kann in Abhängigkeit von Marktentwicklung, Performance- und Portfolioauswirkung auch ein Verkaufsprozess ausgelöst werden.

Im ersten anteiligen Berichtsjahr für diese Informationen wurde ein Abgleich mit dem CRREM-Pfad unter der Annahme des 2-Grad-Zieles durchgeführt. Weitere Informationen finden Sie unter [www.deka.de](http://www.deka.de).

### **3. Energieverbrauch der Immobilien**

Weitere Informationen finden Sie unter [www.deka.de](http://www.deka.de).

### **4. Bei Modernisierungen oder anderen Baumaßnahmen wird eine positive Auswirkung auf den Energieverbrauch der Immobilie angestrebt**

Insgesamt wurden im Fondsgeschäftsjahr erneut zahlreiche Baumaßnahmen durchgeführt, die mit einem Investitionsvolumen von jeweils mindestens 2 Mio. EUR hierfür detaillierter dokumentiert werden. Diese Maßnahmen wurden aus unterschiedlichen Anlässen begonnen und dienen anteilig auch einer Energieeffizienzsteigerung des Bestandes.

Neben den vorgenannten größeren bautechnischen Maßnahmen, besteht zur Optimierung der Energieverbräuche und damit auch zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen u. a. auch eine Kooperation mit dem PropTech-Anbieter MeteoViva. PropTech-Unternehmen sind innovative Unternehmen, die meist durch digitalisierte Produkte und Dienstleistungen Prozesse in der Immobilienwirtschaft optimieren. MeteoViva verknüpft über ein intelligentes Gebäudesteuerungssystem meteorologische Daten mit Daten der Gebäudetechnik und des aktuellen Raumklimas. Daraus ermittelt ein digitales Modell die idealen Betriebsinformationen für das Gebäude. Diese Kooperation befindet sich weiterhin im Ausbau. Zum Ende des Geschäftsjahres werden vier Objekte des Deka-ImmobilienGlobal mit dieser Technik gesteuert. Weitere Informationen finden Sie unter [www.deka.de](http://www.deka.de).

Ein weiterhin wichtiger Faktor der Qualität der Immobilien ist die Zertifizierungsquote, auch wenn diese unmittelbar kein ökologisches Merkmal darstellt. Das bedeutet, dass die Investitionsentscheidungen des Deka-ImmobilienGlobal nicht allein auf das Vorhandensein eines Zertifikates ausgerichtet sind. Jedoch ist die Zertifizierungsquote, wie bereits beschrieben, seit vielen Jahren ein wichtiger Indikator, die umfassende Qualität der Immobilien bei nachhaltigen Aspekten zu messen.

Zum Geschäftsjahresende weist der Deka-ImmobilienGlobal eine Zertifizierungsquote von rund 75 % aus, womit der Fonds die bereits hohe Zertifizierungsquote des vorangegangenen Geschäftsjahres um etwa 4 % steigerte.



## **5. Mietvertragsverhandlungen zielen verstärkt auf den Abschluss von Green Leases**

Für eine dauerhafte Sicherstellung der Qualität des Immobilienportfolios sieht die Deko Immobilien Investment GmbH die breite Anwendung von grünen Mietverträgen (Green Leases) als festen Bestandteil ihrer Asset Management-Aktivitäten an. Zu diesem Zweck wurden intern Regelungsinhalte entwickelt, die zu unserer übergeordneten Nachhaltigkeitsstrategie passen und gleichzeitig eine höhere Qualität für unsere Mieter in unseren Gebäuden gewährleisten sollen. Um ein Verständnis über die Inhalte eines grünen Mietvertrags und damit letztlich auch den aktiven Dialog mit den Mietern zu fördern wurde eine Green Lease-Broschüre erarbeitet. Diese kann unter: [www.deko.de/immobilien/nachhaltigkeit/einblick-praxis/green-lease](http://www.deko.de/immobilien/nachhaltigkeit/einblick-praxis/green-lease) eingesehen werden. Seit Mai 2021 wurden zudem grundsätzlich in den Vertragsgesprächen mit Mietern Nachhaltigkeitsinhalte adressiert. In ökologischer Hinsicht dient ein „Green Lease“ insbesondere der Reduktion von Emissionen und Abfall, zur Einsparung von Wasser und Energie, zur Förderung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen sowie zur Verwendung ökologisch unbedenklicher Baumaterialien.

## **6. Liquiditätsanlage**

Das Investmentvermögen hält zum Geschäftsjahresende (30.09.2021) 1.077,5 Mio. EUR als Liquiditätsanlage. Die Selektion der Anlagemöglichkeiten für diese Liquiditätsanlagen erfolgt mit Hilfe eines Nachhaltigkeitsfilters der Firma Vigeo Eiris. Durch Nutzung dieses Filters wurde sichergestellt, dass keine Verstöße der Geschäftspartner gegen den UN Global Compact\* stattgefunden haben. Auch wurden keine Anlagen bei Emittenten getätigt, die mehr als 10 % ihres Umsatzes aus der Kohleverstromung generieren.

## **7. Verantwortungsvolle Unternehmensführung auf Grundlage des UN Global Compact**

Die Gesellschaft erkennt nationale und internationale Standards, wie den UN Global Compact\*, die Principles for Responsible Investment (PRI), den Deutschen Nachhaltigkeitskodex sowie die BVI-Leitlinien für nachhaltiges Immobilienportfoliomanagement an und richtet ihr Handeln danach aus. Diese werden ergänzt durch einen verbindlichen internen Ethikkodex für alle Mitarbeitenden und Dritte, die im Namen der Gesellschaft agieren, sowie durch Immobilien-Compliance-Regeln der Gesellschaft. Zudem ist die Deko Immobilien Investment GmbH Mitglied des Instituts für Corporate Governance (ICG), das sich mit der Weiterentwicklung nachhaltiger Governance-Strukturen in Immobilienunternehmen beschäftigt. Im Berichtsjahr wurde die Rezertifizierung des Compliance-Managements der Deko Immobilien Investment GmbH durch das ICG begonnen, das Ergebnis wird im Jahr 2022 erwartet.

\* 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.

# Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV\*

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per 30.09.2021 in EUR: 2.698.384.848

#### Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:

BNP Paribas, 16 Boulevard des Italiens, F-75009 Paris  
Commerzbank AG, Kaiserplatz, 60311 Frankfurt am Main  
DekaBank Deutsche Girozentrale, Mainzer Landstr. 16, 60325 Frankfurt am Main  
JP Morgan AG, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main

Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:	EUR	0
Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten an Dritte gewährten Sicherheiten:	EUR	21.140.000

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.  
Es sind demnach keine weiteren Angaben nach dem qualifizierten Ansatz zu berichten.

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

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

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

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

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

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

#### Das durch Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäfte erzielte Exposure

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

#### Gesamtbetrag der bei Wertpapier-Darlehen von Dritten gewährten Sicherheiten:

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

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

EUR 0

#### Sonstige Angaben

Anteilwert EUR 54,79

Umlaufende Anteile Stück 114.099.340

#### 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.

\* Siehe Seite 94.

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

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

### 2. Ankaufsbewertungen

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

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

### 3. Regelbewertungen und außerplanmäßige Bewertungen

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

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

### 4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

---

## II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

---

## III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

### 1. Bankguthaben

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert bewertet.

### 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

#### **An einer Börse zugelassene 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.

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### 3. *Derivate*

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

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

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

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

### 4. *Wertpapier-Darlehen*

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

### 5. *Wertpapier-Pensionsgeschäfte*

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

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

### 6. *Forderungen*

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

### 7. *Anschaffungsnebenkosten*

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

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

### 8. *Verbindlichkeiten*

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### 9. *Rückstellungen*

#### *Ansatz und Bewertung von Rückstellungen*

Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### *Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern*

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

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

Positive und negative Wertveränderungen, die vor dem 01. Januar 2018 eingetreten sind, sind steuerfrei, sofern die Immobilien im Inland gelegen sind, sich länger als zehn Jahre im Bestand des Fonds befinden und direkt oder durch eine inländische Personengesellschaft gehalten werden. Diese Wertänderungen sind folglich nicht bei Ermittlung der Rückstellungen für passive latente Steuern zu berücksichtigen.

### 10. *Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten*

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

### 11. *Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung*

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

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

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

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

### IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden grundsätzlich zu dem unter Zugrundelegung des von Bloomberg L.P. veröffentlichten Devisenkurses der Währung in 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 zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV

**Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes:** **0,72**

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

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

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

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

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

**Zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes:** **0,22**

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

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

### Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen<sup>1)</sup>:

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

**Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände)<sup>2)</sup>:** **EUR 63.249.423,69**

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Angaben zur Mitarbeitervergütung (Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2020)

<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH<sup>4)</sup> gezahlten Mitarbeitervergütung<sup>3)</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>50.547.721,67</b>
davon feste Vergütung	EUR	43.404.637,21
davon variable Vergütung	EUR	7.143.084,46
<b>Zahl der Mitarbeiter der KVG</b>		<b>545</b>
<hr/>		
<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH<sup>4)</sup> gezahlten Vergütung an Risktaker</b>	<b>EUR</b>	<b>3.006.323,01</b>
davon Geschäftsführer	EUR	670.352,15
davon andere Risktaker	EUR	2.335.970,86

### Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Deka Immobilien Investment GmbH unterliegt den für Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden aufsichtsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die Gestaltung ihrer Vergütungssysteme. Zudem gilt die für alle Unternehmen der Deka-Gruppe verbindliche Vergütungsrichtlinie, die gruppenweite Standards für die Ausgestaltung der Vergütungssysteme definiert. Sie enthält die Grundsätze zur Vergütung und die maßgeblichen Vergütungsparameter.

Das Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird mindestens einmal jährlich durch einen unabhängigen Vergütungsausschuss, das „Managementkomitee Vergütung“ (MKV) der Deka-Gruppe, auf seine Angemessenheit und die Einhaltung aller aufsichtsrechtlichen Vorgaben zur Vergütung überprüft.

#### Vergütungskomponenten

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

Für die Mitarbeiter und Geschäftsführung der Deka Immobilien Investment GmbH findet eine maximale Obergrenze für den Gesamtbetrag der variablen Vergütung in Höhe von 200 % der fixen Vergütung Anwendung.

Weitere sonstige Zuwendungen im Sinne von Vergütung, wie z. B. Anlageerfolgsprämien, werden bei der Deka Immobilien Investment GmbH nicht gewährt.

#### Bemessung des Bonuspools

Der Bonuspool leitet sich – unter Berücksichtigung der finanziellen Lage der Deka Immobilien Investment GmbH – aus dem vom Konzernvorstand der DekaBank Deutsche Girozentrale nach Maßgabe von § 45 Abs. 2 Nr. 5a KWG festgelegten Bonuspool der Deka-Gruppe ab und kann nach pflichtgemäßem Ermessen auch reduziert oder gestrichen werden.

Bei der Bemessung der variablen Vergütung sind grundsätzlich der individuelle Erfolgsbeitrag des Mitarbeiters, der Erfolgsbeitrag der Organisationseinheit des Mitarbeiters, der Erfolgsbeitrag der Deka Immobilien Investment GmbH bzw. die Wertentwicklung der von dieser verwalteten Investmentvermögen sowie der Gesamterfolg der Deka-Gruppe zu berücksichtigen. Zur Bemessung des individuellen Erfolgsbeitrags des Mitarbeiters werden sowohl quantitative als auch qualitative Kriterien verwendet, wie z. B. Qualifikationen, Kundenzufriedenheit. Negative Erfolgsbeiträge verringern die Höhe der variablen Vergütung. Die Erfolgsbeiträge werden anhand der Erfüllung von Zielvorgaben ermittelt.

Die Bemessung und Verteilung der Vergütung an die Mitarbeiter erfolgt durch die Geschäftsführung. Die Vergütung der Geschäftsführung wird durch den Aufsichtsrat festgelegt.

#### Variable Vergütung bei risikorelevanten Mitarbeitern

Die variable Vergütung der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaften und von Mitarbeitern, deren Tätigkeiten einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamtrisikoprofil der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investmentvermögen haben, sowie bestimmten weiteren Mitarbeitern (zusammen als „**risikorelevante Mitarbeiter**“) unterliegt folgenden Regelungen:

- Die variable Vergütung der risikorelevanten Mitarbeiter ist grundsätzlich erfolgsabhängig, d. h. ihre Höhe wird nach Maßgabe von individuellen Erfolgsbeiträgen des Mitarbeiters sowie den Erfolgsbeiträgen des Geschäftsbereichs und der Deka-Gruppe ermittelt.
- Für die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaften wird zwingend ein Anteil von 60 % der variablen Vergütung über einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren aufgeschoben. Bei risikorelevanten Mitarbeitern unterhalb der Geschäftsführungs-Ebene beträgt der aufgeschobene Anteil 40 % der variablen Vergütung und wird über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren aufgeschoben.
- Jeweils 50 % der sofort zahlbaren und der aufgeschobenen Vergütung werden in Form von Instrumenten gewährt, deren Wertentwicklung von der nachhaltigen Wertentwicklung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Unternehmenswertentwicklung der Deka-Gruppe abhängt. Diese nachhaltigen Instrumente unterliegen nach Eintritt der Unverfallbarkeit einer Sperrfrist von einem Jahr.
- Der aufgeschobene Anteil der Vergütung ist während der Wartezeit risikoabhängig, d. h. er kann im Fall von negativen Erfolgsbeiträgen des Mitarbeiters, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. der von dieser verwalteten Investmentvermögen oder der Deka-Gruppe gekürzt werden oder komplett entfallen. Jeweils am Ende eines Jahres der Wartezeit wird der aufgeschobene Vergütungsanteil anteilig unverfallbar. Der unverfallbar gewordene Baranteil wird zum jeweiligen Zahlungstermin ausgezahlt, die unverfallbar gewordenen nachhaltigen Instrumente werden erst nach Ablauf der Sperrfrist ausgezahlt.
- Risikorelevante Mitarbeiter, deren variable Vergütung für das jeweilige Geschäftsjahr einen Schwellenwert von 75 TEUR nicht überschreitet, erhalten die variable Vergütung vollständig in Form einer Barleistung ausgezahlt.

#### Überprüfung der Angemessenheit des Vergütungssystems

Die Überprüfung des Vergütungssystems gemäß der geltenden regulatorischen Vorgaben für das Geschäftsjahr 2020 fand im Rahmen der jährlichen zentralen und unabhängigen internen Angemessenheitsprüfung des MKV statt. Dabei konnte zusammenfassend festgestellt werden, dass die Grundsätze der Vergütungsrichtlinie und aufsichtsrechtlichen Vorgaben an Vergütungssysteme von Kapitalverwaltungsgesellschaften eingehalten wurden. Das Vergütungssystem der Deka Immobilien Investment GmbH war im Geschäftsjahr 2020 angemessen ausgestaltet. Es konnten keine Unregelmäßigkeiten festgestellt werden.

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

#### Zusätzliche Informationen:

<b>a) prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten:</b>	0 %
Gemäß Art. 1 Abs. 5 AIFM-VO müssen sich derartige besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des Fonds beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken. Gesetzliche Rücknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (z. B. Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht.	
<b>b) Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB</b>	
siehe ab dieser Seite und folgend	
<b>c) Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB</b>	
siehe ab Folgeseite 93	
<b>d) Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverage § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB</b>	
Der maximale Umfang des Leverage, den die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des AIF einsetzen kann, hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert.	
<b>e) Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß</b>	5,0 (derzeit: 2,5)
<b>f) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode</b>	1,4
<b>g) Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß</b>	2,0
<b>h) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode</b>	1,0

Zu b) der zusätzlichen Informationen:

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

#### Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

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

#### Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

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

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

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



## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Zu c) der zusätzlichen Informationen:

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

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

### Risikoprofil

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

### Sondervermögen

Das Sondervermögen wurde am 28. Oktober 2002 für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Kapital im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Sondervermögen an. Die zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die sie treuhänderisch für die Anleger verwaltet. Das Sondervermögen gehört nicht zur Insolvenzmasse der Gesellschaft.

In welche Vermögensgegenstände die Gesellschaft die Gelder der Anleger anlegen darf und welche Bestimmungen sie dabei zu beachten hat, ergibt sich aus dem KAGB, den dazugehörigen Verordnungen und den Anlagebedingungen, die das Rechtsverhältnis zwischen den Anlegern und der Gesellschaft regeln. Die Anlagebedingungen umfassen einen Allgemeinen und einen Besonderen Teil („Allgemeine Anlagebedingungen“ und „Besondere Anlagebedingungen“). Anlagebedingungen für ein Investmentvermögen müssen vor deren Verwendung von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) genehmigt werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt die Mittel des Sondervermögens mit dem Ziel der Erzielung regelmäßiger Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie eines kontinuierlichen Wertzuwachses in Immobilien an. Die erzielten Erträge werden grundsätzlich ausgeschüttet, wobei angestrebt wird, einen steuerfreien Anteil für den Privat-anleger zu erzielen. Dazu investiert der Fonds weltweit in Immobilien. Die Wertschwankungen der Anteile sind im Vergleich zu Aktien- oder Rentenfonds zumeist deutlich geringer. Bei der Anlage in Anteile dieses Sondervermögens sind vor allem immobilientypische Risiken (z. B. Mietausfall, Leerstand und Wertminderung der Gebäude), Auslandsrisiken (z. B. Währungskursschwankungen, Änderungen des Rechts- und/oder Steuerrechtsrahmens), eingeschränkte Liquidität der Anteile (Mindesthaltedauer, Rücknahmean-kündigungsfristen und Risiko der Rücknahmeaussetzung) sowie sonstige Marktrisiken (z. B. Zinsänderungsrisiko, Fremdfinanzierungsrisiko) zu bedenken.

### Profil des typischen Anlegers

Die Anteile des Sondervermögens sind in erster Linie für den Vermögensaufbau sowie die Vermögensoptimierung bestimmt. Sie eignen sich besonders für Anleger mit geringer bis mittlerer Risikobereitschaft und mit einem mittleren oder langfristigen Anlagehorizont von 3 bzw. 5 Jahren, die das Sondervermögen als leicht zugängliches Anlageprodukt in Grundstückswerte nutzen wollen.

Es sind erweiterte Kenntnisse und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten erforderlich. Anleger sollten in der Lage sein, auch erhebliche Wertschwankungen der Anteile oder einen finanziellen Verlust – bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals – tragen zu können. Eine Anlage in Anteilen dieses Sondervermögens sollte dementsprechend – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten – als mittel- bis langfristige Investition angesehen werden. Im Hinblick auf die Risiken, denen die Vermögensgegenstände des Sondervermögens ausgesetzt sein können, empfiehlt es sich nicht, Anteile auf Kredit zu erwerben.

Der Anleger muss in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Bitte beachten Sie hierzu die Risikohinweise der Ziff. 4 unter dem Abschnitt „Aussetzung der Anteilrücknahme“ im Verkaufsprospekt.

Interessierten Anlegern wird geraten, sich über die entsprechenden rechtlichen Erfordernisse, Devisenbestimmungen und Steuern nach dem Recht des Landes ihrer Staatsangehörigkeit, ihres gewöhnlichen Aufenthaltes oder Wohnsitzes zu informieren, die sich auf den Besitz oder die Veräußerung von Anteilen auswirken können.

### Risikohinweise für das Sondervermögen

Vor der Entscheidung über den Kauf von Anteilen an dem Sondervermögen sollten Anleger die Risikohinweise zusammen mit den anderen im Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und diese bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken.

Veräußert der Anleger Anteile an dem Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der in dem Sondervermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in das Sondervermögen investiertes Kapital teilweise oder in Einzelfällen sogar ganz verlieren. Wertzuwächse können nicht garantiert werden. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Kapital hinaus besteht nicht.

Neben den hier und im Verkaufsprospekt beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung des Sondervermögens durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die Risiken im Verkaufsprospekt aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.

### Risiken einer Fondsanlage

Die Risiken können sich nachteilig auf den Anteilwert, auf das vom Anleger investierte Kapital sowie auf die vom Anleger geplante Haltedauer der Fondsanlage auswirken und sind ausführlich im Verkaufsprospekt des Deko-ImmobilienGlobal im Kapitel 4 „Risikohinweise für das Sondervermögen“ im Einzelnen erläutert.

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

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

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurde § 1 Abs. 7 der Besonderen Anlagebedingungen („BAB“) für das von der Deka Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen „Deka-ImmobilienGlobal“ (ISIN DE0007483612) neu eingefügt.

Die Ergänzung lautet: „Die Immobilien sollen auch unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft für das Sondervermögen beworbenen ökologischen Merkmale ausgewählt und bewirtschaftet werden.“

Die Änderungen erfolgen im Hinblick auf die Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) zur Konkretisierung der bisher verfolgten Anlageziele dahingehend, dass das Sondervermögen bei Auswahl und Verwaltung der Immobilien ökologische Merkmale im Sinne der Offenlegungsverordnung berücksichtigt (Art. 8 Offenlegungsverordnung).

Nähere Erläuterungen zu den berücksichtigten ökologischen Merkmalen ergeben sich aus dem Verkaufsprospekt ([www.deka.de](http://www.deka.de)). Die Änderungen in § 1 Abs. 7 BAB traten zum 01.05.2021 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht nicht.

Die Gesellschaft bezieht zudem im Rahmen ihres Investmentprozesses (Sorgfaltsprüfungsverfahren) die relevanten finanziellen und nicht finanziellen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese, soweit möglich, fortlaufend. Dabei werden relevante Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt, die eine wesentliche Auswirkung auf die Rendite der jeweiligen Investition haben können. Weiterhin werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen einer Anlageentscheidung auf Nachhaltigkeitsfaktoren des Sondervermögens untersucht. Beim Deka-ImmobilienGlobal werden in Bezug auf die Nachhaltigkeitsrisiken insbesondere ökologische Faktoren und Governance-Faktoren einbezogen.

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

Erstmalig informiert der Deka-ImmobilienGlobal daher in diesem Jahresbericht in einem separaten Abschnitt „Berücksichtigung ökologischer Merkmale“ im Rahmen eines nachhaltig geprägten Portfoliomanagements (siehe ab S. 84).

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

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

<sup>3)</sup> § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB Angabe für Publikums- und Spezialfonds

<sup>4)</sup> Mitarbeiterwechsel innerhalb der Deka-Gruppe werden einheitlich gemäß gruppenweitem Vergütungsbericht dargestellt

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

# Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

**An die  
Deka Immobilien Investment GmbH,  
Frankfurt am Main**

## Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Deka-ImmobilienGlobal – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 01. Oktober 2020 bis 30. September 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Oktober 2020 bis 30. September 2021 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

## Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Deka Immobilien Investment GmbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Jahresbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts sowie unseres Vermerks.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Deka Immobilien Investment GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die Deka Immobilien Investment GmbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Deko Immobilien Investment GmbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Deko Immobilien Investment GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Deko Immobilien Investment GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Deko Immobilien Investment GmbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 22. Dezember 2021

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Schobel**  
Wirtschaftsprüfer

**Kühn**  
Wirtschaftsprüfer

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber <sup>1)</sup>

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020/2021 in Höhe von 0,75 EUR je Anteil erfolgt am 07.01.2022.<sup>2)</sup> Für das Geschäftsjahr 2019/2020 erfolgte ebenfalls eine Ausschüttung in Höhe von insgesamt 0,75 EUR je Anteil.

## ALLGEMEINE BESTEUERUNGSSYSTEMATIK

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Jahresbericht beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 01.01.2018. Sofern Fondsanteile vor dem 01.01.2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben.

## Darstellung der Rechtslage seit dem 01.01.2018

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

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

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Invest-

menterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investorerträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

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

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

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

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

## ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80% der Ausschüttungen steuerfrei.

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

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

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

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

## Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80 % der Vorabpauschalen steuerfrei.

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

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanz-

amt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Aufgrund der ausreichenden Ausschüttungshöhe wird für das Kalenderjahr 2021 keine Vorabpauschale anfallen.

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

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

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



# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

## ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

### Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstatet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 % bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

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

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

des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstatet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o. g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht. Der Fonds führt das Erstattungsverfahren für dieses Geschäftsjahr nicht durch.

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

### Ausschüttungen

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

### Vorabpauschalen

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

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80% der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40% für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

Aufgrund der ausreichenden Ausschüttungshöhe wird für das Kalenderjahr 2021 keine Vorabpauschale anfallen.

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80% der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40% für Zwecke der Gewerbesteuer.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

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

## NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

## ABWICKLUNGSBESTEUERUNG

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

## STEUERAUSLÄNDER

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung<sup>3)</sup> zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

## SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

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

## KIRCHENSTEUER

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

## AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

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

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

## FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung,<sup>4)</sup> ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

## AUTOMATISCHER INFORMATIONSAUSTAUSCH VON STEUERSACHEN

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21.12.2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

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

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

## GRUNDERWERBSTEUER

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

## 3%-STEUER IN FRANKREICH

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

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Dekan-ImmobilienGlobal nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden,

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 01.01.2022 mindestens 1.157.620 Anteile am Deko-ImmobilienGlobal halten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungsspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen Deko-ImmobilienGlobal zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, ihrer Anschrift und ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen.

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

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

## BESCHRÄNKTE STEUERPFlicht IN ÖSTERREICH

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt.

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

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

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

Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte betragen 0,0157 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im (fiktiven) Zuflusszeitpunkt gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

## ALLGEMEINER HINWEIS

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

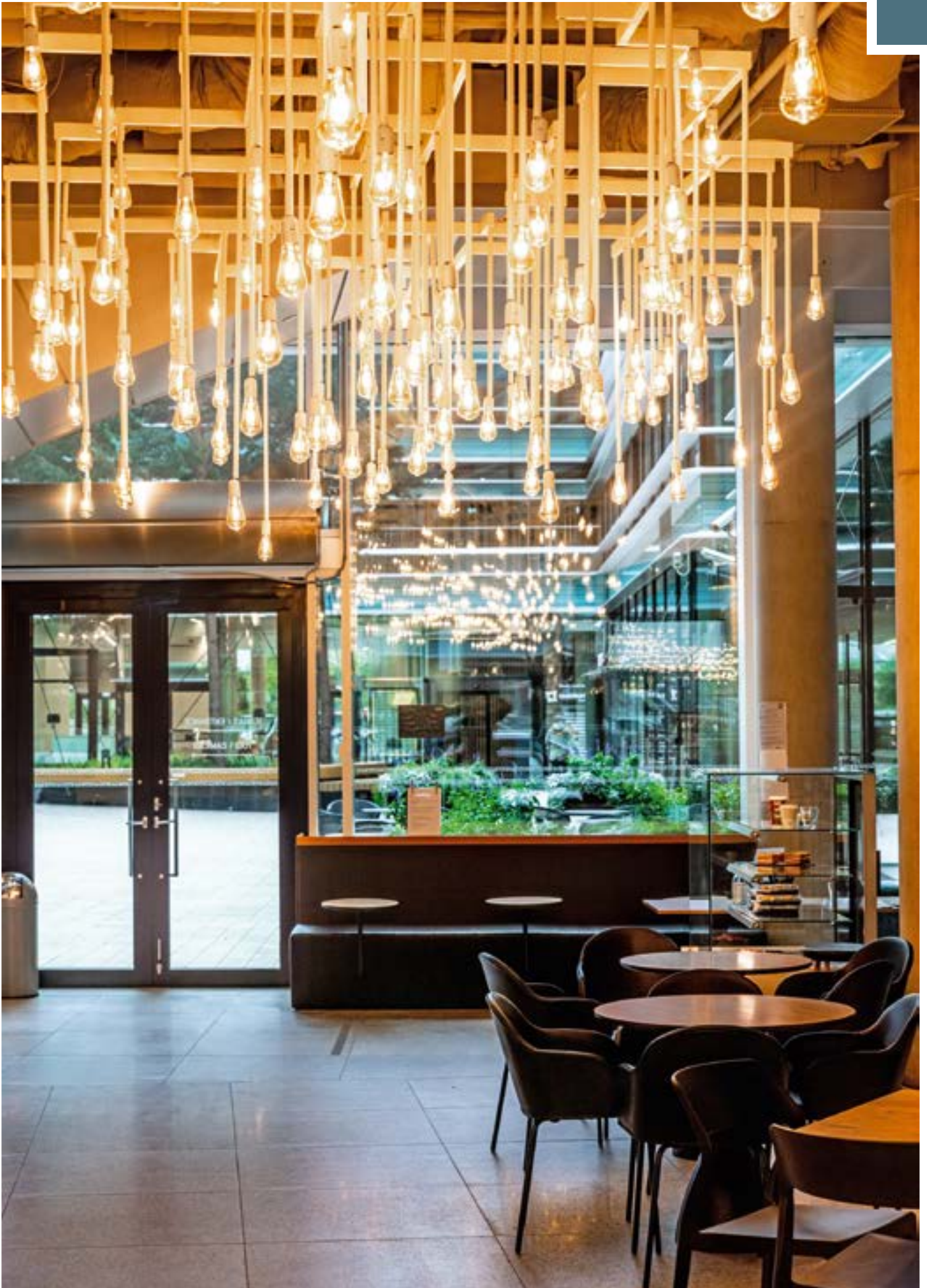
<sup>1)</sup> Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die Richtigkeit und Vollständigkeit der steuerlichen Angaben nicht überprüft.

<sup>2)</sup> Endausschüttung am 07.01.2022 mit Beschlussfassung vom 16.12.2021.

<sup>3)</sup> § 37 Abs. 2 AO

<sup>4)</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB





Vilnius, „Quadrum“

# Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienGlobal auf einen Blick

<b>ISIN/WKN</b>	DE0007483612/748361
<b>Auflegungsdatum</b>	28. Oktober 2002
<b>Laufzeit des Sondervermögens</b>	unbefristet
<b>Ausgabeaufschlag</b>	
– maximal	6,00 % des Anteilwertes
– derzeit	5,26 % des Anteilwertes
<b>Erstausgabepreis</b>	52,63 EUR
<b>Verwaltungsvergütung</b>	Bis zu 1,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr*
<b>Verwahrstellenvergütung</b>	Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von höchstens 0,10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr, der aus den Monatsendwerten errechnet wird. Die Vergütung wird monatlich anteilig erhoben. (derzeit 0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens)
<b>Ankaufs- / Verkaufs- / Baugebühr</b>	
– maximal / – derzeit	1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten**
<b>Projektentwicklungsgebühr</b>	Einmalig bis zu 3 % der Baukosten (derzeit: 3 % der Baukosten)
<b>Verbriefung der Anteile</b>	Globalurkunden, keine effektiven Stücke
<b>Auftrags- und Abrechnungspraxis</b>	Die an einem Bewertungstag bis 12.00 Uhr bei der Gesellschaft eingegangenen Aufträge werden zum Preis des nächsten Bewertungstages abgerechnet. An Börsentagen, die auf die in Hessen gesetzlichen Feiertage Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Christi Himmelfahrt, Mai-feiertag, Pfingstmontag, Fronleichnam und Tag der Deutschen Einheit, 1. und 2. Weihnachtstag fallen, sowie 24. und 31. Dezember, wird von einer Ermittlung des Inventarwertes und des Anteilwertes abgesehen.
<b>Ertragsausschüttung</b>	i. d. R. Anfang Januar eines jeden Jahres
<b>Geschäftsjahr</b>	01. Oktober bis 30. September
<b>Berichterstattung</b>	
– Jahresbericht	zum 30. September, erscheint spätestens sechs Monate nach dem Stichtag
– Halbjahresbericht	zum 31. März, erscheint spätestens zwei Monate nach dem Stichtag

\* aus den Monatsendwerten

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



# Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Deka Immobilien Investment GmbH  
Taunusanlage 1  
60329 Frankfurt am Main

### Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

### Gründungsdatum

29. November 1966

### Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2020)

gezeichnet und eingezahlt 10,2 Mio. EUR

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

## Geschäftsführung

Ulrich Bäcker\*  
Mömbis

Burkhard Dallosch\*  
Bad Nauheim

Esteban de Lope Fend\*  
Frankfurt am Main

Victor Stoltenburg  
Oberursel (Taunus)

### Gesellschafter

DekaBank Deutsche Girozentrale  
Berlin und Frankfurt am Main

## Aufsichtsrat

### Vorsitzender

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

### Stellvertretende Vorsitzende

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

### Mitglieder

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

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

Thomas Schmengler (ab 01.09.2021)  
Nackenheim

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

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

(Hauptsitz ist unterstrichen)

\* Gleichzeitig Geschäftsführer der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

## Niederlassungen

### Frankreich

Deka Immobilien Investment GmbH  
34, rue Tronchet, 75009 Paris

### Italien

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

### Neuseeland

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

### Polen

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

### Spanien

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

## Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Bernd Astl  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Marcus Braun  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Frankfurt am Main

Florian Dietrich  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Riedstadt

Christoph Leonhard Engel  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Carsten Fritsch  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Frankfurt am Main

Reinhard Möller  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Michael Schlarb  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Mark Kipp-Thomas  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

---

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

Troy Craig, Certified Practising Valuer (FAPI)

Ryan Korda, Certified Practising Valuer (AAPI)

Andrew Lett, Certified Practising Valuer (AAPI)

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

Stephen Thomas, Certified Practising Valuer (AAPI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thomas Philips (bis 30.06.2021), CIS HypZert (MLV) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS, Registered Valuer)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Junya Igarashi, Member of Appraisal Institute (MAI)

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

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

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

Clive Bradley, Certified Practising Valuer (AACI)

Eric Kushner, Certified Practising Valuer (AACI)

Chris Marlyn, Certified Practising Valuer (AACI)

Paul Morassutti, Certified Practising Valuer (AACI)

Jean Rioux, Certified Practising Valuer (AACI)

Andy Zhuang Certified Practising Valuer (AACI)

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

Michael Parsons, Certified Practising Valuer (AACI)

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

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

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

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

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

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

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

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

Phang Siew Ling (bis 25.06.2021), Licensed Appraiser for „Lands and Buildings“ by Inland Revenue Authority of Singapore, Member of Singapore Institute of Surveyors and Valuers

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

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

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

Scott Patrick, Member of Appraisal Institute (MAI)

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

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

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

Andrew Power, Member of Appraisal Institute (MAI)

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

Mark Godfrey, Member of Appraisal Institute (MAI)

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

Jo Dance, Member of Appraisal Institute (MAI)

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

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

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

Casey Burns, Member of Appraisal Institute (MAI)

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

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

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

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

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

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

## Externe Bestandsbewerter Immobilien

Carsten Ackermann  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Jörg Ackermann  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Detlev Brauweiler  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Offenbach

Michael Buschmann  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

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 2020)

gezeichnet und eingezahlt  
DekaBank \* 244,1 Mio. EUR

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

\* HGB Einzelabschluss

\*\* Siehe Erläuterung Geschäftsbericht 2020 (Notes 75 Seite 222): Seit dem 01. Januar 2014 wird die Berechnung der aufsichtsrechtlichen Eigenmittel sowie die Angemessenheit der Eigenmittelausstattung auf Basis der Verordnung über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen (Capital Requirements Regulation – CRR) und der Richtlinie über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen (Capital Requirements Directive IV – CRD IV) durchgeführt.

\*\*\* Siehe Geschäftsbericht Deka-Gruppe 2020 (Abb. 23) Seite 87.

## Haupttätigkeit

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

## Zahl- und Verwahrstelle in Luxemburg

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

## Abschlussprüfer der Gesellschaft und der von ihr verwalteten Sondervermögen

KPMG Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
THE SQUAIRE  
Am Flughafen  
60549 Frankfurt am Main

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

Stand: Dezember 2021

---

Frankfurt am Main, im Dezember 2021

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

---

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Victor Stoltenburg







**Deka Immobilien  
Investment GmbH**

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

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