

# Jahresbericht zum 31. März 2023. **Deka-ImmobilienNordamerika**

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.  
Fondswährung: US-Dollar.

**.Deka**  
Investments

# Hinweise

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

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

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

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

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

Dieser Jahresbericht ist in Verbindung mit dem jeweils aktuellen Verkaufsprospekt und dem jeweils aktuellen Halbjahresbericht gültig bis zur Veröffentlichung des nächsten Jahresberichtes gegen Ende Juni 2024. Nach dem 30. September 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 durch den Russland-Ukraine-Krieg und die Nachwirkungen der Corona-Pandemie, zu veränderten Bedingungen in der Zukunft kommen kann. Dies kann zu Abweichungen gegenüber aktuell prognostizierten Entwicklungen führen.

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

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

Erläuterungen zu regelmäßigen Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung im Deka-ImmobilienNordamerika finden Sie im jeweiligen Jahresbericht.

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

\* USD = US-Dollar



# Vorwort der Geschäftsführung

## Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Es kommt weiterhin verstärkt darauf an, den Immobilienbestand nachhaltig auszurichten, denn Nachhaltigkeit wird immer mehr zum wesentlichen Werttreiber. Trotz der zahlreichen zusätzlichen Herausforderungen bringen wir die nachhaltige Ausrichtung der Fondsimmobiliens insbesondere nach ökologischen Merkmalen weiter voran. Durch die konsequente Umsetzung der Gebäudezertifizierung konnten wir uns zu einem der größten deutschen Bestandhalter diesbezüglich entwickeln. Ende März 2023 betrug die Zertifizierungsquote über unseren gesamten Immobilienbestand rund 80 %. So prüfen wir bereits beim Ankauf, wie wir die Objekte ökologisch verbessern und dies direkt oder nachgelagert durch ein Zertifikat bestätigen lassen können. Darüber hinaus betrachten wir den Lebenszyklus der Bestandsimmobilien umfassend. So achten wir darauf, in Property-, Facility- und Mietverträgen möglichst „grüne“ Vertragsklauseln aufzunehmen und die Nebenkosten durch nachhaltige Bewirtschaftung und energetische Sanierungen zu senken.

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

Der Deko-ImmobilienNordamerika hat sich im Fondsgeschäftsjahr 2022/2023 mit einer Wertentwicklung von 2,3 % \* als solides Investment für Sie als Anleger erwiesen. Ende 2022 lag das verwaltete Immobilienvermögen von Deko Immobilien erstmals bei über 50 Mrd. EUR. Seit über einem Jahrzehnt gelingt es uns in Folge, mindestens eine Milliarde Euro Zuwachs pro Jahr zu erzielen. Dabei steht stets Qualität vor unbedingtem Wachstum. Unseren konservativen Managementstil behalten wir daher auch 2023 bei.

Wir danken für Ihr Vertrauen.

Ihre Geschäftsführung, im Juni 2023



Ulrich Bäcker



Burkhard Dallosch



Esteban de Lope Fend



Victor Stoltenburg

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

# Kennzahlen Deka-ImmobilienNordamerika

## Kennzahlen zum Stichtag (Wertangaben in US-Dollar)

Fondsvermögen (netto)	524,9 Mio. USD
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	488,4 Mio. USD
– davon direkt gehalten	0,0 Mio. USD
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	488,4 Mio. USD
Fondsobjekte gesamt	9
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	9
Vermietungsquote 31.03.2023	91,0 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	90,6 %
Fremdkapitalquote 31.03.2023	16,8 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	0
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	0
Netto-Mittelzufluss <sup>1)</sup>	27,7 Mio. USD
Ausschüttung am 01.07.2022 für das Geschäftsjahr 2021/2022 <sup>2)</sup>	6,8 Mio. USD
– Ausschüttung je Anteil per 01.07.2022	0,75 USD
Anlageerfolg (in USD) 01. April 2022 bis 31. März 2023 <sup>3)</sup>	2,3 %
Anlageerfolg (in USD) seit Fondsaufgabe am 14. Juli 2016 <sup>3)</sup>	18,2 %
Rücknahmepreis	55,76 USD
Ausgabepreis	57,85 USD

<sup>1)</sup> Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. 309.602 USD.

Stand: 31. März 2023

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

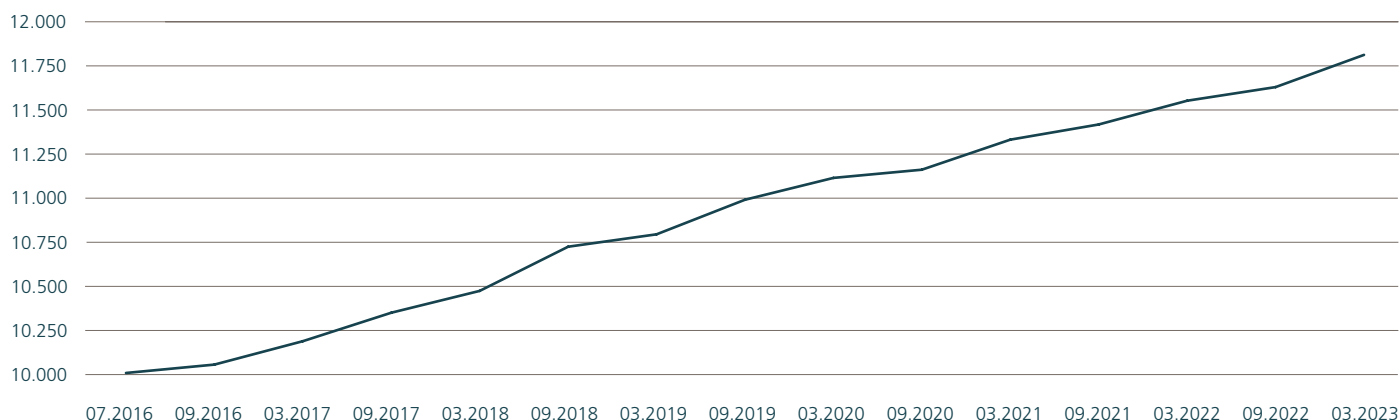
<sup>3)</sup> Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreise) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt.

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

Einmalanlage am 14.07.2016: 10.000 USD  
Bestand zum 31.03.2023: 11.822 USD

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 18,2 %  
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 2,5 %

Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 2,1 %  
Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 2,5 %



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

\* Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Die Wertentwicklung in Euro weicht von der hier dargestellten Wertentwicklung in US-Dollar (Fondswährung) ab. Die Wertentwicklung in Euro kann höher oder niedriger sein.

Stand: 31. März 2023





Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

# Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	3	Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	39
Kennzahlen Deka-ImmobilienNordamerika	5		
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	40
Allgemeine Angaben	8		
Zur Situation an den Immobilienmärkten	10	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. April 2022 bis 31. März 2023	41
An- und Verkäufe	11	Verwendungsrechnung zum 31. März 2023	42
Vermietungssituation	11	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	43
Portfoliostruktur	11		
Ergebniskomponenten der Fondsrendite	12	Anhang 1 – Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung	45
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	12		
Hauptanlagerisiken	14	Anhang 2 gem. § 7 Nr. 9 KARBV	53
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum	17		
Fazit und Ausblick	18	Angaben nach der Derivateverordnung	53
Übersicht Vermietung zum 31. März 2023	19	Sonstige Angaben	53
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	20	Angaben zu den angewendeten Bewertungs- verfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	53
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	21	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkosten- quote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	56
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	22	Angaben zur Mitarbeitervergütung	57
Entwicklung des Fondsvermögens	24	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	57
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	24	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	58
Entwicklung des Deka-ImmobilienNordamerika	25	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	58
Vermögensübersicht zum 31. März 2023	26	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	60
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	27	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	61
Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 Teil I: Immobilienverzeichnis	28	Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber	64
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 2023	38	Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienNordamerika auf einen Blick	70
		Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	71



# Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

## Allgemeine Angaben

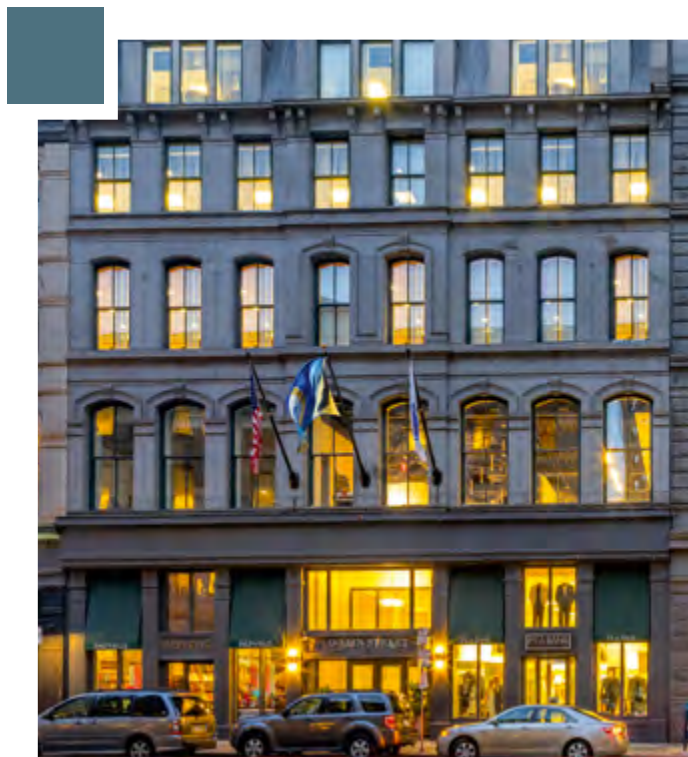
Mit dem Deka-ImmobilienNordamerika bieten wir Anlegern ein Produkt für den mittel- bis langfristigen Anlagehorizont mit Immobilieninvestitionen auf US-Dollar-Basis. Der Fonds ermöglicht Ihnen im Rahmen der Vermögensanlage eine Währungsdiversifikation und/oder einen Regionen-Fokus abzubilden. Das Anlageziel ist die Erwirtschaftung regelmäßiger Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs durch eine positive Entwicklung der Immobilienverkehrswerte. Dieser Anlageerfolg wird in US-Dollar (USD) erzielt, ebenso sämtliche Ausschüttungen und Rückzahlungen.

Der Fonds Deka-ImmobilienNordamerika besteht seit 2016 und ist damit fester Bestandteil der Deka-Angebotspalette. Mit einer Investition in die nordamerikanischen Immobilienmärkte können Sie an den Wachstums- und Ertragsaussichten dieser Anlage-region partizipieren. Das Portfolio besteht aktuell aus neun attraktiven Objekten in Top-Lagen in den Bereichen Büro, Handel, Logistik und Hotel. Alle Objekte sind entweder neu erstellt oder sehr hochwertig modernisiert.

Gemäß unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen haben wir den Deka-ImmobilienNordamerika im Januar 2022 nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (sogenannte ESG-Strategie) klassifizieren lassen und beachten verstärkt ökologische Merkmale. Der Fonds verfolgt seit Auflage eine Zertifizierungsstrategie und derzeit sind zum Berichtsstichtag rd. 21 % (gemessen an den Verkehrswerten) des Immobilienportfolios entsprechend ausgezeichnet.

Bei der Auswahl und der Bewirtschaftung der Immobilien sind hierbei insbesondere ökologische Merkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen u. a. Kriterien, wie das Beachten des UN Global Compact\* beim Anlegen der Fondsliquidität, ein Reduzieren des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, ein Optimieren des Energieverbrauchs und „grüne Mietvertragsklauseln“, wie zum Beispiel zum Austausch von Verbrauchsdaten für Strom, Wärme und Wasser, Abfallaufkommen und Emissionen. Damit kommen wir unserem Auftrag als Treuhänder nach, die Treuhandgelder unserer Anleger im Rahmen einer ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlich nachhaltigen Geschäftsausrichtung zu verwalten.

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



Boston, 70 Franklin Street

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

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

Im initialen Scope-Rating wird der Deka-ImmobilienNordamerika mit a- AIF eingestuft. Der Fonds zeichnet sich laut Ratingbewertung insgesamt durch eine sehr gute Lagequalität und die fungiblen Objektgrößen sowie das geringe Risiko aus der Vermietung an Alleinmieter aus. Zudem verfügt er im Durchschnitt über langlaufende Mietverträge. Hinsichtlich der Finanzstruktur erreicht das Konzept eine Bewertung unter den Top 5. Die konzeptbedingte Fremdfinanzierungsquote konnte deutlich gesenkt werden. Auch ein Währungskursrisiko für den in US-Dollar notierten Fonds ist

\* 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.



aktuell aufgrund der währungskongruenten Investments nahezu nicht vorhanden (Quelle: www.scopeexplorer.com).

### Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des Deka-ImmobilienNordamerika beträgt rd. 525 Mio. USD zum Stichtag 31.03.2023. Das Immobilienvermögen hat ein Volumen von rd. 488 Mio. USD und umfasst neun Immobilien, alle in den USA gelegen. Alle Objekte werden über Immobilien-Gesellschaften gehalten.

Das Immobilien-Portfolio besteht aus dem Hotel Hyatt Centric in Chicago, jeweils einer Büroimmobilie in Boston, Chicago, Portland (Oregon) und Washington D.C., ferner einer High-Street-Retail-Immobilie im Stadtteil Georgetown in Washington D.C., einem Shopping-Center in Paramus, New Jersey, einer Einzelhandelsimmobilie in Santa Monica, Los Angeles County, und einer Logistikimmobilie in einem wichtigen US-Logistik-Hub bei Edwardsville in der Nähe von St. Louis. Damit ist das Portfolio über alle vier strategisch geplanten Assetklassen Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel diversifiziert und gleichzeitig regional breit aufgestellt.

Der Fonds verfügt über ein absolutes Liquiditätsvolumen von 91,2 Mio. USD, die Liquiditätsquote beträgt zum Stichtag 17,4 % des Fondsvermögens.

### Wertentwicklung

Im Fondsgeschäftsjahr 2022/2023 erzielte der Deka-Immobilien-Nordamerika eine Wertentwicklung nach BVI-Methode\* von 2,3 %. Seit der Auflegung im Juli 2016 erzielte der Fonds eine kumulierte Rendite von 18,2 %.

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

### Übersicht über wichtige internationale Büromärkte

	Durchschnittsmiete USD/sf*/Jahr	Class A Veränderung ggü. Vorjahr	Leerstands- quote in %
Boston	70	↘	11,3
Midtown Manhattan (NY)	78	→	13,6
Washington D.C.	55	↗	15,7
San Francisco	52	→	20,6
Mexiko-Stadt	26	↗	24,2
Toronto Downtown	27	→	13,4

Quelle: CBRE-EA, CBRE

Stand: 31.03.2023

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

### Ausschüttung

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

Am 07.07.2023 werden den Anlegern 1,00 USD pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 1,00 USD pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,80 USD steuerfrei.

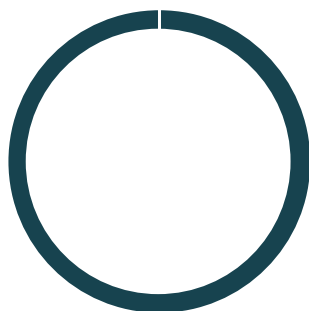
Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den „Steuerlichen Hinweisen“ für Anleger (Seite 64 bis 68).



Edwardsville, „Amazon Distribution Center“

## Geografische Verteilung der Immobilien

in % der Verkehrswerte

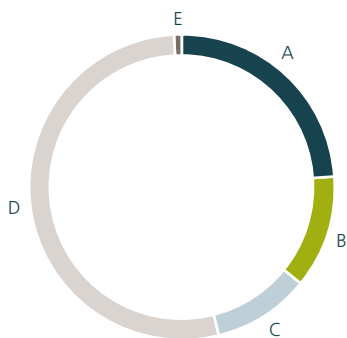


■ USA 100,0 %

### Geografische Verteilung der Immobilien

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. USD	Verkehrswert in %
<b>Immobilien, gesamt:</b>	<b>9</b>	<b>488,4</b>	<b>100,0</b>
<b>davon USA</b>	<b>9</b>	<b>488,4</b>	<b>100,0</b>

## Nutzungsarten der Immobilien nach Fläche



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

## Zur Situation an den Immobilienmärkten

### USA

Nach einem durchwachsenen Jahr 2022 bleibt die Lage an den US-Büromärkten auch im laufenden Jahr schwierig. Der Bankenstress in den USA hat den Immobiliensektor in den Fokus gerückt. Während sich hieraus konkret keine Krise ableiten lässt, sind die Risiken doch erhöht und dürften Investitionen zusammen mit den auch zuvor schon strikteren Finanzierungsbedingungen weiter ausbremsen. Die Nachfrage nach Flächen bleibt zudem durch strukturelle Anpassungen belastet, allerdings gibt es auch Lichtblicke. Es gibt Anzeichen dafür, dass hochqualitative Flächen dem Druck nicht nur Stand halten können, sondern sogar deutliche Mietsteigerungen erzielen. Der Anteil dieses Top-Segments ist aber nicht groß genug, um das eher schwache Gesamtbild zu drehen. Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in den USA summierte sich 2022 auf 676 Mrd. USD, rund 14 % weniger als im Vorjahr. Die Cap Rates\* für Class A-Bürogebäude stiegen an allen Standorten.

### Kanada

Auch in Kanada zeichnete sich ein schwacher Jahresstart ab. Die Nettoabsorption war deutlich negativ und der Leerstand stieg weiter um 70 Basispunkte auf 15,9 % an. Lediglich Calgary und Vancouver konnten positive Nettoabsorption und sinkende Leerstände verzeichnen. Besonders Vancouver fiel damit positiv auf, denn hier kam auch die größte Fläche neu auf den Markt. Im Gesamtmarkt sind die Nettomieten in etwa wieder auf dem Vor-Corona-Niveau. Für die Downtown-Lagen konnten im ersten Quartal vor allem Ottawa und Vancouver Mietanstiege von 3 % bzw. 2 % verzeichnen. Mieterückgänge gab es nur in Calgary und vor allem Edmonton. Anpassungen im Flächenbedarf und Qualitätsbewusstsein bestimmen weiterhin das Bild.

### Mexiko

Die Nachfrage nach Büroflächen in Mexiko-Stadt war 2022 höher als im Vorjahr. Im vierten Quartal war die Nettoabsorption erstmals wieder in größerem Umfang positiv, diese Tendenz verfestigte sich im ersten Quartal 2023. Die Leerstandsquote im Gesamtmarkt hat sich bei gut 24 % stabilisiert. Die Spitzenmiete für Class A-Flächen hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht.

\* Verhältnis Nettoertrag zu Kaufpreis

## An- und Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden keine Transaktionen getätigt.

## Vermietungssituation

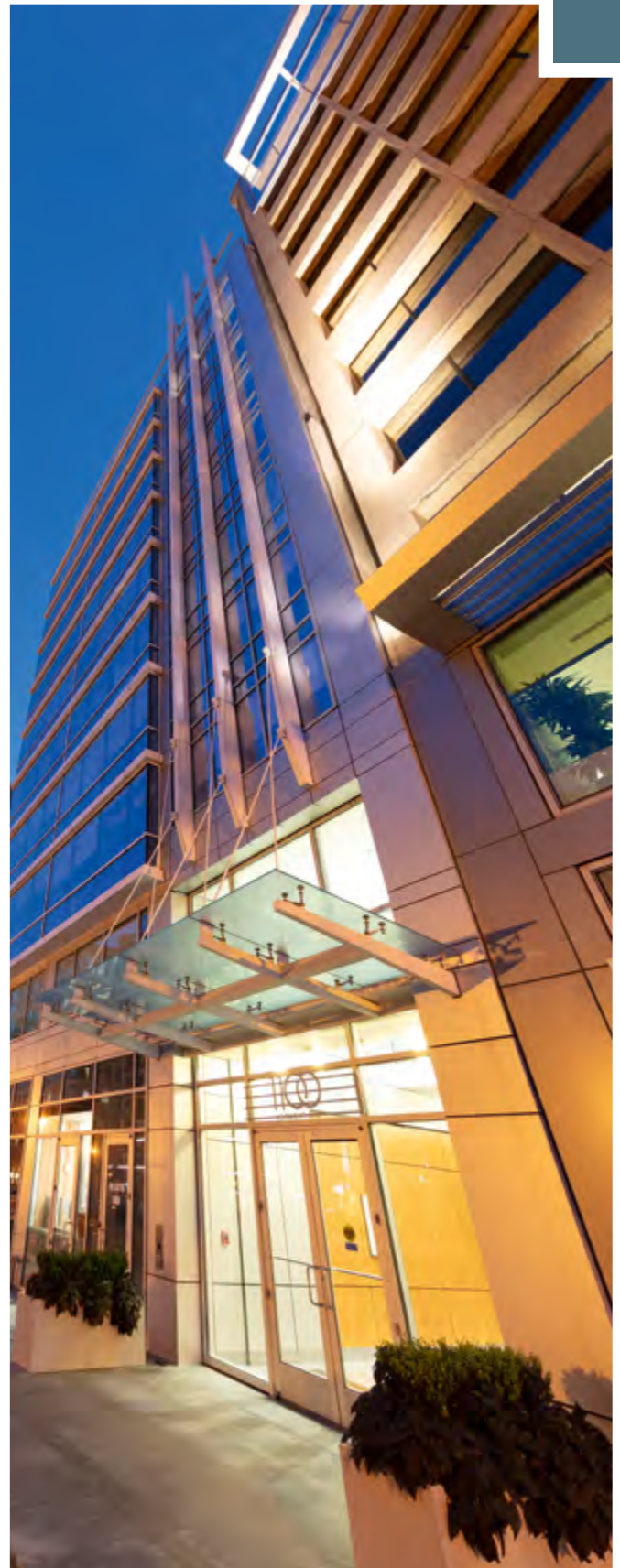
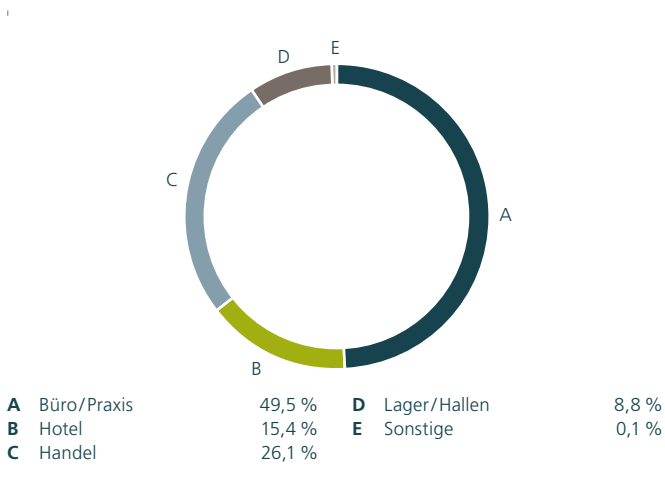
Die Objekte im Deka-ImmobilienNordamerika sind zum Stichtag 31.03.2023 zu 91,0% vermietet. Die aktuellen Bestandsimmobilien verfügen über eine gut diversifizierte Restlaufzeit der Mietverträge, die zu einem konstanten Ertragspotenzial des Immobilienbestandes beitragen. Rund 90% der Mietverträge haben eine Laufzeit bis 2025 und länger. Die nach Mieteinnahmen gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt zum Stichtag rd. 9,9 Jahre.

Detaillierte Angaben zu Vermietungsquoten und auslaufenden Mietverträgen sind in der Vermietungsübersicht auf Seite 19 dargestellt. Die Leerstandsquoten der aktuellen Immobilien sind im Teil I zur Vermögensaufstellung, dem Immobilienverzeichnis, auf den Seiten 28 bis 36 angegeben.

## Portfoliostruktur

Per 31.03.2023 verfügt der Deka-ImmobilienNordamerika über neun Objekte mit einem Immobilienvermögen von rd. 488 Mio. USD und ist damit regional und sektoral solide diversifiziert. Die Nutzungsstruktur nach Jahresmieterträgen liegt bei 49,5% Büro, 26,1% Einzelhandel, 15,4% Hotel und 8,8% Logistik.

### Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag



Washington, 1100 Vermont



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

\* Immobilienvermögen gesamt: 488.430 TUSD

## Ergebniskomponenten der Fondsrendite

Der Dekka-ImmobilienNordamerika erzielte im Geschäftsjahr 2022/2023 eine Performance von 2,3 % (nach BVI-Methode).

Im Geschäftsjahr liegt die Bruttomietrendite bei 5,2 %. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwands in Höhe von -1,8 % ergibt sich eine Nettomietrendite von 3,4 %. Die Wertänderung lag bei -0,3 %.

Vor Darlehensaufwand ergibt sich nach Berücksichtigung von Wertänderungen und Ertragsteuern sowie der latenten Gewinnsteuern von -0,1 % eine Immobilienrendite von 3,0 %. Bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen ergibt sich nach Fremdkapitalkosten und dem Währungsergebnis ein Immobiliengesamtergebnis von ebenfalls 3,0 %.

Die Liquiditätsrendite von 2,6 % spiegelt das wieder gestiegene Zinsniveau während des Geschäftsjahres wider. Der Dekka-ImmobilienNordamerika verfolgt eine defensive Anlagestrategie in

Werte mit angemessener Bonität und geringem Risiko. Die Zinsbindungsfristen liegen zwischen einem und fünf Jahren.

Im Geschäftsjahr lag das Gesamtergebnis des Fonds vor Abzug der Fondskosten bei 2,9 % und die BVI-Rendite (nach Abzug der Fondskosten) bei 2,3 %.

Detaillierte Angaben zu den Renditen sind auf den Seiten 20 bis 21 ersichtlich.

## Währungs- und Kreditportfoliomanagement

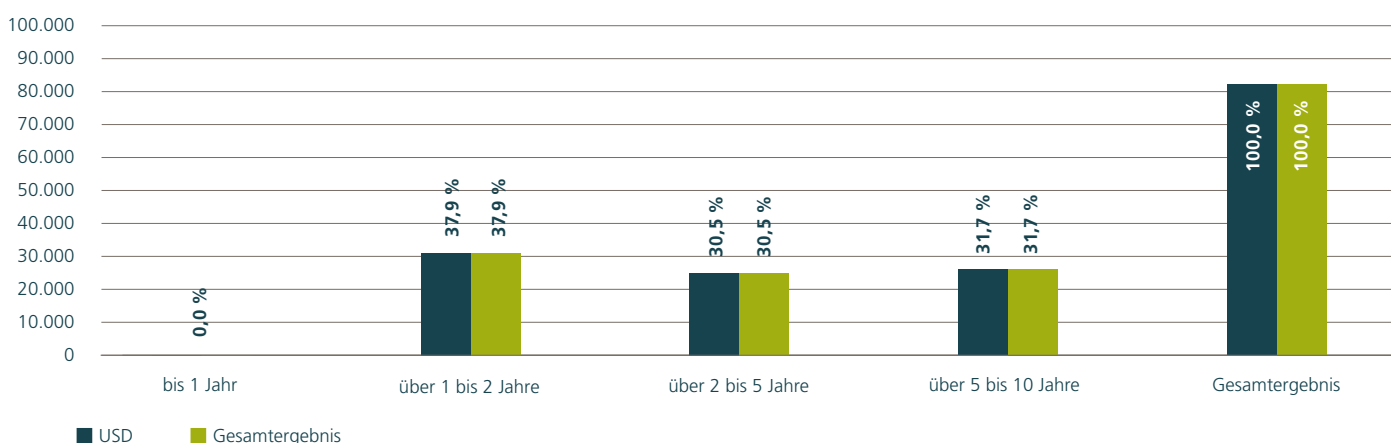
Im Berichtszeitraum hielt der Dekka-ImmobilienNordamerika Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in den USA. Das Fondsmanagement verfolgt eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Wechselkursrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend gegen den US-Dollar abgesichert werden.

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

Im Berichtszeitraum wurde die Kreditsumme von rd. 120 Mio. USD auf rd. 82 Mio. USD zum 31.03.2023 und die Darlehensquote (Verhältnis Darlehen auf direkt und indirekt gehaltenen Immobilien zum Immobilienvermögen) von rd. 24,6 % auf rd. 16,8 % des Immobilienvermögens (rund 488 Mio. USD) gesenkt.

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

Je Währung in % und in TUSD

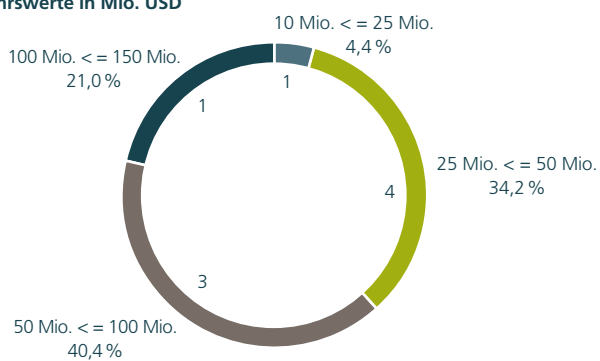




Paramus, „Paramus Junction Retail“

### Größenklassen der Fondsimmobilien

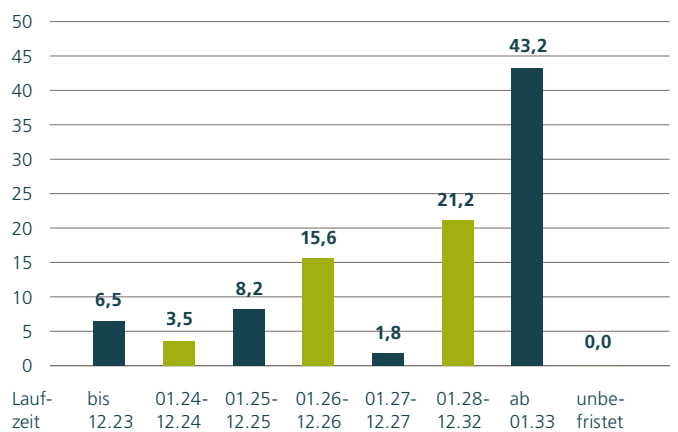
#### Verkehrswerte in Mio. USD



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

### Restlaufzeiten der Mietverträge

#### Anteil am Gesamtmietaufkommen in %







Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

## Hauptanlagerisiken

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

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

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

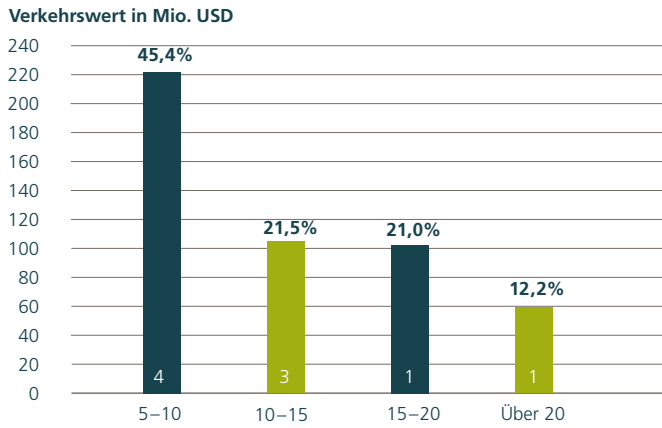
Durch eine defensive Vorgehensweise bei der Liquiditätsanlage ist der Fonds solide aufgestellt.

Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

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

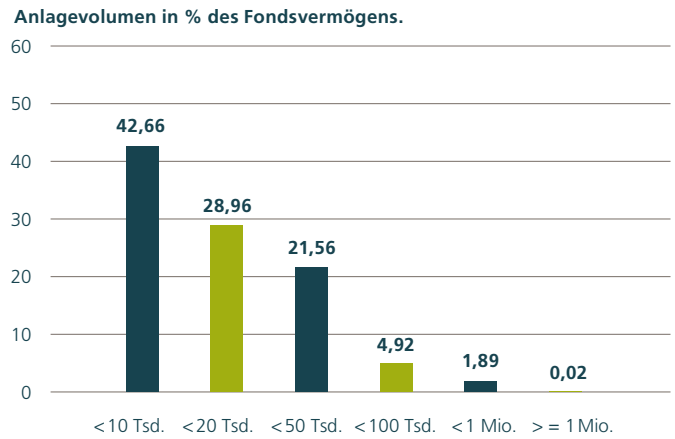


## Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien



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

## Anlegerstruktur\*



\* Auswertung bezieht sich auf 62,7 % des Fondsvermögens.

Erfassung und Messung von Branchenclustern bzw. Top-Mietern Rechnung getragen, um etwa den Anteil von Mietern an der Gesamtmiete des Fonds zu limitieren (siehe auch Aufstellung der Top-Ten-Mieter).

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

**Fremdwährungsrisiko:** Die Gesellschaft darf zur Währungskursicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen. Diese Währungskurssicherungsgeschäfte dienen dazu, Währungskursrisiken zu vermindern. Sie können aber nicht ausschließen, dass Währungskursänderungen trotz möglicher Kurssicherungsgeschäfte die Entwicklung des Sondervermögens negativ beeinflussen. Die bei Währungskurssicherungsgeschäften entstehenden Kosten und evtl. Verluste vermindern das Ergebnis des Sondervermögens. Dieser Investmentfonds kann in Währungen außerhalb der USD-Zone investieren, deren Wert sich mit der Entwicklung des Wechselkurses der jeweiligen Währung verändert.

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

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

**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.

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

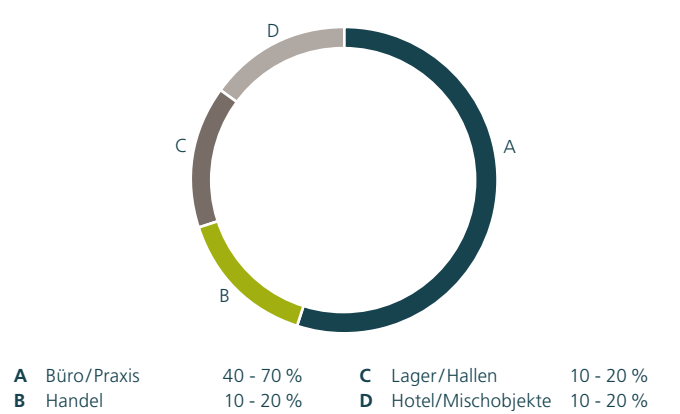


Boston, 70 Franklin Street

### Zielallokation „geografisch“



### Zielallokation „Nutzungsarten“



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

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

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

## Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum

Die Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und die Besonderen Anlagebedingungen (BAB) für das von der Deka Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen Deka-Immobilien-Nordamerika (ISIN DE000DK0LLA6) werden begrifflich an die sich aus der Umsetzung der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 („PRIIP“) ergebende Ersetzung der Bezeichnung „wesentliche Anlegerinformationen“ durch „Basisinformationsblatt“ angepasst. Alle Änderungen traten mit Wirkung zum 1. Januar 2023 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht gemäß § 346 Absatz 7 KAGB nicht.

### Top-Ten-Mieter

Integrated Clark Monroe, LLC	17,0 %
Mondelez Gobal, LLC	13,3 %
Amazon.com	9,6 %
Mrs. Gooch's Natural Food Markets, Inc.	6,8 %
H&M Hennes & Mauritz L.P.	4,6 %
Teachers Insurance	4,2 %
INDUSTRIOUS POR 811 SW SIXTH AVENUE LLC	4,1 %
DSW Shoe Warehouse, Inc.	3,9 %
H Mart Paramus, LLC	2,6 %
E*Trade Financial Holdings LLC	2,6 %
<b>Top-Ten-Mieter gesamt</b>	<b>68,5 %</b>
<b>Übrige Mieter</b>	<b>31,5 %</b>
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %



## Fazit und Ausblick

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

Auch Kanada dürfte sich einer wirtschaftlichen Schwäche in diesem Jahr nicht entziehen können. Zwar werden keine weiteren Zinsanhebungen von der Bank of Canada erwartet, aber die Bremswirkung der bisherigen Anstiege wirkt zumindest in diesem Jahr noch nach und dürfte auch den Arbeitsmarkt belasten. Gleichzeitig befinden sich insbesondere in Toronto und Vancouver noch viele Flächen im Bau. Vor dem Hintergrund der negativen Nettoabsorption im letzten Jahr sowie im ersten Quartal 2023 bleibt der Ausblick somit in diesem Jahr verhalten. Ab nächstem Jahr sollte sich das Blatt aber wieder wenden, denn bis dahin dürfte die Inflation wieder akzeptable Niveaus erreicht haben und damit wieder Zinssenkungen möglich machen, die dann der Wirtschaft und damit auch dem Immobilienmarkt Erleichterung verschaffen.

Am Büromarkt von Mexico City dürfte es angesichts des verhaltenen wirtschaftlichen Ausblicks noch dauern, bis das Vorkrisenniveau wieder erreicht wird. Positiv wirkt sich das vergleichsweise geringe Neubauvolumens aus, das ein weiteres Anwachsen des Leerstands verhindern sollte. Das Mietwachstumspotenzial ist vorerst begrenzt, am frühesten dürften die Mieten in zentralen Lagen wieder steigen.

In der aktuellen zyklischen Position werden Ankäufe geprüft, wo andere Effekte dem Druck der Anfangsrenditen – sinkende Kaufpreise – entgegenwirken können. Dies ist vor allem dort der Fall, wo bereits größere Abschlüsse frühzeitig eingepreist waren (bspw. Einzelhandel), oder aber wo Bestandsmietverträge unter Marktpreisen die Möglichkeit eröffnen, bei Neuabschluss Werte zu generieren. Eine Ausweitung des Portfolios auf Kanada ist bei entsprechenden Opportunitäten angedacht. Ankäufe in Mexiko werden nur im begrenzten Umfang und mit höchsten Qualitätsansprüchen an Lage-, Bau- und Mieterqualität zu höheren Mietrenditen durchgeführt.

Grundsätzlich sieht die Strategie vor, in den wichtigsten Büro-Immobilienmärkten der USA und deren erweiterten Einzugsgebieten Immobilien mit langfristigem Potenzial zu erwerben. Im Retail-Bereich wird das Augenmerk weiterhin auf die einkommensstärksten Einzelhandelsregionen der USA gelegt und dabei stets überprüft, wie nachhaltig das Geschäftsmodell im Hinblick auf den Online-Handel ist. Des Weiteren soll der Logistik-Sektor, hier mit Schwerpunkt E-Commerce, Bestandteil des Portfolios werden. Die Ankaufsstrategie ist im Hinblick auf die zu erwartenden moderaten Anstiege der Anfangs- und Mietrenditen angepasst.

Das Thema Nachhaltigkeit spielt für den Deko-ImmobilienNordamerika seit der Auflage eine wichtige Rolle. Ziel ist eine solide Zertifizierungsquote, die rd. 21 % im März 2023 beträgt. Seit Januar 2022 ist der Fonds gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung als Fonds mit ökologischen Merkmalen klassifiziert, die sowohl bei den Investitionen als auch im Bestand Berücksichtigung finden. Die Nachhaltigkeitsbestrebungen werden sukzessive weiter ausgebaut. Es werden darüber hinaus stetig Verbesserungsmaßnahmen an den Objekten bzw. Mietflächen analysiert und im Fonds implementiert. Im Bestandsmanagement bleibt die Steigerung der Vermietungsquote für die Immobilienrendite im Fokus.

---

Frankfurt am Main, im Juni 2023

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

---

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Victor Stoltenburg

# Übersicht Vermietung zum 31. März 2023

Vermietungsinformationen		
Direktinvestments und Beteiligungen	USA	Gesamt
Immobilien (Anzahl)	9	9
Immobilien (Bestand in Mio. USD)	488,4	488,4
<b>Nutzungsarten nach Mietertrag<sup>1)</sup></b>		
Jahresmietertrag Büro/Praxis	49,5 %	49,5 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	26,1 %	26,1 %
Jahresmietertrag Hotel	15,4 %	15,4 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	8,8 %	8,8 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,1 %	0,1 %
<b>Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>2)</sup></b>		
Leerstand Büro/Praxis	9,0 %	9,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %
<b>Vermietungsquote</b>	<b>91,0 %</b>	<b>91,0 %</b>
<b>Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>2), 3)</sup></b>		
unbefristet	0,0 %	0,0 %
2023	6,5 %	6,5 %
2024	3,5 %	3,5 %
2025	8,2 %	8,2 %
2026	15,6 %	15,6 %
2027	1,8 %	1,8 %
2028	3,7 %	3,7 %
2029	4,4 %	4,4 %
2030	2,4 %	2,4 %
2031	3,6 %	3,6 %
2032	7,1 %	7,1 %
2033+	43,2 %	43,2 %

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

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

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

# Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

<b>Renditekennzahlen / Wertänderungen</b>		
<b>Direktinvestments und Beteiligungen</b>		
<b>Renditekennzahlen in %</b>	<b>USA</b>	<b>Gesamt</b>
<b>I. Immobilien</b>		
Bruttoertrag	5,2 %	<b>5,2 %</b>
Bewirtschaftungsaufwand	-1,8 %	<b>-1,8 %</b>
Nettoertrag	3,4 %	<b>3,4 %</b>
Wertänderungen	-0,3 %	<b>-0,3 %</b>
Ertragsteuern	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Latente Steuern	-0,1 %	<b>-0,1 %</b>
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,0 %	<b>3,0 %</b>
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,0 %	<b>3,0 %</b>
Währungsänderung	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,0 %	<b>3,0 %</b>
<b>II. Liquidität</b>		<b>2,6 %</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b>		
Ergebnis vor Fondskosten		<b>2,9 %</b>
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)		<b>2,3 %</b>
<b>Kapitalinformationen <sup>1)</sup> (Durchschnittszahlen in Mio. USD)</b>		
Immobilien	488,7	<b>488,7</b>
Liquidität	104,3	<b>104,3</b>
Kreditvolumen	-89,5	<b>-89,5</b>
Fondsvermögen (netto)	509,9	<b>509,9</b>
<b>Informationen zu Wertänderungen <sup>2)</sup> (stichtagsbezogen in Mio. USD)</b>		
Gutachterliche Verkehrswerte	488,4	<b>488,4</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten	30,5	<b>30,5</b>
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>3)</sup>	4,3	<b>4,3</b>
Sonstige positive Wertänderungen <sup>3)</sup>	0,0	<b>0,0</b>
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>3)</sup>	-4,3	<b>-4,3</b>
Sonstige negative Wertänderungen <sup>3)</sup>	-1,5	<b>-1,5</b>
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	0,0	<b>0,0</b>
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1,5	<b>-1,5</b>

<sup>1)</sup> Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet und auf das gesamte Fondsvermögen bezogen. Die Wertangaben der Immobilien beinhalten von daher an dieser Stelle auch sonstige Vermögensgegenstände/Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus der Vermögensaufstellung der jeweiligen Länder.

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

<sup>3)</sup> ohne Verkäufe



# Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

<b>Entwicklung der Renditen</b>				
<b>Rendite-Kennzahlen in %</b>	<b>Gesamt 2022 / 2023</b>	<b>Gesamt 2021 / 2022</b>	<b>Gesamt 2020 / 2021</b>	<b>Gesamt 2019 / 2020</b>
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	<b>5,2%</b>	5,0 %	5,4 %	6,5 %
Bewirtschaftungsaufwand	<b>-1,8%</b>	-1,8 %	-1,2 %	-1,0 %
Nettoertrag	<b>3,4%</b>	3,3 %	4,3 %	5,4 %
Wertänderungen	<b>-0,3%</b>	0,5 %	-0,4 %	-0,9 %
Ertragsteuern	<b>0,0%</b>	-0,1 %	-0,4 %	-0,6 %
Latente Steuern	<b>-0,1%</b>	-0,3 %	-0,2 %	-0,3 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	<b>3,0%</b>	3,4 %	3,3 %	3,7 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	<b>3,0%</b>	3,5 %	3,4 %	3,6 %
Währungsänderung	<b>0,0%</b>	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,5 %</b>	<b>3,4 %</b>	<b>3,6 %</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>2,6%</b>	<b>0,1 %</b>	<b>0,3 %</b>	<b>1,9 %</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,0 %</b>	<b>2,0 %</b>	<b>3,0 %</b>

# Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung

## Vermietung

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

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

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

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

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

## 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 ausländische Steuern sowie Ertragsteuerrückstellungen 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 Bestandsobjekte 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

	USD	USD
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres 01.04.2022</b>		<b>492.456.399,56</b>
<b>1. Ausschüttung für das Vorjahr</b>		-6.817.746,75
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres <sup>1)</sup>	-6.682.074,75	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile <sup>2)</sup>	-135.672,00	
<b>2. Mittelzufluss / -abfluss<sup>3)</sup></b>		27.690.194,09
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	32.863.763,84	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-5.173.569,75	
<b>3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich<sup>4)</sup></b>		-309.602,02
<b>4. Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>5)</sup></b>		11.831.726,81
a) davon ordentlicher Nettoertrag	7.358.145,89	
b) davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	309.602,02	
c) davon realisierte Verluste	-11.198,05	
d) davon nicht realisierte Gewinne	4.178.757,59	
e) davon Währungskursveränderungen	-3.580,64	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 31.03.2023</b>		<b>524.850.971,69</b>

## Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

- 1) Bei der *Ausschüttung für das Vorjahr* handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag lt. Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der *Verwendungsrechnung* bei der Gesamtausschüttung).
- 2) Der *Ausgleichsposten* dient der Berücksichtigung von Anteilaus- 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 Berichts-

zeitraum 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) Das *Ergebnis des Geschäftsjahres* ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

# Entwicklung des Deka-ImmobilienNordamerika

	Geschäftsjahresende 31.03.2023 USD	Geschäftsjahresende 31.03.2022 USD	Geschäftsjahresende 31.03.2021 USD	Geschäftsjahresende 31.03.2020 USD
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	<b>294.485.688,73</b>	256.743.915,06	231.784.117,01	199.629.395,04
Liquiditätsanlagen	<b>91.235.045,12</b>	95.981.815,68	85.107.179,82	41.275.713,08
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>144.675.092,99</b>	144.608.366,40	133.178.573,34	123.510.702,48
./.. Verbindlichkeiten u. Rückstellungen	<b>5.544.855,15</b>	4.877.697,58	3.541.828,51	3.037.613,50
Fondsvermögen	<b>524.850.971,69</b>	492.456.399,56	446.528.041,66	361.378.197,10
Nettoabsatz	<b>27.690.194,09</b>	41.688.078,63	80.630.885,95	66.702.994,96
Anteilumlauf in Stück	<b>9.411.263</b>	8.909.433	8.147.740	6.661.714
Anteilwert	<b>55,76</b>	55,27	54,80	54,24
Ausschüttung je Anteil	<b>1,00</b>	0,75	0,60	0,50
Tag der Ausschüttung	<b>07.07.2023</b>	01.07.2022	02.07.2021	03.07.2020

# Vermögensübersicht zum 31. März 2023

	USD	USD	USD	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (ab Seite 28)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		294.485.688,73		56,11
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>294.485.688,73</b>		<b>56,11</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	0,00)			
<b>II. Liquiditätsanlagen</b> (Seite 39)				
1. Bankguthaben		91.235.045,12		17,38
(davon in Fremdwährung:	13.103,44)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>91.235.045,12</b>		<b>17,38</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	13.103,44)			
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (Seite 40)				
1. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		144.150.000,00		27,46
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
2. Zinsansprüche		291.272,23		0,06
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
3. Andere		233.820,76		0,04
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>144.675.092,99</b>		<b>27,56</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>530.395.826,84</b>		<b>101,06</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten</b> aus (Seite 40)				
1. Grundstücksbewirtschaftung		9,81		0,00
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
2. anderen Gründen		381.987,08		0,07
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>381.996,89</b>		<b>0,07</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	0,00)			
<b>II. Rückstellungen</b> (Seite 40)		<b>5.162.858,26</b>		<b>0,98</b>
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Summe der Schulden</b>		<b>5.544.855,15</b>		<b>1,06</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>524.850.971,69</b>		<b>100,00</b>
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>9.411.263</b>		
<b>Anteilwert (USD)</b>		<b>55,76</b>		
<b>Devisenkurs:</b>				
Euro (EUR)	1 USD =	0,92132	EUR	



# Erläuterungen zur Vermögensübersicht

## **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 294,5 Mio. USD.

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

## **Liquiditätsanlagen**

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 91,2 Mio. USD. Sie sind überwiegend als Termingelder angelegt.

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 26,2 Mio. USD und zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 9,4 Mio. USD sowie für laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 4,4 Mio. USD.

## **Sonstige Vermögensgegenstände**

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

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

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,2 Mio. USD.

## **Verbindlichkeiten**

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

Die *Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung* enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten.

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

## **Rückstellungen**

*Rückstellungen* bestehen unter anderem in Höhe von 5,1 Mio. USD für Capital Gains Tax (CGT).

Für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Höhe von 5,1 Mio. USD für potenzielle Veräußerungsgewinne gebildet.

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

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

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

## **Fondsvermögen**

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 492,5 Mio. USD per 31. März 2022 auf 524,9 Mio. USD per 31. März 2023. Im gleichen Zeitraum wurden 595.457 Anteile ausgegeben und 93.627 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 27,7 Mio. USD inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 9.411.263 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 55,76 USD.

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit US-Dollar-Währung</b>											
keine											
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>											
keine											
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit US-Dollar-Währung</b>											
<b>USA</b>											
<b>Deka USA Franklin Street LP</b> c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210 10001 New York, USA											
		100,0%	–	–	–	Jul. 16	–	–	–	–	–
1	Boston 02110 70 Franklin Street	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 15%	Jul. 16	1874/ 1989/ 2015	1.139	8.139	0	K/Pa
Beteiligte Gesellschaft <sup>13)</sup> : Deka USA DINA GP, c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210, 10001 New York, USA											
Beteiligte Gesellschaft <sup>14)</sup> : Deka USA Monroe Street LLC, c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210, 10001 New York, USA											
<b>Deka USA Monroe Street LP</b> c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210 10001 New York, USA											
		100,0%	–	–	–	Aug. 17	–	–	–	–	–
2	Chicago 60603 100 West Monroe Street „Hotel Hyatt Centric The Loop“	–	G	F	H: 100%	Aug. 17	1927/ 2015	746	15.329	0	K/La/Pa
<b>Deka USA Property Two LP</b> c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210 10001 New York, USA											
		100,0%	–	–	–	Okt. 16	–	–	–	–	–
3	Chicago 60607 W Fulton Market 905 „905 W Fulton Market“	–	G	F	B/P: 71%; Ha: 29%	Mai 20	2019	1.940	10.281	0	K/La/Pa
4	Edwardsville 62025 3050 Gateway Commerce Center Drive „Amazon Distribution Center“	–	G	F	L: 100%	Nov. 16	2016	223.063	66.633	0	–
5	Santa Monica 90404 2121 Cloverfield Blvd.	–	G	F	Ha: 100%	Nov. 21	2017	8.490	2.700	0	F/K
6	Washington D.C. 20007 3241 & 3245 M Street „& other Stories“	–	G	F	Ha: 100%	Nov. 16	1900/ 2016	517	928	0	K/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TUSD <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren		Marktübliche Miete TUSD <sup>7)</sup>		Verkehrswert/Kaufpreis TUSD (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>	
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23,1	14,6	3,9	3.580,2					59.365,0	
				32,8	5.245,1	56.800,0			
				36,8	5.206,0	61.930,0			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					102.435,0	
				52,1	5.600,0	102.320,0			
				52,1	5.600,0	102.550,0			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					84.405,0	
				62,0	4.434,3	84.380,0			
				62,1	4.382,0	84.430,0			
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					42.125,0	
				33,5	2.402,8	40.840,0			
				33,5	2.618,0	43.410,0			
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					53.600,0	
				34,0	1.863,8	54.280,0			
				34,0	1.863,8	52.920,0			
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					21.485,0	
				48,9	984,0	21.790,0			
				48,9	850,0	21.180,0			



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

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit US-Dollar-Währung

keine

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

keine

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

#### USA

	<b>Deka USA Franklin Street LP</b> c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210 10001 New York, USA	<b>20,0</b>	<b>34.000,0</b>	–	–	<b>11.000,0</b>	<b>49.457,0</b> <b>(9,42)</b>
1	Boston 02110 70 Franklin Street	–	–	0,0	0,0	–	–
	Beteiligte Gesellschaft <sup>13)</sup> : Deka USA DINA GP, c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210, 10001 New York, USA						39,7 (0,01)
	Beteiligte Gesellschaft <sup>14)</sup> : Deka USA Monroe Street LLC, c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210, 10001 New York, USA						0,0 (= 0,00)
	<b>Deka USA Monroe Street LP</b> c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210 10001 New York, USA	<b>20,0</b>	<b>81.350,0</b>	–	–	<b>27.500,0</b>	<b>84.088,5</b> <b>(16,02)</b>
2	Chicago 60603 100 West Monroe Street „Hotel Hyatt Centric The Loop“	–	–	0,0	0,0	–	–
	<b>Deka USA Property Two LP</b> c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210 10001 New York, USA	<b>20,0</b>	<b>84.271,5</b>	–	–	<b>72.650,0</b>	<b>87.286,4</b> <b>(16,63)</b>
3	Chicago 60607 W Fulton Market 905 „905 W Fulton Market“	–	–	29,6	25.000,0 <sup>12)</sup>	–	–
4	Edwardsville 62025 3050 Gateway Commerce Center Drive „Amazon Distribution Center“	–	–	0,0	0,0	–	–
5	Santa Monica 90404 2121 Cloverfield Blvd.	–	–	48,5	26.000,0 <sup>12)</sup>	–	–
6	Washington D.C. 20007 3241 & 3245 M Street „& other Stories“	–	–	0,0	0,0	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TUSD / für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern TUSD	davon Sonstige TUSD	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TUSD für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TUSD für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>11)</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
0,0 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,0 (0,00)	-
1.234,7 (= 2,9)	95,99	1.138,70	118,06	418,57	3,3
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
2.577,5 (= 2,3)	825,00	1.752,53	265,85	1.152,01	4,4
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
3.436,1 (= 4,1)	648,75	2.787,34	316,35	2.444,54	7,1
1.316,5 (= 3,1)	153,34	1.163,15	122,89	480,40	3,7
1.371,5 (= 3,5)	0,30	1.371,23	129,10	1.181,08	8,6
937,6 (= 4,1)	267,96	669,66	0,00	0,00	0,0

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
	<b>Deka USA Property Four LP c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210 10001 New York, USA</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Okt. 18</b>	–	–	–	–	–
7	Paramus 07652 60 North Route 17 „Paramus Junction Retail“	–	G	F	Ha: 100%	Dez. 18	1992/ 2017	29.938	6.958	0	K
8	Portland 97204 811 SW 6th Avenue „6Y“	–	G	F	B/P 99%; Ha/L: 1%	Jul. 19	1956	929	10.627	0	K/Pa
9	Washington 20005 1100 Vermont	–	G	F	B/P: 91%; Ha: 8%; Kfz: 1%	Nov. 18	1961/ 2014	648	6.311	0	K/Pa

Beteiligte Gesellschaft<sup>15)</sup>: Deka USA Property Four LLC,  
c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210, 10001 New York, USA

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

keine

**Summe Beteiligungen  
(Anteil am Fondsvermögen)**

**Summe Direktinvestments  
(Anteil am Fondsvermögen)**





Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TUSD <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital TUSD	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TUSD	Gesellschafterdarlehen TUSD	Beteiligungswert TUSD (Anteil am Fondsvermögen in %)
	<b>Deka USA Property Four LP c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210 10001 New York, USA</b>	<b>20,0</b>	<b>68.520,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33.000,0</b>	<b>73.614,0 (14,03)</b>
7	Paramus 07652 60 North Route 17 „Paramus Junction Retail“	-	-	0,0	0,0	-	-
8	Portland 97204 811 SW 6th Avenue „6Y“	-	-	68,3	31.080,0 <sup>12)</sup>	-	-
9	Washington 20005 1100 Vermont	-	-	0,0	0,0	-	-

Beteiligte Gesellschaft<sup>15)</sup>: Deka USA Property Four LLC,  
c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210, 10001 New York, USA

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

keine

<b>Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)</b>	<b>-</b>	<b>144.150,00 (= 27,46)</b>	<b>294.485,69 (= 56,11)</b>
<b>Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)</b>	<b>0,00 (= 0,00)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

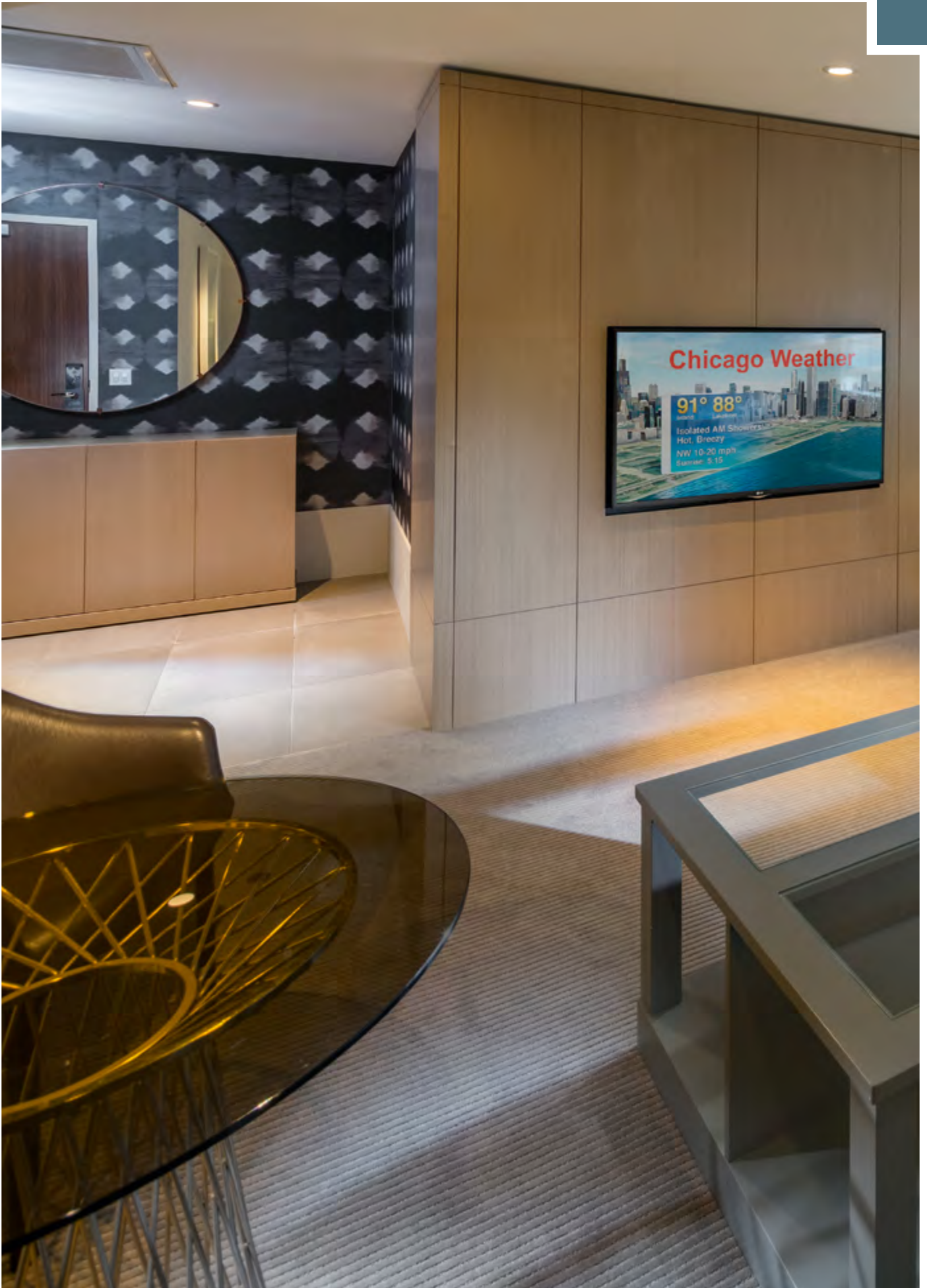
Anschaffungsnebenkosten Gesamt TUSD / für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung) / für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern TUSD	davon Sonstige TUSD	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TUSD für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TUSD für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>11)</sup>	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
0,0 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,0 (0,00)	-
1.440,8 (= 3,9)	365,40	1.075,38	144,45	818,54	5,7
1.383,9 (= 2,9)	0,00	1.383,86	139,48	871,76	6,3
1.651,3 (= 4,0)	594,50	1.056,81	166,84	931,55	5,7
				0,00 (= 0,00)	
				0,00 (= 0,00)	

## Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- <sup>1)</sup> Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt
- <sup>2)</sup> Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- <sup>3)</sup> Nutzungsart: **B/P** = Büro und Praxen, **H** = Hotel, **L** = Lager, Hallen und Logistik, **Ha** = Einzelhandel und Gastronomie, **S** = Sonstiges, **W** = Wohnen, **Kfz** = offene Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Parkhäuser, (Angaben in % sind auf die Erträge bezogen)
- <sup>4)</sup> Ausstattung: **F** = Fernwärme, **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- <sup>5)</sup> Leerstand nach BVI-Methode (Projekte werden bis zwölf Monate nach Fertigstellung nicht berücksichtigt). Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr/Geschäftshalbjahr, sofern eine ertragsbezogene Quote von 33 % erreicht oder überschritten wurde.
- <sup>6)</sup> 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.
- <sup>7)</sup> Marktübliche Miete laut aktuellem Bewertungsgutachten, diese Mieten können von den gegenwärtigen tatsächlichen Mieten abweichen.
- <sup>8)</sup> Die Verkehrswertermittlung erfolgt zu verschiedenen Bewertungsstichtagen vierteljährlich innerhalb des Geschäftsjahres für jede einzelne Immobilie; Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Im Berichtszeitraum erworbene Objekte werden bis zu maximal drei Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Anteil am Fondsvermögen nur für direkt gehaltene Immobilien.
- <sup>9)</sup> Kaufpreis exklusive Nebenkosten
- <sup>10)</sup> Angaben erfolgen in Fondswährung USD. USD-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- <sup>11)</sup> Angaben erfolgen in Fondswährung USD.
- <sup>12)</sup> Fremdfinanzierung wurde von der Immobilien-Gesellschaft aufgenommen.
- <sup>13)</sup> Der Fonds ist zu 100 % beteiligt. Die Gesellschaft ist zu 0,01 % unmittelbar an den Immobilien-Gesellschaften „Deka USA Franklin Street LP“ und „Deka USA Property Two LP“ beteiligt, zu 0,01 % mittelbar über die Deka USA Monroe Street LLC an der „Deka USA Monroe Street LP“ und über die „Deka USA Property Four LLC“ an der „Deka USA Property Four LP“.
- <sup>14)</sup> An der Immobilien-Gesellschaft „Deka USA Monroe Street LP“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- <sup>15)</sup> An der Immobilien-Gesellschaft „Deka USA Property Four LP“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.

## Hinweis

Die Rubriken *Restnutzungsdauer*, *Marktübliche Miete* und *Verkehrswerte* weisen im Immobilienverzeichnis beide Gutachtenwerte der externen Bewerter aus. Die Rubrik *Verkehrswerte* weist darüber hinaus auch den arithmetischen Mittelwert der beiden Gutachtenwerte aus. Weitere Informationen in diesem Jahresbericht finden Sie auf Seite 2 „Hinweise“ sowie im Anhang 2 ab Seite 53.



Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“



# Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 2023

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

---

## I. Ankäufe<sup>1)</sup>

---

keine

---

## II. Verkäufe<sup>1)</sup>

---

keine

---

### Anmerkungen:

<sup>1)</sup> Übersicht der im Fondsgeschäftsjahr 2022/2023 in das Fondsvermögen übergegangen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.

<sup>2)</sup> Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung

<sup>3)</sup> Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. USD-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag. Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihrer Projektschätzung angegeben.

### Hinweis

Im Berichtszeitraum fanden keine *Immobilientransaktionen* statt.

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

## Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal USD	Verkäufe nominal USD	Bestand nominal USD	Kurswert USD	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Bankguthaben</b>				<b>91.235.045,12</b>	<b>17,38</b>
<b>II. Wertpapiere</b>					
<b>1. Börsengehandelte Wertpapiere</b>					
<b>Verzinsliche Wertpapiere</b>					
4,8951 % LBBW-Förderbank FLR MTN R.5587 18/23 (XS1789451652)	0,00	3.400.000,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wertpapiere gesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>3.400.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:			0,00	0,00	0,00

### Hinweis

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

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

## Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	USD	USD	USD	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			144.150.000,00	27,46
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung:	0,00)		291.272,23	0,06
3. Andere (davon in Fremdwährung:	0,00)		233.820,76	0,04
davon Forderungen aus Anteilumsatz		203.065,18		
davon Forderungen aus Cash Collateral		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	0,00)		9,81	0,00
2. anderen Gründen (davon in Fremdwährung:	0,00)		381.987,08	0,07
davon aus Anteilumsatz		70.523,75		
davon aus Cash Collateral		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung:	0,00)		5.162.858,26	0,98
<b>Fondsvermögen</b>			<b>524.850.971,69</b>	<b>100,00</b>

Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang 2 ab der Seite 53.

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. April 2022 bis 31. März 2023

	USD	USD	USD	USD
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			91.977,24	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			2.140.360,50	
3. Sonstige Erträge			8.299.133,46	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung:	0,00)		1.045.573,43	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>11.577.044,63</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			517.980,23	
a) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung:	0,00)	423.468,29		
b) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung:	0,00)	94.511,94		
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung:	0,00)		52.278,68	
3. Verwaltungsvergütung			3.324.370,96	
4. Verwahrstellenvergütung			255.720,43	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			68.042,03	
6. Sonstige Aufwendungen davon Kosten der externen Bewerter		0,00	506,41	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>4.218.898,74</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>7.358.145,89</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Verluste				
a) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung:	0,00)		-11.198,05	
<b>Zwischensumme</b>				<b>-11.198,05</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>-11.198,05</b>
<b>Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich</b>				<b>309.602,02</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>7.656.549,86</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			4.170.245,54	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung:	0,00)	4.745.073,67		
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung:	0,00)	-574.828,13		
1.2 aus Liquiditätsanlagen			8.512,05	
a) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		8.512,05		
<b>Zwischensumme</b>				<b>4.178.757,59</b>
2. Währungskursveränderung				<b>-3.580,64</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>4.175.176,95</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>11.831.726,81</b>



# Verwendungsrechnung zum 31. März 2023

	Insgesamt (USD)	Je Anteil (USD)
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>11.015.238,60</b>	<b>1,17</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	3.358.688,74	0,36
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	7.656.549,86	0,81
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>1.603.975,60</b>	<b>0,17</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	200.000,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	1.403.975,60	0,15
<b>III. Gesamtausschüttung<sup>1)</sup></b>	<b>9.411.263,00</b>	<b>1,00</b>

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

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erträge

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

Die Position *Sonstige Erträge* enthält im Wesentlichen Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 8,3 Mio. USD.

Bei der Position *Erträge aus Immobilien-Gesellschaften* in Höhe von 1,0 Mio. USD handelt es sich um Ausschüttungen von Immobilien-Gesellschaften.

## Aufwendungen

Die *Bewirtschaftungskosten* sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 0,7 Mio. USD auf 0,5 Mio. USD gesunken. Sie enthalten von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 0,4 Mio. USD. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 0,1 Mio. USD enthalten.

Die Positionen *Ausländische Steuern* enthält Steuern auf im Ausland erzielte Einkünfte und realisierte Veräußerungsgewinne aus Verkäufen von Vermögensgegenständen.

Die Kosten für die *Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 3,3 Mio. USD auf 3,6 Mio. USD.

Die *Prüfungs- und Veröffentlichungskosten* beinhalten unter anderem die Kosten der Prüfungsgesellschaft.

Die *Sonstigen Aufwendungen* enthalten Aufwendungen für negative Zinsen auf Liquiditätsanlagen, Verwahrgebühren für Wertpapiere und Spesen für Kontoführung.

## 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.

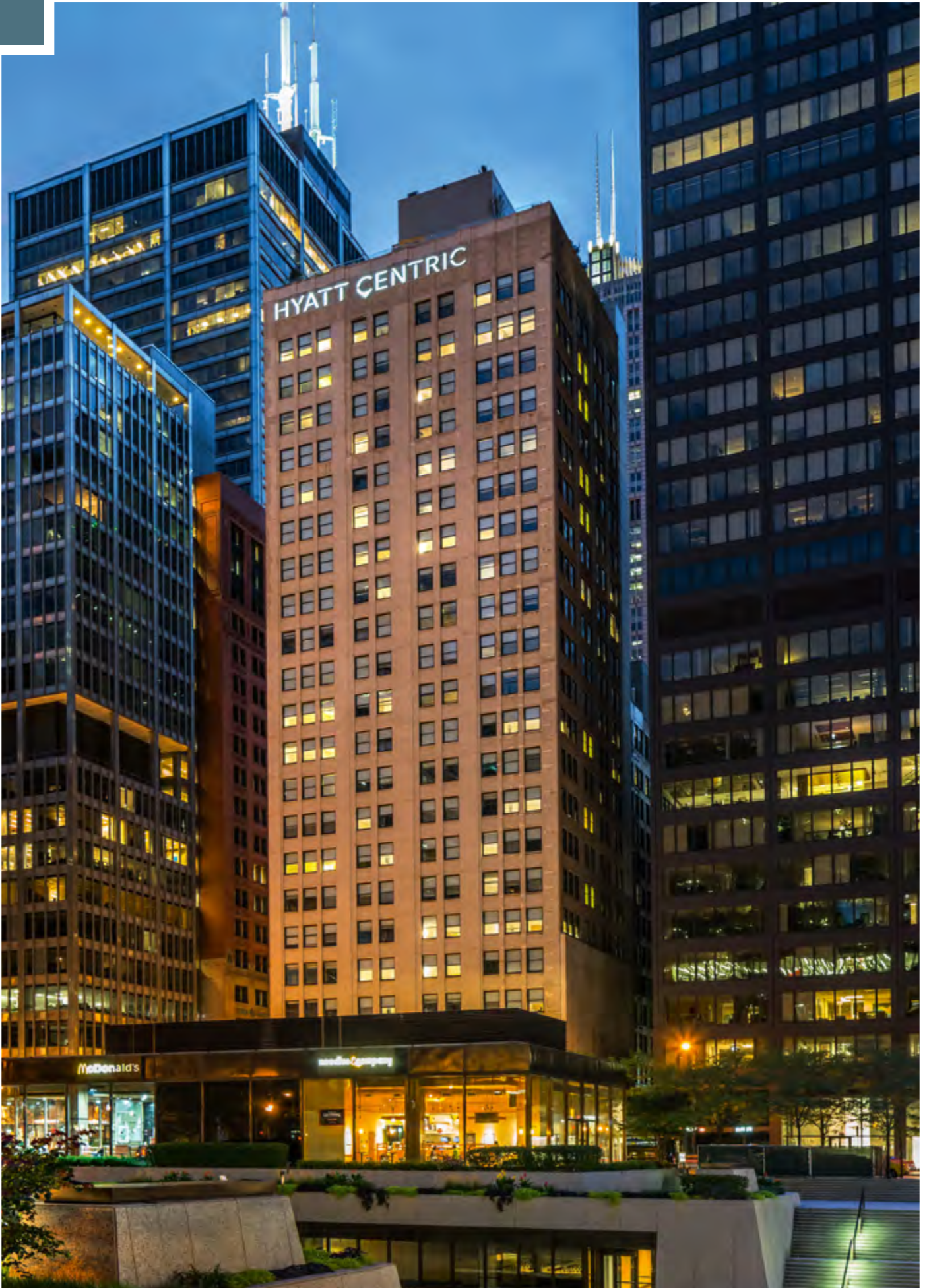
Die *Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne* ergibt sich bei den Liquiditätsanlagen aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile im Geschäftsjahr. Ebenfalls in dieser Position ist die Nettoveränderung der nicht realisierten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

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.

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-USD-Positionen zu verstehen. Sie setzen sich aus EURO-Positionen zusammen.

## Verwendungsrechnung

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 9,4 Mio. USD statt. Diese beinhaltet als Basis das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 7,7 Mio. USD. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 3,4 Mio. USD. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 0,2 Mio. USD und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 1,4 Mio. USD. Das entspricht einer *Gesamtausschüttung* von 1,00 USD pro Anteil bei einem Anteilumlauf von 9.411.263 Anteilen.



Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“



# Anhang 1 – Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung

**Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten**

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts:  
**Deka-ImmobilienNordamerika**

Unternehmenskennung (LEI-Code):  
**529900YJO6NIKYMW3S59**

## Ökologische und/oder soziale Merkmale

**Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?**

**Ja**

**Nein**

Es wurden damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: \_\_\_\_%

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es einen Mindestanteil von \_\_\_\_% an nachhaltigen Investitionen

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU- Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU- Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wurden damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: \_\_\_\_%

Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**





## Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

- (1) **Ökologisches Merkmal** „Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen von Immobilien mit dem Ziel, einen Beitrag zum Klimaziel der Begrenzung der globalen Erwärmung bis zum Jahr 2100 auf 2 °C zu leisten“

Mit diesem ökologischen Merkmal wird angestrebt, durch aktives Management CO<sub>2</sub>-Emissionen von Immobilien soweit zu verringern, bis die nach dem für das Klimaziel bestimmten Referenzwerte (derzeit CRREM-Zielpfad) als Höchstwerte erreicht sind.

„CRREM“ ist das Ergebnis eines Forschungsprojektes mehrerer Universitäten und übersetzt die Anforderungen des Klimaziels „Begrenzung der globalen Erwärmung auf 2 °C bis 2100“ für die Immobilienwirtschaft in zahlreichen Ländern. Über das wissenschaftsgestützte Tool werden je nach Immobiliennutzungsart und Standort marktindividuelle Dekarbonisierungspfade berechnet, die angeben, wieviel Kohlendioxid zu welchem Zeitpunkt maximal ausgestoßen werden darf, um das Ziel noch zu gewährleisten. Die CRREM-Zielpfade werden vom Forschungsprojekt laufend an aktuelle Entwicklungen und verbesserte Datengrundlagen angepasst, wobei das Klimaziel gleichbleibt.

Weitere Informationen finden Sie unter

[https://www.deka.de/site/privatkunden\\_functions\\_site/get/documents\\_E-2105898675/dekade/download/globaldownload/de/fonds/vertragsaenderung/SFDR10\\_DE000\\_DKOLLA6.pdf](https://www.deka.de/site/privatkunden_functions_site/get/documents_E-2105898675/dekade/download/globaldownload/de/fonds/vertragsaenderung/SFDR10_DE000_DKOLLA6.pdf)

Bei der Auswahl von neu zu erwerbenden Immobilien und der Verwaltung der im Bestand gehaltenen Immobilien werden die verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen mit dem Höchstwert des für sie nach Nutzung und Lage anwendbaren Referenzwertes (derzeit CRREM-Zielpfade) abgeglichen. Als Ergebnis des Abgleichs muss entweder (i) die Summe der CO<sub>2</sub>-Emissionen aller Immobilien des Sondervermögens den für das Sondervermögen aus dem Referenzwert ermittelten Höchstwert unterschreiten, oder es müssen (ii) die CO<sub>2</sub>-Emissionen eines Anteils von Immobilien, der mindestens 20% an der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens entspricht, den aus dem Referenzwert für die jeweilige Immobilie ermittelten Höchstwert unterschreiten. Sind beide vorstehenden Kriterien (i) und (ii) nicht erfüllt, identifiziert die Gesellschaft geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und setzt mindestens so viele Maßnahmen um, dass in maximal drei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren keines der beiden vorstehenden Kriterien (i) oder (ii) erfüllt ist. Das bedeutet, dass spätestens im vierten Geschäftsjahr eines der beiden Kriterien wieder erfüllt sein muss.

Zum Berichtsstichtag wurde der beschriebene Abgleich des Immobilienportfolios des Deka-ImmobilienNordamerika mit dem CRREM-Zielpfad unter der Annahme des 2-Grad-Zieles durchgeführt. Das Gesamtportfolio des Deka-ImmobilienNordamerika verursacht zum 31.03.2023 durchschnittlich 67,24 kg/m<sup>2</sup> CO<sub>2</sub>-Emissionen, womit es über dem von CRREM abgeleiteten Portfoliodurchschnittswert von 58,20 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> liegt. Dem entgegen liegen aktuell 70,7 % der Immobilien im Deka-ImmobilienNordamerika unter ihren jeweiligen objektindividuellen Zielpfaden (verkehrswertgewichtet). Dieses Ergebnis ergibt sich hauptsächlich aus einer Logistikimmobilie, welche die anspruchsvolle CRREM-Vorgabe überschreitet. Aufgrund des hohen Flächenanteils im Gesamtportfolio beeinflusst diese Immobilie den flächengewichteten Durchschnittswert überdurchschnittlich. Über die energetische Qualität kann bei dieser Immobilie noch keine Aussage getroffen werden, weil hierfür keine realen Verbrauchswerte zur Verfügung gestellt wurden und daher mit konservativen Vergleichswerten gerechnet werden musste.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

## ● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

### • **CO<sub>2</sub>-Emissionen**

Die Objekte im Deko-ImmobilienNordamerika emittierten durchschnittlich 67,24 kg/m<sup>2</sup> CO<sub>2</sub>eq. Der Durchschnittswert der objektindividuellen CRREM-Vorgaben lag im selben Zeitraum bei 58,20 kg/m<sup>2</sup> CO<sub>2</sub>eq, womit das Portfolio einen höheren Wert als den angestrebten, von CRREM vorgegeben Wert ausweist. Wie zuvor beschrieben kann dieses Ergebnis vor allem auf eine Immobilie im Logistiksektor zurückgeführt werden, die einen überproportionalen Flächenanteil am Portfolio hält und zu der nur Vergleichsdaten für die Verbräuche verfügbar waren. In einem ersten Schritt sind die Bemühungen zur Erlangung der realen Verbrauchsdaten zu verstärken, um die richtigen Ansatzpunkte zur Ableitung von objektbezogenen Maßnahmen einzuleiten. Diese werden im letzten Abschnitt dieses Anhangs exemplarisch aufgeführt.

Die Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt mittels Berechnung aus den erhobenen Energieverbräuchen der Immobilien. 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 Verbrauchsinformationen durch ein etabliertes Energieberatungsunternehmen validiert. Nicht plausible Daten und Datenlücken werden identifiziert und durch branchenübliche Benchmarkwerte ersetzt.

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

Aufgrund der unterschiedlichen Ablesezeitpunkte in den Immobilien, erfolgt die Erfassung der Energieverbräuche naturgemäß mit zeitlichem Versatz. Vor diesem Hintergrund werden die Verbrauchs- und Emissionsdaten für das jeweils vorangegangene Jahr, in diesem Fall das Kalenderjahr 2021, ermittelt.



## Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) werden durch Beachtung verbindlicher Mindestausschlüsse bei Investitionsentscheidungen berücksichtigt. Eine über diese Mindestausschlüsse hinausgehende Begrenzung und Reduzierung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen wird angestrebt, jedoch ohne, dass hierzu verbindliche Vorgaben in der Anlagestrategie enthalten sind.

- **Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien**

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien getätigt, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen.

Zum Bewertungsstichtag beträgt der wertgewichtete Anteil von Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, 0% des Sondervermögens. Diese Quote wurde zum Bewertungsstichtag berechnet und stellt den Durchschnitt aus vier Quartalswerten (30.06.2022, 30.09.2022, 31.12.2022, 31.03.2023) dar.

Der Mindestausschluss, nach dem der Anteil solcher Immobilien 5% des Sondervermögens nicht überschreiten soll, wurde eingehalten.

- **Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz**

Ein besonderer Anteil der CO<sub>2</sub>-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. Der Dekanordamerika erwirbt Immobilien ausschließlich in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Mexiko. Außerhalb des Geltungsbereichs der EU-Gebäudeenergieverordnung liegen Daten zur Beurteilung der vorgenannten Kriterien regelmäßig nicht vor. Zur Ermittlung des PAI gelten deshalb auch, wie in den vorvertraglichen Informationen beschrieben, Immobilien als solche mit schlechter Energieeffizienz, die nach ihrem Primärenergiebedarf entweder (i) gemäß jeweils auf sie anwendbarer nationaler Vorschriften, oder (ii) in Ermangelung nationaler Vorschriften nach geeigneten nationalen Standards als energieineffizient einzustufen sind. Soweit weder nationale Vorschriften noch nationale Standards vorhanden sind, gelten solche Immobilien als *energieeffizient*, die im Vergleich zu ähnlichen Immobilien in einem geeigneten geographischen Vergleichsraum einen Primärenergiebedarf aufweisen, der geringer als der von 75% der Immobilien in der Vergleichsgruppe (z.B. durch das Label Energy Star) ist. Sind auch für einen solchen Vergleich keine Daten vorhanden, kann anstelle des Primärenergiebedarfs auch auf eine andere Vergleichsgröße, die Rückschlüsse auf die Energieeffizienz des Gebäudes zulässt und zu der ausreichend Daten vorhanden sind, verwendet werden.

Die Verkehrswerte dieser als energieineffizient bewerteter Immobilien werden ins Verhältnis aller Verkehrswerte des Investmentvermögens gesetzt. Im Ankaufsprozess werden die aktuelle Energieeffizienzklasse und weitere Gebäudemerkmale evaluiert, sowie die Auswirkung eines eventuellen Ankaufs auf die Gesamtportfolioquote analysiert.

Die Dekanordamerika 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 Deka Immobilien Investment GmbH aktiv im BVI (Bundesverband Investment- und Assetmanagement) mit, um eine brancheneinheitliche Berechnungslogik sicherzustellen und anzuwenden.

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz getätigt.

Zum Bewertungsstichtag beträgt der Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz 73,1 % des Sondervermögens. Diese Quote wurde zum Bewertungsstichtag berechnet und stellt den Durchschnitt aus vier Quartalswerten (30.06.2022, 30.09.2022, 31.12.2022, 31.03.2023) dar. Der Mindestausschluss, nach dem der Anteil solcher Immobilien 85 % des Sondervermögens nicht überschreiten soll, wurde eingehalten.

Die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) wurden ausschließlich als Bewertungsfaktor im Rahmen des Investmentprozesses berücksichtigt, ohne dass diese in die Anlagestrategie (wie z.B. durch Mindestausschlüsse) einbezogen sind.

- **Intensität des Energieverbrauchs**

Zum Bewertungsstichtag beträgt die jährliche Intensität des Energieverbrauchs der Immobilien des Sondervermögens 224,8 kWh/m<sup>2</sup>, was 0,0002 GWh/m<sup>2</sup> entspricht. Diese Quote wurde zum Bewertungsstichtag berechnet und stellt den Durchschnitt aus vier Quartalswerten (30.06.2022, 30.09.2022, 31.12.2022, 31.03.2023) dar.



## Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Darstellung der Hauptinvestitionen erfolgt aus Vergleichsbarkeitsgründen zum Berichtsstichtag 31.03.2023.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

31.03.2023

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Deka USA Property Two LP	Immobilien Sektor	16,5%	USA
Deka USA Monroe Street LP	Immobilien Sektor	15,9%	USA
Deka USA Property Four LP	Immobilien Sektor	13,9%	USA
Gesellschafterdarlehen Deka USA Property Two LP	Immobilien Sektor	11,6%	USA

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

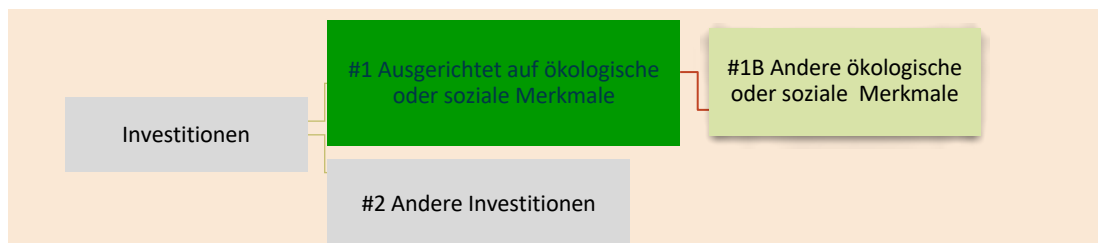
## Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

82,7% des Sondervermögens waren in Immobilien-Gesellschaften (inkl. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften) angelegt. Dieser Anteil des Sondervermögens wurde zur Erfüllung des geförderten ökologischen Merkmals verwendet.

### ● **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

	in USD	in % der Vermögenswerte
<b>Immobilien</b>	0	0,0%
<b>Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>	294.485.689	55,5%
<b>Liquiditätsanlagen</b>	91.235.045	17,2%
<b>Sonstige Vermögensgegenstände (inkl. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften<sup>1</sup>)</b>	144.675.093	27,3%
<b>Summe der Vermögenswerte</b>	530.395.827	100,0%

<sup>1</sup> Vgl. hierzu S.26 („Vermögensübersicht“).



**#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

**#2 Andere Investitionen** umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.



● **In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?**

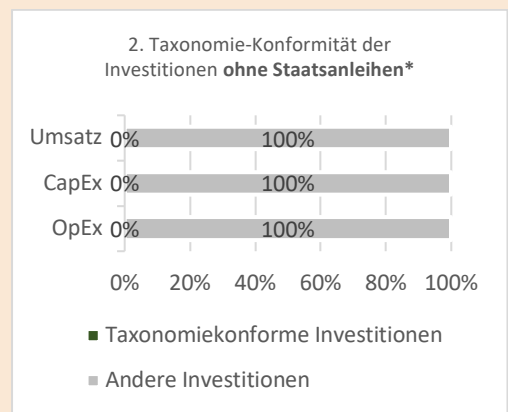
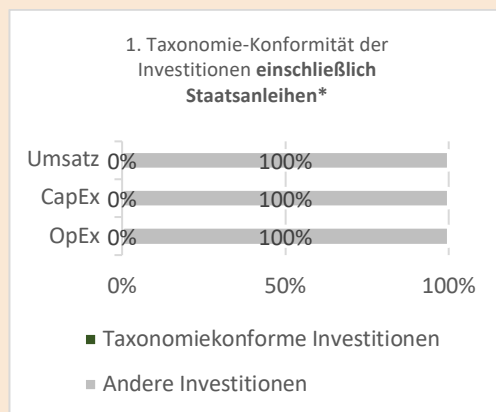
Alle nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen wurden im Immobiliensektor getätigt.



**Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?**

Dieses Sondervermögen strebt keinen Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen an, die mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform sind. Es werden deshalb keine Daten hierzu erhoben. Der Anteil der nachhaltigen Investitionen, die mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform sind, wird deshalb mit 0% ausgewiesen.

*In den nachstehenden Diagrammen ist in Grün der Prozentsatz der Investitionen zu sehen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen\* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.*



\*Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.



**Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?**

17,3% der Summe der Vermögensgegenstände waren in Liquiditätsanlagen und sonstigen Vermögensgegenständen angelegt.

100% der Liquiditätsanlage (entspricht 17,2% der Summe der Vermögensgegenstände) waren in Bankguthaben angelegt.

0,1% der Summe der Vermögensgegenstände waren in sonstigen Anlagegegenständen angelegt.



### **Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?**

Da das Bestandsportfolio des Fonds aus neuwertigen Immobilien besteht, welche die Grenzen der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen einhalten (PAI), waren während des Bezugszeitraums keine spezifischen Maßnahmen notwendig. Jedoch wurden insbesondere Maßnahmen eingeleitet, welche die Datenverfügbarkeit zu den Energieverbräuchen verbessern sollen. Mit der angestrebten verbesserten Datenlage können zielgerichtete Objektmaßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen abgeleitet werden. Aus diesem Grund lag ein besonderer Fokus in der (Re-) Zertifizierung der Immobilien durch Energy Star, ein US-Amerikanisches Umweltzeichen, welches eine objektive Bewertung der Immobilien hinsichtlich ihrer Energieeffizienz im Vergleich zu Objekten im Teilmarkt ermöglicht und in diesem Zuge auch notwendige Energieverbrauchsdaten erfasst.

# Anhang 2 gem. § 7 Nr. 9 KARBV\*

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Angaben nach der Derivateverordnung

**Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure** per 31.03.2023 in USD: **0,00**

#### 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

**Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:** USD **0,00**

Es wurden keine Sicherheiten gewährt.

#### 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** USD **0,00**

Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt.

**Gesamtbetrag der bei Wertpapier-Darlehen von Dritten gewährten Sicherheiten:** USD **0,00**

Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt.

**Erträge aus Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften einschließlich der angefallenen direkten und indirekten Kosten und Gebühren** USD **0,00**

### Sonstige Angaben

**Anteilwert** USD **55,76**

**Umlaufende Anteile** Stück **9.411.263**

### 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 60.

## 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 zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung in der Regel monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt.

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

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

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

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

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

### 10. *Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten*

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

### 11. *Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung*

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



## 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 die Währung der Vereinigten Staaten von Amerika (US-Dollar) umgerechnet.

### V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

### Angaben 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:** **0,00**

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

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

### Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen:

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):** **USD 0,00**

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Angaben zur Mitarbeitervergütung (Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2022)

<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH<sup>2)</sup> gezahlten Mitarbeitervergütung<sup>1)</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>57.733.163,33</b>
davon feste Vergütung	EUR	48.116.324,79
davon variable Vergütung	EUR	9.616.838,54
<b>Zahl der Mitarbeiter der KVG</b>		<b>576</b>
<hr/>		
<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH<sup>2)</sup> gezahlten Vergütung an Risktaker</b>	<b>EUR</b>	<b>3.266.804,98</b>
davon Geschäftsführer	EUR	815.485,96
davon andere Risktaker	EUR	2.451.319,02

### 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 2022 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 2022 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-ImmobilienNordamerika“ sind im Abschnitt „Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben“ u. a. die eingetretenen Änderungen im Verkaufsprospekt benannt.

#### Zusätzliche Informationen:

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

Zu b) der zusätzlichen Informationen:

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

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

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

#### Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Sondervermögens oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die Beurteilung der Liquidität beinhaltet beispielsweise eine Analyse des Handelsvolumens, der Komplexität des Vermögensgegenstandes, die Anzahl der Handelstage, die zur Veräußerung des jeweiligen Vermögensgegenstandes benötigt werden, ohne Einfluss auf den Marktpreis zu nehmen. Die Gesellschaft überwacht hierbei auch die Anlagen in Zielfonds und deren Rücknahmegrundsätze und daraus resultierende etwaige Auswirkungen auf die Liquidität des Fonds.
- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich durch erhöhte Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können. Hierbei bilden sich Erwartungen über Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlegerstruktur und Erfahrungswerte aus historischen Nettomittelveränderungen heraus. Sie berücksichtigt die Auswirkungen von Großabruf Risiken 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 quartärlche Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds bewerten kann. Die Gesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten, Marktentwicklungen, weitere Angaben einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögensgegenstände des Sondervermögens sowie in Anzahl und Umfang atypische Verlangen von Rücknahmen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Anforderungen der Besicherungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Sondervermögens in einer der Art des Sondervermögens angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Zu c) der zusätzlichen Informationen:

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

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

### Risikoprofil

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

### Sondervermögen

Das Sondervermögen wurde am 14. Juli 2016 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. Dazu wird in nachhaltig attraktive Immobilien in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Mexiko investiert. 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. Währungsschwankungen, 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. Das Sondervermögen richtet sich grundsätzlich an alle Anleger, auch an solche, die mit einer Kapitalanlage in Immobilienwerte nicht vertraut sind und die es als einfach zugängliches Anlageprodukt in Grundstückswerte nutzen möchten. Für solche Anleger, die in US-Dollar anlegen möchten oder bereits in US-Dollar angelegt sind und diese Anlagen durch eine Investition in den nordamerikanischen Immobilienmarkt erweitern wollen, eignet sich die Anlage auch bei geringer bis mittlerer Wertpapiererfahrung und Risikobereitschaft. Der Anleger muss sich bewusst sein, dass der Fonds in US-Dollar notiert und dementsprechend der Anlageerfolg in US-Dollar zu beurteilen ist. Sofern die Basiswährung des Anlegers beispielsweise der Euro ist, ist seine Anlage einem Währungsrisiko ausgesetzt, welches auf Ebene des Sondervermögens nicht abgesichert wird.

Der Preis der Anteile und die daraus erzielten Erträge können sowohl fallen als auch steigen. Anleger können unter Umständen angelegte Beträge nicht zurückerhalten oder keine Rendite auf ihre Kapitalanlage erzielen. Eine Anlage in Anteilen dieses Sondervermögens sollte dementsprechend – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten – als mittel- bis langfristige Investition angesehen werden. Im Hinblick auf die Risiken, denen die Vermögensgegenstände des Sondervermögens ausgesetzt sein können, empfiehlt es sich nicht, Anteile auf Kredit zu erwerben.

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

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

### Risikohinweise für das Sondervermögen

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

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

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

### Risiken einer Fondsanlage

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

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

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

Die Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und die Besonderen Anlagebedingungen (BAB) für das von der Deka Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen Deka-ImmobilienNordamerika (ISIN DE000DKOLLA6) werden begrifflich an die sich aus der Umsetzung der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 („PRIIP“) ergebende Ersetzung der Bezeichnung „wesentliche Anlegerinformationen“ durch „Basisinformationsblatt“ angepasst. Alle Änderungen traten mit Wirkung zum 1. Januar 2023 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht gemäß § 346 Absatz 7 KAGB nicht.

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

<sup>2)</sup> Mitarbeiterwechsel innerhalb der Deka-Gruppe werden einheitlich gemäß gruppenweitem Vergütungsbericht dargestellt.

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



# Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

## Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Deka-ImmobilienNordamerika – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023 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 der in § 101 KAGB aufgeführten und geprüften Bestandteile des Jahresberichts sowie unseres Vermerks.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Abschlussprüfung 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 eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrundeliegenden 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 30. Juni 2023

**Deloitte GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Christof Stadter**  
Wirtschaftsprüfer

**Martin Strücker**  
Wirtschaftsprüfer





Boston, 70 Franklin Street

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

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023 in Höhe von 1,00 USD je Anteil erfolgt am 07.07.2023<sup>2)</sup>. Für das Geschäftsjahr 2021/2022 betrug die Ausschüttung am 01.07.2022 insgesamt 0,75 USD 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 1.000,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 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 Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Invest-

menterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser 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 1.000,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.



# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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 Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs 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 Kalenderjahrs 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 1.000,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 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 Finanz-

amt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen.

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

Aufgrund der ausreichenden Ausschüttungshöhe wird für das Kalenderjahr 2023 keine Vorabpauschale anfallen.

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

## ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

### Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet 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 Beihilfe 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 amtlichen 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 Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs 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 Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.



# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

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 2023 keine Vorabpauschale anfallen.

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

## NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

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

## ABWICKLUNGSBESTEUERUNG

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

## STEUERAUSLÄNDER

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

## SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

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

## KIRCHENSTEUER

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

## AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

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

## FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

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

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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 9.12.2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21.12.2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

## ALLGEMEINER HINWEIS

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

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

<sup>2)</sup> Endausschüttung am 07.07.2023 mit Beschlussfassung vom 27.06.2023.

<sup>3)</sup> § 37 Abs. 2 AO.

<sup>4)</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.



Edwardsville, „Amazon Distribution Center“



# Weitere Fondsdaten zum Deko-ImmobilienNordamerika auf einen Blick

<b>ISIN/WKN</b>	DE000DKOLLA6/DKOLLA
<b>Auflegungsdatum</b>	14. Juli 2016
<b>Laufzeit des Sondervermögens</b>	unbefristet
<b>Ausgabeaufschlag</b>	
– maximal	6,00 % des Anteilwertes
– derzeit	3,75 % des Anteilwertes
<b>Erstausgabepreis</b>	50 US-Dollar zzgl. Ausgabeaufschlag
<b>Verwaltungsvergütung p. a.</b>	maximal 1,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr*
<b>Verwahrstellenvergütung p. a.</b>	Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von höchstens 0,10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens, der aus den Monatsendwerten errechnet wird. Die Vergütung wird monatlich anteilig erhoben. (derzeit 0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes)
<b>Ankaufs- / Verkaufs- / Baugebühr</b>	
– maximal	1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten **
– derzeit	1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten **
<b>Projektentwicklungsgebühr</b>	
– maximal	3 % der Baukosten
– derzeit	3 % der Baukosten
<b>Verbriefung der Anteile</b>	Globalurkunde, keine effektiven Stücke
<b>Auftrags- und Abrechnungspraxis</b>	Die an einem Bewertungstag bis 12.00 Uhr bei der Gesellschaft eingegangenen Aufträge werden zum Preis des nächsten Bewertungstages abgerechnet. An Börsentagen, die auf die in Hessen gesetzlichen Feiertage Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Christi Himmelfahrt, Maifeiertag, Pfingstmontag, Fronleichnam und Tag der Deutschen Einheit, 1. und 2. Weihnachtstag fallen, sowie 24. und 31. Dezember, wird von einer Ermittlung des Inventarwertes und des Anteilwertes abgesehen.
<b>Ertragsausschüttung</b>	i. d. R. Anfang Juli eines jeden Jahres
<b>Geschäftsjahr</b>	1. April bis 31. März
<b>Berichterstattung</b>	
– Jahresbericht	zum 31. März, erscheint spätestens sechs Monate nach dem Stichtag
– Halbjahresbericht	zum 30. September, erscheint spätestens zwei Monate nach dem Stichtag

\* aus den Monatsendwerten

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

# Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Deka Immobilien Investment GmbH  
Lyoner Straße 13  
60528 Frankfurt am Main

### Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

### Gründungsdatum

29. November 1966

### Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2021)

gezeichnet und eingezahlt 10,2 Mio. EUR

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

## Geschäftsführung

Ulrich Bäcker\*  
Mömbris

Burkhard Dallosch\*  
Bad Nauheim

Esteban de Lope Fend\*  
Frankfurt am Main

Victor Stoltenburg  
Oberursel (Taunus)

### Gesellschafter

DekaBank Deutsche Girozentrale  
Berlin und Frankfurt am Main

## Aufsichtsrat

### Vorsitzender

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

### Stellvertretende Vorsitzende

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

### Mitglieder

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

Thomas Schmengler  
Nackenheim

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

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

(Hauptsitz ist unterstrichen)

\* Gleichzeitig Geschäftsführer der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

## Niederlassungen

### Frankreich

Deka Immobilien Investment GmbH  
34, rue Tronchet, 75009 Paris

### Italien

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

### Neuseeland

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

### Polen

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

### Spanien

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

## Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Bernd Astl  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Marcus Braun  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Frankfurt am Main

Florian Dietrich  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Riedstadt

Christoph Leonhard Engel  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Carsten Fritsch  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Frankfurt am Main

Reinhard Möller  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Michael Schlarb  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Mark Kipp-Thomas  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

---

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

### **Australien:**

Troy Craig, Certified Practising Valuer (FAPI)

Ryan Korda, Certified Practising Valuer (AAPI)

Andrew Lett, Certified Practising Valuer (AAPI)

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

Stephen Thomas,  
Certified Practising Valuer (AAPI)

### **Chile:**

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



**Deutschland:**

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

**Irland:**

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

**Japan:**

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

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

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

**Kanada:**

Clive Bradley, Certified Practising Valuer (AACI)

Eric Kushner, Certified Practising Valuer (AACI)

Chris Marlyn, Certified Practising Valuer (AACI)

Paul Morassutti, Certified Practising Valuer (AACI)

Jean Rioux, Certified Practising Valuer (AACI)

Andy Zhuang, Certified Practising Valuer (AACI)

**Mexiko:**

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

**Neuseeland:**

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

**Singapur:**

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

**Südkorea:**

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

**USA (Chicago):**

Scott Patrick,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**USA (Los Angeles):**

Andrew Power,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**USA (NY):**

Mark Godfrey,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**USA (Phoenix):**

Jolene Dance,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**USA (Seattle Portland):**

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

**USA (Virginia):**

Casey Burns,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

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

***Australien:***

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

***Deutschland:***

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

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

***Japan:***

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

***USA (Chicago):***

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

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

***Deutschland:***

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

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

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

***Großbritannien:***

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

***Irland:***

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

***Japan:***

Junya Igarashi,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

***Kanada:***

Michael Parsons,  
Certified Practising Valuer (AACI)

***Mexiko:***

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

**USA (Atlanta):**

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

**USA (Illinois):**

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

**USA (San Francisco):**

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

**Externe Bestandsbewerter Immobilien**

Carsten Ackermann  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Jörg Ackermann  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Detlev Brauweiler  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Offenbach

Michael Buschmann  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Dr. Detlef Giebelen  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tönisvorst

Matthias Heide  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Peter Hihn  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tübingen

Thomas Kraft  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart

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

Markus Obermeier  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Anke Stoll  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Hamburg

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

## Verwahrstelle

DekaBank Deutsche Girozentrale  
Mainzer Landstraße 16  
60325 Frankfurt am Main

## Rechtsform

Anstalt des öffentlichen Rechts

## Sitz

Berlin und Frankfurt am Main

(Hauptsitz ist unterstrichen)

## Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2022)

gezeichnet und eingezahlt  
DekaBank \*

191,7 Mio. EUR

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

6751,0 Mio. EUR\*\*\*

\* HGB Einzelabschluss

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

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

## Haupttätigkeit

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

## Zahl- und Verwahrstelle in Luxemburg

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

## Abschlussprüfer der Gesellschaft und der von ihr verwalteten Sondervermögen

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

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

Stand: Juni 2023

---

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

---

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Victor Stoltenburg





**Deka Immobilien  
Investment GmbH**

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

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