

Jahresbericht
zum 30. September 2022.
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 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 2023. Nach dem 31. März 2023 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 und den Ukraine-Krieg, zu veränderten Bedingungen in der Zukunft kommen kann. Dies kann zu Abweichungen gegenüber aktuell prognostizierten Entwicklungen führen.

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

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

Erläuterungen zur Berücksichtigung ökologischer Merkmale im Deka-ImmobilienGlobal finden Sie in diesem Jahresbericht ab Seite 82.

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,

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

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

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

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

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



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

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

2022 verzeichnete Deka Immobilien eine weiter solide, wenn auch niedrigere Nachfrage gegenüber den Vorjahren nach ihren Immobilienfonds: Insgesamt wächst Deka Immobilien weiter, die Nettovertriebsleistung liegt Ende September 2022 bei rd. 2,2 Mrd. Euro. 2022 liegt bisher das An- und Verkaufsvolumen mit 2,3 Mrd. Euro und die Vermietungsleistung mit 258 Mio. Euro auf einem soliden Niveau. Die Vermietungsquote im Gesamtportfolio lag Ende September 2022 bei über 95 %.

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

Der Deka-ImmobilienGlobal hat sich im Fondsgeschäftsjahr 2021/2022 mit einer Wertentwicklung von 1,7 %* als solides Investment für Sie als Anleger erwiesen. Ende September 2022 lag das verwaltete Immobilienvermögen von Deka Immobilien bei 49,2 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 2023 bei.

Trotz der zahlreichen zusätzlichen Herausforderungen treibt Deka Immobilien auch die nachhaltige Ausrichtung der Immobilien nach ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Merkmalen weiter voran. Durch die konsequente Umsetzung zur Gebäudezertifizierung konnten wir uns zu einem der größten deutschen Bestandhalter diesbezüglich entwickeln. Ende September 2022 betrug die Zertifizierungsquote über unseren gesamten Immobilienbestand rund 76 %. Wir prüfen bereits beim Ankauf, wie wir die Objekte ökologisch verbessern und dies direkt oder nachgelagert durch ein Zertifikat bestätigen lassen können.

Fünf unserer Offenen Immobilienpublikumsfonds sind nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (sogenannte ESG-Strategie) klassifiziert und beachten verstärkt ökologische Merkmale. Ergänzend dazu berücksichtigen wir bei der von unseren Immobilienfonds vorzuhaltenden Liquidität Nachhaltigkeitsvorgaben. Das heißt, wir investieren die freien Mittel nur in Anlagen, die vorher einen entsprechenden Filter durchlaufen haben. Darüber hinaus betrachten wir den Lebenszyklus von Immobilien umfassend. So achten wir darauf, in Property-, Facility- und Mietverträgen möglichst „grüne“ Vertragsklauseln aufzunehmen und die Nebenkosten durch nachhaltige Bewirtschaftung und energetische Sanierungen zu senken.

Dadurch profitieren Sie als Investoren. 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 Anleger. Unsere Immobilienfonds bewegen sich überwiegend im stabilen Core-Segment und sind weitgehend sehr gut vermietet.

Wir danken für Ihr Vertrauen.

Ihre Geschäftsführung, im Dezember 2022



Ulrich Bäcker



Burkhard Dallosch



Esteban de Lope Fend



Victor Stoltenburg

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

Kennzahlen Deka-ImmobilienGlobal

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	6.641,2 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	7.380,0 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	2.792,9 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	4.587,1 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	46
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	27
Vermietungsquote 30.09.2022	93,2 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	93,2 %
Fremdkapitalquote 30.09.2022	23,8 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	3
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	1
Netto-Mittelzufluss ¹⁾	367,4 Mio. EUR
Ausschüttung am 07.01.2022 für das Geschäftsjahr 2020/2021 ²⁾	87,1 Mio. EUR
– Ausschüttung je Anteil	0,75 EUR
Anlageerfolg BVI-Rendite ³⁾ im Fondsgeschäftsjahr vom 01.10.2021 – 30.09.2022	1,7 %
Rücknahmepreis	54,96 EUR
Ausgabepreis	57,85 EUR

¹⁾ Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. 34.704.663 EUR.

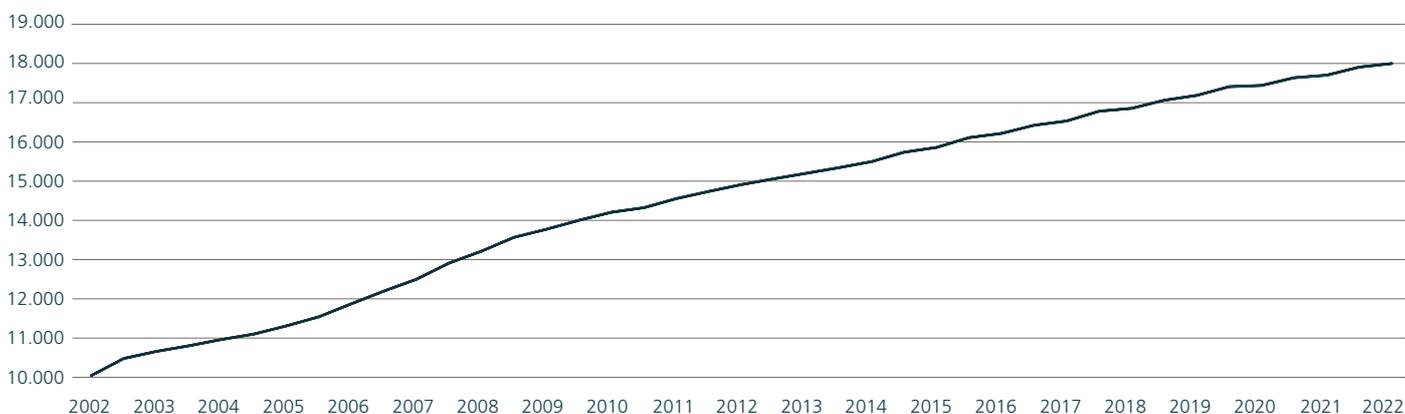
²⁾ Inkl. Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile i.H.v. 1.528.810 EUR.

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

Stand: 30. September 2022

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe*

Einmalanlage am 28.10.2002: 10.000 EUR
 Bestand zum 30.09.2022: 18.035 EUR
 Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 80,4 %
 Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 3,0 %
 Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 1,6 %
 Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 1,7 %



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

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

Stand: 30. September 2022



Seattle, „Lakefront Blocks“

Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	3	Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	72
Kennzahlen Deka-ImmobilienGlobal	5		
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	73
Allgemeine Angaben	8		
Zur Situation an den Immobilienmärkten	9	Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. September 2022	74
An- und Verkäufe	10		
Bestands- und Projektentwicklungen	12	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2021 bis 30. September 2022	76
Vermietungssituation	13		
Portfoliostruktur	13	Verwendungsrechnung zum 30. September 2022	78
Ergebniskomponenten der Fondsrendite	14	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	79
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	15		
Hauptanlagerisiken	16	Die Berücksichtigung ökologischer Merkmale im Deka-ImmobilienGlobal	82
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum	18		
Ausblick	20		
Übersicht Vermietung zum 30. September 2022	22	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	86
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	26	Angaben nach der Derivateverordnung	86
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	30	Sonstige Angaben	86
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	30	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	86
Entwicklung des Fondsvermögens	32	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkosten- quote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	89
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	33	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	91
Entwicklung des Deka-ImmobilienGlobal	34	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	91
Vermögensübersicht zum 30. September 2022	35	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	93
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	37	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	94
Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Teil I: Immobilienverzeichnis	40	Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber	96
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2022	70	Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienGlobal auf einen Blick	103
		Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	104

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Allgemeine Angaben

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

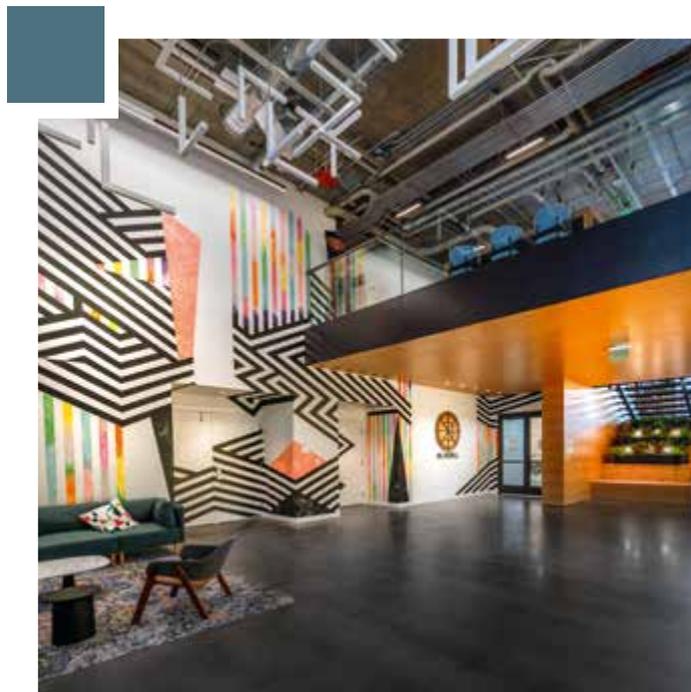
Auch die weltweiten Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wirtschaft sind noch nicht abschließend abschätzbar. Somit besteht weiterhin auch eine Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Marktentwicklungen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es insbesondere durch Virus-Mutationen zumindest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

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

Die Anlage im Deka-ImmobilienGlobal bietet 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 Deka-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.

Gemäß unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen haben wir den Deka-ImmobilienGlobal im Jahr 2021 nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (sogenannte ESG-Strategie) klassifizieren lassen und beachten verstärkt ökologische Merkmale. Im Juni 2022 wurden zudem die Principle Adverse Impacts in den Verkaufsprospekt mit aufgenommen. Der Fonds verfolgt erfolgreich seit vielen Jahren eine Zertifizierungsstrategie und derzeit sind



Seattle, „Lakefront Blocks“

zum Berichtsstichtag 85 % (gemessen an den Verkehrswerten) des Immobilienportfolios entsprechend ausgezeichnet.

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

Struktur des Fondsvermögens

Zum Stichtag 30.09.2022 beläuft sich das Fondsvermögen des Deka-ImmobilienGlobal auf rd. 6.641 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen beträgt rd. 7.380 Mio. EUR und umfasst 46 Immobilien in 17 Ländern. 27 Objekte werden über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Im Berichtszeitraum wurden Immobilien in der Schweiz und in den USA erworben sowie eine Immobilie in Frankreich veräußert.

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

Der Fonds verfügt über ein absolutes Liquiditätsvolumen von 877,8 Mio. EUR, die Liquiditätsquote beträgt zum Stichtag 13,2 % des Fondsvermögens. Für den Berichtszeitraum beläuft sich der Nettomittelabsatz auf 367,4 Mio. EUR inklusive Ertrags-/ Aufwandsausgleich.

Wertentwicklung

Zum Stichtag 30.09.2022 erzielte der Deko-ImmobilienGlobal eine Performance gemäß BVI-Methode von 1,7%*. Seit Auflegung im Jahr 2002 erreichte der Fonds eine Rendite von kumuliert 80,4 % bzw. im Durchschnitt jährlich von etwa 3,0%*.

Ausschüttung

Am 07.01.2022 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 06.01.2023 werden den Anlegern 0,90 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 0,90 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,72 EUR steuerfrei.

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den „Steuerlichen Hinweisen“ auf den Seiten 96 bis 101.

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

Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Amsterdam	475	↗	7,6
Brüssel	240	→	7,7
London West End	1.458	↗	6,9
Madrid	402	↗	9,9
Mailand	650	↗	14,0
Paris (CBD)*	860	↗	2,9

* Central Business District

Quelle: PMA, Stand: 30.09.2022

Zur Situation an den Immobilienmärkten

Europa

Vermietung

Der Flächenumsatz im ersten Dreivierteljahr 2022 lag deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums. Das hohe Vorkrisenniveau 2019 wurde nur leicht verfehlt. Die europaweite Leerstandsquote erwies sich als stabil mit gut 8%. Die Spanne bleibt groß und reicht von unter 4% in deutschen Topmärkten bis hin zu 14% in Mailand und Warschau. Die Spitzenmieten verzeichneten deutliches Wachstum, im Durchschnitt der gut 30 Märkte ergab sich ein Plus von 3% gegenüber Ende 2021. Mietanstiege von 6% und mehr verbuchten Dublin, das Londoner West End, Mailand, Prag und Stuttgart. Die Spitzenmieten in Barcelona und Madrid waren weitgehend stabil.



Genf, „EK2“

Investment

Der Investmentumsatz mit gewerblichen Immobilien in Europa verzeichnete im ersten Dreivierteljahr 2022 mit rund 230 Mrd. EUR ein um 4 % höheres Ergebnis als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Core-Märkte waren im Fokus, was Umsatzanteile von jeweils 23 % in Deutschland und Großbritannien belegen. 34 % des europäischen Transaktionsvolumens entfielen auf Büroimmobilien. Die Anfangsrenditen reagierten im zweiten Quartal auf das stark gestiegene Zinsumfeld und den Stillstand am Investmentmarkt. Im dritten Quartal ergaben sich weitere etwas stärkere Anpassungen nach oben.

Amerika

Vermietung und Investment

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

Die Nachfrage nach Büroflächen in Mexiko-Stadt war im ersten Dreivierteljahr 2022 etwas stärker als im Vergleichszeitraum 2021. Die vollständige Erholung des Marktes wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Die Leerstandsquote im Gesamtmarkt hat sich auf rund 25 % erhöht, in den zentralen Lagen blieb sie jedoch stabil. Die Spitzenmiete für Class A-Flächen verharrte auf dem Niveau der Vorquartale. Auch in Santiago de Chile war die Nachfrage im bisherigen Jahresverlauf höher als im Vorjahr. Die Leerstandsquote stieg nur noch moderat an. Die Spitzenmiete auf US-Dollar-Basis verminderte sich aufgrund der Abwertung des Peso.

Asien / Pazifik

Vermietung und Investment

In der Region Asien/Pazifik erhöhte sich die Nachfrage im zweiten und dritten Quartal 2022 weiter, getrieben von Finanzdienstleistern und IT-Unternehmen und den Umzug in höherwertige Flächen. Die Leerstände stiegen in Melbourne und Sydney, stagnierten in Tokio und verringerten sich in Singapur und Seoul.

* Verhältnis Nettoertrag zu Kaufpreis

Übersicht über wichtige internationale Büromärkte

	Miete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Midtown Manhattan (New York)	862*	↗	13,2
Washington D.C.	597*	→	15,4
Mexiko-Stadt	269*	↘	24,7
Tokio	937**	↘	6,5
Sydney	716**	↗	11,5

* Durchschnittsmiete Class A; ** Spitzenmiete

Quelle: CBRE, CBRE-EA, PMA
Stand: 30.09.2022

Die Spitzenmieten registrierten weitere Rückgänge in Tokio und Osaka und Anstiege in Singapur und Seoul. In den australischen Metropolen zogen die Nominal- und zum Teil auch die Effektivmieten an. Die Spitzenrenditen im Bürosegment erhöhten sich im dritten Quartal in allen Märkten mit Ausnahme Japans um fünf bis fünfzehn Basispunkte.

An- und Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden drei Immobilien erworben und eine Immobilie veräußert. Darüber hinaus wurden die Anteile des Joint Venture-Partners an der Lexington Avenue Hotel L.P. übernommen, so dass der Fonds nunmehr über 100 % der Gesellschaftsanteile verfügt.

Der Fonds investierte im Dezember 2021 erstmals in der Schweiz und erwarb mit dem Objekt „EK2“ in Genf eine weitestgehend vollvermietete, gemischt genutzte Multi Storage-Immobilie, unweit der Genfer Innenstadt sowie dem internationalen Flughafen.

Das Gebäude verfügt über eine Gesamtmietfläche von 17.945 m² sowie 130 Stellplätze und wurde Mitte 2021 errichtet. Der Neubau liegt in der ZIMEYSA-Zone, eine der wichtigsten Industrie- und Logistikzonen von Genf mit hervorragender Anbindung an den Flughafen, die Autobahn und das Schienennetz. Derzeit ist die Immobilie langfristig und nahezu vollständig an 14 Mieter unterschiedlicher Branchen vermietet. Das Gebäude ist als Multi-Storage-Objekt entwickelt worden und verfügt über insgesamt fünf Geschosse. Die logistische Erschließung erfolgt über zwölf Standard-Ladedocks sowie zwei Hochsicherheitsdocks. Die Immobilie ist mit Photovoltaik-Paneele auf dem Dach ausgestattet und ist nach dem Schweizer „Minergie-Standard“, einem Energiestandard für Niedrigenergiehäuser, zertifiziert.

Mit einer Investition in Seattle im Februar 2022 erschließt der Deka-ImmobilienGlobal nach New York, Boston, San Francisco, Washington DC und Los Angeles zudem einen weiteren Top-Standort in den USA.



London, 8-10 Moorgate

An- und Verkäufe¹⁾

Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
1217 Genf Rue Emma-Kammacher 5	— ²⁾	Dez. 21	— ²⁾
Seattle, 98109 1021 Valley Street/Mercer Street 1000 „Lakefront Block 31“	— ²⁾	Feb. 22	336,0
Seattle, 98109 609 Fairview Avenue N./620 Boren Avenue N. „Lakefront Block 25“	— ²⁾	Feb. 22	370,6
Verkäufe	Käufer	Datum	Verkaufspreis vor Nebenkosten in Mio. EUR
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“	Tristan Capital Partners	Feb. 22	176,0

¹⁾ Ausführliche Angaben zu den An- und Verkäufen finden Sie auf den Seiten 70 bis 71.

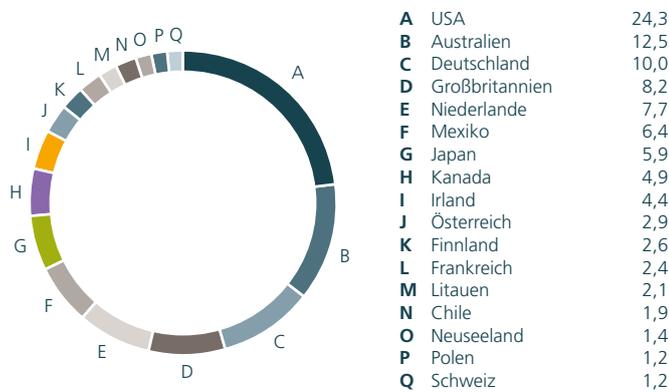
²⁾ Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.

Geografische Verteilung der Immobilien

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrs- wert in %
Immobilien, gesamt:	46	7.380,0	100,0
davon Deutschland	5	737,3	10,0
davon Europa (ohne Deutschland)	16	2.414,4	32,7
Niederlande	4	571,4	7,7
Großbritannien	3	605,5	8,2
Österreich	1	210,5	2,9
Frankreich	2	175,7	2,4
Finnland	1	193,4	2,6
Litauen	1	153,2	2,1
Irland	2	328,1	4,4
Polen	1	91,1	1,2
Schweiz	1	85,5	1,2
davon Lateinamerika / USA	15	2.771,3	37,6
USA	9	1.796,9	24,3
Mexiko	4	472,1	6,4
Chile	1	139,8	1,9
Kanada	1	362,5	4,9
davon Asien / Pazifik	10	1.457,1	19,7
Japan	4	433,4	5,9
Australien	5	922,1	12,5
Neuseeland	1	101,6	1,4

Geografische Verteilung der Immobilien

in % der Verkehrswerte



Die „Lakefront Blocks“ sind ein im Jahr 2019 fertiggestelltes Objektensemble, das im Norden des Teilmarktes „South Lake Union“ in der ersten Gebäudereihe am Südufer des Lake Unions liegt und aus den beiden Gebäudepaaren „Block 25“ und „Block 31“ besteht. Der zentrumsnahe, florierende Standort beheimatet eine Reihe von innovativen Technologie- und Biotech-Unternehmen, wie beispielsweise Facebook, Apple, Google, UW Medicine, Fred Hutch und Amazon mit seinem Headquarter-Campus. South Lake Union gilt als international bekanntes Vorbild in Sachen Innovation, Nachhaltigkeit und „Work-Live-Play“-Charakter: Der Stadtteil zeichnet sich durch eine hohe Dichte an LEED-zertifizierten Objekten, lebhaften Bars, Restaurants, Events und Museen aus. Der südliche Uferbereich mit dem belebten Lake Union Park und dem „Museum of History & Industry“ liegt direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

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

Block 31 wurde vollständig vom Deka-ImmobilienGlobal, Block 25 als internes Joint Venture zwischen dem Deka-ImmobilienGlobal (60 %) und dem Deka-ImmobilienMetropolen (40 %) erworben.

Im Berichtszeitraum wurde die Immobilie „Les Ateliers du Parc“ in Clichy-La-Garenne, Frankreich, veräußert. Dabei handelt es sich um ein Gebäudeensemble mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rd. 33.000 m², bestehend aus einem historischen Gebäude mit von Gustave Eiffel gestalteten, denkmalgeschützten Teilbereichen (Fassadenteile und Kuppeldach) und einem dahinterliegenden U-förmigen neueren Gebäude. Mit dem Verkauf werden Vermietungs- und Revitalisierungsrisiken im Fonds reduziert.

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.

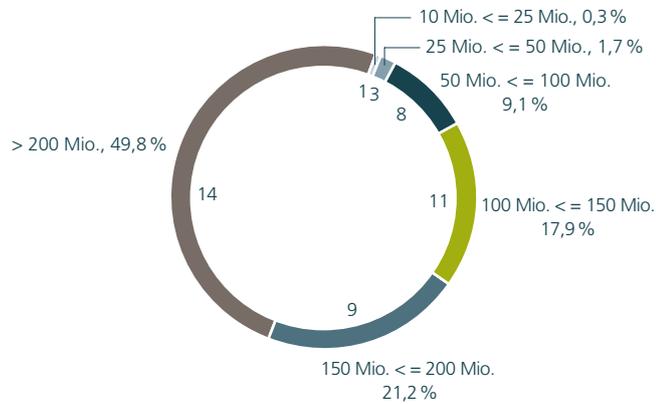
Vermietungssituation

Der Deka-ImmobilienGlobal hat eine ertragsbezogene Leerstandsquote von 6,8 % (BVI) zum Stichtag 30.09.2022. Darin berücksichtigt ist u. a. das weiterhin vakante „Hotel East Side“ in New York.

Der Fonds verfügt über eine diversifizierte Restlaufzeit der Mietverträge, die ein konstantes Ertragspotenzial des Immobilienbestandes ermöglicht. Fast 60 % der Mietverträge haben eine Laufzeit bis 2027 und länger – rd. 31 % davon bis mindestens

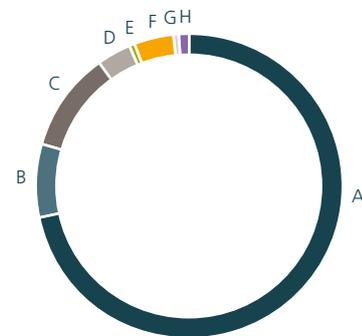
Größenklassen der Fondsimmobilien

Verkehrswerte in Mio. EUR



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

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag



A Büro/Praxis	72,8 %	E Wohnen	0,2 %
B Hotel	7,7 %	F Stellplätze (Kfz)	4,0 %
C Handel/Gastronomie	10,6 %	G Freizeit	0,2 %
D Lager/Hallen	3,6 %	H Sonstige	1,0 %

2032, so dass im Fall der Vertragserfüllung das mittelfristige Nachvermietungsrisiko des Bestandsportfolios überschaubar ist.

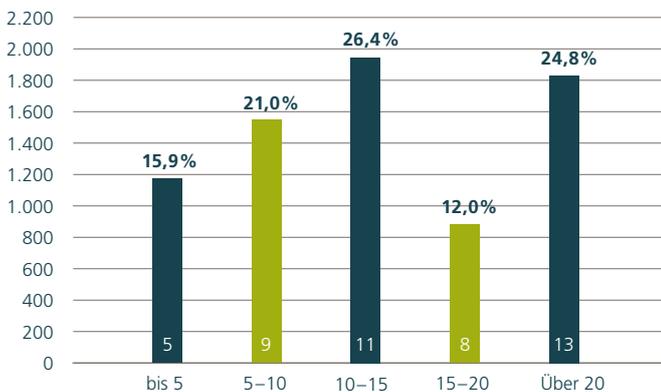
Detaillierte Angaben zu Vermietungsquoten und auslaufenden Mietverträgen – getrennt nach Ländern und Nutzungsarten – sind in der Vermietungsübersicht auf den Seiten 22 bis 25 dargestellt. Die Leerstandsquoten sämtlicher Immobilien sind im Teil I zur Vermögensaufstellung, dem Immobilienverzeichnis, auf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

Portfoliostruktur

Per 30.09.2022 verfügt der Deka-ImmobilienGlobal über 46 Objekte mit einem Immobilienvermögen von rund 7.380 Mio. EUR, davon 25 Immobilien außerhalb Europas. Das Portfolio unterteilt sich, bezogen auf die Verkehrswerte, auf 42,7% in Europa, 37,6% in der Region Amerika und 19,7% in Asien/Pazifik. Schwerpunkte innerhalb des Portfolios bilden in Europa Deutschland mit 10,0%, Großbritannien mit 8,2% und die Niederlande mit 7,7%, in der Region Asien/Pazifik Australien mit 12,5% sowie in Amerika die USA mit 24,3%. Mit den letzten Transaktionen hat der Fonds seine internationale Ausrichtung deutlich gestärkt.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

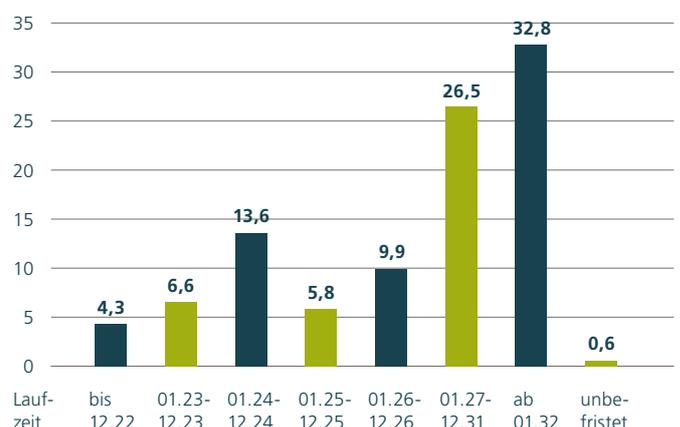
Verkehrswert in Mio. EUR



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

Restlaufzeiten der Mietverträge

Anteil am Gesamtmietaufkommen in %





London, 78 Cannon Street

Hinsichtlich der Höhe der einzelnen Verkehrswerte der Immobilien (ohne Liegenschaften im Bau) haben 12 Objekte einen Verkehrswert unter 100 Mio. EUR (Anteil am Verkehrswertvolumen rd. 11 %). In der Bandbreite von 100–200 Mio. EUR befinden sich 20 Objekte (Anteil am Verkehrswertvolumen 39,1 %). Ein Anteil von rd. 50 % am Immobilienvermögen entfällt auf 14 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.

36,9 % des Immobilienportfolios weisen ein wirtschaftliches Alter von höchstens zehn Jahren auf. 26,4 % liegen in der Kategorie 10–15 Jahre, 12 % in der Kategorie 15–20 Jahre. Immobilien mit einem wirtschaftlichen Alter von über 20 Jahren umfassen 24,8 %. 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.

Ergebniskomponenten der Fondsrendite

Die Bruttomietrendite lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 5,8 %, die Nettomietrendite erreichte 3,4 %. Die Wertänderungrendite hat 0,3 % betragen. Nach Ertragsteuern (-0,1 %) und Latenten Steuern (-0,1 %) errechnet sich eine Immobilienrendite vor Darlehensaufnahme von 3,4 %. Nach Kosten der Fremdfinanzierung lag die Immobilienrendite – bezogen auf das eigenfinanzierte Immobilienvermögen – bei 3,6 %. Im Berichtszeitraum sind Währungssicherungskosten von -0,7 % entstanden, so dass sich insgesamt eine Immobilienrendite von 2,9 % ergibt.

Die Liquiditätsrendite ist auf Grund der anhaltenden Niedrigzinspolitik und einem historisch niedrigen Leitzinsniveau weiterhin kaum vorhanden (0,8 %). Insgesamt konnte eine Rendite vor Fondskosten von 2,4 % und nach Fondskosten von 1,7 % (nach BVI) erreicht werden. Detaillierte Angaben zu den Renditen – getrennt nach Ländern – sind auf den Seiten 26 bis 31 ersichtlich.

Objekte mit einem ertragsbezogenen Leerstand von über 33 %

Objekt	Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr	Leerstand 31.03.2022
03200 Mexiko-Stadt, Avenida Insurgentes Sur 1196, „Torre de los Parques“	41,2 %	43,0 %
10022 New York, 525 Lexington Avenue, „Hotel East Side“	100,0 %	100,0 %

Währungs- und Kreditportfoliomangement

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hielt der Deka-ImmobilienGlobal Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Fremdwährung in Großbritannien, den USA, Kanada, Mexiko, Chile, Japan, Singapur, Südkorea, Australien, Neuseeland und der Schweiz. 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.

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	370	331	316	15	17	95,3	353
Schweiz	74	71	67	3	3	95,4	71
Polen ¹⁾	102	432	52	380	79	12,0	11
Kanada	352	467	477	-9	-7	102,0	359
USA ²⁾	1.164	1.126	1.356	-230	-238	120,4	1.404
Mexiko ²⁾	341	6.669	1.170	5.499	281	17,5	60
Chile	109	100.399	96.950	3.449	4	96,6	105
Australien	681	1.020	992	27	18	97,3	663
Neuseeland	46	78	73	5	3	93,4	43
Japan ³⁾	358	49.968	50.429	-461	-3	100,9	361
Südkorea	1	1.694	0	1.694	1	0,0	0
Gesamt							3.430

¹⁾ 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.

²⁾ 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.

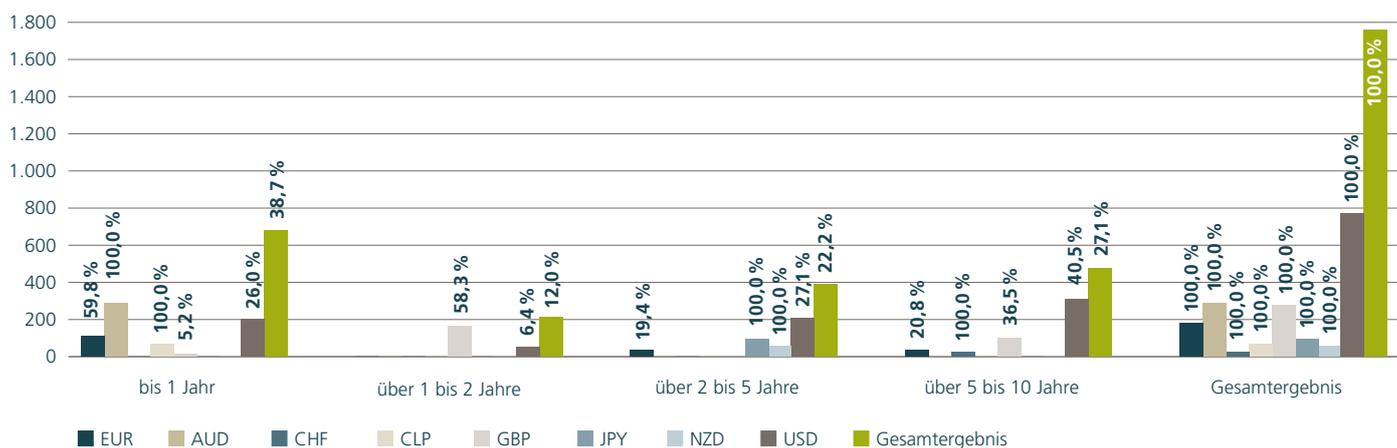
Lediglich geringe Positionen der mexikanischen Immobilien-Gesellschaften (z. B. Kasse, Forderungen) sowie eine Rückstellung sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.

³⁾ In Japan werden 22,9 Mrd. JPY (164,3 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	0,5
EUR (Ausland)	143.000	1,9
EUR (Gesamt)	180.500	2,4
AUD	288.116	3,9
CHF	26.301	0,4
CLP	69.635	0,9
GBP	278.600	3,8
JPY	93.070	1,3
NZD	54.515	0,7
USD	768.075	10,4
Summe	1.758.812	23,8

* Immobilienvermögen gesamt: 7.379.985 TEUR

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

Den derzeitigen Herausforderungen auf den Kapitalmärkten mit sehr volatilen Wahrungssicherungskosten infolge der Zins-differenzen zwischen dem Euroraum und anderen Währungen begegnet der Fonds mit einer taktischen, kurzfristigen Anpas-sung der Landerallokation. Bei Normalisierung der Situation bei den Wahrungssicherungskosten wird wieder verstärkt auf eine Annäherung an die regionale Zielallokation fokussiert.

Das Kreditportfolio (rd. 1.759 Mio. EUR) beläuft sich zum 31.03.2022 auf 23,8 % des Immobilienvermögens (rd. 7.380 Mio. EUR).

Hauptanlagerisiken

Der Deko-ImmobilienGlobal investiert nach dem Grundsatz der Risikostreuung in ein weltweites Immobilienportfolio mit nach-haltiger Wertentwicklung. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie die Streuung u. a. nach Lage, Größe und Nutzung im Vor-dergrund der Überlegungen. Der Immobilienbestand wird vom Fondsmanagement entsprechend den Markterfordernissen und Marktentwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -umstruk-turierung und -kauf/-verkauf optimiert. Durch eine defensive Vorgehensweise bei der Liquiditätsanlage ist der Fonds solide aufgestellt.

Corona-Pandemie: Im Zuge der Corona-Pandemie konnten viele Mieter auch 2021 aufgrund behördlich verordneter Schließungen ihren Geschäften nicht in gewohnter Art und Weise nachgehen. Seitens der Regierungen und der Notenbanken wurde und wird in allen relevanten Wirtschaftsregionen versucht, die Schäden in der Realwirtschaft so gering wie möglich zu halten. Es lässt sich eine schwierige Lage für die Hotellerie und den Einzelhandel fest-stellen. Die Situation eines teilweise „wirtschaftlichen Minimal-betriebes“ war und ist auch für unsere Mieter in unterschiedlicher Intensität belastend. Wenngleich die Pandemie rechtlich be-trachtet 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 beglei-ten und für das Sondervermögen langfristig tragfähige Lösungen zu finden.

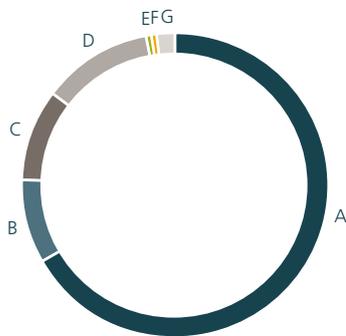
Ukraine-Situation: Seit Ende Februar 2022 finden kriegerische Auseinandersetzungen in der Ukraine statt. Da Deko Immobilien nicht in den relevanten Märkten investiert ist und lediglich über einen vernachlässigbaren Anteil an Mietern aus Russland verfügt, erwarten wir aktuell, dass die Auseinandersetzungen keine un-mittelbaren Auswirkungen auf unsere Immobilienportfolien haben werden. Einzelne Mieter werden jedoch durch Sanktionen, die Unterbrechung von Geschäftsbeziehungen oder auch von Liefer-ketten betroffen sein. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Auseinandersetzungen negativen Einfluss auf die gesamtwirt-schaftliche Entwicklung in Europa haben werden. Eine konjunk-turelle Abkühlung könnte sich mit zeitlicher Verzögerung auch auf den Immobilienmärkten niederschlagen.

Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

Adressenausfallrisiken: Dieser Fonds erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesell-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 Schuld-ners der getätigten Liquiditätsanlage) eingegrenzt. Um die möglichen Auswirkungen von Mieterisiken messen und fall-bezogen steuern zu können, werden insbesondere Bonitäts-analysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden bei besonderen Geschäftsvorfällen, wie z. B. Ankäufen oder großflächigen Vermietungen, besonders performancerelevante Geschäftspartner einer zusätz-lichen 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 17).

Im Zuge der Corona-Pandemie könnten verstärkt Adressenausfall-risiken bestehen. Maßnahmen wie beispielsweise Stundungen

Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen



A Büro/Praxis	67,0 %	E Wohnen	0,3 %
B Hotel	9,2 %	F Freizeit	0,4 %
C Handel/Gastronomie	9,6 %	G Sonstige	1,8 %
D Lager/Hallen	11,8 %		

Top-Ten-Mieter

Google LLC	6,2 %
Deloitte Holding B.V.	3,2 %
Stantec Consulting Ltd.	3,0 %
PriceWaterhouseCoopers	2,8 %
MAYER BROWN LLP	2,8 %
DHG Burlington Road Limited	2,4 %
Sanoma Media Finland Oy	2,3 %
CMS Cameron McKenna Services	2,2 %
Palace Hotel Operational B.V.	2,1 %
ING Bank N.V. London Branch	2,1 %
Top-Ten-Mieter gesamt	29,1 %
Übrige Mieter	70,9 %
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

können diesen entgegenwirken, um auf längere Sicht die Mietverhältnisse zu stabilisieren.

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

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

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



Melbourne, 452 Flinders Street

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 erhältlich.

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

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.

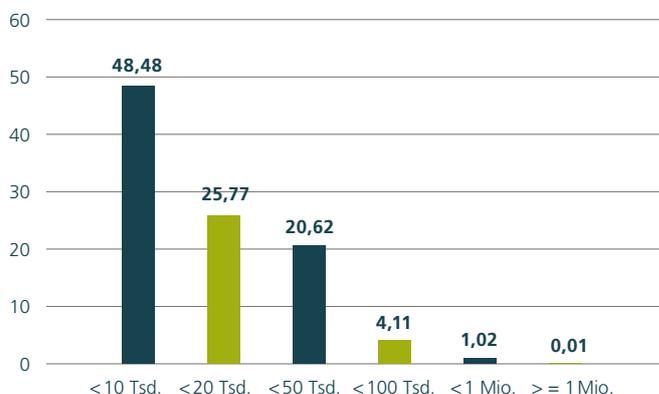
Wertentwicklung: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

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).

Anlegerstruktur*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.



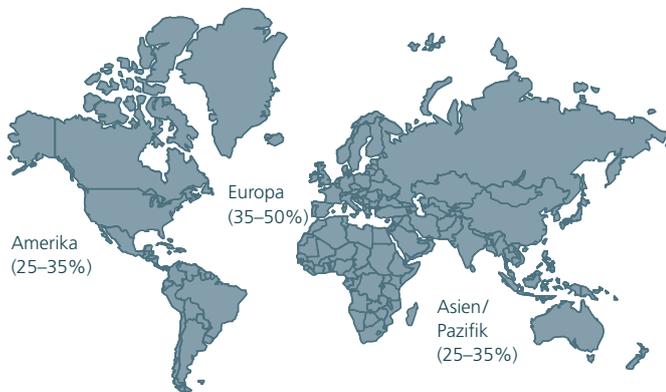
* Auswertung bezieht sich auf 76,6 % des Fondsvermögens.

Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurden die Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und die Besonderen Anlagebedingungen (BAB) für das von der Deka Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen Deka-ImmobilienGlobal (ISIN DE0007483612) im Zuge von Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) aufgrund des Inkrafttretens wesentlicher Bestandteile des Fondsstandortgesetzes (FoStoG) am 2. August 2021 und anderer Vorschriften wie folgt geändert:

- Es wurde die Möglichkeit zur Ausgabe elektronischer Anteilsscheine aufgenommen.
- Die Kapitalausstattung von Immobilien-Gesellschaften, die zu 100 % von der Gesellschaft für ein Sondervermögen gehalten werden, wurde erleichtert.
- Es erfolgte eine Anpassung an den geänderten Wortlaut des § 206 Absatz 1 Satz 2 KAGB in Verbindung mit § 230 Absatz 1 KAGB, um die Berücksichtigung bestimmter Zertifikatsformen in den Emittentengrenzen sicherzustellen.
- Es erfolgte eine Anpassung an den Wortlaut des § 202 Satz 1 KAGB, der im Zuge der Umsetzung europarechtlicher Vorschriften hinsichtlich bestimmter Unternehmen für grenzüberschreitende Effektingeschäfte geändert wurde.
- Bei Verschmelzungen gelten für Immobilien-Sondervermögen nunmehr die gleichen Anforderungen wie bei anderen Publikums-Sondervermögen, so dass ein Umtauschangebot nicht mehr zwingend erforderlich ist.

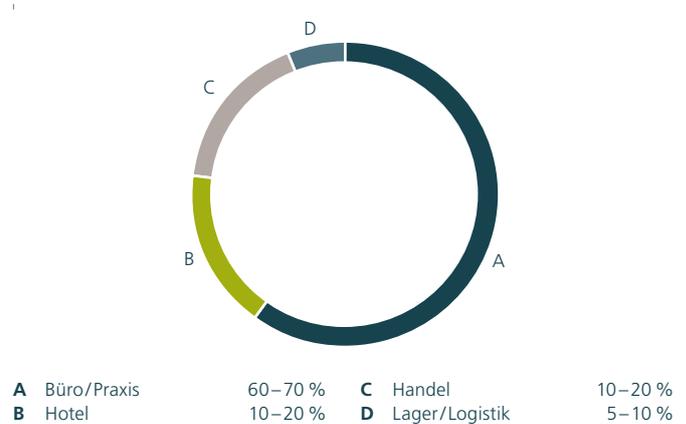
Zielallokation „geografisch“



- Es wurde klargestellt, dass die Gesellschaft nicht verpflichtet ist, ein Sondervermögen weiterzuführen, wenn es einen Nettoinventarwert von 150 Millionen Euro nicht erreicht.
- Bei Änderungen der Anlagebedingungen gelten für Immobilien-Sondervermögen nunmehr die gleichen Anforderungen wie bei anderen Publikums-Sondervermögen (z. B. Wegfall eines zwingenden Umtauschangebots bei bestimmten Änderungen). Das Erfordernis eines dauerhaften Datenträgers, der hohe Kosten verursacht, wurde auf Änderungen beschränkt, die anlegerbenachteiligend sind. Anlagerbenachteiligend können Änderungen der Kostenregelungen oder wesentlicher Anlegerrechte sein. Bei Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze muss weiterhin jede Änderung per dauerhaftem Datenträger mitgeteilt werden; nur in diesem Fall bestehen die Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB. Die Frist für das Inkrafttreten von Änderungen der Anlagegrundsätze wurde auf vier Wochen verkürzt.
- Die dem Anleger zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitbeilegung wurden im Vertragswerk verankert.
- Daneben wurden redaktionelle und klarstellende Änderungen vorgenommen (u. a. Vollzug Brexit, Aufnahme Verweis auf InvStG).

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

Zielallokation „Nutzungsarten“



Des Weiteren traten folgende Änderungen mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde in den Besonderen Anlagebedingungen (BAB) für den Deka-ImmobilienGlobal mit Wirkung zum 24. Juni 2022 in Kraft:

- Die Regelung zur Auslands-Immobilienquote wurde zur Vereinheitlichung an die Handhabung bei anderen Sondervermögen angepasst.
- Es wurde ein Hinweis auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt hinsichtlich der Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen aufgenommen.
- Der im Rahmen der Ausschüttung mögliche Vortrag von Erträgen zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren wurde von 10 % auf 15 % erhöht, um die Flexibilität des Fondsmanagements hinsichtlich der langfristigen Gewährleistung gleichmäßiger und planbarer Ausschüttungen zu erhöhen.

Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht gemäß § 346 Absatz 7 KAGB auch zu diesen Änderungen nicht.

Ausblick

Der weitere Erholungspfad der Mietmärkte in Europa wird von den Folgen des Kriegs in der Ukraine und der dadurch ausgelösten Energie- und Wirtschaftskrise ausgebremst. Der Bauzyklus sollte im laufenden Jahr allerdings seinen Höhepunkt erreichen und spätestens 2024 deutlich abebben, verstärkt durch die stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten. Der Nettozugang an Flächen bleibt 2022/2023 deutlich unter den reinen Fertigstellungszahlen. Das Mietwachstum dürfte zunächst hoch bleiben. Im weiteren Prognosezeitraum erwarten wir sich verlangsamende, aber anhaltend robuste Mietsteigerungen. Infolge der erwarteten starken Zinsstraffung ist 2022/2023 mit weiteren deutlichen Anpassungen der Anfangsrenditen zu rechnen.

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

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

Aktuelle Entwicklungen, wie z. B. die noch andauernden Auswirkungen der Pandemie, der Inflations- und Zinsanstieg infolge des Ukraine-Krieges, eine mögliche Rezession etc. können die Performanceentwicklung des Fondsgeschäftsjahres 2022/2023 beeinflussen. Transaktionen werden in diesem Umfeld zurückhaltend geprüft, wenn auch weiterhin das internationale Wachstum des Fonds im Fokus steht. Zur Verbesserung und zum Ausbau des Immobilienportfolios wird der Deko-ImmobilienGlobal auch Chancen in anderen Märkten wahrnehmen.

Das Thema Nachhaltigkeit wird beim Deko-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 Objekten im Bestand Berücksichtigung finden. Im Juni 2022 wurden zudem die Principle Adverse Impacts in den Verkaufsprospekt mit aufgenommen. Ziel ist auch weiterhin eine hohe Zertifizierungsquote, die sich zum Stichtag auf rund 85 % beläuft.

Zur Stärkung des modernen wettbewerbsfähigen Immobilienportfolios stehen die Themen Nachhaltigkeit und Digitalisierung an den Objekten bzw. Mietflächen zunehmend im Fokus. Im Bestandsmanagement sind die Sicherung einer hohen Vermietungsquote und der Ausbau der Mieterdiversifikation wichtige Erfolgsfaktoren für die Immobilienrendite.

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

Frankfurt am Main, im Dezember 2022

Deko Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Victor Stoltenburg



Tokio, „Don Quijote Building“

Übersicht Vermietung zum 30. September 2022

Vermietungsinformationen

Direktinvestments und Beteiligungen	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Irland
Mietobjekte (Anzahl)	5	1	2	3	2
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	737,3	193,4	175,7	605,5	328,1
Nutzungsarten nach Mietertrag¹⁾					
Jahresmietertrag Büro/Praxis	79,8 %	70,5 %	86,7 %	98,2 %	35,8 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	6,0 %	12,1 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %
Jahresmietertrag Hotel	3,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	59,8 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	1,3 %	2,1 %	3,3 %	0,2 %	0,4 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	4,9 %	5,9 %	4,2 %	0,2 %	1,9 %
Jahresmietertrag Wohnen	2,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,6 %	0,2 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	1,6 %	9,5 %	5,7 %	0,0 %	1,8 %
Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾					
Leerstand Büro/Praxis	3,4 %	0,0 %	0,0 %	1,5 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	95,6 %	100,0 %	100,0 %	98,5 %	100,0 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{2),3)}					
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2022	6,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2023	13,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2024	17,8 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
2025	17,6 %	0,0 %	0,0 %	2,3 %	0,0 %
2026	9,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2027	2,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2028	1,7 %	0,0 %	71,3 %	0,0 %	0,0 %
2029	5,8 %	100,0 %	0,0 %	20,0 %	0,0 %
2030	6,1 %	0,0 %	0,0 %	2,6 %	0,0 %
2031	0,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2032+	18,4 %	0,0 %	28,7 %	74,9 %	100,0 %

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

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

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

Vermietungsinformationen

Direktinvestments und Beteiligungen	Litauen	Niederlande	Österreich	Polen	Schweiz
Mietobjekte (Anzahl)	1	4	1	1	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	153,2	571,4	210,5	91,1	85,5

Nutzungsarten nach Mietertrag¹⁾

Jahresmietertrag Büro/Praxis	94,2 %	42,2 %	65,7 %	82,2 %	12,2 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	4,2 %	16,6 %	0,9 %	11,1 %	0,0 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	35,2 %	22,2 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,3 %	0,1 %	2,3 %	0,6 %	70,4 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0 %	5,1 %	4,1 %	6,1 %	6,9 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,1 %	0,0 %	2,8 %	0,0 %	10,3 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	1,2 %	0,5 %	2,0 %	0,0 %	0,2 %

Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾

Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	0,0 %	2,4 %	0,0 %	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 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	99,9 %	100,0 %	97,2 %	100,0 %	100,0 %

Restlaufzeiten der Mietverträge^{2),3)}

unbefristet	7,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2022	1,1 %	0,0 %	1,8 %	0,0 %	0,0 %
2023	2,4 %	0,7 %	5,9 %	0,2 %	0,2 %
2024	20,7 %	21,0 %	4,2 %	13,2 %	0,0 %
2025	24,9 %	0,0 %	15,0 %	4,5 %	0,0 %
2026	24,3 %	3,9 %	5,8 %	81,4 %	18,0 %
2027	3,5 %	2,0 %	10,3 %	0,0 %	0,0 %
2028	2,7 %	0,0 %	2,9 %	0,0 %	13,8 %
2029	5,1 %	30,2 %	0,4 %	0,0 %	0,0 %
2030	6,9 %	1,0 %	30,9 %	0,6 %	0,0 %
2031	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	24,7 %
2032+	1,4 %	41,1 %	22,9 %	0,0 %	43,3 %

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

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

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

Übersicht Vermietung zum 30. September 2022

Vermietungsinformationen				
Direktinvestments und Beteiligungen	Australien	Chile	Japan	Kanada
Mietobjekte (Anzahl)	5	1	4	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	922,1	139,8	433,4	362,5
Nutzungsarten nach Mietertrag ¹⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	69,4 %	88,7 %	23,8 %	84,7 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	23,1 %	2,3 %	54,2 %	4,9 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,3 %	0,8 %	18,3 %	0,1 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	6,6 %	7,9 %	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 %	2,7 %	0,0 %
Leerstand (stichtagsbezogen) ²⁾				
Leerstand Büro/Praxis	7,4 %	7,5 %	0,9 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,7 %	0,0 %	0,5 %	0,6 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	1,2 %	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 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %
Vermietungsquote	92,0 %	91,1 %	98,3 %	99,3 %
Restlaufzeiten der Mietverträge ^{2),3)}				
unbefristet	0,1 %	0,0 %	0,1 %	5,0 %
2022	7,2 %	0,0 %	8,0 %	0,0 %
2023	12,9 %	17,7 %	13,6 %	0,0 %
2024	10,0 %	29,6 %	20,3 %	0,0 %
2025	3,6 %	22,1 %	13,6 %	0,0 %
2026	3,1 %	7,2 %	20,6 %	0,0 %
2027	29,1 %	13,0 %	1,0 %	0,0 %
2028	10,6 %	0,0 %	1,8 %	0,0 %
2029	14,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2030	6,2 %	0,0 %	20,9 %	6,6 %
2031	2,4 %	0,0 %	0,0 %	3,4 %
2032+	0,3 %	10,4 %	0,0 %	85,0 %

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgesseite.

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

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

Vermietungsinformationen

Direktinvestments und Beteiligungen

	Mexiko	Neuseeland	USA	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl)	4	1	9	46
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	472,1	101,6	1.796,9	7.380,0

Nutzungsarten nach Mietertrag¹⁾

Jahresmietertrag Büro/Praxis	96,8 %	86,9 %	74,4 %	72,8 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	1,5 %	0,8 %	7,3 %	10,6 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	8,8 %	7,7 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,0 %	0,6 %	6,2 %	3,6 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,5 %	10,6 %	3,1 %	4,0 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	1,2 %	1,2 %	0,1 %	1,0 %

Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾

Leerstand Büro/Praxis	6,2 %	17,4 %	5,4 %	4,1 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,2 %	0,4 %	0,7 %	0,4 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	7,8 %	2,2 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	3,1 %	0,0 %	0,1 %
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	93,6 %	79,0 %	86,1 %	93,2 %

Restlaufzeiten der Mietverträge^{2), 3)}

unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,6 %	0,6 %
2022	3,2 %	1,1 %	8,2 %	4,3 %
2023	8,5 %	0,1 %	5,7 %	6,6 %
2024	22,1 %	16,2 %	16,6 %	13,6 %
2025	7,6 %	4,0 %	2,0 %	5,8 %
2026	34,3 %	46,0 %	3,3 %	9,9 %
2027	0,5 %	3,8 %	4,2 %	6,1 %
2028	2,3 %	7,4 %	2,8 %	4,3 %
2029	4,9 %	0,0 %	1,1 %	9,3 %
2030	0,0 %	8,7 %	7,6 %	5,8 %
2031	0,0 %	12,7 %	0,2 %	1,0 %
2032+	16,7 %	0,0 %	47,6 %	32,8 %

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

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

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

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen					
Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Deutschland	Finnland	Frankreich	Groß- britannien	Irland
I. Immobilien					
Bruttoertrag	4,1 %	5,7 %	4,2 %	4,9 %	4,8 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,4 %	-0,5 %	-1,5 %	-0,5 %	-0,1 %
Nettoertrag	2,6 %	5,1 %	2,8 %	4,4 %	4,8 %
Wertänderungen	8,4 %	1,7 %	-1,8 %	-0,8 %	2,5 %
Ertragsteuern	0,0 %	-0,2 %	-0,8 %	0,3 %	0,0 %
Latente Steuern	-1,5 %	0,0 %	2,3 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	9,6 %	6,6 %	2,5 %	3,9 %	7,2 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	10,0 %	6,6 %	2,7 %	5,1 %	7,2 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-1,1 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	10,0 %	6,6 %	2,7 %	4,0 %	7,2 %
II. Liquidität					
III. Ergebnis gesamter Fonds					
Ergebnis vor Fondskosten					
Ergebnis nach Fondskosten(BVI-Methode)					
Kapitalinformationen ¹⁾ (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)					
Immobilien gesamt					
Liquidität					
Kreditvolumen					
Fondsvermögen (netto)					
Informationen zu Wertänderungen ²⁾ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)					
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	737,3	193,4	175,7	605,5	328,1
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	30,4	8,5	7,2	29,2	15,5
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	65,4	4,7	5,4	1,0	11,5
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-3,7	-0,6	-3,1	-4,2	-1,1
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-3,3	-0,9	-0,2	-2,0	-2,2
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	61,7	4,1	2,3	-3,1	10,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-3,3	-0,9	-0,2	-2,0	-2,2

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

¹⁾ 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.

²⁾ 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.

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 86 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen

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

II. Liquidität

III. Ergebnis gesamter Fonds

Ergebnis vor Fondskosten

Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)

Kapitalinformationen¹⁾

(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Immobilien gesamt

Liquidität

Kreditvolumen

Fondsvermögen (netto)

Informationen zu Wertänderungen²⁾

(stichtagsbezogen in Mio. EUR)

Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	153,2	571,4	210,5	91,1	85,5
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	9,0	30,1	9,6	5,1	3,8
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	0,0	27,4	2,7	1,1	0,5
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-2,9	-11,2	-1,2	-1,1	-1,9
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-0,3	-2,4	-0,4	-0,2	-0,3
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-2,9	16,2	1,5	0,0	-1,5
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,3	-2,4	-0,4	-0,2	0,3

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

¹⁾ 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.

²⁾ 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.

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 86 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen				
Direktinvestments und Beteiligungen				
Renditekennzahlen in %	Australien	Chile	Japan	Kanada
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,9 %	6,9 %	5,5 %	6,1 %
Bewirtschaftungsaufwand	-3,9 %	-1,7 %	-2,0 %	-1,5 %
Nettoertrag	2,0 %	5,2 %	3,5 %	4,7 %
Wertänderungen	-0,4 %	7,5 %	-0,7 %	-5,2 %
Ertragsteuern	0,0 %	-2,6 %	-0,2 %	0,0 %
Latente Steuern	-0,1 %	0,7 %	0,1 %	0,3 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	1,6 %	10,8 %	2,6 %	-0,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	1,5 %	16,8 %	3,1 %	-1,8 %
Währungsänderung	-0,3 %	1,4 %	-1,2 %	-1,4 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	1,2 %	18,2 %	1,9 %	-3,1 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	922,1	139,8	433,4	362,5
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	56,2	11,6	23,6	23,1
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	26,4	11,1	3,2	0,1
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-24,6	0,0	-5,6	-16,9
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-5,1	0,0	-0,8	-0,7
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	1,8	11,1	-2,4	-16,8
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-5,1	0,0	-0,8	-0,7

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

¹⁾ 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.

²⁾ 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.

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 86 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen

Renditekennzahlen in %	Mexiko	Neuseeland	USA	Gesamt
I. Immobilien				
Bruttoertrag	9,6 %	4,8 %	6,0 %	5,7 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,8 %	-5,3 %	-4,7 %	-2,3 %
Nettoertrag	7,8 %	-0,5 %	1,3 %	3,4 %
Wertänderungen	-7,5 %	1,3 %	-0,8 %	0,3 %
Ertragsteuern	-1,1 %	0,0 %	0,4 %	-0,1 %
Latente Steuern	0,5 %	-1,8 %	0,0 %	-0,1 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-0,2 %	-1,0 %	1,0 %	3,4 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-2,1 %	-7,5 %	-1,5 %	3,2 %
Währungsänderung	-3,9 %	-2,7 %	-1,5 %	-0,7 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	-6,0 %	-10,3 %	-2,9 %	2,5 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				2,4 %
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				1,7 %
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Immobilien gesamt				6.811,7
Liquidität				1.336,4
Kreditvolumen				-1.668,3
Fondsvermögen (netto)				6.479,8
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	472,1	101,6	1.796,9	7.380,0
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	36,5	6,8	104,8	411,0
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	0,0	1,8	8,2	170,4
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,7
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-27,4	-0,2	-13,6	-119,1
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-2,0	-0,2	-4,9	-25,8
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-27,3	1,6	-5,4	51,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-2,0	-0,2	-4,9	-25,1

¹⁾ 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.

²⁾ 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.

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 86 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

Entwicklung der Renditen				
Rendite-Kennzahlen in %	Gesamt 2021/2022	Gesamt 2020/2021	Gesamt 2019/2020	Gesamt 2018/2019
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,7 %	5,3 %	5,4 %	5,6 %
Bewirtschaftungsaufwand	-2,3 %	-2,5 %	-1,6 %	-1,9 %
Nettoertrag	3,4 %	2,7 %	3,7 %	3,7 %
Wertänderungen	0,3 %	1,1 %	0,8 %	1,9 %
Ertragsteuern	-0,1 %	-0,5 %	-0,6 %	-0,4 %
Latente Steuern	-0,1 %	0,1 %	-0,4 %	-0,5 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,4 %	3,5 %	3,6 %	4,7 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,2 %	3,6 %	3,9 %	5,4 %
Währungsänderung	-0,7 %	-0,5 %	-1,0 %	-1,3 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	2,5 %	3,1 %	2,9 %	4,0 %
II. Liquidität	0,8 %	0,4 %	0,0 %	0,0 %
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	1,7 %	1,5 %	1,5 %	2,0 %

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 Ertragsteuer-rückstellungen 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
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres 01.10.2021		6.251.884.183,38
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-87.103.314,75
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹⁾	-85.574.505,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²⁾	-1.528.809,75	
2. Mittelzufluss / -abfluss³⁾		367.359.884,69
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	494.547.126,57	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-127.187.241,88	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich⁴⁾		-34.704.662,70
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten⁵⁾		-10.554.400,62
a) bei Immobilien	-7.849.597,68	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-2.704.802,94	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres⁶⁾		154.298.912,21
a) davon ordentlicher Nettoertrag	105.972.677,42	
b) davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	34.704.662,70	
c) davon realisierte Gewinne	20.061.799,54	
d) davon realisierte Verluste	-199.110.884,00	
e) davon nicht realisierte Gewinne	138.552.710,87	
f) davon nicht realisierte Verluste	-89.223.920,62	
g) davon Währungskursveränderungen	143.341.866,30	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 30.09.2022		6.641.180.602,21

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 30.09.2022 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2021 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2020 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2019 EUR
Immobilien	2.792.861.163,41	2.169.219.493,03	2.040.968.953,41	2.074.720.817,41
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.721.127.038,75	2.591.543.564,39	2.241.611.389,53	2.116.439.936,53
Liquiditätsanlagen	877.793.208,27	1.077.451.795,09	1.274.143.301,40	1.059.871.922,36
Sonstige Vermögensgegenstände	1.490.524.796,65	1.216.420.555,59	949.506.618,71	907.806.057,48
./. Verbindlichkeiten u. Rückstellungen	1.241.125.604,87	802.751.224,72	703.256.226,30	792.452.330,77
Fondsvermögen	6.641.180.602,21	6.251.884.183,38	5.802.974.036,75	5.366.386.403,01
Nettoabsatz	367.359.884,69	440.565.202,08	453.961.605,05	411.798.686,46
Anteilumlauf in Stück	120.817.548	114.099.340	106.035.992	97.725.422
Anteilwert	54,96	54,79	54,72	54,91
Ausschüttung je Anteil	0,90	0,75	0,75	1,00
Tag der Ausschüttung	06.01.2023	07.01.2022	08.01.2021	10.01.2020

Vermögensübersicht zum 30. September 2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (ab Seite 40)				
1. Geschäftsgrundstücke		2.792.861.163,41		42,05
(davon in Fremdwährung:	1.509.951.163,41)			
Zwischensumme		2.792.861.163,41		42,05
(insgesamt in Fremdwährung:	1.509.951.163,41)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (ab Seite 48)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		2.721.127.038,75		40,97
(davon in Fremdwährung:	1.283.953.694,81)			
Zwischensumme		2.721.127.038,75		40,97
(insgesamt in Fremdwährung:	1.283.953.694,81)			
III. Liquiditätsanlagen (Seite 72)				
1. Bankguthaben		877.793.208,27		13,22
(davon in Fremdwährung:	97.808.253,31)			
Zwischensumme		877.793.208,27		13,22
(insgesamt in Fremdwährung:	97.808.253,31)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (Seite 73)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		39.526.050,39		0,60
(davon in Fremdwährung:	17.365.754,43)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		1.124.577.802,40		16,93
(davon in Fremdwährung:	869.087.802,38)			
3. Zinsansprüche		33.416,66		0,00
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten				
– bei Immobilien		39.871.169,26		0,60
(davon in Fremdwährung:	23.642.612,63)			
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		14.439.544,65		0,22
(davon in Fremdwährung:	10.116.402,86)			
5. Andere		272.076.813,29		4,10
(davon in Fremdwährung:	82.782.385,28)			
Zwischensumme		1.490.524.796,65		22,44
(insgesamt in Fremdwährung:	1.002.994.957,58)			
Summe der Vermögensgegenstände		7.882.306.207,08		118,69

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (Seite 73)				
1. Krediten		841.282.803,36		12,67
(davon in Fremdwährung:	733.282.803,36)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		3.783.077,91		0,06
(davon in Fremdwährung:	2.946.112,35)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		46.034.508,38		0,69
(davon in Fremdwährung:	24.295.060,68)			
4. anderen Gründen		190.651.072,94		2,87
(davon in Fremdwährung:	7.771.513,27)			
Zwischensumme		1.081.751.462,59		16,29
(insgesamt in Fremdwährung:	768.295.489,66)			
II. Rückstellungen (Seite 73)		159.374.142,28		2,40
(davon in Fremdwährung:	76.954.907,61)			
Summe der Schulden		1.241.125.604,87		18,69
C. Fondsvermögen		6.641.180.602,21		100,00

Umlaufende Anteile (Stück)	120.817.548
Anteilwert (EUR)	54,96

Devisenkurse:

Australischer Dollar (AUD)	1 EUR =	1,49766 AUD
Kanadischer Dollar (CAD)	1 EUR =	1,32637 CAD
Schweizer Franken (CHF)	1 EUR =	0,95054 CHF
Chilenischer Peso (CLP)	1 EUR =	923,24000 CLP
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	24,67050 CZK
Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,89555 GBP
Japanischer Yen (JPY)	1 EUR =	139,68000 JPY
Sudkoreanischer Won (KRW)	1 EUR =	1389,62000 KRW
Mexikanischer Peso (MXN)	1 EUR =	19,54005 MXN
Neuseeland Dollar (NZD)	1 EUR =	1,70595 NZD
Polnischer Zloty (PLN)	1 EUR =	4,84365 PLN
Schwedische Krone (SEK)	1 EUR =	10,95200 SEK
Singapur Dollar (SGD)	1 EUR =	1,39325 SGD
US Dollar (USD)	1 EUR =	0,96540 USD

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 2.792,9 Mio. EUR.

Angaben zu den Transaktionen können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 70) entnommen werden.

Die weiteren Veränderungen ergeben sich aus Wertfortschreibungen, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen der Immobilien durch die externen Bewerter. Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 40) entnommen werden.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 2.721,1 Mio. EUR.

Angaben zu den Transaktionen können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 70) entnommen werden.

Die weiteren Veränderungen ergeben sich aus Wertfortschreibungen, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen. Angaben zu den Immobilien-Gesellschaften können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 48) entnommen werden.

Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 877,8 Mio. EUR. Sie sind unter anderem in Höhe von 275,0 Mio. EUR als Termingelder angelegt.

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 332,1 Mio. EUR und zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 108,7 Mio. EUR, für laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 277,1 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 322,4 Mio. EUR, für Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 30,7 Mio. EUR, für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 12,2 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 3,8 Mio. EUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen im Wesentlichen Mietforderungen in Höhe von 8,1 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 4,9 Mio. EUR, Vorschüsse an Immobilienverwalter in Höhe von 4,4 Mio. EUR und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 26,4 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 7,4 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 255,5 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 869,1 Mio. EUR.

Bei den *Zinsansprüchen* handelt es sich um abgegrenzte Zinsen für Termingeldanlagen.

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 39,9 Mio. EUR und bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 14,4 Mio. EUR entfallen 33,8 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in einer Gesamthöhe von 2,7 Mio. EUR, weitere Steuerforderungen in Höhe von 3,3 Mio. EUR, Forderungen aus Cash Collateral in Höhe von 162,0 Mio. EUR, noch nicht realisierte Ergebnisse aus Devisentermingeschäften in Höhe von 23,5 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 1,9 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 1,9 Mio. EUR, Forderungen gegenüber einer Immobiliengesellschaft in Höhe von 77,2 Mio. EUR und Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 1,1 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten

Die *Verbindlichkeiten aus Krediten* stehen im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung von in den USA, den Niederlanden, Neuseeland, Großbritannien, in der Schweiz und Japan gelegenen Objekten. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für Fremdkapitalaufnahmen der Immobilien-Gesellschaften im Gesamtvolumen von 847,9 Mio. EUR zur Verfügung.

Bei den *Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben* handelt es sich unter anderem um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für Transaktionen von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Davon entfallen auf die Euroländer 0,8 Mio. EUR und auf Fremdwährungsländer 2,9 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung* enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 13,9 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 10,5 Mio. EUR und Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 21,0 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 1,2 Mio. EUR, noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 176,9 Mio. EUR, abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 2,5 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährung 1,9 Mio. EUR, und Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 3,8 Mio. EUR.

Rückstellungen

Rückstellungen bestehen unter anderem in Höhe von 18,7 Mio. EUR für Instandhaltungen, 4,2 Mio. EUR für Ertragsteuer und 132,4 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT).

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei Direktinvestments in Höhe von 54,8 Mio. EUR enthalten. Für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Höhe von 77,6 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.

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

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

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 6.251,9 Mio. EUR per 30. September 2021 auf 6.641,2 Mio. EUR per 30. September 2022. Im gleichen Zeitraum wurden 9.041.861 Anteile ausgegeben und 2.323.653 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittezufluss in Höhe von 367,4 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 120.817.548 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 54,96 EUR.



Brisbane, 66 Eagle Street

Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Deutschland											
1	50678 Köln Im Zollhafen 24 „Krankenhaus 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: 74%; Ha: 13%; 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: 61%; Ha: 11%; H: 14%; L: 3%; W: 1%; Kfz: 10%	Sep. 15	1945/1997, 1933/2011, 1958/1997, 1958/1997	13.279	49.590	679	K/La/Pa
Niederlande											
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: 100%	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
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Großbritannien											
9	London WC2 38 Chancery Lane „Cursitor Building“	–	G	F	B/P: 96%; Ha: 1%; S: 4%	Aug. 18	1994/ 2017	1.187	6.833	–	Pa
Japan											
10	Osaka 542-0084 7-2 Soemoncho „Shinsaibashi Sundrug“	–	G	F	Ha: 91%; S: 9%	Apr. 21	2009	502	2.337	–	Pa/La/R/K
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) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,7	6,5	6,3	4.308.757			133.470.000,00 (2,01)
				56,6	4.522.824,00	133.510.000,00
				56,6	4.530.024,00	133.430.000,00
9,9	15,8	3,6	5.238.982			122.630.000,00 (1,85)
				48,4	5.694.420,00	123.950.000,00
				48,4	5.726.340,00	121.310.000,00
8,0	24,2	3,8	6.007.722			192.760.000,00 (2,90)
				53,8	6.954.624,00	193.940.000,00
				53,8	6.860.484,00	191.580.000,00
0,3	12,5	3,4	8.098.422			171.525.000,00 (2,58)
				42,7	8.287.812,00	168.060.000,00
				42,7	8.233.740,00	174.990.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			278.160.000,00 (4,19)
				62,0	14.677.264,00	276.340.000,00
				62,0	14.677.264,00	279.980.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			210.705.000,00 (3,17)
				55,3	10.170.000,00	208.870.000,00
				55,3	10.170.000,00	212.540.000,00
0,0	0,0	19,2	2.174.518			38.515.000,00 (0,58)
				39,5	1.948.800,00	38.500.000,00
				39,5	1.985.832,00	38.530.000,00
0,0	0,0	3,5	3.173.684			44.010.000,00 (0,66)
				31,3	3.294.492,00	43.850.000,00
				31,3	3.294.491,00	44.170.000,00
9,2	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			81.430.000,00 (= 90.927.363,07) (1,37)
				54,4	4.285.063,00	81.810.000,00
				54,7	4.285.063,00	81.050.000,00
2,3	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			22.957.510.000,00 (= 164.357.889,46) (2,47)
				47,1	763.214.412,00	22.868.700.000,00
				47,1	768.300.648,00	23.046.320.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			11.142.535.000,00 (= 79.771.871,42) (1,20)
				21,5	670.800.012,00	11.419.670.000,00
				21,5	670.800.012,00	10.865.400.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	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“	–	–	18,0	50.000.000,00	–	–
6	1012 NV Amsterdam Spuistraat 172,175 „Exchange/Bank“	–	–	23,7	50.000.000,00	–	–
7	1054 Amsterdam Vondelstraat 18-30/ Visscherstraat 7-10 „Vondel/Roemer Hotel“	–	–	20,8	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 38 Chancery Lane „Cursitor Building“	–	–	47,9	39.000.000,00 (= 43.548.657,25)	–	–
---	---	---	---	------	------------------------------------	---	---

Japan

10	Osaka 542-0084 7-2 Soemoncho „Shinsaibashi Sundrug“	–	–	56,6	13.000.000.000,00 (= 93.069.874,00)	–	–
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) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
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	714.550,35	893.187,97 (0,01)	1,2	EUR
7.694.300,61 (= 6,9)	5.709.176,39	1.985.124,22	769.430,07	128.238,33 (0,00)	0,2	EUR
10.346.904,78 (= 6,3)	8.270.631,71	2.076.273,07	1.036.393,45	3.022.814,29 (0,05)	2,9	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	2.133.037,01	10.665.184,98 (0,16)	5,0	EUR
3.316.344,11 (= 8,1)	2.265.302,50	1.051.041,61	314.302,98	1.519.131,06 (0,02)	4,2	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
- (= 6.800.021,67) (= 7,6)	- (= 4.415.123,75)	- (= 2.384.897,92)	- (= 683.374,75)	- (= 3.986.352,54) (0,06)	5,9	GBP (EUR)
- (= 8.211.080,31) (= 4,5)	- (= 2.218.846,54)	- (= 5.992.233,77)	- (= 821.152,91)	- (= 6.979.799,67) (0,11)	8,6	JPY (EUR)
-	-	-	-	-	-	JPY (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Neuseeland											
12	1010 Auckland Shortland Street 88 „Shortland & Fort“	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 1%; S: 1%; Kfz: 12%	Nov. 14 Okt. 17 ¹²⁾	2005	2.935	20.723	–	K/La/Pa
Polen¹³⁾											
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	18.298	–	K/La/Pa
Schweiz											
14	1217 Genf Rue Emma-Kammacher 5 „EK2“	–	G(E)	F	B/P: 13%; L: 70%; S: 11%; Kfz: 7%	Dez. 21	2021	11.041	17.945	–	Pa/La
USA											
15	Boston, 02110 175 Federal Street	–	G	F	B/P: 95%; Ha: 5%	Apr. 16	1979	1.773	21.180	–	K/Pa
16	Los Angeles 90017 915 Wilshire Blvd.	–	G	F	B/P: 93%; Ha: 3%; Kfz: 4%	Dez. 20	1980/2020	5.225	36.228	–	K/La/Pa
17	San Francisco, 94104 114 Sansome Street „The Adam Grant Building“	–	G	F	B/P: 93%; Ha: 7%	Feb. 17	1908/1926/ 1960/2000/ 2009/2016	1.756	17.499	–	K/La/Pa
18	Seattle, 98109 1021 Valley Street/ Mercer Street 1000 „Lakefront Block 31“	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 3%; Kfz: 10%	Feb. 22	2019	6.727	29.219	–	K/La/Pa
19	Windsor, 06095 200 Old Iron Ore Road „Amazon Fulfillment Center, Hartford“	–	G	F	L: 100%	Mai 16	2015	362.219	94.527	–	–

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
21,0	1,2	4,6	8.387.284 (= 5.083.589)			173.330.000,00 (= 101.603.212,29) (1,53)
				52,5	11.099.440,00	167.830.000,00
				52,5	11.665.393,00	178.830.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			441.426.042,75 (= 91.135.000,00) (1,37)
				61,4	23.617.269,28	443.242.411,50
				61,4	24.615.196,80	439.609.674,00
0,0	0,0	10,2	2.434.534 (= 2.375.361)			81.235.000,00 (= 85.461.947,95) (1,29)
				48,5	3.548.193,00	79.820.000,00
				48,5	3.578.794,00	82.650.000,00
18,3	17,0	3,4	9.065.691 (= 8.497.241)			128.825.000,00 (= 133.442.096,54) (2,01)
				31,4	11.865.438,00	128.820.000,00
				33,4	12.151.630,00	128.830.000,00
13,5	15,4	7,4	20.045.750 (= 18.994.664)			193.930.000,00 (= 200.880.464,06) (3,02)
				32,3	17.761.824,00	193.140.000,00
				33,5	18.131.350,00	194.720.000,00
16,0	10,2	1,9	11.829.259 (= 10.913.275)			153.475.000,00 (= 158.975.554,17) (2,39)
				34,3	12.805.625,00	155.670.000,00
				34,3	12.437.143,00	151.280.000,00
0,5	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			377.430.000,00 (= 390.957.116,22) (5,89)
				56,4	13.157.248,00	380.660.000,00
				66,4	14.301.868,00	374.200.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			99.990.000,00 (= 103.573.648,23) (1,56)
				32,6	5.850.723,00	99.980.000,00
				32,6	5.972.630,00	100.000.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
Neuseeland							
12	1010 Auckland Shortland Street 88 „Shortland & Fort“	–	–	53,7	93.000.000,00 (= 54.515.079,57)	–	–
Polen¹³⁾							
13	00-867 Warschau Jana Pawla II 17 „Atrium ONE“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
Schweiz							
14	1217 Genf Rue Emma-Kammacher 5 „EK2“	–	–	30,8	25.000.000,00 (= 26.300.839,52)	–	–
USA							
15	Boston, 02110 175 Federal Street	–	–	52,8	68.000.000,00 (= 70.437.124,51)	–	–
16	Los Angeles 90017 915 Wilshire Blvd.	–	–	49,0	95.000.000,00 (= 98.404.806,30)	–	–
17	San Francisco, 94104 114 Sansome Street „The Adam Grant Building“	–	–	47,2	72.500.000,00 (= 75.098.404,81)	–	–
18	Seattle, 98109 1021 Valley Street/ Mercer Street 1000 „Lakefront Block 31“	–	–	55,6	210.000.000,00 (= 217.526.413,92)	–	–
19	Windsor, 06095 200 Old Iron Ore Road „Amazon Fulfillment Center, Hartford“	–	–	52,5	52.500.000,00 (= 54.381.603,48)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb-)jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 2.248.979,07) (= 2,3)	- (= 1.371,70)	- (= 2.247.607,37)	- (= 229.716,06)	- (= 497.718,13) (0,01)	2,1	NZD (EUR)
- (= 1.544.208,94) (= 1,8)	- (= 4.984,36)	- (= 1.539.224,58)	- (= 154.678,17)	- (= 244.907,12) (0,00)	1,6	PLN (EUR)
- (= 3.909.406,01) (= 5,0)	- (= 2.731.585,11)	- (= 1.177.820,90)	- (= 314.698,13)	- (= 3.594.707,88) (0,05)	9,2	CHF (EUR)
- (= 2.739.419,38) (= 2,1)	- (= 94.820,65)	- (= 2.644.598,73)	- (= 279.399,92)	- (= 1.001.183,14) (0,02)	3,6	USD (EUR)
- (= 2.396.242,85) (= 1,5)	- (= 181.189,26)	- (= 2.215.053,59)	- (= 85.073,74)	- (= 2.063.737,74) (0,03)	8,2	USD (EUR)
- (= 1.565.670,59) (= 1,2)	- (= 107.161,95)	- (= 1.458.508,64)	- (= -165.987,47)	- (= 838.657,64) (0,01)	4,3	USD (EUR)
- (= 3.849.331,03) (= 1,3)	- (= 176.281,35)	- (= 3.673.049,68)	- (= 242.889,75)	- (= 3.606.441,28) (0,05)	9,4	USD (EUR)
- (= 2.319.167,29) (= 2,4)	- (= 247.011,99)	- (= 2.072.155,30)	- (= 236.887,86)	- (= 829.107,49) (0,01)	3,6	USD (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Deutschland											
	Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.¹⁴⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxembourg-Findel Luxemburg	15,0%	–	–	–	Okt. 17	–	–	–	–	–
	Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG, Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Nov. 17	–	–	–	–	–
20	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ ¹⁵⁾	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 1%; L: 1%; S: 5%; Kfz: 4%	Jan. 18	2012	17.830	102.793	–	K/La/Pa
	Tower 185 Betriebs GmbH¹⁶⁾ Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Jan. 18	–	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ¹⁷⁾ : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Lyoner Straße 13, 60528 Frankfurt am Main, Deutschland										
Finnland											
	DIG Helsinki T2 Oy Mannerheiminaukio 1A 00101 Helsinki Finnland	100,0%	–	–	–	Feb. 14	–	–	–	–	–
21	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 2	–	G	F	B/P: 69%; Ha: 20%; L: 5%; Kfz: 6%	Mrz. 14	1999	5.616	25.521	–	K/La/Pa/R
Frankreich											
	Clichy Leclerc SAS¹⁸⁾ 3, Rue du Colonel Moll 75017 Paris Frankreich	100,0%	–	–	–	Mrz. 14	–	–	–	–	–
22	92419 Boulogne-Billancourt ¹⁹⁾ 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
23	75008 Paris 17, Avenue Hoche	–	G	F	B/P: 95%; L: 1%; Kfz: 4%	Sep. 21	1972/2021	684	2.723	–	Pa/K

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
3,4	17,0	6,1	30.043.489			779.155.000,00
				49,1	31.561.596,00	762.940.000,00
				49,1	33.243.960,00	795.370.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			193.385.000,00
				46,5	8.471.268,00	192.490.000,00
				46,5	8.798.004,00	194.280.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			103.335.000,00
				53,6	5.199.593,00	103.450.000,00
				53,6	5.199.593,00	103.220.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			72.350.000,00
				68,8	2.079.623,00	71.970.000,00
				58,8	2.011.422,00	72.730.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
-----	---	--	---------------------------	---	---------------	-----------------------------	--

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

Deutschland

	Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.¹⁴⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxembourg-Findel Luxemburg	15.000,00	1.101.000,00	–	–	55.500.000,00	32.451.625,89 (0,49)
	Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG, Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	–	100.000,00	–	–	–	–
20	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ ¹⁵⁾	–	–	32,1	250.000.000,00	–	–
	Tower 185 Betriebs GmbH¹⁶⁾ Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	7.166.954,05	25.000,00	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ¹⁷⁾ : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Lyoner Straße 13, 60528 Frankfurt am Main, Deutschland	15.000,00					10.901,07 (0,00)

Finnland

	DIG Helsinki T2 Oy Mannerheiminkatu 1A 00101 Helsinki Finnland	2.500,00	2.500,00	–	–	72.000.000,00	136.282.749,87 (2,05)
21	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 2	–	–	0,0	0,00	–	–

Frankreich

	Clichy Leclerc SAS¹⁸⁾ 3, Rue du Colonel Moll 75017 Paris Frankreich	0	33.985.300,00	–	–	52.990.000,00	97.945.353,80 (1,47)
22	92419 Boulogne-Billancourt ¹⁹⁾ 65, Avenue Edouard Vaillant „Oxalis“	–	–	0,0	0,00	–	–
23	75008 Paris 17, Avenue Hoche	–	–	48,4	35.000.000,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	–	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	–	EUR
54.648.406,18 (= 7,0)	45.880.550,51	8.767.855,67	5.494.679,88	28.847.069,15	5,3	EUR
181.036,89 (= 2,5)	1.595,31	179.441,58	18.730,02	98.332,59	5,3	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	–	EUR
4.760,00 (= 190,4)	0,00	4.760,00	505,49	716,10 (0,00)	1,4	EUR
9.066.352,45 (= 5,2)	7.040.000,00	2.026.352,45	913.226,58	1.293.737,65	1,4	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
2.099.439,50 (= 2,9)	1.236.640,00	862.799,50	227.439,29	1.872.000,21	9,0	EUR

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Irland											
	DIG Ireland ICAV North Wall Quay 25/28 1 Dublin, Irland	100,0%	–	–	–	Feb. 18	–	–	–	–	–
24	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
25	4 Dublin Leeson Street Upper „Clayton Hotel Burlington Road“ ²⁰⁾	–	G	F	H: 100%	Nov. 16	1972/2014	14.973	26.321	–	Pa
Litauen											
	UAB DIG Quadrum²¹⁾ Konstitucijos pr. 21C 09306 Vilnius, Litauen	100,0%	–	–	–	Dez. 19	–	–	–	–	–
26	09306 Vilnius Konstitucijos ave. 21 a, b, c „Quadrum“	–	G (E)	F	B/P: 88%; Ha: 5%; S: 1%; Kfz: 6%	Dez. 19	2016, 2019	9.435	42.808	–	K/Pa
Österreich											
	CANDOUR FIVE GmbH & Co. KG²²⁾ c/o TPA Steuerberatungs GmbH Wiedner Gürtel 13 1020 Wien, Österreich	60,0%	–	–	–	Jul. 17	–	–	–	–	–
27	1220 Wien Donau-City-Straße 7 „DC Tower“ ¹⁵⁾	–	G	F	B/P: 62%; Ha: 1%; H: 25%; L: 2%; S: 3%; Kfz: 7%	Jul. 17	2013	22.607	75.327	–	K/La/Pa/R
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Australien											
	Deka Australia Three GmbH Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Aug. 10	–	–	–	–	–
	– ²³⁾	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	Deka Australia One GmbH & Co. KG, Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Okt. 08	–	–	–	–	–
28	4000 Brisbane 66 Eagle Street	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 4%; Kfz: 6%	Mrz. 20	1990/2018	2.510	33.536	–	K/La/Pa
29	2609 Fyshwick 337 Canberra Avenue „Canberra Outlet Centre“	–	G (E)	F	Ha: 99%; S: 1%	Feb. 17	2008	68.840	45.087	–	K/Pa/R
30	2000 Sydney 64-68 Castlereagh Street	–	G	F	B/P: 6%; Ha: 94%	Nov. 18	1914/ 1961/ 2018	503	947	–	K/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			145.145.000,00
				53,5	6.445.228,00	145.990.000,00
				53,5	6.445.228,00	144.300.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			182.920.000,00
				42,3	9.036.000,00	182.220.000,00
				44,3	9.036.000,00	183.620.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,1	2,4	3,3	9.435.722			153.245.000,00
				64,4	8.987.460,00	151.250.000,00
				64,4	9.010.476,00	155.240.000,00
-	-	-	-	-	-	-
2,8	4,3	6,6	15.911.303			350.810.000,00
				61,0	15.992.340,00	348.650.000,00
				61,0	15.737.808,00	352.970.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
16,9	16,5	5,1	13.557.086 (= 8.927.001)			342.570.000,00 (= 228.736.829,45)
				46,4	21.876.345,00	342.240.000,00
				47,4	21.869.346,00	342.900.000,00
2,1	22,0	2,8	14.624.501 (= 9.645.029)			175.285.000,00 (= 117.039.247,89)
				46,4	14.937.161,00	179.070.000,00
				36,4	15.042.417,00	171.500.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			59.195.000,00 (= 39.524.992,32)
				37,5	3.087.760,00	61.040.000,00
				37,5	2.980.670,00	57.350.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafterdarlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
Irland							
	DIG Ireland ICAV North Wall Quay 25/28 1 Dublin, Irland	0	332.045.000,00	–	–	0,00	350.531.063,86 (5,28)
24	4 Dublin Baggot Street Upper 27-33	–	–	0,0	0,00	–	–
25	4 Dublin Leeson Street Upper „Clayton Hotel Burlington Road“ ²⁰⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
Litauen							
	UAB DIG Quadrum²¹⁾ Konstitucijos pr. 21C 09306 Vilnius, Litauen	77.002.233,63	39.063.883,36	–	–	75.000.000,00	98.325.704,19 (1,48)
26	09306 Vilnius Konstitucijos ave. 21 a, b, c „Quadrum“	–	–	0,0	0,00	–	–
Österreich							
	CANDOUR FIVE GmbH & Co. KG²²⁾ c/o TPA Steuerberatungs GmbH Wiedner Gürtel 13 1020 Wien, Österreich	219.130.683,04	2.500,00	–	–	0,00	215.311.954,55 (3,24)
27	1220 Wien Donau-City-Straße 7 „DC Tower“ ¹⁵⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung							
Australien							
	Deka Australia Three GmbH Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	– (= 25.000)²⁴⁾	– (= 25.000)	–	–	0,00 (= 0,00)	3.767.158,46 (= 2.515.362,94) (0,04)
	– ²³⁾	–	–	–	–	–	–
	Deka Australia One GmbH & Co. KG, Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	– (= 30.570)²⁴⁾	– (= 25.000)	–	–	0,00 (= 0,00)	390.418.919,92 (= 260.685.950,03) (3,93)
28	4000 Brisbane 66 Eagle Street	–	–	42,3	145.000.000,00 (= 96.817.702,28)	–	–
29	2609 Fyshwick 337 Canberra Avenue „Canberra Outlet Centre“	–	–	37,1	65.000.000,00 (= 43.401.038,95)	–	–
30	2000 Sydney 64-68 Castlereagh Street	–	–	39,7	23.500.000,00 (= 15.691.144,85)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	EUR
14.000.840,00 (= 10,0)	10.500.840,00	3.500.000,00	1.400.084,04	11.200.671,92	8,1	EUR
7.530.222,26 (= 4,2)	3.577.962,00	3.952.260,26	771.491,58	3.150.257,28	4,1	EUR
2.758.377,52 (= 3,6)	11.900,00	2.746.477,52	268.383,20	2.016.134,25 (0,03)	7,2	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	–	EUR
3.943.059,41 (= 1,8)	789.086,21	3.153.973,20	328.852,04	2.306.291,44 (0,03)	4,8	EUR
598.808,42 (= 0,2)	598.808,42	0,00	59.880,84	284.434,01	4,8	EUR
– (= 2.000,00) (= 8,0)	– (= 0,00)	– (= 2.000,00)	– (= 0,00)	– (= 0,00) (0,00)	0,0	AUD (EUR)
–	–	–	–	–	–	–
– (= 47.005,63) (= 153,8)	– (= 0,00)	– (= 47.005,63)	– (= 0,00)	– (= 0,00) (0,00)	0,0	AUD (EUR)
– (= 17.827.779,23) (= 7,9)	– (= 14.322.536,55)	– (= 3.505.242,68)	– (= 1.765.651,32)	– (= 13.266.513,32)	7,4	AUD (EUR)
– (= 7.338.842,48) (= 7,5)	– (= 7.338.842,48)	– (= 0,00)	– (= 733.884,24)	– (= 3.180.165,12)	4,4	AUD (EUR)
– (= 3.025.546,63) (= 8,1)	– (= 2.060.098,71)	– (= 965.447,92)	– (= 289.485,24)	– (= 1.893.887,28)	6,1	AUD (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
	Deka Australia Management Two Pty Ltd 100 Barangaroo Avenue 2000 Sydney, Australien	100,0%	–	–	–	Aug. 20	–	–	–	–	–
31	VIC 3000 Melbourne 452 Flinders Street	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 2%; Kfz: 9%	Dez. 20	1994/2018	4.207	38.424	–	Pa/La/K
32	VIC 3000 Melbourne 15 William Street ²⁶⁾	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 3%; S: 1%; Kfz: 9%	Jun. 09	1967/2003	4.312	42.246	–	K/Pa
Chile											
	Deka Inmobiliaria Chile One SpA Avenida El Golf 40, Piso 20, 7550107 Las Condes, Santiago, Chile	100,0%	–	–	–	Sep. 08	–	–	–	–	–
33	7550647 Santiago de Chile Avenida Vitacura 2888 „Torre Titanium La Portada“	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 2%; L: 1%; Kfz: 8%	Apr. 11	2011	6.974 ²⁷⁾	45.299	–	K/La/Pa
Großbritannien											
	Cannon Street Holdings Limited²⁹⁾ IFC 5, St. Helier JE1 1ST Kanal-Ins. Brit.	60,0%	–	–	–	Apr. 17	–	–	–	–	–
	78 Cannon Street Limited Partnership, 125 London Wall London EC2Y 5AS Großbritannien	100,0%³⁰⁾	–	–	–	Apr. 17	–	–	–	–	–
34	London EC4N 6AP 78 Cannon Street ¹⁵⁾	–	G (E)	F	B/P: 98%; Ha: 1%; L: 1%	Apr. 17	2011	6.367	37.370	–	K/La/Pa/R
Beteiligte Gesellschaft ³¹⁾ : 78 Cannon Street General Partner Limited, London Wall 125, London EC2Y 5AS, Großbritannien											
	D-IG Moorgate Jersey Limited³²⁾ 50 La Colomberie St. Helier JE2 4QB, Kanal-Ins. Brit	100,0%	–	–	–	Jul. 21	–	–	–	–	–
	Moorgate Property Unit Trust³³⁾ 50 La Colomberie St. Helier JE2 4QB, Kanal-Ins. Brit	100,0%	–	–	–	Jul. 21	–	–	–	–	–
	8 Moorgate Limited Partnership³⁴⁾, Booths Hall, Booths Park, 3 Chelford Road, Knutsford WA16 8GS, Cheshire, Großbritannien	100,0%	–	–	–	Jul. 21	–	–	–	–	–
35	London EC2R 6DA 8-10 Moorgate	–	G (E)	F	B/P: 100%	Jul. 21	2014	2.064	11.946	–	Pa/La/K
Beteiligte Gesellschaft ³⁵⁾ : 8 Moorgate General Partner Limited, Booths Hall, Booths Park, 3 Chelford Road Knutsford WA16 8GS, Cheshire, Großbritannien											

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
9,1	14,0	5,0	20.512.067 (= 13.517.302)	41,3 41,3	22.295.467,00 22.683.650,00	422.000.000,00 (= 281.772.899,06) 416.820.000,00 427.180.000,00
3,9	28,7	3,6	19.536.704 (= 12.891.445)	37,8 37,8	23.193.672,00 21.432.204,00	381.910.000,00 (= 255.004.473,65) 386.340.000,00 377.480.000,00
-	-	-	-	-	-	-
8,9	11,3	3,2	9.055.574.864 (= 9.887.277)	48,8 48,8	10.721.588.328,00 10.893.337.416,00	129.028.675.000,00 (= 139.756.374,29) 128.522.690.000,00 129.534.660.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	13,1	23.310.123 (= 27.461.187)	48,5 48,5	23.425.488,00 23.410.353,00	470.195.000,00 (= 525.034.894,75) 472.390.000,00 468.000.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	51,7 51,7	7.785.000,00 7.785.000,00	178.745.000,00 (= 199.592.429,23) 179.650.000,00 177.840.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
	Deka Australia Management Two Pty Ltd 100 Barangaroo Avenue 2000 Sydney, Australien	0,00	353.105.556,00 (= 235.771.507,55)	–	–	275.000.000,00 (= 183.619.780,19)	376.871.747,75 (= 251.640.390,84) (3,79)
31	VIC 3000 Melbourne 452 Flinders Street	–	–	–	198.000.000,00 (= 132.206.241,74)	–	–
32	VIC 3000 Melbourne 15 William Street ²⁶⁾	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
Chile							
	Deka Inmobiliaria Chile One SpA Avenida El Golf 40, Piso 20, 7550107 Las Condes, Santiago, Chile	–	20.282.297.057,00 (= 21.968.607,36)	–	–	44.500.000.000,00 (= 48.199.818,04)	55.875.190.043,00 (= 60.520.763,88) (0,91)
33	7550647 Santiago de Chile Avenida Vitacura 2888 „Torre Titanium La Portada“	–	–	49,8	64.289.369.000,00 (= 69.634.514,32)	–	–
Großbritannien							
	Cannon Street Holdings Limited²⁹⁾ IFC 5, St. Helier JE1 1ST Kanal-Ins. Brit.	275.937.355,25 (= 326.217.849,12)	10,00 (= 11,17)	–	–	0,00 (= 0,00)	141.335.079,67 (= 157.819.306,20) (2,38)
	78 Cannon Street Limited Partnership, 125 London Wall London EC2Y 5AS Großbritannien	–	0,00 (= 0,00)	–	–	0,00 (= 0,00)	–
34	London EC4N 6AP 78 Cannon Street ¹⁵⁾	–	–	51,6	242.500.000,00 (= 270.783.317,51)	–	–
Beteiligte Gesellschaft ³¹⁾ : 78 Cannon Street General Partner Limited, London Wall 125, London EC2Y 5AS, Großbritannien							
	D-IG Moorgate Jersey Limited³²⁾ 50 La Colomberie St. Helier JE2 4QB, Kanal-Ins.Brit	1,00 (= 1,18)	1,00 (= 1,12)	–	–	0,00 (= 0,00)	1.385.931,65 (= 1.547.575,96) (0,02)
	Moorgate Property Unit Trust³³⁾ 50 La Colomberie St. Helier JE2 4QB, Kanal-Ins.Brit	118.222.858,86 (= 137.972.199,50)	36.981.240,00 (= 41.294.444,75)	–	–	0,00 (= 0,00)	122.878.471,87 (= 137.210.062,94) (2,07)
	8 Moorgate Limited Partnership³⁴⁾, Booths Hall, Booths Park, 3 Chelford Road, Knutsford WA16 8GS, Cheshire, Großbritannien	117.614.285,92 (= 137.401.712,66)	97.779.940,00 (= 109.184.233,15)	–	–	0,00 (= 0,00)	–
35	London EC2R 6DA 8-10 Moorgate	–	–	36,4	65.000.000,00 (= 72.581.095,42)	–	–
Beteiligte Gesellschaft ³⁵⁾ : 8 Moorgate General Partner Limited, Booths Hall, Booths Park, 3 Chelford Road Knutsford WA16 8GS, Cheshire, Großbritannien							
							488.624,46 (= 545.613,82) (0,01)

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	0,0	AUD (EUR)
- (= 20.653.671,56) (= 7,6)	- (= 14.900.610,58)	- (= 5.753.060,98)	- (= 1.457.107,70)	- (= 17.739.451,14)	8,2	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)	- (= 3.507,54)	- (= 28.937,24) (0,00)	8,3	CLP (EUR)
- (= 2.943.771,89) ²⁸⁾ (= 2,2)	- (= 0,00)	- (= 2.943.771,89)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	0,0	CLP (EUR)
- (= 7.348.203,65) (= 2,3)	- (= 0,00)	- (= 7.348.203,65)	- (= 752.675,87)	- (= 3.387.041,39) (0,05)	4,6	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)
- (= 5.171.189,85) (= 3,7)	- (= 0,00)	- (= 5.171.189,85)	- (= 517.153,32)	- (= 4.525.091,54)	8,8	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)

Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Japan											
	Deka Japan Osaka GmbH Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Dez. 07	–	–	–	–	–
36	Osaka 542-0086 1-5-5 Nishishinsaibashi, Chuo-ku „Urban Building Shinsaibashi“	–	G	F	B/P: 47%; Ha: 50%; L: 1%; Kfz: 2%	Jan. 08	1981/2004	1.196	7.537	–	K/Pa
	Deka Japan Yokohama GmbH Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Jan. 08	–	–	–	–	–
37	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	20.700	–	K/La/Pa
Kanada											
	D-IG Edmonton Lux S.à r.l. 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxembourg-Findel Luxemburg	100,0%	–	–	–	Apr. 19	–	–	–	–	–
38	T5J0K4 Edmonton 10220 103 Avenue NW „Stantec Tower“	–	G	F	B/P: 76%; Ha: 10%; Kfz: 14%	Sep. 19	2016	6.222	69.228	–	K/La/Pa/R
Mexiko											
	Mexico Global Property One S. de R.L. de C.V. Avenida Paseo de la Reforma 115 11000 Mexiko D.F., Mexiko	100,0%	–	–	–	Sep. 07	–	–	–	–	–
39	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
	Mexico Global Property Two S. de R.L. de C.V.³⁷⁾ Avenida Paseo de la Reforma 115 11000 Mexico D.F., Mexiko	100,0%	–	–	–	Dez. 07	–	–	–	–	–
40	11580 Mexiko-Stadt Avenida Mariano Escobedo 563 + 573 „PwC Office Building“ ³⁸⁾	–	G	F	B/P: 100%	Dez. 07	2000	4.210	22.475	–	K/La/Pa/R
41	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 ³⁹⁾	2013	7.648	66.905	–	La/Pa
42	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	20.928	–	K/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
4,2	23,1	1,7	750.346.511 ³⁶⁾ (= 5.575.972)	33,8	906.261.840,00	15.526.525.000,00 (= 111.157.825,03)
				33,8	830.326.332,00	15.630.610.000,00 15.422.440.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,2	27,8	2,0	911.942.546 ³⁶⁾ (= 6.764.656)	24,9	955.074.288,00	10.906.640.000,00 (= 78.083.046,96)
				24,9	954.252.288,00	11.106.480.000,00 10.706.800.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,7	0,0	10,9	27.866.394 (= 20.213.988)	66,7	30.870.268,00	480.745.000,00 (= 362.451.653,76)
				56,7	30.676.697,00	480.270.000,00 481.220.000,00
-	-	-	-	-	-	-
43,0 (41,2)	14,1	1,7	1.040.711 (= 940.822)	40,0	1.713.744,00	20.645.000,00 (= 21.384.918,17)
				40,0	1.835.796,00	19.970.000,00 21.320.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	38,0	6.742.500,00	86.135.000,00 (= 89.222.084,11)
				38,0	6.742.500,00	87.500.000,00 84.770.000,00
1,8	7,8	6,0	23.377.298 (= 21.202.220)	61,5	21.501.684,00	269.205.000,00 (= 278.853.325,05)
				61,5	20.348.016,00	268.900.000,00 269.510.000,00
21,7	18,9	2,1	5.067.986 (= 4.605.935)	61,5	6.344.172,00	79.825.000,00 (= 82.685.933,29)
				51,5	6.309.324,00	80.010.000,00 79.640.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
Japan							
	Deka Japan Osaka GmbH Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	–	– (= 25.000)	–	–	6.450.000.000,00 (= 46.176.975,95)	10.474.767.216,45 (= 74.991.174,23) (1,13)
36	Osaka 542-0086 1-5-5 Nishishinsaibashi, Chuo-ku „Urban Building Shinsaibashi“	–	–	0,0	0,0 (= 0,00)	–	–
	Deka Japan Yokohama GmbH Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	–	– (= 25.000)	–	–	4.827.647.360,00 (= 34.562.194,73)	6.933.240.768,50 (= 49.636.603,44) (0,75)
37	Yokohama 226-0006, 1-18-2 Hakusan, Midori-ku „German Industry Park“	–	–	0,0	0,0 (= 0,00)	–	–
Kanada							
	D-IG Edmonton Lux S.à r.l. 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxembourg-Findel Luxemburg	– (= 113.285,00)	170.000,00 (= 128.169,36)	–	–	315.000.000,00 (= 237.490.293,05)	157.154.816,91 (= 118.484.900,07) (1,78)
38	T5J0K4 Edmonton 10220 103 Avenue NW „Stantec Tower“	–	–	0,0	0,0 (= 0,00)	–	–
Mexiko							
	Mexico Global Property One S. de R.L. de C.V. Avenida Paseo de la Reforma 115 11000 Mexiko D.F., Mexiko	–	4.200.356,96 (= 4.350.898,03)	–	–	0,00 (= 0,00)	25.154.904,90 (= 26.056.458,36) (0,39)
39	03200 Mexiko-Stadt Avenida Insurgentes Sur 1196 „Torre de los Parques“	–	–	0,0	0,0 (= 0,00)	–	–
	Mexico Global Property Two S. de R.L. de C.V.³⁷⁾ Avenida Paseo de la Reforma 115 11000 Mexiko D.F., Mexiko	–	155.357.666,00 (= 160.925.695,05)	–	–	0,00 (= 0,00)	328.214.510,49 (= 339.977.740,30) (5,12)
40	11580 Mexiko-Stadt Avenida Mariano Escobedo 563 + 573 „PwC Office Building“ ³⁸⁾	–	–	0,0	0,0 (= 0,00)	–	–
41	11520 Mexiko-Stadt Avenida Miguel de Cervantes Saavedra 301 „Terret Polanco“ (Nord- und Südturm)	–	–	39,4	106.000.000,00 (= 109.799.047,03)	–	–
42	06600 Mexiko-Stadt Avenida Paseo de la Reforma 412/ Parkhausgebäude Calle Tokio 12 „Corporativo Reforma Diana“	–	–	59,5	47.500.000,00 (= 49.202.403,15)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	JPY (EUR)
-	-	-	-	-	-	JPY (EUR)
-	-	-	-	-	-	JPY (EUR)
-	-	-	-	-	-	JPY (EUR)
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	CAD (EUR)
- (= 5.906.542,08) (= 1,9)	- (= 72.015,80)	- (= 5.834.526,28)	- (= 699.543,90)	- (= 3.683.705,98)	7,0	CAD (EUR)
-	-	-	-	-	-	USD (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)	- (= 3.657.546,20)	4,1	USD (EUR)
- (= 4.554.296,05) (= 5,7)	- (= 4.357.049,44)	- (= 197.246,61)	- (= 455.429,64)	- (= 3.074.149,72)	4,1	USD (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Südkorea											
	Myungdong Real Estate Ltd. 10-1 Myungdong 1-ga, Jung-gu, Seoul 100-021, Südkorea	100,0%	-	-	-	Feb. 05	-	-	-	-	-
	- ⁴⁰⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
USA											
	522 Fifth Avenue Retail L.P. 488 Madison Avenue 10022 New York, USA	100,0%	-	-	-	Okt. 14 Dez. 19⁴¹⁾	-	-	-	-	-
43	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
	Lexington Avenue Hotel L.P. 150 East 58th Street 10155 New York, USA	100,0%	-	-	-	Mai 15 Jul. 22⁴³⁾	-	-	-	-	-
44	10022 New York 525 Lexington Avenue „Hotel East Side“	-	G	F	H: 100%	Mai 15	1924/2007	2.083	36.353	-	Pa
	Beteiligte Gesellschaft ⁴⁴⁾ : Lexington Hotel GP Inc. c/o Shanholt, 488 Madison Avenue FL 18, 10022 New York, USA										
	Deka USA K Street LP c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza 10001 New York, USA	100,0%	-	-	-	Aug. 09	-	-	-	-	-
45	20006 Washington D.C., 1999 K Street	-	G	F	B/P: 94%; Ha: 3%; Kfz: 2%	Sep. 09	2009	2.312	23.522	-	K/La/Pa
	Beteiligte Gesellschaft ⁴⁴⁾ : Deka USA GP Inc., c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza, 10001 New York, USA										
	Deka USA Seattle JV LP⁴⁵⁾ c/o Aprio LLP, Penn Plaza 7 10001 New York, USA	60,0%	-	-	-	Feb. 22	-	-	-	-	-
46	98109 Seattle 609 Fairview Avenue N./ 620 Boren Avenue N. „Lakefront Block 25“ ¹⁵⁾	-	G	F	B/P: 88%; Ha: 1%; Kfz: 11%	Feb. 22	2019	6.608	30.319	-	K/La/Pa
	Beteiligte Gesellschaft ⁴⁶⁾ : Deka USA DIG DIM JV GP LLC., c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza, 10001 New York, USA										
	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)										
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)										

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinan- zierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
Südkorea							
	Myungdong Real Estate Ltd. 10-1 Myungdong 1-ga, Jung-gu, Seoul 100-021, Südkorea	–	112.460.000,00 (= 80.928,60)	–	–	0,00 (= 0,00)	1.716.405.591,00 (= 1.235.161,84) (0,02)
	– ⁴⁰⁾	–	–	–	–	–	–
USA							
	522 Fifth Avenue Retail L.P. 488 Madison Avenue 10022 New York, USA	4.000.000,00⁴²⁾ (= 3.601.332,49)	155.953.309,34 (= 161.542.686,29)	–	–	50.000.000,00 (= 51.792.003,31)	45.620.544,02 (= 47.255.587,34) (0,71)
43	10036 New York 522 Fifth Avenue „522 Fifth Avenue“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Lexington Avenue Hotel L.P. 150 East 58th Street 10155 New York, USA	100,00 (= 98,07)	98.697.569,40 (= 102.234.896,83)	–	–	62.000.000,00 (= 64.222.084,11)	0 (= 0) (0,00)
44	10022 New York 525 Lexington Avenue „Hotel East Side“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ⁴⁴⁾ : Lexington Hotel GP Inc. c/o Shanholt, 488 Madison Avenue FL 18, 10022 New York, USA						20.000,00 (= 20.716,80) (0,00)
	Deka USA K Street LP c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza 10001 New York, USA	19.998,00 (= 14.007,54)	74.463.410,19 (= 77.132.183,75)	–	–	130.000.000,00 (= 134.659.208,64)	149.431.033,61 (= 154.786.651,78) (2,33)
45	20006 Washington D.C., 1999 K Street	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ⁴⁴⁾ : Deka USA GP Inc., c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza, 10001 New York, USA						43.956,15 (= 45.531,54) (0,00)
	Deka USA Seattle JV LP⁴⁵⁾ c/o Aprio LLP, Penn Plaza 7 10001 New York, USA	0,00 (= 0,00)	169.600.000,00 (= 175.678.475,24)	–	–	66.000.000,00 (= 68.365.444,38)	101.599.201,39 (= 105.240.523,50) (1,58)
46	98109 Seattle 609 Fairview Avenue N. / 620 Boren Avenue N. „Lakefront Block 25“ ¹⁵⁾	–	–	35,7	150.000.000,00 (= 155.376.009,94)	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ⁴⁶⁾ : Deka USA DIG DIM JV GP LLC., c/o Paul Venokur, EA, Aprio, 7 Penn Plaza, 10001 New York, USA						49.824,00 (= 51.609,70) (0,00)
	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)				–	1.124.577.802,40 (= 16,93)	2.721.127.038,75 (= 40,97)
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)				841.282.803,36 (= 12,67)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	KRW (EUR)
-	-	-	-	-	-	-
- (= 3.736.702,49) (= 7,6)	- (= 0,00)	- (= 3.736.702,49)	- (= 380.705,25)	- (= 1.005.030,41) (0,02)	7,2	USD (EUR)
- (= 944.622,42) (= 0,9)	- (= 259.846,60)	- (= 684.775,82)	- (= 224.347,88)	- (= 59.038,89)	0,3	USD (EUR)
- (= 4.425.421,26) (= -)	- (= 0,00)	- (= 4.425.421,26)	- (= 453.020,23)	- (= 1.170.302,28) (0,02)	2,6	USD (EUR)
- (= 2.020.586,83) (= 1,0)	- (= 2.020.586,83)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	0,0	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)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	-	USD (EUR)
- (= 4.478.694,24) (= 1,2)	- (= 0,00)	- (= 4.478.694,24)	- (= 266.433,73)	- (= 4.212.260,51)	9,4	USD (EUR)
-	-	-	-	-	-	USD (EUR)
-	-	-	-	14.439.544,65 (= 0,22)	-	EUR
-	-	-	-	39.871.169,26 (= 0,60)	-	EUR

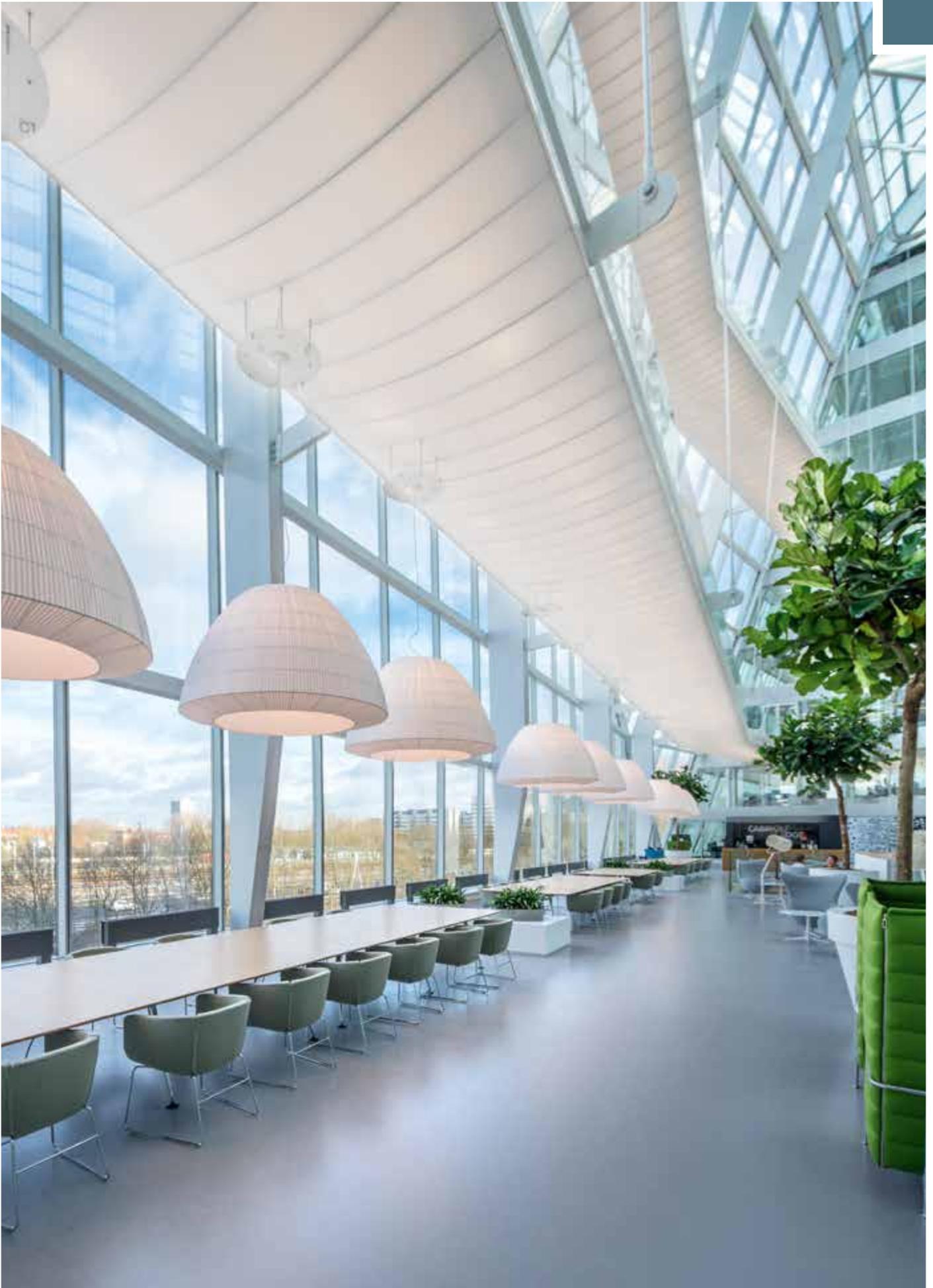
Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- 1) Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt, (**E**) = Erbbaugrundstück
- 2) Entwicklungsstand: **U** = unbebautes Grundstück, **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- 3) Nutzungsart: **B/P** = Büro und Praxen, **H** = Hotel, **L** = Lager, Hallen und Logistik, **Ha** = Einzelhandel und Gastronomie, **S** = Sonstiges, **W** = Wohnen, **Kfz** = offene Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Parkhäuser, (Angaben in % sind auf die Erträge bezogen)
- 4) Ausstattung: **F** = Fernwärme, **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- 5) Leerstand nach BVI-Methode (Projekte werden bis zwölf Monate nach Fertigstellung nicht berücksichtigt). Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr/ Geschäftshalbjahr, sofern eine ertragsbezogene Quote von 33 % erreicht oder überschritten wurde.
- 6) Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen. Die Mietverträge, die in den auf den Berichtszeitraum folgenden zwölf Monaten auslaufen, werden insgesamt in % der gesamten Vertragsmieten angegeben. Basis für die Gewichtung bei der durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Vertragsmiete aus dem Objekt. Unbefristete Verträge werden hier nicht berücksichtigt. Es handelt sich um die tatsächlichen Mieterträge im Geschäftsjahr/-halbjahr, bei neu angekauften Objekten um die vereinnahmten Mieten vom Kaufzeitpunkt an bis zum Ende des Geschäftsjahres/-halbjahres. Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien.
- 7) Marktübliche Miete laut aktuellem Bewertungsgutachten, diese Mieten können von den gegenwärtigen tatsächlichen Mieten abweichen.
- 8) Die Verkehrswertermittlung erfolgt zu verschiedenen Bewertungsstichtagen in der Regel viermal innerhalb des Geschäftsjahres für jede einzelne Immobilie; Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Im Berichtszeitraum erworbene Objekte werden bis zu maximal drei Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Anteil am Fondsvermögen nur für direkt gehaltene Immobilien.
- 9) Kaufpreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- 10) Angaben erfolgen in Fondswährung EUR. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- 11) Angaben erfolgen in Fondswährung EUR.
- 12) Teilzukauf von 344 m² 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 objekt-haltende 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 objekt-haltenden 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 m² 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 objekt-haltenden 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 objekt-haltende 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 Moogate 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) Erwerb von 15 % der Anteile der bereits zu 85 % im Bestand befindlichen Immobilien-Gesellschaft „Lexington Avenue Hotel L.P.“ am 22.07.2022
- 44) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- 45) Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienMetropolen (40 % Beteiligung)
- 46) Mit 0,01 % an der Immobilien-Gesellschaft „Deka USA Seattle JV LP“ beteiligte Gesellschaft, die zu 60 % 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 86.



Amsterdam, „The Edge“

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2022

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

I. Ankäufe¹⁾

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Schweiz

1217 Genf Rue Emma-Kammacher 5	k. A. ⁵⁾	–	F	Dez. 21
-----------------------------------	---------------------	---	---	---------

USA

Seattle, 98109 1021 Valley Street/Mercer Street 1000 „Lakefront Block 31“	k. A. ⁵⁾	–	F	Feb. 22
---	---------------------	---	---	---------

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

USA

Deka USA Seattle JV LP⁶⁾ c/o Aprio LLP, Penn Plaza 7 10001 New York, USA	–	60,0%		Feb. 22
--	---	--------------	--	----------------

Seattle, 98109 609 Fairview Avenue N./620 Boren Avenue N. „Lakefront Block 25“	k. A. ⁵⁾	–	F	Feb. 22
--	---------------------	---	---	---------

Beteiligte Gesellschaft ⁸⁾ : Deka USA DIG DIM JV GP LLC., c/o Aprio LLP, Penn Plaza 7, 10001 New York, USA				Feb. 22
--	--	--	--	---------

Lexington Avenue Hotel L.P. East 58th Street 150 10155 New York, USA	k. A. ⁵⁾	15,0%	–	Jul. 22⁹⁾
---	---------------------	--------------	---	-----------------------------

Beteiligte Gesellschaft ¹⁰⁾ : Lexington Hotel GP Inc., c/o Shanholt, 488 Madison Avenue FL 18, 10022 New York, USA				Mrz. 22
--	--	--	--	---------

II. Verkäufe¹⁾

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

Frankreich

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“ ⁷⁾	Tristan Capital Partners	–	–	Feb. 22
--	--------------------------	---	---	---------

Hinweis

Der Umfang der *Immobilientransaktionen*, die im Berichtszeitraum ausgeführt wurden, belief sich auf insgesamt rund 813 Mio. EUR. Seattle, „Lakefront Block 25“, wurde anteilig berücksichtigt.

Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie ³⁾	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Immobilie) ⁴⁾	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
k. A. ⁵⁾	–	k. A. ⁵⁾	10	CHF (EUR)
380.897.000,96 (= 335.984.344,41)	–	– (= 3.849.331,03) (= 1,3)	10	USD (EUR)
–	0 (= 0)	– (= 0,00) (= 0,0)	–	USD (EUR)
420.492.568,62 (= 370.624.977,85)	–	– (= 4.478.694,24) (= 1,2)	10	USD (EUR)
–	0 (= 0)	– (= 0,00) (= 0,0)	–	USD (EUR)
–	100,00 (= 98,07)	– (= 0,00) (= 0,0)	–	USD (EUR)
–	0 (= 0)	– (= 0,00) (= 0,0)	–	
176.000.000,00	–	4.298.092,00 (= 2,4)	–	EUR

Anmerkungen:

- ¹⁾ Übersicht der im Fondsgeschäftsjahr 2021/2022 in das Fondsvermögen übergebenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.
- ²⁾ Entwicklungsstand: **B**-im Bau, **F**-fertiges Objekt, **R**-Bestandsentwicklung
- ³⁾ Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag. Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihrer Projektschätzung angegeben.
- ⁴⁾ EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- ⁵⁾ Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.
- ⁶⁾ Joint Venture zwischen Deko-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung) und Deko-ImmobilienMetropolen (40 % Beteiligung)
- ⁷⁾ Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote
- ⁸⁾ Mit 0,01 % an der Immobilien-Gesellschaft „Deka USA Seattle JV LP“ beteiligte Gesellschaft, die zu 60 % im Eigentum des Fonds ist.
- ⁹⁾ Erwerb von 15 % der Anteile der bereits zu 85 % im Bestand befindlichen Immobilien-Gesellschaft „Lexington Avenue Hotel L.P.“ am 22.07.2022
- ¹⁰⁾ Gründung einer Gesellschaft, die zu einem Anteil von 1 % an der Gesellschaft „Lexington Avenue Hotel L.P.“ beteiligt ist und deren Geschäftsführung übernehmen wird.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				877.793.208,27	13,22
II. Wertpapiere					
1. Börsengehandelte Wertpapiere					
Verzinsliche Wertpapiere					
0,0100% Berlin Hyp AG IHS 1922 (DE0008HYDBR2)	0,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,00
Wertpapiere gesamt	0,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,00
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 22,6 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 1.610,6 EUR.

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

Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	17.365.754,43)	26.353.850,07 8.108.362,91	<u>39.526.050,39</u>	<u>0,60</u>
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<u>1.124.577.802,40</u>	<u>16,93</u>
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>33.416,66</u>	<u>0,00</u>
4. Andere (davon in Fremdwährung: davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Cash Collateral davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	82.782.385,28)	1.117.045,37 161.970.000,00	<u>272.076.813,29</u>	<u>4,10</u>
Offene Positionen	Kurswert	Kurswert	Vorläufiges	
	Verkauf EUR	EUR	Ergebnis EUR	
GBP	316,0 Mio.	364.254.766,23	345.617.000,30	18.637.765,93
JPY	50.429,0 Mio.	370.209.630,52	365.743.579,93	4.466.050,59
NZD	73,3 Mio.	42.628.854,63	42.352.619,36	276.235,27
PLN	52,2 Mio.	10.567.847,22	10.438.342,15	129.505,07
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung: davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	733.282.803,36)	0,00	<u>841.282.803,36</u>	<u>12,67</u>
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung:	2.946.112,35)		<u>3.783.077,91</u>	<u>0,06</u>
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	24.295.060,68)		<u>46.034.508,38</u>	<u>0,69</u>
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: davon aus Anteilumsatz davon aus Cash Collateral davon aus Sicherungsgeschäften	7.771.513,27)	329.600,12 0,00	<u>190.651.072,94</u>	<u>2,87</u>
Geschlossene Positionen	Kurswert	Kurswert	Ergebnis	
	Verkauf EUR	Kauf EUR	EUR	
CHF	3,8 Mio.	3.586.671,93	3.659.793,60	-73.121,67
NZD	3,0 Mio.	1.742.656,16	1.765.277,27	-22.621,11
Offene Positionen	Kurswert	Kurswert	Vorläufiges	
	Verkauf EUR	EUR	Ergebnis EUR	
AUD	992,4 Mio.	639.111.961,46	656.209.416,59	-17.097.455,13
CAD	476,5 Mio.	351.126.162,83	354.084.855,63	-2.958.692,80
CHF	67,3 Mio.	64.718.758,02	70.893.643,89	-6.174.885,87
CLP	96.950,0 Mio.	97.811.016,86	99.045.448,39	-1.234.431,53
MXN	1.170,0 Mio.	47.366.240,14	57.658.545,06	-10.292.304,92
USD	1.355,8 Mio.	1.245.152.691,05	1.384.216.488,96	-139.063.797,91
III. Rückstellungen			<u>159.374.142,28</u>	<u>2,40</u>
(davon in Fremdwährung:	76.954.907,61)			
Fondsvermögen			6.641.180.602,21	100,00

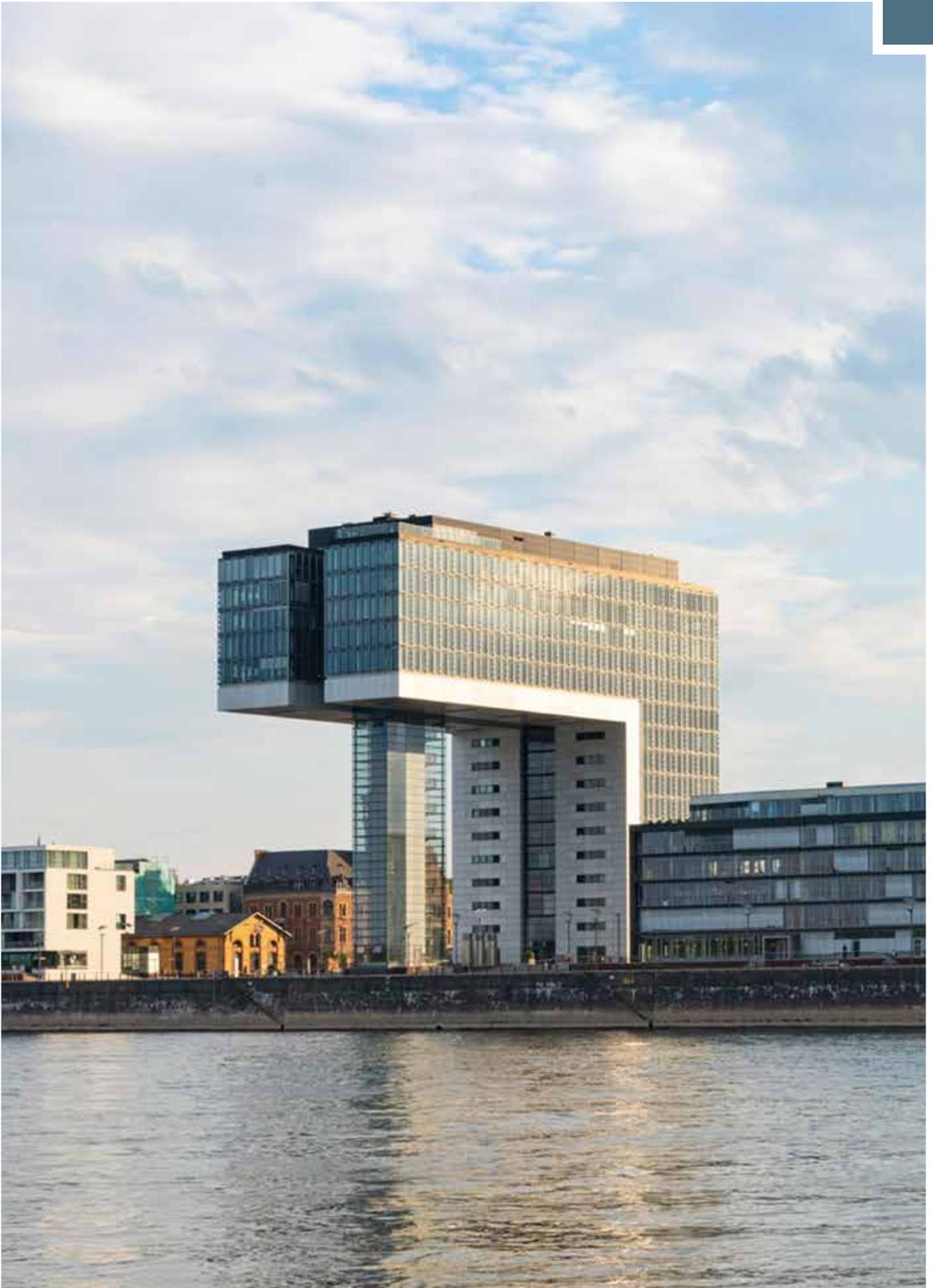
Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang ab der Seite 86.

Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

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

		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR
AUD	991,3 Mio.	616.629.936,45	648.269.499,16
CAD	655,8 Mio.	448.871.366,59	478.833.153,07
CLP	85.150,0 Mio.	93.816.166,39	93.126.478,04
GBP	489,7 Mio.	562.045.704,39	577.088.464,96
JPY	51.634,0 Mio.	395.858.587,55	377.894.674,76
MXN	800,0 Mio.	31.812.679,03	34.885.247,40
NZD	78,1 Mio.	46.083.702,59	46.684.907,72
USD	1.253,5 Mio.	1.058.357.850,83	1.175.694.257,80



Köln, „Kranhaus Süd“

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2021 bis 30. September 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			8.547,95	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen			634.574,46	
3. Sonstige Erträge			91.513.601,99	
4. Erträge aus Immobilien			146.703.545,10	
(davon in Fremdwährung:	81.623.530,76)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			56.370.478,60	
(davon in Fremdwährung:	22.206.140,67)			
Summe der Erträge				295.230.748,10
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			108.990.316,08	
a) davon Betriebskosten		21.719.663,00		
(davon in Fremdwährung:	18.315.564,60)			
b) davon Instandhaltungskosten		17.014.940,50		
(davon in Fremdwährung:	10.689.962,73)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		4.346.034,60		
(davon in Fremdwährung:	87.526,50)			
d) davon sonstige Kosten		65.909.677,98		
(davon in Fremdwährung:	55.449.186,38)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			2.095.608,33	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
3. Inländische Steuern			125.177,70	
4. Ausländische Steuern			11.616.289,29	
(davon in Fremdwährung:	4.072.261,28)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			14.753.521,35	
(davon in Fremdwährung:	13.709.286,18)			
6. Verwaltungsvergütung			42.201.866,91	
7. Verwahrstellenvergütung			3.246.292,23	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			299.721,62	
9. Sonstige Aufwendungen			5.929.277,17	
davon Kosten der externen Bewerter		711.708,21		
Summe der Aufwendungen				189.258.070,68
III. Ordentlicher Nettoertrag				105.972.677,42
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Devisentermingeschäften			20.061.799,54	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				20.061.799,54
2. Realisierte Verluste				
a) aus Liquiditätsanlagen			-48.395,37	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
davon in Finanzinstrumenten		0,00		
b) aus Devisentermingeschäften			-199.062.488,63	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				-199.110.884,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-179.049.084,46
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				34.704.662,70
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-38.371.744,34

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Immobilien			76.794.717,79	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: 3.378.581,91)	90.353.581,91			
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung: -2.532.939,57)	-13.558.864,12			
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			61.665.681,15	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: 35.505.817,06)	57.902.815,45			
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung: 2.820.728,95)	3.762.865,70			
1.3 aus Liquiditätsanlagen			92.311,93	
a) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		92.311,93		
Zwischensumme				138.552.710,87
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Immobilien			-26.734.112,04	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: -17.464.112,04)	-26.734.112,04			
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-62.489.808,58	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: -52.159.283,44)	-62.489.808,58			
Zwischensumme				-89.223.920,62
3. Währungskursveränderung				143.341.866,30
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				192.670.656,55
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				154.298.912,21

Verwendungsrechnung zum 30. September 2022

	Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
I. Für die Ausschüttung verfügbar	586.807.141,82	4,86
1. Vortrag aus dem Vorjahr	625.178.886,16	5,17
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-38.371.744,34	-0,32
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	478.071.348,62	3,96
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	2.400.000,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	475.671.348,62	3,94
III. Gesamtausschüttung¹⁾	108.735.793,20	0,90

¹⁾ 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

Erträge

Die *Zinsen aus Wertpapieren* und *Liquiditätsanlagen* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 0,1 Mio. EUR auf 0,6 Mio. EUR.

Die Position *Sonstige Erträge* enthält unter anderem Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 30,8 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 33,3 Mio. EUR, Erträge aus Steuerzahlungen in Höhe von 6,6 Mio. EUR und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 7,1 Mio. EUR.

Die *Erträge aus Immobilien* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 114,7 Mio. EUR auf 146,7 Mio. EUR.

Bei der Position *Erträge aus Immobilien-Gesellschaften* in Höhe von 56,4 Mio. EUR handelt es sich um Ausschüttungen von Immobilien-Gesellschaften.

Aufwendungen

Die *Bewirtschaftungskosten* sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 104,9 Mio. EUR auf 109,0 Mio. EUR gestiegen. Sie enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 21,7 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 17,0 Mio. EUR sowie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 4,3 Mio. EUR. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Maklergebühren in Höhe von 1,3 Mio. EUR, Honorare und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2,8 Mio. EUR, Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 47,5 Mio. EUR und die Weiterbelastung der Kosten einer Immobilien-Gesellschaft in Höhe von 6,5 Mio. EUR enthalten.

In der Position *Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten* in Höhe von 2,1 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, in der Schweiz und Japan.

Die Kosten für die *Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 42,4 Mio. EUR auf 45,4 Mio. EUR.

Die *Prüfungs- und Veröffentlichungskosten* beinhalten hauptsächlich die Kosten der Prüfungsgesellschaft in Höhe von 0,2 Mio. EUR.

Die *Sonstigen Aufwendungen* enthalten hauptsächlich Aufwendungen für negative Zinsen auf Liquiditätsanlagen in Höhe von 5,1 Mio. EUR und die Kosten für die externen Bewerter in Höhe von 0,7 Mio. EUR.

Veräußerungsgeschäfte

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

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

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

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

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.

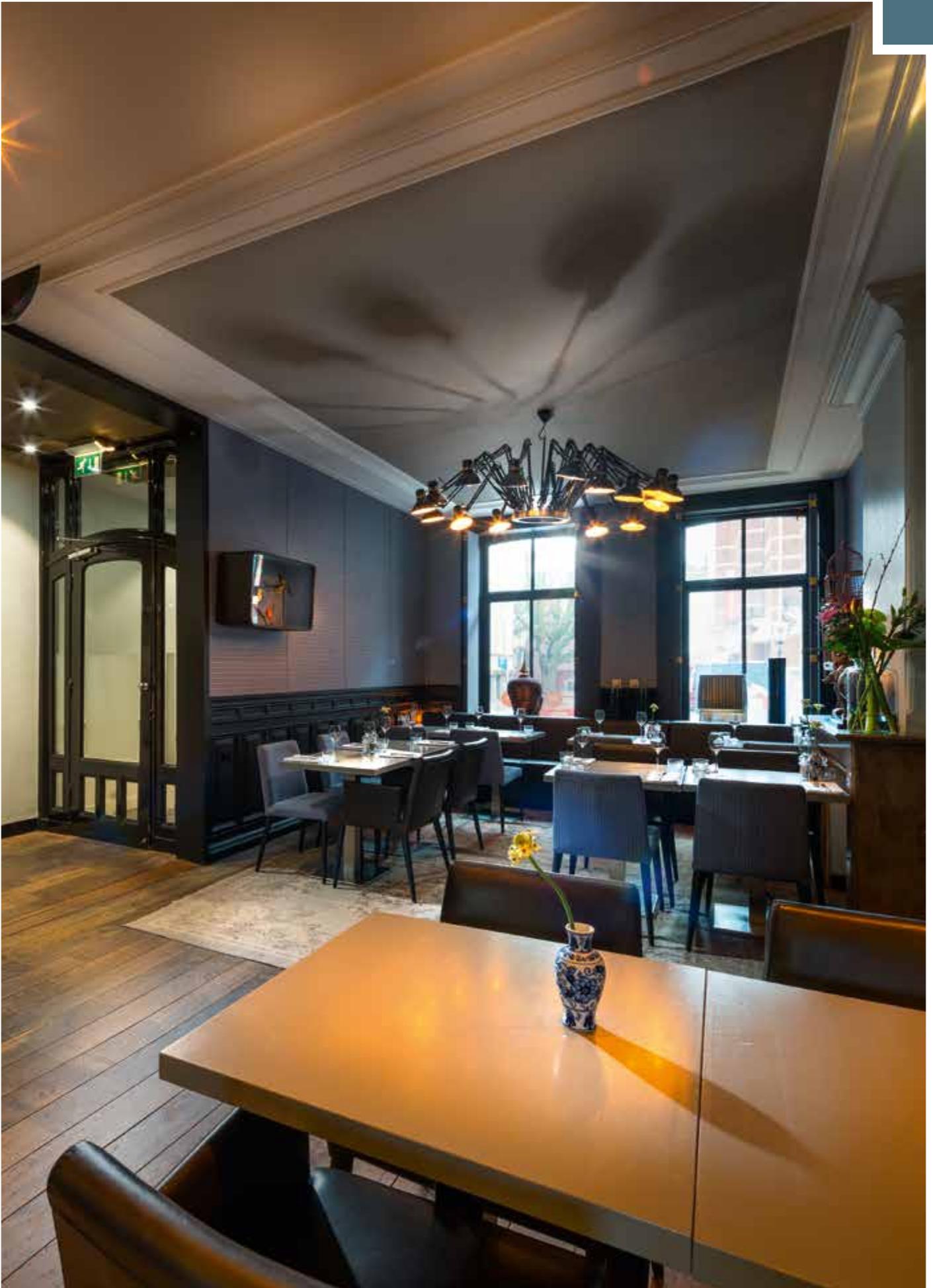
Die *Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Verluste* ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Das oben zu den Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne Gesagte gilt entsprechend.

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 179,0 Mio. EUR ist in der Position *realisierte Gewinne* in Höhe von 20,1 Mio. EUR und der Position *realisierte Verluste* in Höhe von -199,1 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, US-Dollar und Schweizer Franken.

Verwendungsrechnung

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 108,7 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das *realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres* in Höhe von -38,4 Mio. EUR. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 625,2 Mio. EUR. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 2,4 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 475,7 Mio. EUR. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 0,90 EUR pro Anteil bei einem Anteilumlauf von 120.817.548 Anteilen.



Amsterdam, „Vondel/Roemer Hotel“

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 2021/2022 wurde diese Quote weiter ausgebaut und liegt zum Berichtsstichtag 30.09.2022 bei rund 85 % des Immobilienvermögens.

Das Sondervermögen hat seit über einem Jahr ökologische Merkmale in seine Fondsstrategie integriert und berücksichtigt diese im Investitionsprozess, um damit einen größeren Fokus auf die Einhaltung der Klimaziele der EU legen zu können. Die Berichterstattung wird zudem in diesem Jahr erstmals um die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen als fester Bestandteil der Entwicklungsdokumentation erweitert.

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 der Offenlegungs-Verordnung.

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 (Verkaufsprospekt und Anlagebedingungen) sowie auf der relevanten Produktwebsite unter www.deka.de/privatkunden/fondsprofil?id=DE0007483612 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 treten zum 01.01.2023 in Kraft und kommen ab diesem Zeitpunkt zum Einsatz. Derzeit können

die vom Sondervermögen beworbenen ökologischen Merkmale den vorvertraglichen Informationen (Verkaufsprospekt und Anlagebedingungen) sowie der relevanten Produktwebsite unter www.deka.de/privatkunden/fondsprofil?id=DE0007483612 entnommen werden.

Die Vorgehensweise bei der Ermittlung des Immobilienenergieverbrauchs

Zunehmende CO₂-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 CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Ziel ist es, durch aktive Steuerung den Energieverbrauch und somit die CO₂-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 der Emissionen ist die Transparenz über diese, welche auf einer validen Datenbasis stehen muss. CO₂-Emissionen von Bestandsimmobilien 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 CO₂-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 werden die Verbrauchs- und Emissionsdaten für das jeweils vorangegangene Jahr ermittelt.

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

Niedriger Energieverbrauch von Immobilien,

gemessen am Jahresenergieverbrauch des Gesamtimmobilienbestandes in GWh pro m² Energiebezugsfläche, bezogen auf die von der Gesellschaft gemessenen und plausibilisierten Energieverbräuche (wie z. B. Verbräuche der zentralen Heizungs- und Kühlanlagen, zentrale Beleuchtung, Mieterverbräuche im Rahmen objektüblicher Nutzung).

Die wesentliche Basis zur Bewertung dieses Merkmals und zur Ergreifung geeigneter Maßnahmen zur Reduktion der Energieverbräuche ist der Aufbau einer validen Datengrundlage. Die Erfassung der Verbrauchsdaten erfolgt über eine standardisierte Abfrage und wird in eine zentrale Datenbank übernommen, wodurch eine systematische Auswertung ermöglicht wird. Anschließend werden diese Zahlen durch ein erfahrenes Energieberatungsunternehmen validiert. Nicht plausible Daten und Datenlücken werden dabei identifiziert und durch branchenübliche Benchmarkwerte ersetzt.

Im nächsten Schritt erfolgt eine Korrektur zum Ausgleich von klima- und leerstandsbedingten Einflüssen. Diese Bereinigung ist notwendig, um außergewöhnlich hohe, ebenso wie außergewöhnlich niedrige Verbräuche etwa aufgrund von außerordentlich milden oder extremen Wetterperioden oder aufgrund von Leerständen auszugleichen. So wird eine bessere Vergleichbarkeit über den Zeitablauf gewährleistet.

Aufgrund der unterschiedlichen Ablesezeitpunkte in den Immobilien, erfolgt die Erfassung der Energieverbräuche naturgemäß mit einem zeitlichen Versatz. Vor diesem Hintergrund werden die Verbrauchs- und Emissionsdaten immer für das jeweils vorangegangene Kalenderjahr ermittelt, somit für diesen Jahresbericht aus dem Kalenderjahr 2021. Die so ermittelten Energieverbräuche werden ins Verhältnis zur Energiebezugsfläche, wie sie auf dem Energieausweis ausgewiesen wird, gestellt.

Im Dekka-ImmobilienGlobal wurden durchschnittlich 218 kWh/m² Energie im Jahr 2021 verbraucht, was einem Wert von 0,00022 GWh/m² entspricht. Ein historischer Vergleich wird sukzessive über die kommenden Jahre aufgebaut werden, um entsprechende Aussagen zur Entwicklung dieses Kriteriums in Zukunft treffen zu können.

Reduzierung von durch Immobilien verursachte CO₂-Emissionen mit dem Ziel der Ausrichtung an einem EU-konformen Dekarbonisierungszielpfad

gemessen in Kilogramm CO₂ pro Jahr und Fläche (kg CO₂eq/(m²a)). Die Höhe des Energieverbrauchs der im Investmentvermögen gehaltenen Immobilien steht im Zusammenhang mit den daraus entstehenden CO₂-Emissionen. Insofern gilt die zuvor beschriebene Vorgehensweise zur Erhebung und Berechnung der Energieverbräuche auch für dieses Merkmal.

Die Objekte im Dekka-ImmobilienGlobal emittierten im Kalenderjahr 2021 durchschnittlich 56 kg/m² CO₂eq. Es ist geplant eine Historie über die kommenden Berichtszeiträume aufzubauen, um so die Reduzierung der CO₂-Emissionen transparent zu machen.

Der Dekka-ImmobilienGlobal berücksichtigt in seinen Investitionsentscheidungen die wichtigsten nachhaltigen Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impacts, PAI)

Bereits bei der Abwägung neuer Investitionen werden die PAI in den Entscheidungsprozessen berücksichtigt. Dabei werden im Rahmen der technischen Due Diligence der Immobilienanteil mit einer fossilen Beeinträchtigung, die Energieeffizienz der Immobilie und die Energieverbrauchsintensität erhoben und im Rahmen der Anlageentscheidung auf deren Wirkung im Portfolio untersucht. Im Berichtszeitraum wurden die Vorgaben der Offenlegungs-Verordnung (Level 1) angewendet. Mit Inkrafttreten der technischen Regulierungsstandards (RTS, Level 2) wird ein Startwert festgelegt und dann erfolgt eine quartalsweise Messung. Die Berichterstattung hierzu erfolgt im Rahmen des Jahresberichtes zum 30.09.2023.

Anteil an Immobilien mit fossiler Beeinträchtigung

Um das Fortschreiten des Klimawandels einzudämmen, ist es von entscheidender Bedeutung die CO₂-Emissionen und damit auch die Nutzung fossiler Brennstoffe zu senken. Deswegen möchte der Gesetzgeber mehr Transparenz über Immobilien, deren Zweck der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen, erlangen. Dementsprechend ist die Quote von Immobilien im Verhältnis zum Gesamtportfolio auszuweisen.

Gemessen wird die Quote als prozentualer Anteil der Summe aller Verkehrswerte von Immobilien des Sondervermögens, die in den Abbau, die Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf des Gebäudes, z. B. für Notstromaggregate), den Transport oder die Produktion fossiler Brennstoffe involviert sind, an der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens. Hierbei bleiben Aktivitäten der Nutzer, die außerhalb der Immobilie stattfinden, außer Betracht (z. B. bei Büronutzung durch einen Mieter, dessen Unternehmen an Kohleabbau beteiligt ist).

Mit der Anerkennung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen wurde das gesamte Portfolio hinsichtlich einer „fossilen Beeinträchtigung“ analysiert. Im nächsten Schritt wurde über unabhängige Gutachter der anteilige Wert solcher Immobilien bzw. Anteile an Immobilien ermittelt.

Zudem wird seit der Erklärung der Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen (am 24.06.2022) im Ankaufsprozess grundsätzlich eine eventuelle fossile Beeinträchtigung beachtet. Generell sollen solche Immobilien nur dann erworben werden, wenn entsprechende Aktivitäten üblicherweise mit der erworbenen Art von Immobilien verbunden sind, und aus

diesen Aktivitäten nur ein untergeordneter Teil des Ertrags aus der Immobilie erzielt wird (z. B. Tankstellen als Teil eines Einkaufszentrums). Das bedeutet, dass keine Immobilie durch ihre Hauptnutzung eine fossile Beeinträchtigung fördert. Der Gesamtanteil von Immobilien, die in den Abbau, die Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf des Gebäudes, z. B. für Notstromaggregate), den Transport oder die Produktion fossiler Brennstoffe involviert sind, darf einen Anteil von 5 % an der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens nicht überschreiten (Ausschlusskriterium). Im Deko-ImmobilienGlobal erfüllt keine Immobilie dieses Merkmal, die Quote betrug somit 0,0 %.

Auswirkungen auf die Quote energieineffizienter Immobilien

Ein besonderer Anteil der CO₂-Emissionen des Portfolios wird durch energieineffiziente Immobilien verursacht, da diese bei einer Regelnutzung mehr Energie verbrauchen als effiziente Immobilien. Als ineffizient gelten nach der aktuellen Gesetzgebung Immobilien, die, wenn sie vor dem 31.12.2020 errichtet wurden, über einen Energieausweis der Klasse „C“ oder schlechter verfügen, oder wenn sie nach dem 31.12.2020 errichtet wurden, einen höheren Primärenergiebedarf als ein Niedrigstenergiegebäude aufweisen.

Die Verkehrswerte dieser Immobilien werden ins Verhältnis aller Verkehrswerte des Investmentvermögens gesetzt, welche den Vorgaben der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19. Mai 2010 in der jeweils geltenden Fassung („EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie“) bzw. der hierauf erlassenen nationalen Rechtsakte der Mitgliedstaaten der EU unterliegen. Im Ankaufsprozess werden die aktuelle Energieeffizienzklasse und weitere Gebäudemerkmalen evaluiert sowie die Auswirkung eines eventuellen Ankaufs auf die Gesamtportfolioquote analysiert.

Die Deko Immobilien Investment GmbH nimmt bei mehreren Energieausweisen je Gebäude eine flächengewichtete Verkehrswertaufteilung nach Energiebezugsflächen der Energieausweise vor und bezieht die entsprechenden Werte anteilig in die Quote mit ein. Falls in einem Land keine Buchstabenskalierung vorliegt (z. B. bei Gewerbeimmobilien in Deutschland), wird hilfsweise eine Übersetzung der im Energieausweis bestätigten Energiewerte anhand von Durchschnittswerten aus dem Portfolio vorgenommen. Zur besseren Vergleichbarkeit der Quoten arbeitet die Deko Immobilien Investment GmbH aktiv im BVI (Bundesverband Investment- und Assetmanagement e. V.) mit, um eine brancheneinheitliche Berechnungslogik sicherzustellen und anzuwenden.

Da es eine längere Zeit in Anspruch nimmt bis sich eine erfolgreiche Effizienzmaßnahme auch in den Energieausweisen widerspiegelt, wird angestrebt, diese Quote mittelfristig zu verbessern.

Veränderungen der Energieverbrauchsintensität

Die Energieverbrauchsintensität zeigt den durchschnittlichen jährlichen Energieverbrauch bereinigt um Effekte aus klimabeding-

ten Schwankungen und Leerständen. Dabei wird der Energieverbrauch nach oben genannter Vorgehensweise ermittelt. Der Energieverbrauch für den Deko-ImmobilienGlobal betrug 0,00022 GWh/m² in 2021. Auch bei dieser Kenngröße kann über einen längeren Zeitraum durch Ankäufe von Immobilien mit geringen Energieverbräuchen und konsequenter Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen im Bestand eine Verringerung erreicht werden.

Durchgeführte Maßnahmen zur Verbesserung ökologischer Merkmale und PAI im Berichtszeitraum

Prüfung Ankäufe mit CO₂-Emissionen unterhalb des CRREM-Zielpfades

Im Fondsgeschäftsjahr 2021/2022 wurden für den Deko-ImmobilienGlobal drei Immobilienankäufe getätigt, des Weiteren erfolgte der Teilerwerb von zusätzlichen Gesellschaftsanteilen. Von den vier Ankäufen lagen drei, insgesamt rund 88 % der Verkehrswerte, besser als die objektspezifische CRREM-Vorgabe. Für diese Objekte war es daher nicht notwendig, weitere Maßnahmen zu definieren. Für die eine Immobilie, die derzeit noch schlechtere CO₂-Emissionswerte als die CRREM-Zielpfad-Vorgabe aufweist, ist geplant, durch die Inbetriebnahme einer Solaranlage die CO₂-Verbräuche langfristig zu reduzieren.

Prüfung Bestandsimmobilienanteil mit CO₂-Emissionen unterhalb des CRREM-Zielpfades

Bestandsimmobilien, die mit ihren CO₂-Emissionen nicht unterhalb der jeweiligen objektspezifischen CRREM-Zielpfad-Vorgabe liegen, sollen genauer hinsichtlich geeigneter Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen untersucht werden. Bei Bestandsimmobilien deren CO₂-Emissionen dauerhaft oberhalb des CRREM-Zielpfades liegen und für die keine geeigneten Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks ableitbar sind, kann in Abhängigkeit von Marktentwicklung, Performance- und Portfolioauswirkung auch ein Verkaufsprozess ausgelöst werden. Deshalb wurde mit Übernahme von diesem ökologischen Kriterium in die Fonds-Strategie im Januar 2022 ein Abgleich mit dem CRREM-Zielpfad unter der Annahme des 2-Grad-Zieles durchgeführt. Verkehrswertgewichtet liegen aktuell 76 % der Immobilien im Deko-ImmobilienGlobal unter ihren jeweiligen objektindividuellen Zielpfaden. Der Abgleich mit den jeweiligen objektindividuellen CRREM-Pfaden ist ein wichtiges Indiz für die Maßnahmenplanung der kommenden Geschäftsjahre. Wichtig ist, dass sich das Portfolio weiterhin durchschnittlich unter den CRREM-Zielpfad-Vorgaben bewegt.

Energieverbrauch der Immobilien, gemessen als absoluter Wert

Die Vorgehensweise zur Erhebung und Berechnung der Energieverbräuche wurde bereits unter dem ökologischen Kriterium der Energieverbrauchsintensität beschrieben. Der Gesamt-Energieverbrauch betrug im Kalenderjahr 2021 für den Deko-ImmobilienGlobal 263,3 GWh.

Bei Modernisierungen oder anderen Baumaßnahmen wird eine positive Auswirkung auf den Energieverbrauch der Immobilie angestrebt

Insgesamt wurden im Fondsgeschäftsjahr erneut zahlreiche Baumaßnahmen durchgeführt. Solche mit einem Investitionsvolumen von jeweils mindestens 2 Mio. EUR werden für die Auswertung der Reduzierung des Energieverbrauchs detaillierter dokumentiert. Im Allgemeinen werden Baumaßnahmen jedoch 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 CO₂-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 mit Stichtag zum 30.09.2022 wurden fünf Objekte des Deko-ImmobilienGlobal mit dieser Technik gesteuert, drei weitere Objekte befinden sich gerade in Bearbeitung.

Weitere Informationen finden Sie unter www.deka.de/immobilien/nachhaltigkeit/einblick-praxis.

Viele Modernisierungsempfehlungen werden zudem bei Vergabe der Zertifizierungen in den Zertifizierungsberichten erteilt. Diese objektiven Bewertungen der Qualität der Immobilien sowie die dazugehörigen Empfehlungen für weitere Verbesserungen sind ein wichtiger Faktor im Immobilienmanagement, auch wenn eine Zertifizierungsquote unmittelbar kein ökologisches Merkmal darstellt. Das bedeutet, dass die Investitionsentscheidungen des Deko-ImmobilienGlobal nicht allein auf das Vorhandensein eines Zertifikates ausgerichtet sind. Zum Geschäftsjahresende weist der Deko-ImmobilienGlobal eine Zertifizierungsquote von ca. 85 % aus.

Liquiditätsanlage

Das Investmentvermögen hält zum Geschäftsjahresende (30.09.2022) rund 878 Mio. EUR als Liquiditätsanlage. Die Selektion der Anlagemöglichkeiten für diese Liquiditätsanlagen erfolgt mit Hilfe eines Nachhaltigkeitsfilters der Firma Moody's ESG Solutions (MESG). 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 oder aus der Produktion geächteter Waffen, Atom- oder Handfeuerwaffen generieren. Nicht investiert wird in Wertpapiere von Unternehmen, die Umsätze aus Herstellung oder Vertrieb in den Geschäftsfeldern Rüstungsgüter, Uranabbau, Atomenergie, Betreiben von Kernkraftwerken,

Herstellung wesentlicher Komponenten von Kernkraftwerken, Tabakproduktion, Kohleabbau, unkonventionelle Öl- und Gasförderung (inklusive Fracking), Abbau oder Aufbereitung von Ölsand oder Glücksspiel (jeweils mehr als 5 %) generieren.

Weitere allgemeine Maßnahmen

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 ESG-Aspekte thematisieren 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.deka.de/immobilien/nachhaltigkeit/einblick-praxis/green-lease eingesehen werden.

Diese Regelungsinhalte wurden in die deutschen Mietverträge als Standard aufgenommen, so dass sie in Mietvertragsverhandlungen grundsätzlich thematisiert werden.

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. Das Compliance-Management der Deko Immobilien Investment GmbH wurde im Mai 2022 durch das ICG erneut zertifiziert.

Bezüglich der vorgenannten Werte bestehen noch Unsicherheiten in der Berechnung und Interpretation der unterschiedlichen Nachhaltigkeitsmerkmale und wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen (PAI), da es noch keine brancheneinheitlichen Richtlinien gibt. Diese werden derzeit noch kontinuierlich überarbeitet. Die hier vorliegenden Berechnungen wurden mit Benchmarkwerten ergänzt, wo die tatsächlichen Verbrauchswerte nicht plausibel oder nicht ermittelbar waren. Daher kann es im Vergleich über mehrere Jahre zu Abweichungen zur oben genannten Ermittlungsmethode kommen, welche die Vergleichbarkeit der Kennzahlen einschränken könnte. Dies würde in den kommenden Jahresberichten kenntlich gemacht werden.

* 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 30.09.2022 in EUR: 3.429.557.470

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	161.970.000

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 54,96

Umlaufende Anteile Stück 120.817.548

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 93.

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

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

Angaben 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: **0,15**

Ausgabeauf- und Rücknahmeabschlüsse, 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 Aufwendungen¹⁾:

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)²⁾: **EUR 16.535.523,28**

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben zur Mitarbeitervergütung (Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2021)

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH⁴⁾ gezahlten Mitarbeitervergütung³⁾	EUR	52.884.846,12
davon feste Vergütung	EUR	46.022.152,16
davon variable Vergütung	EUR	6.862.693,96
Zahl der Mitarbeiter der KVG		569
<hr/>		
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH⁴⁾ gezahlten Vergütung an Risktaker	EUR	3.097.817,20
davon Geschäftsführer	EUR	738.887,11
davon andere Risktaker	EUR	2.358.930,09

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. Für Mitarbeiter im Unternehmenserfolgsmodell wird zur Bemessung der variablen Vergütung ausschließlich der Unternehmenserfolg der Deka-Gruppe (ohne individuelle Zielvorgaben) herangezogen.

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 2021 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 2021 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:

a) prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten:	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) Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
siehe ab dieser Seite und folgend	
c) Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB	
siehe ab Folgeseite 92	
d) Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverage § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	
Der maximale Umfang des Leverage, den die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des AIF einsetzen kann, hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert.	
e) Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	5,0 (derzeit: 2,5)
f) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,6
g) Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,0
h) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,1

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 quartärlige 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 zu den Hauptanlagerisiken 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, Rücknahmeankündigungsfristen 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 Anteilserwerbs 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 Deka-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 weiterhin auswirken kann.

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurden die Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und die Besonderen Anlagebedingungen (BAB) für das von der Deko Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen Deko-Immobilien-Global (ISIN DE0007483612) im Zuge von Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) aufgrund des Inkrafttretens wesentlicher Bestandteile des Fondsstandortgesetzes (FoStoG) am 2. August 2021 und anderer Vorschriften wie folgt geändert:

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

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

Des Weiteren traten folgende Änderungen mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde in den Besonderen Anlagebedingungen (BAB) für den Deko-ImmobilienGlobal mit Wirkung zum 24. Juni 2022 in Kraft:

- Die Regelung zur Auslands-Immobilienquote wurde zur Vereinheitlichung an die Handhabung bei anderen Sondervermögen angepasst.
- Es wurde ein Hinweis auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt hinsichtlich der Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen aufgenommen.
- Der im Rahmen der Ausschüttung mögliche Vortrag von Erträgen zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren wurde von 10 % auf 15 % erhöht, um die Flexibilität des Fondsmanagements hinsichtlich der langfristigen Gewährleistung gleichmäßiger und planbarer Ausschüttungen zu erhöhen.

Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht gemäß § 346 Absatz 7 KAGB auch zu diesen Änderungen nicht.

¹⁾ 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.

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

³⁾ § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB Angabe für Publikums- und Spezialfonds

⁴⁾ Mitarbeiterwechsel innerhalb der Deko-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 2021 bis 30. September 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Oktober 2021 bis 30. September 2022 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 16. Dezember 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schobel
Wirtschaftsprüfer

Kühn
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber ¹⁾

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022 in Höhe von 0,90 EUR je Anteil erfolgt am 06.01.2023.²⁾ Für das Geschäftsjahr 2020/2021 betrug die Ausschüttung 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 Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- EUR (ab 2023: 1.000,- EUR; für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- EUR (ab 2023: 2.000,- EUR; für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapital-

vermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), 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 Investmenterträge 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 unterliegen 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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

(ab 2023: 1.000,- EUR) bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- EUR (ab 2023: 2.000,- EUR) bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer 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 (ab 2023: 1.000,- EUR) bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- EUR (ab 2023: 2.000,- 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 Finanzamt 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 2022 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.

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

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 erstattet 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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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 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 2022 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 Abgabenordnung³⁾ 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,⁴⁾ 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 Mitgliedsstaaten 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 übermitteln 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 01.01.2023 mindestens 1.215.924 Anteile am Deka-ImmobilienGlobal halten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen Deka-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 Erklärungspflicht 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 Geschäftsführung) 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 %. (ab 01.01.2023: 24 %; ab 01.01.2024 und Folgejahre: 23 %). Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag.

Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte betragen 0,0371 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im (fiktiven) Zuflusszeitpunkt gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

ALLGEMEINER HINWEIS

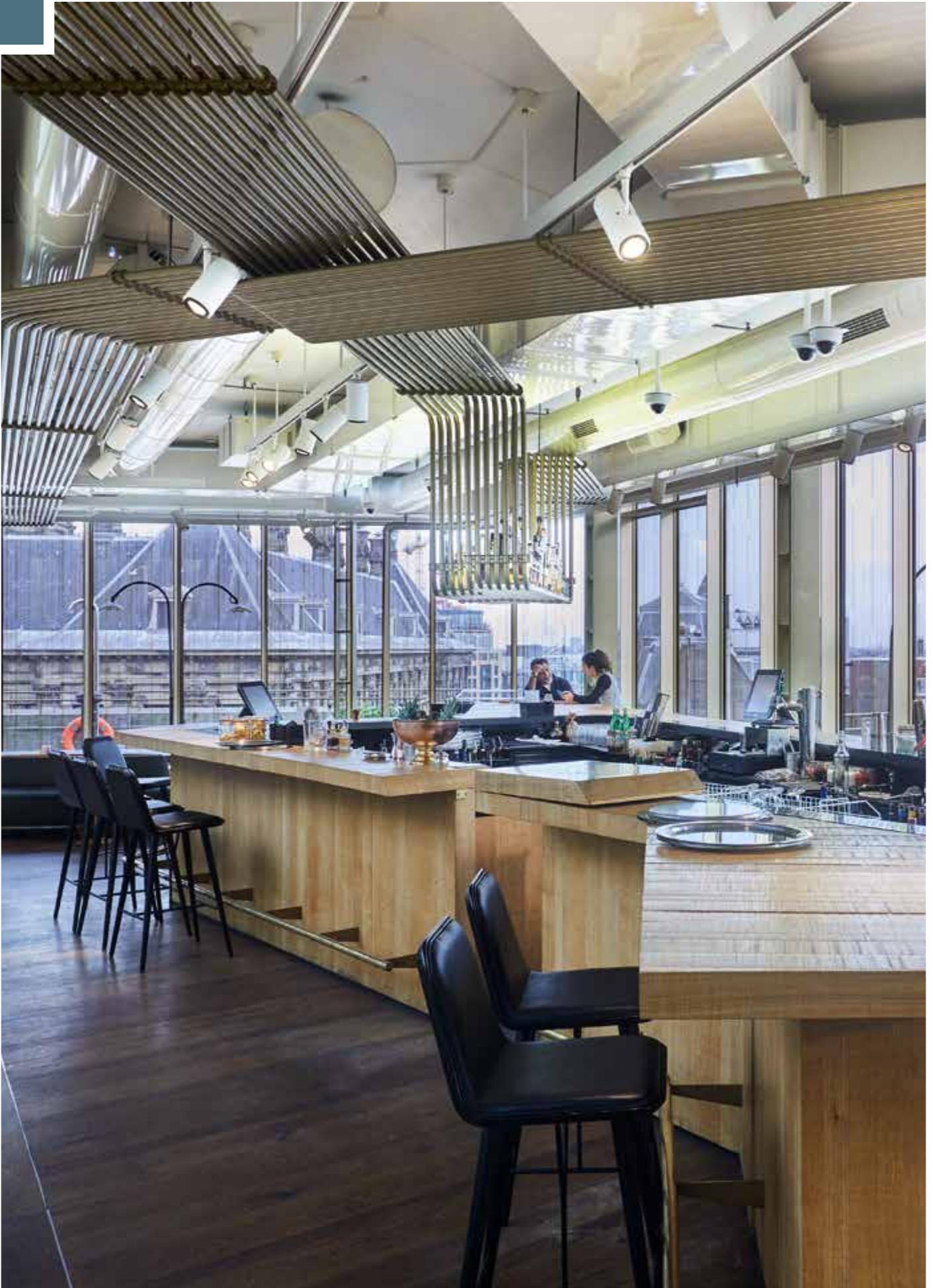
Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch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

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

²⁾ Endausschüttung am 06.01.2023 mit Beschlussfassung vom 06.12.2022.

³⁾ § 37 Abs. 2 AO

⁴⁾ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB



Amsterdam, „Exchange/Bank“

Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienGlobal auf einen Blick

ISIN/WKN	DE0007483612/748361
Auflegungsdatum	28. Oktober 2002
Laufzeit des Sondervermögens	unbefristet
Ausgabeaufschlag	
– maximal	6,00 % des Anteilwertes
– derzeit	5,26 % des Anteilwertes
Erstausgabepreis	52,63 EUR
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr*
Verwahrstellenvergütung	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)
Ankaufs- / Verkaufs- / Baugebühr	
– maximal / – derzeit	1 % des Kauf- / Verkaufspreises bzw. der Baukosten**
Projektentwicklungsgebühr	Einmalig bis zu 3 % der Baukosten (derzeit: 3 % der Baukosten)
Verbriefung der Anteile	Globalurkunden, keine effektiven Stücke
Auftrags- und Abrechnungspraxis	Die an einem Bewertungstag bis 12.00 Uhr bei der Gesellschaft eingegangenen Aufträge werden zum Preis des nächsten Bewertungstages abgerechnet. An Börsentagen, die auf die in Hessen gesetzlichen Feiertage Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Christi Himmelfahrt, 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.
Ertragsausschüttung	i. d. R. Anfang Januar eines jeden Jahres
Geschäftsjahr	01. Oktober bis 30. September
Berichterstattung	
– 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
Lyoner Straße 13
60528 Frankfurt am Main

Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gründungsdatum

29. November 1966

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2021)

gezeichnet und eingezahlt 10,2 Mio. EUR

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

Geschäftsführung

Ulrich Bäcker*
Mömbris

Burkhard Dallosch*
Bad Nauheim

Esteban de Lope Fend*
Frankfurt am Main

Victor Stoltenburg
Oberursel (Taunus)

Gesellschafter

DekaBank Deutsche Girozentrale
Berlin und Frankfurt am Main

Aufsichtsrat

Vorsitzender

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

Stellvertretende Vorsitzende

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

Mitglieder

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

Thomas Schmengler
Nackenheim

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

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

(Hauptsitz ist unterstrichen)

* Gleichzeitig Geschäftsführer der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

Niederlassungen

Frankreich

Deka Immobilien Investment GmbH
34, rue Tronchet, 75009 Paris

Italien

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

Neuseeland

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

Polen

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

Spanien

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

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Bernd Astl
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Marcus Braun
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Florian Dietrich
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Riedstadt

Christoph Leonhard Engel
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Carsten Fritsch
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Reinhard Möller
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Michael Schlarb
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Mark Kipp-Thomas
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

CBRE GmbH Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin

Australien:

Troy Craig, Certified Practising Valuer (FAPI)

Ryan Korda, Certified Practising Valuer (AAPI)

Andrew Lett, Certified Practising Valuer (AAPI)

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

Stephen Thomas,
Certified Practising Valuer (AAPI)

Chile:

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

Deutschland:

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

Irland:

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

Japan:

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

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

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

Kanada:

Clive Bradley, Certified Practising Valuer (AACI)

Eric Kushner, Certified Practising Valuer (AACI)

Chris Marlyn, Certified Practising Valuer (AACI)

Paul Morassutti, Certified Practising Valuer (AACI)

Jean Rioux, Certified Practising Valuer (AACI)

Andy Zhuang, Certified Practising Valuer (AACI)

Mexiko:

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

Neuseeland:

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

Singapur:

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

Südkorea:

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

USA (Chicago):

Scott Patrick,
Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (Los Angeles):

Andrew Power,
Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (NY):

Mark Godfrey,
Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (Phoenix):

Jolene Dance,
Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (Seattle Portland):

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

USA (Virginia):

Casey Burns,
Member of Appraisal Institute (MAI)

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

Australien:

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

Deutschland:

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

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

Japan:

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

USA (Chicago):

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

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

Deutschland:

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

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

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

Großbritannien:

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

Irland:

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

Japan:

Junya Igarashi,
Member of Appraisal Institute (MAI)

Kanada:

Michael Parsons,
Certified Practising Valuer (AACI)

Mexiko:

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

USA (Atlanta):

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

USA (Illinois):

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

USA (San Francisco):

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

Externe Bestandsbewerter Immobilien

Carsten Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Jörg Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Detlev Brauweiler
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Offenbach

Michael Buschmann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Dr. Detlef Giebelen
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tönisvorst

Matthias Heide
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Peter Hihn
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tübingen

Thomas Kraft
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart

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

Markus Obermeier
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Anke Stoll
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Hamburg

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

Verwahrstelle

DekaBank Deutsche Girozentrale
Mainzer Landstraße 16
60325 Frankfurt am Main

Rechtsform

Anstalt des öffentlichen Rechts

Sitz

Berlin und Frankfurt am Main

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2021)

gezeichnet und eingezahlt
DekaBank * 191,7 Mio. EUR

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

* HGB Einzelabschluss

** Siehe Erläuterung Geschäftsbericht 2021 (Notes 75 Seite 231): Seit dem 01. Januar 2014 wird die Berechnung der aufsichtsrechtlichen Eigenmittel sowie die Angemessenheit der Eigenmittelausstattung auf Basis der Verordnung über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen (Capital Requirements Regulation – CRR) und der Richtlinie über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen (Capital Requirements Directive IV – CRD IV) durchgeführt.

*** Siehe Geschäftsbericht Deka-Gruppe 2021 Seite 231.

Haupttätigkeit

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

Zahl- und Verwahrstelle in Luxemburg

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

Abschlussprüfer der Gesellschaft und der von ihr verwalteten Sondervermögen

KPMG Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

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

Stand: Dezember 2022

Frankfurt am Main, im Dezember 2022

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Victor Stoltenburg



**Deka Immobilien
Investment GmbH**

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

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