

# Jahresbericht zum 31. März 2024. **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 2025. Nach dem 30. September 2024 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 weitere kriegerische Konflikte, 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.

Die Offenlegungspflichten werden erfüllt, indem die Informationen über die ökologischen oder sozialen Merkmale im Abschnitt „Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung“ aufgeführt werden.

**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,

das Finanzsystem hat die zeitweilig sehr hohen Inflationsraten und den daraus resultierenden dynamischen Anstieg der Zinsen als Reaktion der Notenbanken bislang gut verarbeitet. Auslöser waren insbesondere der Russland-Ukraine-Krieg und der daraus folgende Energiepreisanstieg sowie auch Konsum-Nachholeffekte aus der Pandemie. Einen vergleichbaren schnellen Anstieg der kurzfristigen Zinsen hat es in den vergangenen Dekaden praktisch nicht gegeben. Die zentrale Frage bleibt, auf welchem Niveau sich die derzeit rückläufige Inflationsentwicklung verfestigen wird. Davon hängt ab, welchen Weg die Zentralbanken einschlagen und ob sie durch mögliche Senkungen der Leitzinssätze Impulse geben. An den Immobilienmärkten dürfte sich die Verarbeitung der wirtschaftlichen Auswirkungen im Jahr 2024 allerdings fortsetzen. Es gilt also weiterhin, die neuen Bedingungen zu adaptieren und sich den veränderten Niveaus anzupassen.

Wegen attraktiv hoher Sparzinsen und der Herausforderungen am Immobilienmarkt hat sich das Interesse der Privatanleger an Offenen Immobilienfonds nach langer Wachstumshochphase wieder normalisiert. Anleger halten sich zurück bzw. kündigen Anteile, was derzeit niedrigere Mittelzuflüsse für unsere Produkte bedeutet. Die neue Zinssituation markiert für die Produktklasse „Offene Immobilienfonds“ eine vorerst veränderte Realität. Der Diversifikationscharakter der Fonds für den Anleger ändert sich dadurch aber nicht. In dieser Phase dienen Immobilienfonds wieder vorrangig ihrer eigentlichen Bestimmung, der langfristigen Diversifikation von Vermögensportfolios mit dem Vorteil stetig stabiler und steuerlich teilfreigestellter Ausschüttungen und einer ebenso stetigen Wertentwicklung.

Seit dem Zinsanstieg ist das Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt stark zurückgegangen. Deka Immobilien bestätigt hier die langjährig gezeigte Stärke als bedeutender internationaler Player, indem auch die aktuelle Marktphase – wenn auch sehr ausgewählt – für antizyklische Investitionen auf den internationalen Immobilienmärkten genutzt wird. Transaktions- und Mietmarkt entwickeln sich aktuell nach wie vor noch in unterschiedliche Richtungen: Zurückhaltenden Investoren und sinkenden Preisen stehen eine stabile Nutzerachfrage und in vielen Segmenten steigende Mieten gegenüber.

Deka Immobilien hat in den zurückliegenden Boom-Jahren eine konservative und vorausschauende Fondspolitik beibehalten. Die Offenen Immobilienfonds für Privatanleger der Deka verzeichneten im Jahr 2023 Nettomittelzuflüsse von 1,2 Mrd. Euro. Dies lag deutlich über dem Branchendurchschnitt. Privatanleger fragen unsere Retail-Fonds auch zum Jahresbeginn 2024 weiter nach und die Fonds verzeichnen in Summe täglich leicht positive Nettomittelzuflüsse. Die Renditen unserer Retail-Fonds lagen 2023 zwischen rund 2 % und 3 % und somit über dem Branchendurchschnitt. Die weiterhin sehr hohe Vermietungsquote von rund 94 % in unserem Gesamtportfolio sowie langfristige Mietverträge wirken sich stabilisierend auf unsere Fonds aus. Zudem verzeichnen unsere Fonds stabile Liquiditätsquoten. Durch Zinsanlagen profitieren die Fondsrenditen hier vom erhöhten Niveau.

Aus unserer Sicht bleibt das Büro der wesentliche Arbeitsplatz im Dienstleistungsbereich. Wir beobachten eine sukzessive Erhöhung der Rückkehr ins Büro, wenn auch in unterschiedlichem Tempo je nach Markt. Deshalb werden nachhaltig zertifizierte Büroimmobilien in sehr guten Lagen mit entsprechender Ausstattung für „New Work“ weiterhin eine hohe Attraktivität für Mieter haben. Bei unseren Büroinvestments achten wir darauf, dass die Immobilien auch den Kriterien hierfür entsprechen. Hochwertige Büroflächen mit guter Infrastruktur bleiben auch künftig stark nachgefragt. Für uns ist das Bürosegment alles andere als ein Auslaufmodell. Die Abschwächung der Konjunktur dürfte den Druck zur Rückkehr aus dem Homeoffice sukzessive erhöhen. Es ist zu Repräsentationszwecken, zum Austausch innerhalb der Organisation oder bei der Gewinnung von bestens ausgebildeten Nachwuchskräften unabdingbar.

Allerdings haben sich die Ansprüche verändert: Gefragt sind qualitativ hochwertige Büroflächen, die der neuen Normalität mit Homeoffice und Fachkräftemangel gerecht werden. Flexibilität und Nachhaltigkeit stehen dabei ganz oben auf der Agenda. Wichtig sind außerdem eine zentrale Lage und moderne Technik. Generell ist derzeit eine Zweiteilung des Marktes zu beobachten: Das Segment der qualitativ hochwertigen, ESG-konformen Immobilien weist eine hohe Stabilität auf. Bei attraktiven Objekten in nachgefragten zentralen Lagen sind Nutzer unverändert bereit, auch ansteigende Mieten zu zahlen. Außerhalb des Spitzensegments und bei älteren Immobilien mit Modernisierungsbedarf wird die Vermietung voraussichtlich langwieriger.

Im Immobiliensektor bleiben Fertigstellungen in Europa 2024 weiterhin sehr gering oder dürften weiter zurückgehen, verstärkt durch die massiv gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie den Fachkräftemangel. Das Mietwachstum hat dank weitgehend indexierter Mietverträge deutlich zugelegt und bedeutet ein Ertragswachstum in den Produkten. Wir erwarten 2024 weitere, aber weniger dynamische Mietsteigerungen als im Vorjahr. Die Arbeitsmärkte zeigen sich bislang überwiegend robust. Dies ist auch der Hauptgrund für eine weitgehend solide Verfassung der Büromärkte. 2024 sollte sich allmählich das neue Preisniveau finden und damit ab 2025 vermehrt auch wieder Transaktionen sichtbar werden, abhängig vom marktseitig erwarteten Zinssenkungspfad.

An den europäischen Hotelmärkten hat sich die Auslastung deutlich erholt, diese hat das Niveau von vor der Corona-Pandemie in 2019 erreicht und in Teilen bereits mit deutlichen Preissteigerungen übertroffen. Herausfordernd bleibt für die Immobilienmärkte weiterhin die Situation im Segment Einzelhandel. Der Strukturwandel hin zu mehr Online-Umsätzen sorgt für einen rückläufigen Bedarf an Verkaufsflächen in den Innenstädten und in Shopping-Centern. Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgungszentren zeigen sich trotz der Preissteigerungen weitgehend stabil. In der Logistikbranche bleibt die Nachfrage hoch. Der Nachfrageüberhang hatte zuletzt zu Fertigstellungsrekorden und starken Mietanstiegen geführt, die sich perspektivisch abschwächen dürften.

Mechanismen wie Staffelmieten oder Indexierungen bieten 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 Investoreninteresse wieder vermehrt auf die inflationsresistenten Eigenschaften von Immobilien. In Zeiten allgemein hoher Preissteigerungen behaupten sich Gewerbeimmobilien somit als attraktive Assetklasse, die in unseren Fonds zudem breit diversifiziert sind, u. a. auch in Bezug auf Alter, Größenklasse oder geografische Verteilung. Im Fazit bleiben Immobilien als vergleichsweise stabile Anlagen mit einer inhärenten Inflationsresistenz eine sinnvolle Anlageklasse.

Die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienportfolios gewinnt weiter an Bedeutung, denn Nachhaltigkeit wird zunehmend zu einem wichtigen Werttreiber. Durch die konsequente Umsetzung der Gebäudezertifizierung konnten wir uns zu einem der größten deutschen Bestandshalter in diesem Bereich entwickeln. Ende März 2024 betrug die Zertifizierungsquote über unseren gesamten Immobilienbestand rund 83 %. 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 ganzheitlich. So achten wir darauf, in Property-, Facility- und Mietverträgen möglichst „grüne“ Vertragsklauseln aufzunehmen und die Nebenkosten durch nachhaltige Bewirtschaftung und energetische Sanierungen zu senken.

Unsere Immobilienfonds bewegen sich weit überwiegend im stabilen Core-Segment und sind im Wesentlichen sehr gut vermietet. Durch auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Investitionsobjekte und durch ein entsprechend nachhaltiges Immobilienmanagement, das unter Berücksichtigung kalkulierbarer Kosten niedrige Leerstandsquoten gewährleistet, bleibt die Anlage für Sie solide und rentabel. Um die Resilienz unseres hochwertigen Bestandsportfolios noch weiter zu stärken, bauen wir über selektive Verkäufe zusätzlich Liquiditätspuffer auf. So können wir bei entsprechenden Marktchancen zur weiteren Portfoliodiversifizierung in Nutzungsarten wie Logistik, Hotel und Nahversorgung sowie ausgewählt in kleinere Objektgrößen investieren. Besondere Performance-Potenziale wollen wir künftig auch verstärkt in den Immobilienbeständen heben.

Der Deko-ImmobilienNordamerika hat sich im Fondsgeschäftsjahr 2023/2024 mit einer Wertentwicklung von 2,5 %\* als solides Investment erwiesen, das zudem eine Ausschüttung mit 80 % steuerfreiem Anteil bietet. Ende März 2024 lag das verwaltete Immobilienvermögen von Deko Immobilien bei rund 50 Mrd. EUR. Dabei steht stets Qualität vor unbedingtem Wachstum. Unseren stabilitätsorientierten Managementstil behalten wir daher auch 2024 bei. Offene Immobilienfonds bleiben in diesem Umfeld ein zuverlässiges langfristiges Investment zur Vermögensdiversifikation.

Wir danken für Ihr Vertrauen.

Ihre Geschäftsführung, im Juni 2024



Burkhard Dallosch



Esteban de Lope Fend



Johannes Hermanns



Victor Stoltenburg



Gesa Wilms

\* 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)                                                    | 524,3 Mio. USD |
| Immobilienvermögen gesamt (brutto)                                       | 484,0 Mio. USD |
| – davon direkt gehalten                                                  | 0,0 Mio. USD   |
| – davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten                          | 484,0 Mio. USD |
| Fondsobjekte gesamt                                                      | 9              |
| – davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten                          | 9              |
| Vermietungsquote 31.03.2024                                              | 89,6 %         |
| – Durchschnitt im Berichtszeitraum                                       | 89,3 %         |
| Fremdkapitalquote 31.03.2024                                             | 17,0 %         |
| Ankäufe (Anzahl der Objekte)                                             | 0              |
| Verkäufe (Anzahl der Objekte)                                            | 0              |
| Netto-Mittelzufluss/-abfluss <sup>1)</sup>                               | -3,8 Mio. USD  |
| Ausschüttung am 07.07.2023 für das Geschäftsjahr 2022/2023 <sup>2)</sup> | 9,4 Mio. USD   |
| – Ausschüttung je Anteil per 07.07.2023                                  | 1,00 USD       |
| Anlageerfolg (in USD) 01. April 2023 bis 31. März 2024 <sup>3)</sup>     | 2,5 %          |
| Anlageerfolg (in USD) seit Fondsaufgabe am 14. Juli 2016 <sup>3)</sup>   | 21,1 %         |
| Rücknahmepreis                                                           | 56,12 USD      |
| Ausgabepreis                                                             | 58,22 USD      |

<sup>1)</sup> Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. -122.265 USD.

Stand: 31. März 2024

<sup>2)</sup> Inkl. Ausgleichsposten i.H.v. 11.970 USD für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile

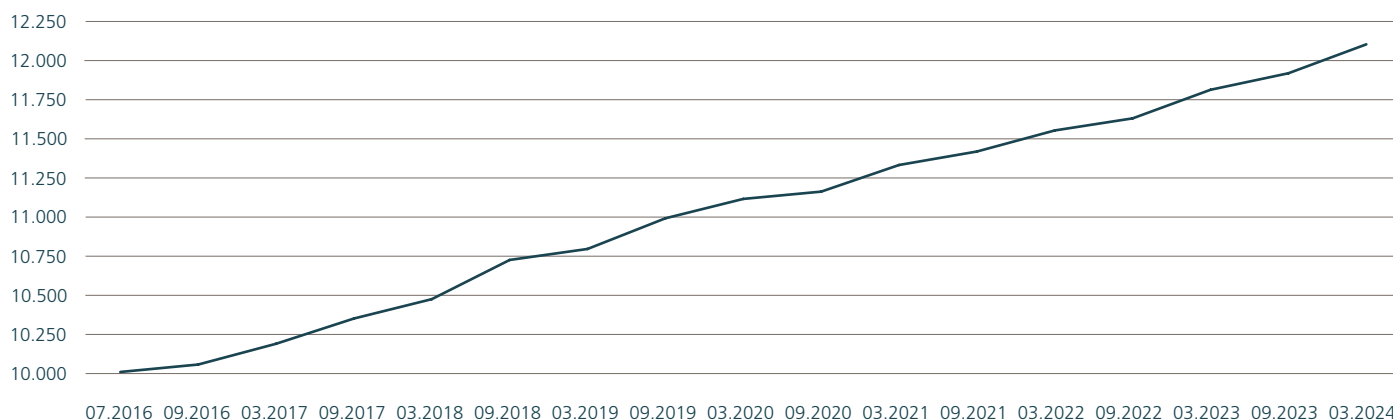
<sup>3)</sup> Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreise) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt.

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

Einmalanlage am 14.07.2016: 10.000 USD  
Bestand zum 31.03.2024: 12.114 USD

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 21,1%  
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 2,5 %

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



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 2024



Boston, 70 Franklin Street

# Inhalt

|                                                                                          |    |                                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Vorwort der Geschäftsführung                                                             | 3  | Vermögensaufstellung zum 31. März 2024<br>Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände,<br>Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 40 |
| Kennzahlen Deka-ImmobilienNordamerika                                                    | 5  |                                                                                                                            |    |
| Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung                                                   | 8  | Erläuterungen zu Teil III der<br>Vermögensaufstellung zum 31. März 2024                                                    | 40 |
| Allgemeine Angaben                                                                       | 8  |                                                                                                                            |    |
| Zur Situation an den Immobilienmärkten                                                   | 9  | Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum<br>vom 01. April 2023 bis 31. März 2024                                     | 41 |
| An- und Verkäufe                                                                         | 11 |                                                                                                                            |    |
| Vermietungssituation                                                                     | 11 | Verwendungsrechnung zum 31. März 2024                                                                                      | 42 |
| Portfoliostruktur                                                                        | 11 |                                                                                                                            |    |
| Ergebniskomponenten der Fondsrendite                                                     | 12 | Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung                                                                            | 43 |
| Währungs- und Kreditportfoliomanagement                                                  | 12 |                                                                                                                            |    |
| Hauptanlagerisiken                                                                       | 13 | Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV                                                                                                | 45 |
| Weitere Ereignisse im und nach dem Berichtszeitraum                                      | 15 | Angaben nach der Derivateverordnung                                                                                        | 45 |
| Fazit und Ausblick                                                                       | 17 | Sonstige Angaben                                                                                                           | 45 |
| Übersicht Vermietung zum 31. März 2024                                                   | 18 | Angaben zu den angewendeten Bewertungs-<br>verfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV                                         | 45 |
| Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen                                               | 19 | Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkosten-<br>quote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV                               | 48 |
| Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich                                             | 20 | Angaben zur Mitarbeitervergütung                                                                                           | 49 |
| Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen,<br>Kapitalinformationen und Bewertung | 21 | Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft                                                                        | 49 |
| Entwicklung des Fondsvermögens                                                           | 23 | Angaben zu wesentlichen Änderungen<br>gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB                                                         | 50 |
| Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens                                         | 24 | Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)                                                                          | 50 |
| Entwicklung des Deka-ImmobilienNordamerika                                               | 25 | Weitere zum Verständnis des Berichts<br>erforderliche Angaben                                                              | 52 |
| Vermögensübersicht zum 31. März 2024                                                     | 26 | Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers                                                                                  | 53 |
| Erläuterungen zur Vermögensübersicht                                                     | 27 | Regelmäßige Informationen gemäß<br>Offenlegungs-Verordnung                                                                 | 56 |
| Vermögensaufstellung zum 31. März 2024<br>Teil I: Immobilienverzeichnis                  | 28 | Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber                                                                                    | 65 |
| Verzeichnis der An- und Verkäufe<br>zum 31. März 2024                                    | 38 | Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienNordamerika<br>auf einen Blick                                                       | 71 |
| Vermögensaufstellung zum 31. März 2024<br>Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen        | 39 | Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft<br>(u. a. Gremien)                                                        | 72 |

# Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

## Allgemeine Angaben

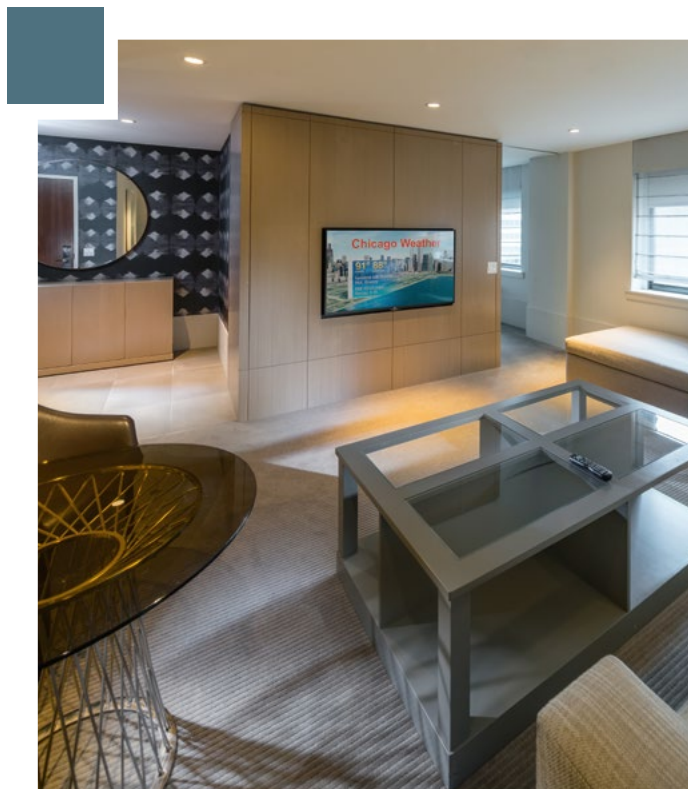
Der Fonds Deka-ImmobilienNordamerika besteht seit 2016 und ist damit fester Bestandteil der Deka-Angebotspalette. Mit einer Investition in die nordamerikanischen Immobilienmärkte können Sie an den Wachstums- und Ertragsaussichten dieser Anlageregion partizipieren. Das Portfolio besteht aktuell aus neun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

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.

Bei der Auswahl und der Bewirtschaftung der Immobilien sind insbesondere auch ökologische Merkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen u. a. Kriterien, wie die Einhaltung des UN Global Compact\* beim Anlegen der Fondsliquidität, ein Reduzieren des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, die Optimierung 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.

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 zum Berichtsstichtag sind rund 67 % (gemessen an den Verkehrswerten) des Immobilienportfolios entsprechend ausgezeichnet.

Gleichwohl gilt es, Risiken zu beachten: Die anhaltende militärische Eskalation zwischen Russland und der Ukraine sowie weitere geopolitische Konflikte führen zu Spannungen, deren Auswirkungen auch derzeit noch nicht vollständig absehbar sind. Da sich die Auswirkungen der Konflikte in nachhaltigen Konjunktur- und Kapitalmarktbelastungen niederschlagen, die aktuelle Situation länger anhält und sich weiter verschärfen kann, ist nicht auszuschließen, 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.



Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

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

## Struktur des Fondsvermögens

Das Immobilien-Portfolio bestand 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 war das Portfolio über alle vier strategisch geplanten Assetklassen Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel diversifiziert und gleichzeitig regional breit aufgestellt.

\* 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.



Das Fondsvermögen des Deka-ImmobilienNordamerika betrug zum Stichtag 31. März 2024 rund 524 Mio. USD. Das Immobilienvermögen umfasste 484 Mio. USD. Alle Objekte im Portfolio wurden über Immobilien-Gesellschaften gehalten.

Der Fonds verfügte über ein absolutes Liquiditätsvolumen von rund 100 Mio. USD, was einer Liquiditätsquote von 19,1 % des Fondsvermögens entspricht.

### Wertentwicklung

Im Fondsgeschäftsjahr 2023/2024 erzielte der Deka-Immobilien-Nordamerika eine Wertentwicklung nach BVI-Methode\* von 2,5 %. Seit der Auflage im Juli 2016 erzielte der Fonds eine kumulierte Rendite von 21,1 % (im Durchschnitt 2,5 % p.a.).

### Ausschüttung

Am 07.07.2023 wurde den Anlegern 1,00 USD pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte 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.

Am 05.07.2024 werden den Anlegern 1,10 USD pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 1,10 USD pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,88 USD steuerfrei.

\* 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<br>USD/sf*/Jahr | Class A<br>Veränderung<br>ggü. Vorjahr | Leerstands-<br>quote<br>in % |
|---------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Boston                          | 70                                 | →                                      | 13,8                         |
| Midtown Manhattan<br>(New York) | 85                                 | →                                      | 13,4                         |
| Washington D.C.                 | 55                                 | →                                      | 16,5                         |
| San Francisco                   | 44                                 | ↘                                      | 24,8                         |
| Mexiko-Stadt                    | 27                                 | ↗                                      | 22,0                         |
| Toronto Downtown                | 26                                 | →                                      | 15,5                         |

Quelle: CBRE-EA, CBRE

Stand: 31.03.2024

\* Square foot = Flächenmaß im angloamerikanischen Maßsystem, das in den USA und im Vereinigten Königreich benutzt wird (1 sf = 0,09290304 m²).

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den „Steuerlichen Hinweisen“ in diesem Jahresbericht.

## Zur Situation an den Immobilienmärkten

### USA

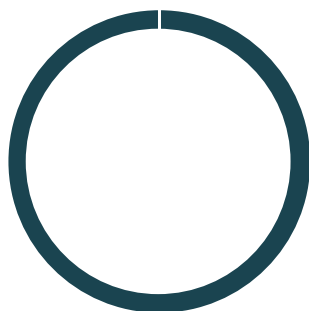
Die US-Büromärkte blieben unter Druck. Im vierten Quartal 2023 stieg der Leerstand im Gesamttaggregat nur leicht auf 18,5 %, im ersten Quartal 2024 dann stärker auf 19 %. Die Mieten hatten im vierten Quartal leicht zugelegt, blieben auf Jahressicht aber dennoch mit 1,5 % im Minus und gaben auch im ersten Quartal nochmals leicht nach. Besonders stark betroffen waren weiterhin die Westküstenstädte, wobei sowohl Seattle Ende 2023 als auch San Francisco im ersten Quartal 2024 zum ersten Mal seit 2021 wieder einen Leerstandsrückgang vermelden konnten.



Boston, 70 Franklin Street

## 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>484,0</b>             | <b>100,0</b>      |
| <b>davon USA</b>           | <b>9</b> | <b>484,0</b>             | <b>100,0</b>      |

Allerdings verzeichnete Seattle im ersten Quartal dann auch schon wieder den stärksten Leerstandsanstieg vor Boston. Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in den USA summierte sich 2023 auf 349 Mrd. USD, rund 51 % weniger als im Vorjahr. Die Cap Rates\* für Class A-Gebäude legten im vierten Quartal 2023 durchschnittlich um 30 Basispunkte auf 6,4 % zu.

### Kanada

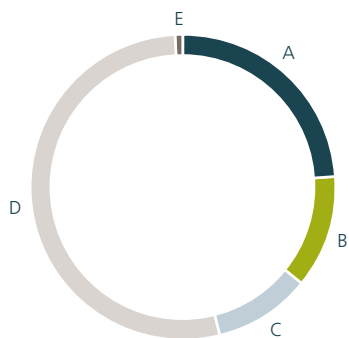
Der kanadische Büromarkt ist überwiegend positiv in das Jahr 2024 gestartet. Im Gesamtbild ergab sich eine deutlich positive Nettoabsorption bei leicht rückläufigem Leerstand. Hierfür war vor allem Vancouver verantwortlich, das im ersten Quartal trotz hoher Fertigstellungen und gestützt durch Vorvermietungen eine höhere Nettoabsorption vorwies als in den drei letzten Jahren zusammen. Die Leerstandsquote sank jedoch nur geringfügig um 10 Basispunkte auf 10,2 %. Hier fielen vor allem Montreal und Calgary mit Rückgängen von jeweils 50 Basispunkten auf, wobei Vancouver weiterhin die niedrigste Leerstandsquote aufwies. Die Mieten sind im Gesamtmarkt nur marginal gestiegen. Dies ist auf deutliche Mietsteigerungen in Calgary und Edmonton zurückzuführen, während die Mieten in Toronto und Vancouver rückläufig waren. Die Pipeline erreichte den niedrigsten Stand seit 13 Jahren, vor allem in Toronto und Montreal wird in diesem Jahr noch gebaut, in Vancouver sind nur noch Flächen in sub-urbanen Lagen in der Pipeline.

### Mexiko

Die Nachfrage nach Büroflächen in Mexiko-Stadt erreichte 2023 fast schon wieder das Niveau des Vorkrisenjahres 2019. Dank einer weiteren Belebung im ersten Quartal 2024 verringerte sich die Leerstandsquote im Gesamtmarkt auf 22 %. Die Spitzenmiete für Class A-Flächen stieg aufgrund der Wechselkursschwankungen des Peso deutlich an.

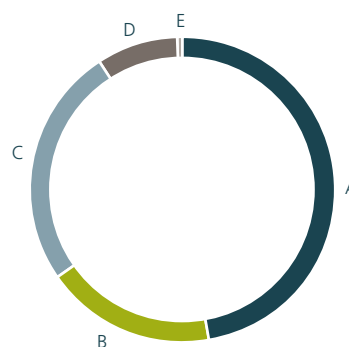
\* Verhältnis Nettoertrag zu Kaufpreis

## 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 % |                       |        |

## Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag



|                      |        |                       |       |
|----------------------|--------|-----------------------|-------|
| <b>A</b> Büro/Praxis | 47,8 % | <b>D</b> Lager/Hallen | 8,7 % |
| <b>B</b> Hotel       | 17,9 % | <b>E</b> Sonstige     | 0,1 % |
| <b>C</b> Handel      | 25,5 % |                       |       |

### Top-Ten-Mieter

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Integrated Clark Monroe, LLC            | 20,0 %        |
| Mondelez Gobal, LLC                     | 13,3 %        |
| Amazon.com.                             | 9,5 %         |
| Mrs. Gooch's Natural Food Markets, Inc. | 6,7 %         |
| H&M Hennes & Mauritz L.P.               | 4,6 %         |
| Teachers Insurance                      | 4,1 %         |
| 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>71,4 %</b> |
| <b>Übrige Mieter</b>                    | <b>28,6 %</b> |
| Gesamt-Nettovertragsmiete               | 100,0 %       |

## An- und Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden keine Transaktionen getätigt.

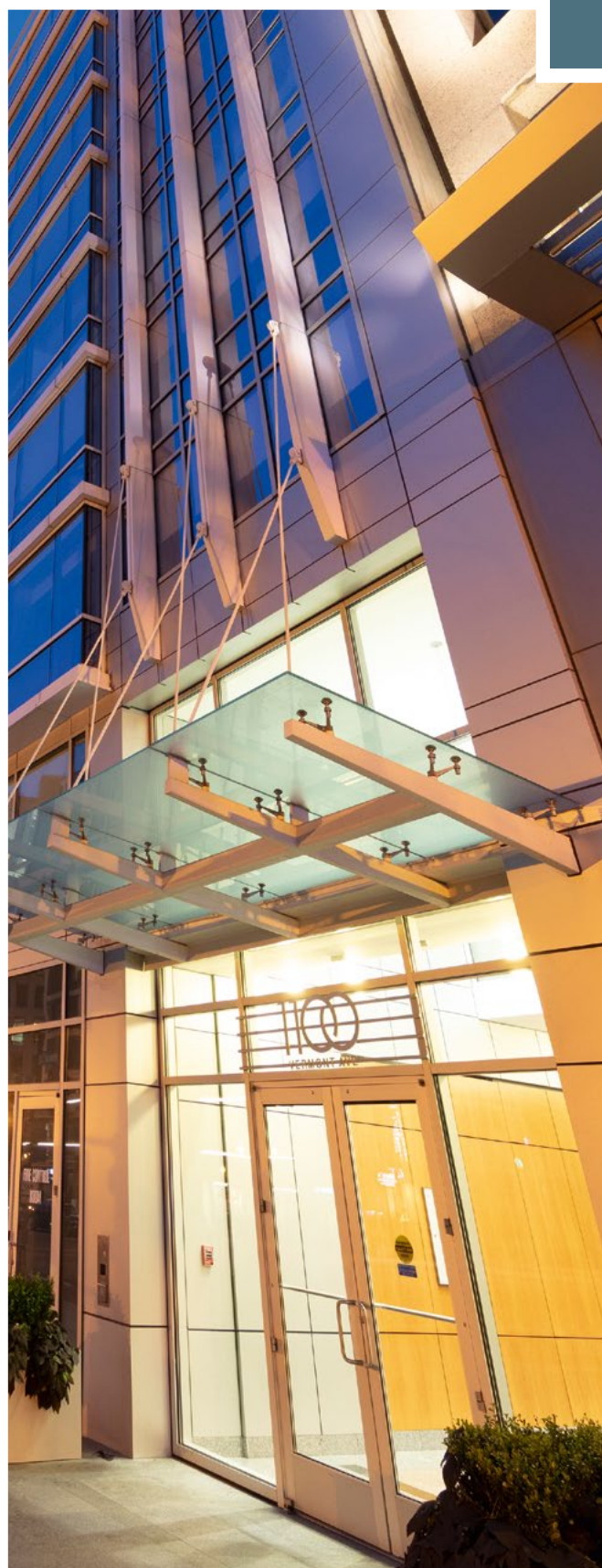
## Vermietungssituation

Die Objekte im Deko-ImmobilienNordamerika waren zum Stichtag 31. März 2024 zu 89,6 % vermietet. Die aktuellen Bestandsimmobilien verfügen über eine gut diversifizierte Restlaufzeit der Mietverträge, die zu einem konstanten Ertragspotenzial des Immobilienbestandes beitragen. 88 % der Mietverträge haben eine Laufzeit bis 2026 und länger.

Detaillierte Angaben zu Vermietungsquoten und auslaufenden Mietverträgen sind in der Vermietungsübersicht dargestellt. Die Leerstandsquoten der aktuellen Immobilien sind im Teil I zur Vermögensaufstellung, dem Immobilienverzeichnis, aufgeführt.

## Portfoliostruktur

Per 31. März 2024 verfügte der Deko-ImmobilienNordamerika über neun Objekte mit einem Immobilienvermögen von 484 Mio. USD und war damit regional und sektoral solide diversifiziert. Die Nutzungsstruktur nach Jahresmieterträgen lag bei 47,8 % Büro, 25,5 % Einzelhandel, 17,9 % Hotel und 8,7 % Logistik.



Washington, 1100 Vermont

| Kreditportfolio* |                                      |                                                  |
|------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Währung          | Kreditvolumen<br>(gesamt)<br>in TUSD | in % des<br>Immobilien-<br>vermögens<br>(gesamt) |
| USD              | 82.080                               | 17,0                                             |
| <b>Summe</b>     | <b>82.080</b>                        | <b>17,0</b>                                      |

\* Immobilienvermögen gesamt: 484.010 TUSD

## Ergebniskomponenten der Fondsrendite

Der Deko-ImmobilienNordamerika erzielte im Geschäftsjahr 2023/2024 eine Performance von 2,5 % (nach BVI-Methode). Im Geschäftsjahr lag die Bruttomietrendite bei 5,2 %. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwands in Höhe von minus 1,2 % ergab sich eine Nettomietrendite von 4,0 %. Die Wertänderung lag bei minus 1,2 %. Vor Darlehensaufwand ergab sich nach Berücksichtigung von Wertänderungen und Ertragsteuern sowie der latenten Gewinnsteuern eine Immobilienrendite von 2,4 %. Bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen ergab sich nach Fremdkapitalkosten und dem Währungsergebnis eine Immobiliengesamtrendite von ebenfalls 2,4 %.

Die Liquiditätsrendite von 5,3 % spiegelte das deutlich gestiegene Zinsniveau in den USA wider. Der Deko-Immobilien-Nordamerika 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 3,2 % und die BVI-Rendite (nach Abzug der Fondskosten) bei 2,5 %. Detaillierte Angaben zu den Renditen sind in der Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen ersichtlich.

## Währungs- und Kreditportfoliomanagement

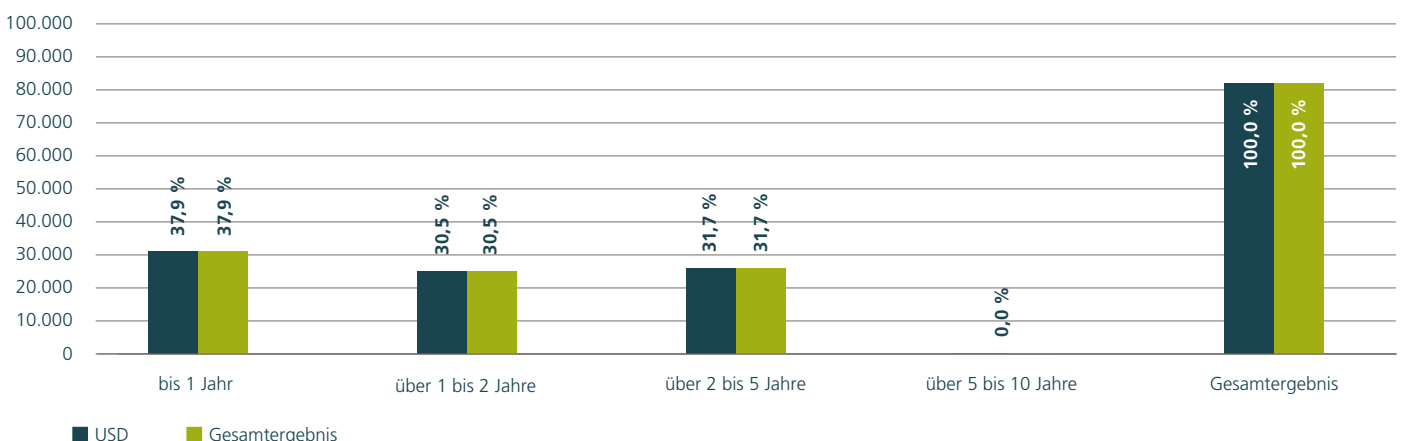
Im Berichtszeitraum hielt der Deko-ImmobilienNordamerika Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in den USA. Das Fondsmanagement verfolgt eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Wechselkursrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend gegen den US-Dollar abgesichert werden.

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.

Das Kreditportfolio (82,1 Mio. USD) belief sich zum 31. März 2024 auf 17,0 % des Immobilienvermögens (484 Mio. USD).

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

### Je Währung in % und in TUSD



## Hauptanlagerisiken

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 -entwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung und -kauf/-verkauf optimiert.

**Ukraine-Situation:** Seit 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, dass die Auseinandersetzungen keine unmittelbaren Auswirkungen auf unsere Immobilienportfolien haben. Einzelne Mieter werden jedoch durch Sanktionen, die Unterbrechung von Geschäftsbeziehungen oder auch von Lieferketten betroffen sein. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Auseinandersetzungen negativen Einfluss auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Europa haben. Eine konjunkturelle Abkühlung schlägt sich potenziell mit zeitlicher Verzögerung auch auf den Immobilienmärkten nieder.

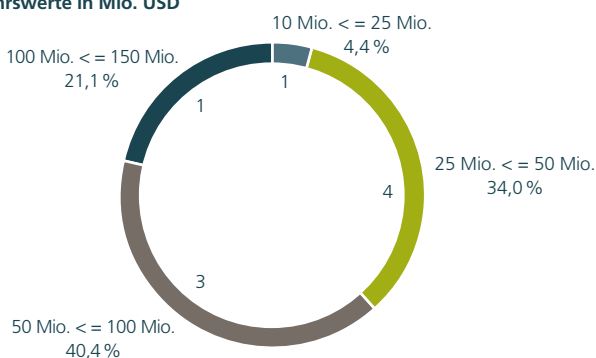
Durch eine defensive Vorgehensweise bei der Liquiditätsanlage ist der Fonds solide aufgestellt.



Edwardsville, „Amazon Distribution Center“

## Größenklassen der Fondsimmobilien

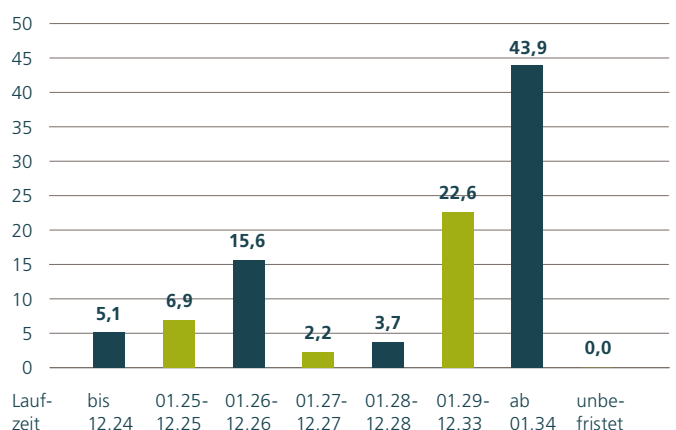
### Verkehrswerte in Mio. USD



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

## Restlaufzeiten der Mietverträge

### Anteil am Gesamtmietaufkommen in %





Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

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 Einzelfallprüfung unterzogen. Klumpenrisiken werden auf Basis der 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).

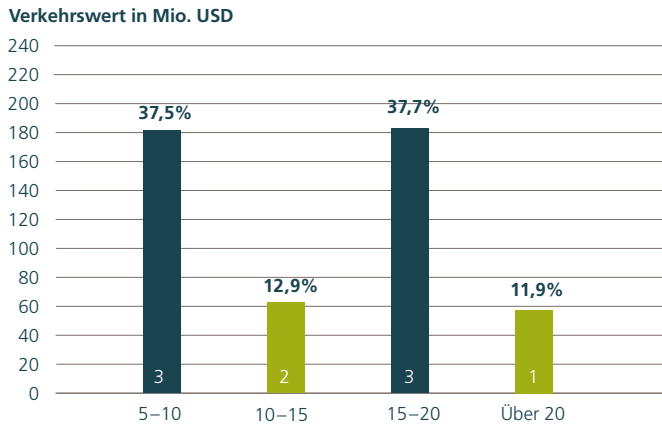
*Marktpreis-/Kurs-/Zinsänderungsrisiken:* Die Anlageentscheidungen des Fondsmanagements können zu einer positiven oder negativen Abweichung der Anteilwertentwicklung führen. Darüber hinaus können Kurs- und Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen. In der Regel werden 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 Währungskursicherungsgeschäfte dienen dazu, Währungskursrisiken zu vermindern. Sie können aber nicht ausschließen, dass Währungskursänderungen trotz möglicher Kurssicherungsgeschäfte die Entwicklung des Sondervermögens negativ beeinflussen. Die bei Währungskursicherungsgeschäften 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

## Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien



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

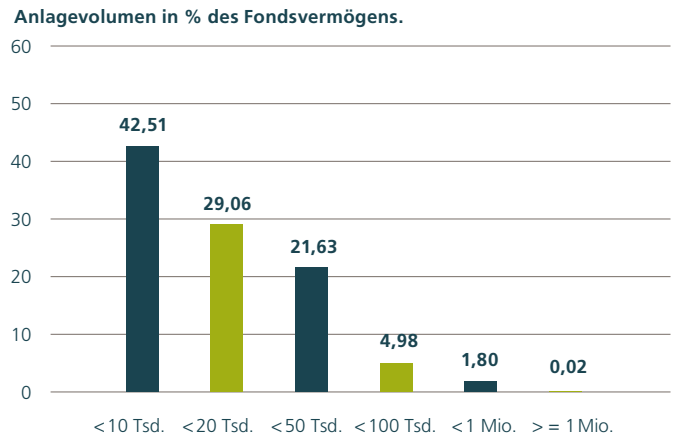
einzelner Immobilien sowie der Immobilienmärkte insgesamt. Auf Ebene der einzelnen Immobilien kann dies in Abhängigkeit von z. B. der Finanzierungsstruktur bis zum Totalverlust führen. Dieses Risiko wird auf der Ebene des Investmentfonds durch die Streuung auf verschiedene Immobilien und die Beschränkung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

**Anbierrisiko:** Die durch den Deko-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.

## Anlegerstruktur\*



\* Auswertung bezieht sich auf 63,4 % des Fondsvermögens.

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 und nach dem Berichtszeitraum

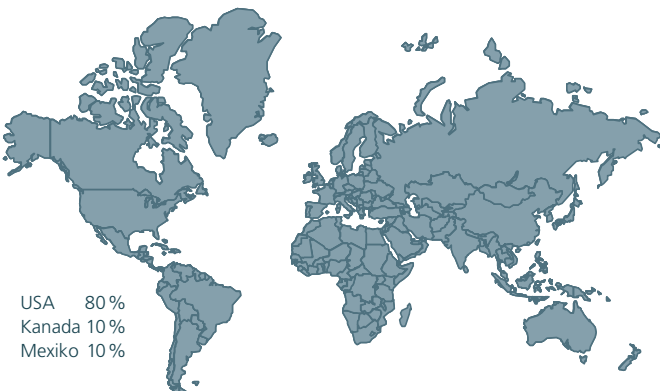
Johannes Hermanns ist zum 01.01.2024 als Bereichsleiter Immobilienmanagement zum neuen Geschäftsführer der Deko Immobilien Investment GmbH bestellt. Er ist seit Oktober 2013 Abteilungsleiter im Geschäftsfeld Immobilien und verantwortete seitdem das Asset Management für den deutschen Immobilienbestand der Fonds. Er folgt auf Ulrich Bäcker.

Gesa Wilms ist zum 1. April 2024 in die Geschäftsführung der beiden Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaften Deko Immobilien Investment und WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds eingetreten. Sie ist als Bereichsleiterin und Geschäftsführerin verantwortlich als COO Asset Management Immobilien. Seit Mitte 2018 leitete sie die Abteilung „Management Immobilien Dienstleistungen“ mit der Verantwortung für die zentrale Steuerung aller Immobilien-Dienstleistungen sowie Prozesse der Immobilienbewirtschaftung. Während dieser Zeit übernahm sie für zwei Jahre als Aufsichtsrätin beider Immobiliengesellschaften erste Organverantwortung.

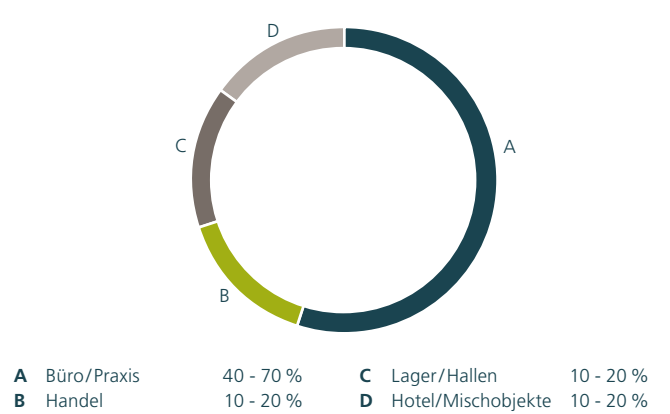


Paramus, „Paramus Junction Retail“

### Zielallokation „geografisch“



### Zielallokation „Nutzungsarten“





## Fazit und Ausblick

Vor dem Hintergrund der sich im Jahresverlauf abschwächenden Konjunktur und des erwarteten Rückgangs der Bürobeschäftigung bleiben die Aussichten für den US-Büromarkt verhalten. Qualitativ hochwertige Flächen in zentralen Lagen können sich zwar weiterhin überdurchschnittlich entwickeln. Insgesamt müssen die aktuellen Turbulenzen aber erst einmal verdaut werden, bevor sich das Blatt für das gesamte Class A-Segment wieder deutlicher zum Positiven wendet. Dies dürfte frühestens Ende 2024 der Fall sein.

Nach einer Abschwächung im letzten Jahr dürfte sich das Wirtschaftswachstum in Kanada in diesem Jahr auf niedrigem Niveau stabilisieren. Im Gegensatz zu den USA bleibt die kanadische Zentralbank auf Kurs für eine erste Zinssenkung im Juni. Mit der Unterstützung niedrigerer Zinsen dürfte dann auch das Wirtschaftswachstum wieder anziehen. Der Arbeitsmarkt hatte sich zuletzt abgeschwächt und dürfte in diesem Jahr noch unter Druck bleiben bevor sich die Aussichten aufhellen. Am Büromarkt befinden sich weniger Flächen in der Pipeline als im Vorjahr. Die Nachfrage fokussiert sich auf qualitativ hochwertige Flächen, so dass vor allem im Prime-Segment eine positive Entwicklung zu erwarten ist.

Das sich abschwächende Wirtschaftswachstum stellt angesichts der extrem niedrigen Arbeitslosenquote keine größere Belastung für Mexiko-Stadt dar. Die sich bereits im letzten Jahr abzeichnende Belebung der Büroflächennachfrage dürfte sich auch 2024 fortsetzen. Positiv wirkt sich das vergleichsweise geringe Neubauvolumen aus, der Leerstand dürfte allmählich wieder sinken. Die Mieten dürften ihren positiven Trend fortsetzen.

In der aktuellen zyklischen Position werden ausgewählte Ankäufe geprüft. 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.

Das Thema Nachhaltigkeit spielt für den Deko-Immobilien-Nordamerika seit der Auflage eine wichtige Rolle. Ziel ist eine solide Zertifizierungsquote, die rund 67 % im März 2024 beträgt. Der Fonds ist 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.

Grundsätzlich sieht die Strategie des Deko-Immobilien-Nordamerika 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 sein.

---

Frankfurt am Main, im Juni 2024  
Deka Immobilien Investment GmbH  
Geschäftsführung:

# Übersicht Vermietung zum 31. März 2024

| Vermietungsinformationen                                |               |               |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Direktinvestments und Beteiligungen                     | USA           | Gesamt        |
| Immobilien (Anzahl)                                     | 9             | 9             |
| Immobilien (Bestand in Mio. USD)                        | 484,0         | 484,0         |
| <b>Nutzungsarten nach Mietertrag<sup>1)</sup></b>       |               |               |
| Jahresmietertrag Büro/Praxis                            | 47,8 %        | 47,8 %        |
| Jahresmietertrag Handel/Gastronomie                     | 25,5 %        | 25,5 %        |
| Jahresmietertrag Hotel                                  | 17,9 %        | 17,9 %        |
| Jahresmietertrag Lager/Hallen                           | 8,7 %         | 8,7 %         |
| 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                                   | 9,8 %         | 9,8 %         |
| Leerstand Handel/Gastronomie                            | 0,6 %         | 0,6 %         |
| 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>89,6 %</b> | <b>89,6 %</b> |
| <b>Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>2), 3)</sup></b> |               |               |
| unbefristet                                             | 0,0 %         | 0,0 %         |
| 2024                                                    | 5,1 %         | 5,1 %         |
| 2025                                                    | 6,9 %         | 6,9 %         |
| 2026                                                    | 15,6 %        | 15,6 %        |
| 2027                                                    | 2,2 %         | 2,2 %         |
| 2028                                                    | 3,7 %         | 3,7 %         |
| 2029                                                    | 5,5 %         | 5,5 %         |
| 2030                                                    | 2,4 %         | 2,4 %         |
| 2031                                                    | 3,6 %         | 3,6 %         |
| 2032                                                    | 7,1 %         | 7,1 %         |
| 2033                                                    | 4,1 %         | 4,1 %         |
| 2034+                                                   | 43,9 %        | 43,9 %        |

<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                                                                 | -1,2%      | <b>-1,2%</b>  |
| Nettoertrag                                                                             | 4,0%       | <b>4,0%</b>   |
| Wertänderungen                                                                          | -1,2%      | <b>-1,2%</b>  |
| Ertragsteuern                                                                           | -0,3%      | <b>-0,3%</b>  |
| Latente Steuern                                                                         | -0,1%      | <b>-0,1%</b>  |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand                                                           | 2,4%       | <b>2,4%</b>   |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung                                               | 2,4%       | <b>2,4%</b>   |
| Währungsänderung                                                                        | 0,0%       | <b>0,0%</b>   |
| Gesamtergebnis in Fondswährung                                                          | 2,4%       | <b>2,4%</b>   |
| <b>II. Liquidität</b>                                                                   |            | <b>5,3%</b>   |
| <b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b>                                                     |            |               |
| Ergebnis vor Fondskosten                                                                |            | <b>3,2%</b>   |
| Ergebnis nach Fondskosten<br>(BVI-Methode)                                              |            | <b>2,5%</b>   |
| <b>Kapitalinformationen <sup>1)</sup><br/>(Durchschnittszahlen in Mio. USD)</b>         |            |               |
| Immobilien                                                                              |            | <b>485,8</b>  |
| Liquidität                                                                              |            | <b>116,5</b>  |
| Kreditvolumen                                                                           |            | <b>-82,1</b>  |
| Fondsvermögen (netto)                                                                   |            | <b>524,4</b>  |
| <b>Informationen zu Wertänderungen <sup>2)</sup><br/>(stichtagsbezogen in Mio. USD)</b> |            |               |
| Gutachterliche Verkehrswerte <sup>3)</sup>                                              |            | <b>484,0</b>  |
| Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3), 4)</sup>                                       |            | <b>30,5</b>   |
| Positive Wertänderungen laut Gutachten                                                  |            | <b>3,0</b>    |
| Sonstige positive Wertänderungen                                                        |            | <b>0,0</b>    |
| Negative Wertänderungen laut Gutachten                                                  |            | <b>-7,4</b>   |
| Sonstige negative Wertänderungen                                                        |            | <b>-1,4</b>   |
| Wertänderungen laut Gutachten insgesamt                                                 |            | <b>-4,4</b>   |
| Sonstige Wertänderungen insgesamt                                                       |            | <b>-1,4</b>   |

<sup>1)</sup> Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet.

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

<sup>3)</sup> Ohne im Bau befindliche Immobilien. Bei Neukäufen kann der gutachterliche Wertansatz vom ersten buchhalterischen Verkehrswert (Kaufpreis) abweichen.

<sup>4)</sup> siehe nachfolgende Erläuterungen

# Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

| <b>Entwicklung der Renditen</b>                                        |                             |                             |                             |                             |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Rendite-<br/>Kennzahlen in %</b>                                    | <b>Gesamt<br/>2023/2024</b> | <b>Gesamt<br/>2022/2023</b> | <b>Gesamt<br/>2021/2022</b> | <b>Gesamt<br/>2020/2021</b> |
| <b>I. Immobilien</b>                                                   |                             |                             |                             |                             |
| Bruttoertrag                                                           | <b>5,2%</b>                 | 5,2%                        | 5,0%                        | 5,4%                        |
| Bewirtschaftungsaufwand                                                | <b>-1,2%</b>                | -1,8%                       | -1,8%                       | -1,2%                       |
| Nettoertrag                                                            | <b>4,0%</b>                 | 3,4%                        | 3,3%                        | 4,3%                        |
| Wertänderungen                                                         | <b>-1,2%</b>                | -0,3%                       | 0,5%                        | -0,4%                       |
| Ertragsteuern                                                          | <b>-0,3%</b>                | 0,0%                        | -0,1%                       | -0,4%                       |
| Latente Steuern                                                        | <b>-0,1%</b>                | -0,1%                       | -0,3%                       | -0,2%                       |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand                                          | <b>2,4%</b>                 | 3,0%                        | 3,4%                        | 3,3%                        |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung                              | <b>2,4%</b>                 | 3,0%                        | 3,5%                        | 3,4%                        |
| Währungsänderung                                                       | <b>0,0%</b>                 | 0,0%                        | 0,0%                        | 0,0%                        |
| <b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>                                  | <b>2,4%</b>                 | <b>3,0%</b>                 | <b>3,5%</b>                 | <b>3,4%</b>                 |
| <b>II. Liquidität</b>                                                  | <b>5,3%</b>                 | <b>2,6%</b>                 | <b>0,1%</b>                 | <b>0,3%</b>                 |
| <b>III. Ergebnis gesamter Fonds<br/>nach Fondskosten (BVI-Methode)</b> | <b>2,5%</b>                 | <b>2,3%</b>                 | <b>2,0%</b>                 | <b>2,0%</b>                 |

# Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung

## Vermietung

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

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

Die Angabe von *Leerstandsquoten* wird auf der aufsichtsrechtlichen Grundlage der *Jahres-Bruttosollmieten*, das heißt inklusive aller Mietnebenkosten berechnet. Die Leerstände werden in Prozent der Jahres-Bruttosollmiete, 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 01.04.2023</b>                               |                | <b>524.850.971,69</b> |
| <b>1. Ausschüttung für das Vorjahr</b>                                                                    |                | -9.423.233,00         |
| a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres <sup>1)</sup>                                             | -9.411.263,00  |                       |
| b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag<br>ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile <sup>2)</sup> | -11.970,00     |                       |
| <b>2. Mittelzufluss / -abfluss<sup>3)</sup></b>                                                           |                | -3.825.706,99         |
| a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen                                                                     | 15.197.247,08  |                       |
| b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen                                                                    | -19.022.954,07 |                       |
| <b>3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich<sup>4)</sup></b>                                               |                | 122.265,06            |
| <b>4. Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>5)</sup></b>                                                       |                | 12.613.897,60         |
| a) davon ordentlicher Nettoertrag                                                                         | 13.379.427,41  |                       |
| b) davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich                                                             | -122.265,06    |                       |
| c) davon nicht realisierte Gewinne                                                                        | 2.273.053,80   |                       |
| d) davon nicht realisierte Verluste                                                                       | -2.917.012,42  |                       |
| e) davon Währungskursveränderungen                                                                        | 693,87         |                       |
| <b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 31.03.2024</b>                                |                | <b>524.338.194,36</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 Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Abfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.

- 3) Die *Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen* und die *Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen* ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile.
- 4) Die Position *Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich* stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position *Mittelzufluss/-abfluss* als auch die Position *Ergebnis des Geschäftsjahres* Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.
- 5) Das *Ergebnis des Geschäftsjahres* ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.



# Entwicklung des Deka-ImmobilienNordamerika

|                                            | Geschäftsjahresende<br>31.03.2024<br>USD | Geschäftsjahresende<br>31.03.2023<br>USD | Geschäftsjahresende<br>31.03.2022<br>USD | Geschäftsjahresende<br>31.03.2021<br>USD |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | <b>285.831.753,96</b>                    | 294.485.688,73                           | 256.743.915,06                           | 231.784.117,01                           |
| Liquiditätsanlagen                         | <b>99.957.927,24</b>                     | 91.235.045,12                            | 95.981.815,68                            | 85.107.179,82                            |
| Sonstige Vermögensgegenstände              | <b>144.763.485,27</b>                    | 144.675.092,99                           | 144.608.366,40                           | 133.178.573,34                           |
| ./.. Verbindlichkeiten u. Rückstellungen   | <b>6.214.972,11</b>                      | 5.544.855,15                             | 4.877.697,58                             | 3.541.828,51                             |
| Fondsvermögen                              | <b>524.338.194,36</b>                    | 524.850.971,69                           | 492.456.399,56                           | 446.528.041,66                           |
| Nettoabsatz                                | <b>-3.825.706,99</b>                     | 27.690.194,09                            | 41.688.078,63                            | 80.630.885,95                            |
| Anteilumlauf in Stück                      | <b>9.343.146</b>                         | 9.411.263                                | 8.909.433                                | 8.147.740                                |
| Anteilwert                                 | <b>56,12</b>                             | 55,76                                    | 55,27                                    | 54,80                                    |
| Ausschüttung je Anteil                     | <b>1,10</b>                              | 1,00                                     | 0,75                                     | 0,60                                     |
| Tag der Ausschüttung                       | <b>05.07.2024</b>                        | 07.07.2023                               | 01.07.2022                               | 02.07.2021                               |

# Vermögensübersicht zum 31. März 2024

|                                                      | USD        | USD            | USD                   | Anteil am<br>Fondsvermögen<br>in % |
|------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------------|------------------------------------|
| <b>A. Vermögensgegenstände</b>                       |            |                |                       |                                    |
| <b>I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> |            |                |                       |                                    |
| 1. Mehrheitsbeteiligungen                            |            | 285.831.753,96 |                       | 54,51                              |
| (davon in Fremdwährung:                              | 0,00)      |                |                       |                                    |
| <b>Zwischensumme</b>                                 |            |                | <b>285.831.753,96</b> | <b>54,51</b>                       |
| (insgesamt in Fremdwährung:                          | 0,00)      |                |                       |                                    |
| <b>II. Liquiditätsanlagen</b>                        |            |                |                       |                                    |
| 1. Bankguthaben                                      |            | 99.957.927,24  |                       | 19,06                              |
| (davon in Fremdwährung:                              | 47.212,47) |                |                       |                                    |
| <b>Zwischensumme</b>                                 |            |                | <b>99.957.927,24</b>  | <b>19,06</b>                       |
| (insgesamt in Fremdwährung:                          | 47.212,47) |                |                       |                                    |
| <b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>            |            |                |                       |                                    |
| 1. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften          |            | 144.150.000,00 |                       | 27,49                              |
| (davon in Fremdwährung:                              | 0,00)      |                |                       |                                    |
| 2. Zinsansprüche                                     |            | 510.676,39     |                       | 0,10                               |
| (davon in Fremdwährung:                              | 0,00)      |                |                       |                                    |
| 3. Andere                                            |            | 102.808,88     |                       | 0,02                               |
| (davon in Fremdwährung:                              | 0,00)      |                |                       |                                    |
| <b>Zwischensumme</b>                                 |            |                | <b>144.763.485,27</b> | <b>27,61</b>                       |
| (insgesamt in Fremdwährung:                          | 0,00)      |                |                       |                                    |
| <b>Summe der Vermögensgegenstände</b>                |            |                | <b>530.553.166,47</b> | <b>101,19</b>                      |
| <b>B. Schulden</b>                                   |            |                |                       |                                    |
| <b>I. Verbindlichkeiten aus</b>                      |            |                |                       |                                    |
| 1. Grundstücksbewirtschaftung                        |            | 9,79           |                       | 0,00                               |
| (davon in Fremdwährung:                              | 9,79)      |                |                       |                                    |
| 2. anderen Gründen                                   |            | 648.926,99     |                       | 0,12                               |
| (davon in Fremdwährung:                              | 0,00)      |                |                       |                                    |
| <b>Zwischensumme</b>                                 |            |                | <b>648.936,78</b>     | <b>0,12</b>                        |
| (insgesamt in Fremdwährung:                          | 9,79)      |                |                       |                                    |
| <b>II. Rückstellungen</b>                            |            |                | <b>5.566.035,33</b>   | <b>1,06</b>                        |
| (davon in Fremdwährung:                              | 86.631,95) |                |                       |                                    |
| <b>Summe der Schulden</b>                            |            |                | <b>6.214.972,11</b>   | <b>1,19</b>                        |
| <b>C. Fondsvermögen</b>                              |            |                | <b>524.338.194,36</b> | <b>100,00</b>                      |
| <b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>                    |            |                | <b>9.343.146</b>      |                                    |
| <b>Anteilwert (USD)</b>                              |            |                | <b>56,12</b>          |                                    |
| <b>Devisenkurs:</b>                                  |            |                |                       |                                    |
| Euro (EUR)                                           | 1 USD =    | 0,92345        | EUR                   |                                    |

# Erläuterungen zur Vermögensübersicht

## **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 285,8 Mio. USD.

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

## **Liquiditätsanlagen**

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 100,0 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 10,3 Mio. USD sowie für laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 4,5 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* in Höhe von 0,5 Mio. USD handelt es sich um abgegrenzte Zinsen für Termingelder.

Die Position *Anderer Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,1 Mio. USD und Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen.

## **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 aus Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 0,3 Mio. USD und Verbindlichkeiten aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,3 Mio. USD.

## **Rückstellungen**

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

Die CGT-Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden.

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 verringerte sich im Berichtszeitraum von 524,9 Mio. USD per 31. März 2023 auf 524,3 Mio. USD per 31. März 2024. Im gleichen Zeitraum wurden 274.071 Anteile ausgegeben und 342.188 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelabfluss in Höhe von minus 3,8 Mio. USD inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 9.343.146 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 56,12 USD.

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

## 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><br>c/o Aprio LLP,<br>350 5th Avenue,<br>10118 New York, USA                             |                                                                                             |                        |                                   |                                 |                               |              |                 |                                 |                                   |                                  |                                    |
|                                                                                                                            |                                                                                             | 100,0%                 | –                                 | –                               | –                             | Jul. 16      | –               | –                               | –                                 | –                                | –                                  |
| 1                                                                                                                          | Boston 02110<br>70 Franklin Street                                                          | –                      | G                                 | F                               | B/P: 84%; Ha: 15%             | Jul. 16      | 1874/<br>2015   | 1.139                           | 8.139                             | 0                                | K/Pa                               |
| Beteiligte Gesellschaft <sup>12)</sup> : Deka USA DINA GP,<br>c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue, 10118 New York, USA           |                                                                                             |                        |                                   |                                 |                               |              |                 |                                 |                                   |                                  |                                    |
| Beteiligte Gesellschaft <sup>13)</sup> : Deka USA Monroe Street LLC,<br>c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue, 10118 New York, USA |                                                                                             |                        |                                   |                                 |                               |              |                 |                                 |                                   |                                  |                                    |
| <b>Deka USA Monroe Street LP</b><br>c/o Aprio LLP,<br>350 5th Avenue,<br>10118 New York, USA                               |                                                                                             |                        |                                   |                                 |                               |              |                 |                                 |                                   |                                  |                                    |
|                                                                                                                            |                                                                                             | 100,0%                 | –                                 | –                               | –                             | Aug. 17      | –               | –                               | –                                 | –                                | –                                  |
| 2                                                                                                                          | Chicago 60603<br>100 West Monroe Street<br>„Hotel Hyatt Centric The Loop“                   | –                      | G                                 | F                               | H: 100%                       | Aug. 17      | 1927/<br>2015   | 746                             | 15.329                            | 0                                | K/La/Pa                            |
| <b>Deka USA Property Two LP</b><br>c/o Aprio LLP,<br>350 5th Avenue,<br>10118 New York, USA                                |                                                                                             |                        |                                   |                                 |                               |              |                 |                                 |                                   |                                  |                                    |
|                                                                                                                            |                                                                                             | 100,0%                 | –                                 | –                               | –                             | Okt. 16      | –               | –                               | –                                 | –                                | –                                  |
| 3                                                                                                                          | Chicago 60607<br>W Fulton Market 905<br>„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<br>3050 Gateway<br>Commerce Center Drive<br>„Amazon Distribution Center“ | –                      | G                                 | F                               | L: 100%                       | Nov. 16      | 2016            | 223.063                         | 66.633                            | 0                                | –                                  |
| 5                                                                                                                          | Santa Monica 90404<br>2121 Cloverfield Blvd.                                                | –                      | G                                 | F                               | Ha: 100%                      | Nov. 21      | 2017            | 8.490                           | 2.700                             | 0                                | F/K                                |
| 6                                                                                                                          | Washington D.C. 20007<br>3241 & 3245 M Street<br>„& other Stories“                          | –                      | G                                 | F                               | Ha: 100%                      | Nov. 16      | 1900/<br>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 |                 | Markttübliche 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) |                                                                          |           |
| -                                                     | -                                                                  | -                                                                       | -                                                      | -                           | -               | -                                      | -               | -                                                                        | -         |
| 12,0                                                  | 12,6                                                               | 4,0                                                                     | 3.874,5                                                |                             |                 |                                        |                 |                                                                          | 57.510,0  |
|                                                       |                                                                    |                                                                         |                                                        | 31,8                        | 5.380,0         |                                        |                 |                                                                          | 55.510,0  |
|                                                       |                                                                    |                                                                         |                                                        | 35,8                        | 5.148,9         |                                        |                 |                                                                          | 59.510,0  |
| -                                                     | -                                                                  | -                                                                       | -                                                      | -                           | -               | -                                      | -               | -                                                                        | -         |
| 0,0                                                   | keine Angabe                                                       | keine Angabe                                                            | keine Angabe                                           |                             |                 |                                        |                 |                                                                          | 101.980,0 |
|                                                       |                                                                    |                                                                         |                                                        | 51,1                        | 5.600,0         |                                        |                 |                                                                          | 102.140,0 |
|                                                       |                                                                    |                                                                         |                                                        | 41,1                        | 5.600,0         |                                        |                 |                                                                          | 101.820,0 |
| -                                                     | -                                                                  | -                                                                       | -                                                      | -                           | -               | -                                      | -               | -                                                                        | -         |
| 0,0                                                   | keine Angabe                                                       | keine Angabe                                                            | keine Angabe                                           |                             |                 |                                        |                 |                                                                          | 85.040,0  |
|                                                       |                                                                    |                                                                         |                                                        | 61,0                        | 4.478,4         |                                        |                 |                                                                          | 85.600,0  |
|                                                       |                                                                    |                                                                         |                                                        | 61,0                        | 4.407,8         |                                        |                 |                                                                          | 84.480,0  |
| 0,0                                                   | keine Angabe                                                       | keine Angabe                                                            | keine Angabe                                           |                             |                 |                                        |                 |                                                                          | 43.115,0  |
|                                                       |                                                                    |                                                                         |                                                        | 32,5                        | 2.668,2         |                                        |                 |                                                                          | 42.510,0  |
|                                                       |                                                                    |                                                                         |                                                        | 32,5                        | 2.668,2         |                                        |                 |                                                                          | 43.720,0  |
| 0,0                                                   | keine Angabe                                                       | keine Angabe                                                            | keine Angabe                                           |                             |                 |                                        |                 |                                                                          | 53.170,0  |
|                                                       |                                                                    |                                                                         |                                                        | 33,0                        | 1.863,8         |                                        |                 |                                                                          | 53.800,0  |
|                                                       |                                                                    |                                                                         |                                                        | 33,0                        | 1.863,8         |                                        |                 |                                                                          | 52.540,0  |
| 0,0                                                   | keine Angabe                                                       | keine Angabe                                                            | keine Angabe                                           |                             |                 |                                        |                 |                                                                          | 21.505,0  |
|                                                       |                                                                    |                                                                         |                                                        | 47,9                        | 984,0           |                                        |                 |                                                                          | 21.780,0  |
|                                                       |                                                                    |                                                                         |                                                        | 47,9                        | 850,0           |                                        |                 |                                                                          | 21.230,0  |

| Nr. | Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks | Kaufpreis der Beteiligung TUSD <sup>9)</sup> | Gesellschaftskapital TUSD | Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises | Kreditvolumen TUSD | Gesellschafterdarlehen 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><br>c/o Aprio LLP,<br>350 5th Avenue,<br>10118 New York, USA                             | <b>20,0</b> | <b>34.000,0</b> | –    | –                       | <b>11.000,0</b> | <b>49.073,0</b><br><b>(9,36)</b>  |
| 1 | Boston 02110<br>70 Franklin Street                                                                                         | –           | –               | 0,0  | 0,0                     | –               | –                                 |
|   | Beteiligte Gesellschaft <sup>12)</sup> : Deka USA DINA GP,<br>c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue, 10118 New York, USA           |             |                 |      |                         |                 | 31,6<br>(0,01)                    |
|   | Beteiligte Gesellschaft <sup>13)</sup> : Deka USA Monroe Street LLC,<br>c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue, 10118 New York, USA |             |                 |      |                         |                 |                                   |
|   | <b>Deka USA Monroe Street LP</b><br>c/o Aprio LLP,<br>350 5th Avenue,<br>10118 New York, USA                               | <b>20,0</b> | <b>74.780,2</b> | –    | –                       | <b>27.500,0</b> | <b>79.058,5</b><br><b>(15,08)</b> |
| 2 | Chicago 60603<br>100 West Monroe Street<br>„Hotel Hyatt Centric The Loop“                                                  | –           | –               | 0,0  | 0,0                     | –               | –                                 |
|   | <b>Deka USA Property Two LP</b><br>c/o Aprio LLP,<br>350 5th Avenue,<br>10118 New York, USA                                | <b>20,0</b> | <b>82.464,0</b> | –    | –                       | <b>72.650,0</b> | <b>86.579,6</b><br><b>(16,51)</b> |
| 3 | Chicago 60607<br>W Fulton Market 905<br>„905 W Fulton Market“                                                              | –           | –               | 29,5 | 25.000,0 <sup>11)</sup> | –               | –                                 |
| 4 | Edwardsville 62025<br>3050 Gateway<br>Commerce Center Drive<br>„Amazon Distribution Center“                                | –           | –               | 0,0  | 0,0                     | –               | –                                 |
| 5 | Santa Monica 90404<br>2121 Cloverfield Blvd.                                                                               | –           | –               | 49,0 | 26.000,0 <sup>11)</sup> | –               | –                                 |
| 6 | Washington D.C. 20007<br>3241 & 3245 M Street<br>„& other Stories“                                                         | –           | –               | 0,0  | 0,0                     | –               | –                                 |

| Anschaffungsnebenkosten<br>Gesamt TUSD / für den<br>Beteiligungserwerb (in % des<br>Kaufpreises der Beteiligung) /<br>für den Immobilienerwerb<br>(in % des Kaufpreises<br>der Immobilie) <sup>10)</sup> | davon<br>Gebühren<br>und<br>Steuern<br>TUSD | davon<br>Sonstige<br>TUSD | Im Geschäftsjahr<br>abgeschriebene<br>Anschaffungsneben-<br>kosten TUSD<br>für den Beteiligungs-<br>erwerb / für den Im-<br>mobilienerwerb | Zur Abschreibung verblei-<br>bende Anschaffungsneben-<br>kosten TUSD für den<br>Beteiligungserwerb / für den<br>Immobilienerwerb (Anteil<br>am Fondsvermögen in %) | Voraussichtlich<br>verbleibender<br>Abschreibungs-<br>zeitraum<br>in Jahren |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 0,0<br>(= 0,0)                                                                                                                                                                                           | 0,00                                        | 0,00                      | 0,00                                                                                                                                       | 0,0<br>(0,00)                                                                                                                                                      | -                                                                           |
| 1.234,7<br>(= 2,9)                                                                                                                                                                                       | 96,0                                        | 1.138,7                   | 128,8                                                                                                                                      | 289,8                                                                                                                                                              | 2,3                                                                         |
| 0,0<br>(= 0,0)                                                                                                                                                                                           | 0,0                                         | 0,0                       | 0,0                                                                                                                                        | 0,0<br>(0,00)                                                                                                                                                      | -                                                                           |
| 2.577,5<br>(= 2,3)                                                                                                                                                                                       | 825,0                                       | 1.752,5                   | 265,8                                                                                                                                      | 886,2                                                                                                                                                              | 3,4                                                                         |
| 0,0<br>(= 0,0)                                                                                                                                                                                           | 0,0                                         | 0,0                       | 0,0                                                                                                                                        | 0,0<br>(0,00)                                                                                                                                                      | -                                                                           |
| 2.964,4<br>(= 3,5)                                                                                                                                                                                       | 177,1                                       | 2.787,3                   | 309,0                                                                                                                                      | 1.663,8                                                                                                                                                            | 6,1                                                                         |
| 1.316,5<br>(= 3,1)                                                                                                                                                                                       | 153,3                                       | 1.163,2                   | 134,1                                                                                                                                      | 346,3                                                                                                                                                              | 2,7                                                                         |
| 1.371,5<br>(= 2,5)                                                                                                                                                                                       | 0,3                                         | 1.371,2                   | 139,0                                                                                                                                      | 1.042,1                                                                                                                                                            | 7,6                                                                         |
| 937,6<br>(= 4,1)                                                                                                                                                                                         | 268,0                                       | 669,7                     | 0,0                                                                                                                                        | 0,0                                                                                                                                                                | 0,0                                                                         |

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

## 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<br/>c/o Aprio LLP,<br/>350 5th Avenue,<br/>10118 New York, USA</b> | <b>100,0%</b>          | –                                 | –                               | –                             | <b>Okt. 18</b> | –               | –                               | –                                 | –                                | –                                  |
| 7   | Paramus 07652<br>60 North Route 17<br>„Paramus Junction Retail“                                 | –                      | G                                 | F                               | Ha: 100%                      | Dez. 18        | 1992/<br>2017   | 29.938                          | 6.958                             | 0                                | K                                  |
| 8   | Portland 97204<br>811 SW 6th Avenue<br>„6Y“                                                     | –                      | G                                 | F                               | B/P 99%; Ha/L: 1%             | Jul. 19        | 1956            | 929                             | 10.627                            | 0                                | K/Pa                               |
| 9   | Washington 20005<br>1100 Vermont                                                                | –                      | G                                 | F                               | B/P: 91%; Ha: 8%;<br>Kfz: 1%  | Nov. 18        | 1961/<br>2014   | 648                             | 6.311                             | 0                                | K/Pa                               |

Beteiligte Gesellschaft<sup>14)</sup>: Deka USA Property Four LLC,  
c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue, 10118 New York, USA

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

Keine

**Summe Beteiligungen in USD  
(Anteil am Fondsvermögen)**

**Summe Direktinvestments in USD  
(Anteil am Fondsvermögen)**



| Leerstandsquote<br>in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup> | Auslaufende<br>Mietverträge<br>der nächsten<br>12 Monate<br>in % <sup>6)</sup> | Durchschnittliche Rest-<br>laufzeit der<br>Mietverträge<br>in Jahren <sup>6)</sup> | Mieteinnahmen<br>der letzten<br>12 Monate<br>TUSD <sup>6)</sup> | Restnutzungsdauer<br>in Jahren |                 | Markttübliche<br>Miete<br>TUSD <sup>7)</sup> |                 | Verkehrswert/Kaufpreis<br>TUSD (Anteil am<br>Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup> |                  |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                          |                                                                                |                                                                                    |                                                                 | (Gutachten 1/2)                | (Gutachten 1/2) | (Gutachten 1/2)                              | (Gutachten 1/2) |                                                                                |                  |
| -                                                        | -                                                                              | -                                                                                  | -                                                               | -                              | -               | -                                            | -               | -                                                                              | -                |
| 0,0                                                      | 0,0                                                                            | 6,6                                                                                | 2.427,8                                                         |                                |                 |                                              |                 |                                                                                | 38.530,0         |
|                                                          |                                                                                |                                                                                    |                                                                 | 34,7                           |                 | 2.396,8                                      |                 |                                                                                | 39.280,0         |
|                                                          |                                                                                |                                                                                    |                                                                 | 34,7                           |                 | 2.329,1                                      |                 |                                                                                | 37.780,0         |
| 43,4<br>(35,0)                                           | 5,3                                                                            | 6,6                                                                                | 2.512,0                                                         |                                |                 |                                              |                 |                                                                                | 42.180,0         |
|                                                          |                                                                                |                                                                                    |                                                                 | 55,0                           |                 | 3.697,2                                      |                 |                                                                                | 41.800,0         |
|                                                          |                                                                                |                                                                                    |                                                                 | 55,0                           |                 | 3.755,9                                      |                 |                                                                                | 42.560,0         |
| 24,5                                                     | 25,4                                                                           | 2,0                                                                                | 2.944,9                                                         |                                |                 |                                              |                 |                                                                                | 40.980,0         |
|                                                          |                                                                                |                                                                                    |                                                                 | 59,5                           |                 | 3.841,5                                      |                 |                                                                                | 40.450,0         |
|                                                          |                                                                                |                                                                                    |                                                                 | 59,5                           |                 | 3.797,3                                      |                 |                                                                                | 41.510,0         |
|                                                          |                                                                                |                                                                                    |                                                                 |                                |                 |                                              |                 |                                                                                | -                |
|                                                          |                                                                                |                                                                                    |                                                                 |                                |                 |                                              |                 |                                                                                | 0,00<br>(= 0,00) |

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

|   |                                                                                                 |             |                 |          |                         |                 |                             |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|----------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|
|   | <b>Deka USA Property Four LP<br/>c/o Aprio LLP,<br/>350 5th Avenue,<br/>10118 New York, USA</b> | <b>20,0</b> | <b>68.520,0</b> | <b>-</b> | <b>-</b>                | <b>33.000,0</b> | <b>71.089,2<br/>(13,56)</b> |
| 7 | Paramus 07652<br>60 North Route 17<br>„Paramus Junction Retail“                                 | -           | -               | 0,0      | 0,0                     | -               | -                           |
| 8 | Portland 97204<br>811 SW 6th Avenue<br>„6Y“                                                     | -           | -               | 73,8     | 31.080,0 <sup>11)</sup> | -               | -                           |
| 9 | Washington 20005<br>1100 Vermont                                                                | -           | -               | 0,0      | 0,0                     | -               | -                           |

Beteiligte Gesellschaft <sup>14)</sup>: Deka USA Property Four LLC,  
c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue, 10118 New York, USA

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

Keine

|                                                                     |                          |                                     |                                     |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Summe Beteiligungen in USD<br/>(Anteil am Fondsvermögen)</b>     | <b>-</b>                 | <b>144.150.000,00<br/>(= 27,49)</b> | <b>285.831.753,96<br/>(= 54,51)</b> |
| <b>Summe Direktinvestments in USD<br/>(Anteil am Fondsvermögen)</b> | <b>0,00<br/>(= 0,00)</b> | <b>-</b>                            | <b>-</b>                            |

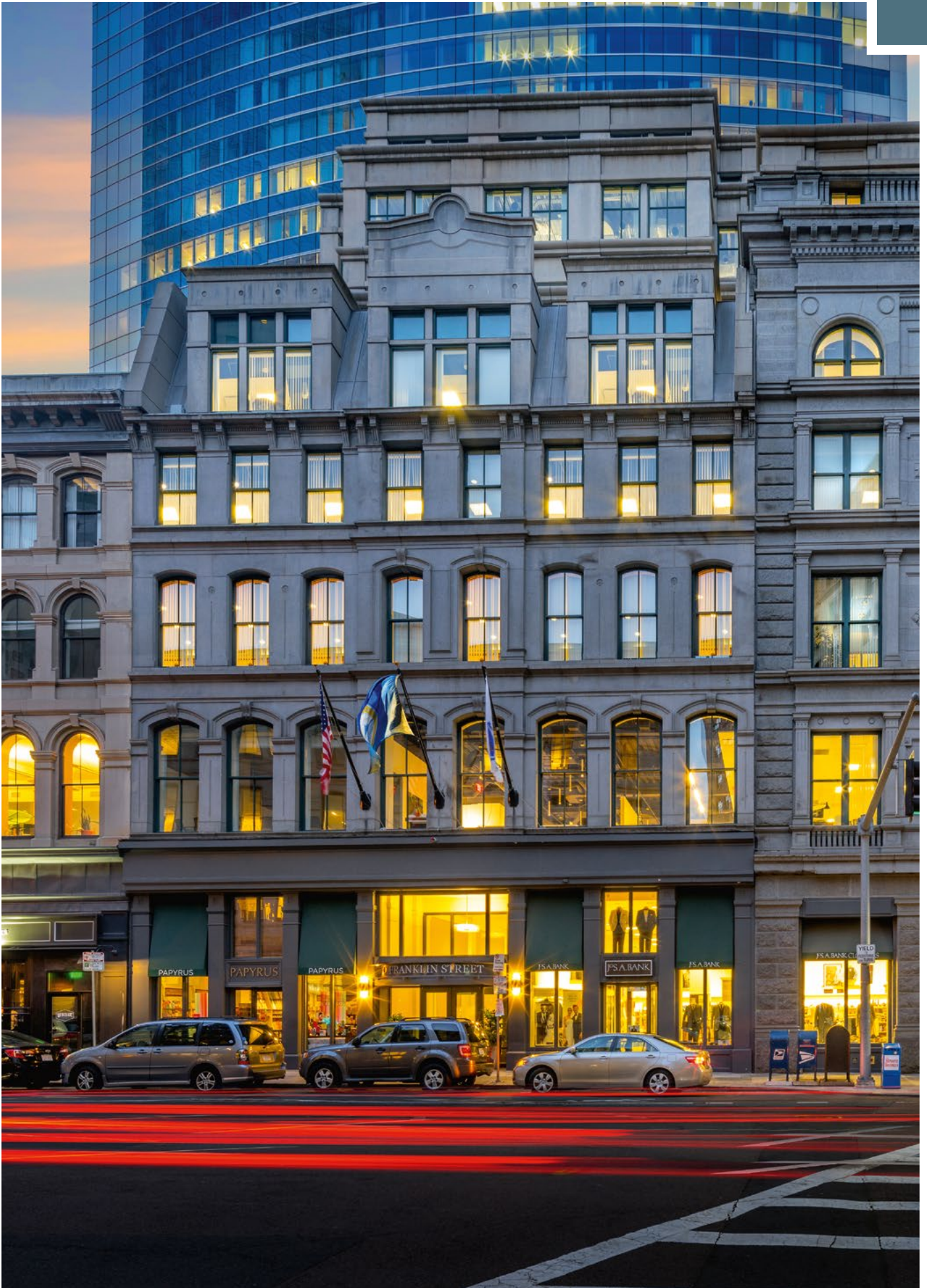
| Anschaffungsnebenkosten<br>Gesamt TUSD / für den<br>Beteiligungserwerb (in % des<br>Kaufpreises der Beteiligung) /<br>für den Immobilienerwerb<br>(in % des Kaufpreises<br>der Immobilie) <sup>10)</sup> | davon<br>Gebühren<br>und<br>Steuern<br>TUSD | davon<br>Sonstige<br>TUSD | Im Geschäftsjahr<br>abgeschriebene<br>Anschaffungsneben-<br>kosten TUSD<br>für den Beteiligungs-<br>erwerb / für den Im-<br>mobilienerwerb | Zur Abschreibung verblei-<br>bende Anschaffungsneben-<br>kosten TUSD für den<br>Beteiligungserwerb / für den<br>Immobilienerwerb (Anteil<br>am Fondsvermögen in %) | Voraussichtlich<br>verbleibender<br>Abschreibungs-<br>zeitraum<br>in Jahren |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 0,0<br>(= 0,0)                                                                                                                                                                                           | 0,00                                        | 0,00                      | 0,00                                                                                                                                       | 0,0<br>(0,00)                                                                                                                                                      | -                                                                           |
| 1.440,8<br>(= 3,9)                                                                                                                                                                                       | 365,4                                       | 1.075,4                   | 144,4                                                                                                                                      | 674,1                                                                                                                                                              | 4,7                                                                         |
| 1.383,9<br>(= 2,9)                                                                                                                                                                                       | 0,0                                         | 1.383,9                   | 139,5                                                                                                                                      | 732,3                                                                                                                                                              | 5,3                                                                         |
| 1.651,3<br>(= 4,0)                                                                                                                                                                                       | 594,5                                       | 1.056,8                   | 166,8                                                                                                                                      | 764,7                                                                                                                                                              | 4,7                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                          |                                             |                           |                                                                                                                                            | 0,00<br>(= 0,00)                                                                                                                                                   |                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                          |                                             |                           |                                                                                                                                            | 0,00<br>(= 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 Vertragsmieten aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen. Bei Ankäufen im Geschäftsjahr handelt es sich um die kumulierten monatlichen Vertragsmieten seit dem Datum des Ankaufs bis zum Stichtag des Jahresberichts/Halbjahresberichts.
- <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 viermal innerhalb des Geschäftsjahres für jede einzelne Immobilie; Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Im Berichtszeitraum erworbene Objekte werden bis zu maximal drei Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Anteil am Fondsvermögen nur für direkt gehaltene Immobilien.
- <sup>9)</sup> Kaufpreis exklusive Nebenkosten
- <sup>10)</sup> USD-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- <sup>11)</sup> Fremdfinanzierung wurde von der Immobilien-Gesellschaft aufgenommen.
- <sup>12)</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>13)</sup> An der Immobilien-Gesellschaft „Deka USA Monroe Street LP“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- <sup>14)</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.



Boston, 70 Franklin Street

# Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 2024

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

---

## I. Ankäufe<sup>1)</sup>

---

Keine

---

## II. Verkäufe<sup>1)</sup>

---

Keine

---

### Anmerkungen:

<sup>1)</sup> Übersicht der im Geschäftsjahr 2023/2024 in das Fondsvermögen übergegangenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.

<sup>2)</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. Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihrer Projektschätzung angegeben.

<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.

### Hinweis

Im Berichtszeitraum fanden keine *Immobilientransaktionen* statt.

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

## Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

|                 | Käufe<br>nominal<br>USD | Verkäufe<br>nominal<br>USD | Bestand<br>nominal<br>USD | Kurswert<br>USD | Anteil am<br>Fonds-<br>vermögen<br>in % |
|-----------------|-------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------------------------|
| I. Bankguthaben |                         |                            |                           | 99.957.927,24   | 19,06                                   |

### Hinweis

Im Berichtszeitraum fanden keine Wertpapier- oder Derivatetransaktionen mit eng verbundenen Unternehmen statt.

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

## Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

|                                                          | USD        | USD        | USD                   | Anteil am<br>Fonds-<br>vermögen<br>in % |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------|-----------------------------------------|
| <b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>                  |            |            |                       |                                         |
| 1. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften              |            |            | 144.150.000,00        | 27,49                                   |
| 2. Zinsansprüche<br>(davon in Fremdwährung:              | 0,00)      |            | 510.676,39            | 0,10                                    |
| 3. Andere<br>(davon in Fremdwährung:                     | 0,00)      |            | 102.808,88            | 0,02                                    |
| davon Forderungen aus Anteilumsatz                       |            | 63.209,01  |                       |                                         |
| davon Forderungen aus Cash Collateral                    |            | 0,00       |                       |                                         |
| davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften               |            | 0,00       |                       |                                         |
| <b>II. Verbindlichkeiten aus</b>                         |            |            |                       |                                         |
| 1. Grundstücksbewirtschaftung<br>(davon in Fremdwährung: | 9,79)      |            | 9,79                  | 0,00                                    |
| 2. anderen Gründen<br>(davon in Fremdwährung:            | 0,00)      |            | 648.926,99            | 0,12                                    |
| davon aus Anteilumsatz                                   |            | 338.386,72 |                       |                                         |
| davon aus Cash Collateral                                |            | 0,00       |                       |                                         |
| davon aus Sicherungsgeschäften                           |            | 0,00       |                       |                                         |
| <b>III. Rückstellungen</b>                               |            |            |                       |                                         |
| (davon in Fremdwährung:                                  | 86.631,95) |            | 5.566.035,33          | 1,06                                    |
| <b>Fondsvermögen</b>                                     |            |            | <b>524.338.194,36</b> | <b>100,00</b>                           |

Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang.

## Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

### Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

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

Keine



# Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. April 2023 bis 31. März 2024

|                                                             | USD   | USD           | USD           | USD                  |
|-------------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|----------------------|
| <b>I. Erträge</b>                                           |       |               |               |                      |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland                  |       |               | 4.967.841,23  |                      |
| 2. Sonstige Erträge                                         |       |               | 8.267.708,82  |                      |
| 3. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften                    |       |               | 4.799.161,03  |                      |
| <b>Summe der Erträge</b>                                    |       |               |               | <b>18.034.711,08</b> |
| <b>II. Aufwendungen</b>                                     |       |               |               |                      |
| 1. Bewirtschaftungskosten                                   |       |               | 572.121,44    |                      |
| a) davon Kosten der Immobilienverwaltung                    |       | 427.698,45    |               |                      |
| (davon in Fremdwährung:                                     | 0,00) |               |               |                      |
| b) davon sonstige Kosten                                    |       | 144.422,99    |               |                      |
| (davon in Fremdwährung:                                     | 0,00) |               |               |                      |
| 2. Ausländische Steuern                                     |       |               | 239.958,06    |                      |
| (davon in Fremdwährung:                                     | 0,00) |               |               |                      |
| 3. Verwaltungsvergütung                                     |       |               | 3.411.086,49  |                      |
| 4. Verwahrstellenvergütung                                  |       |               | 262.389,58    |                      |
| 5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten                    |       |               | 169.344,68    |                      |
| 6. Sonstige Aufwendungen                                    |       |               | 383,42        |                      |
| davon Kosten der externen Bewerter                          |       | 0,00          |               |                      |
| <b>Summe der Aufwendungen</b>                               |       |               |               | <b>4.655.283,67</b>  |
| <b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>                        |       |               |               | <b>13.379.427,41</b> |
| <b>Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich</b>                 |       |               |               | <b>-122.265,06</b>   |
| <b>IV. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>        |       |               |               | <b>13.257.162,35</b> |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne          |       |               |               |                      |
| 1.1 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften          |       |               | 2.273.053,80  |                      |
| a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte |       | 2.639.598,92  |               |                      |
| (davon in Fremdwährung:                                     | 0,00) |               |               |                      |
| b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax   |       | -366.545,12   |               |                      |
| (davon in Fremdwährung:                                     | 0,00) |               |               |                      |
| <b>Zwischensumme</b>                                        |       |               |               | <b>2.273.053,80</b>  |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste         |       |               |               |                      |
| 2.1 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften          |       |               | -2.917.012,42 |                      |
| a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte |       | -2.917.012,42 |               |                      |
| (davon in Fremdwährung:                                     | 0,00) |               |               |                      |
| <b>Zwischensumme</b>                                        |       |               |               | <b>-2.917.012,42</b> |
| 3. Währungskursveränderungen                                |       |               |               | <b>693,87</b>        |
| <b>V. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>   |       |               |               | <b>-643.264,75</b>   |
| <b>VI. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                     |       |               |               | <b>12.613.897,60</b> |

# Verwendungsrechnung zum 31. März 2024

|                                                 | Insgesamt<br>(USD)   | Je Anteil<br>(USD) |
|-------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>        | <b>14.661.137,95</b> | <b>1,57</b>        |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr                      | 1.403.975,60         | 0,15               |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres    | 13.257.162,35        | 1,42               |
| <b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b> | <b>4.383.677,35</b>  | <b>0,47</b>        |
| 1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB                   | 200.000,00           | 0,02               |
| 2. Vortrag auf neue Rechnung                    | 4.183.677,35         | 0,45               |
| <b>III. Gesamtausschüttung<sup>1)</sup></b>     | <b>10.277.460,60</b> | <b>1,10</b>        |

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

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erträge

Die *Zinsen aus Wertpapieren* und *Liquiditätsanlagen* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 2,2 Mio. USD auf 5,0 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 4,8 Mio. USD handelt es sich um Ausschüttungen von Immobilien-Gesellschaften.

## Aufwendungen

Die *Bewirtschaftungskosten* sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 0,5 Mio. USD auf 0,6 Mio. USD gestiegen. 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 Position *Ausländische Steuern* enthält Steuern auf im Ausland erzielte Einkünfte und realisierte Veräußerungsgewinne aus Verkäufen von Vermögensgegenständen in Höhe von 0,2 Mio. USD.

Die Kosten für die *Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 3,6 Mio. USD auf 3,7 Mio. USD.

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

## Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der *Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich* in Höhe von minus 0,1 Mio. USD 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 *Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* in Höhe von 2,3 Mio. USD ergibt sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr in Höhe von 2,6 Mio. USD. Ebenfalls in dieser Position sind Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) in Höhe von minus 0,4 Mio. USD enthalten.

Die *Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* in Höhe von minus 2,9 Mio. USD ergibt sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr.

Die *Währungskursveränderungen* sind die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und zum Kurs am Ende der Berichtsperiode. Des Weiteren werden hier Gewinne und Verluste aus der Abwicklung laufender Transaktionen über Fremdwährungsverrechnungskonten berücksichtigt.

## Verwendungsrechnung

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 10,3 Mio. USD statt. Diese beinhaltet als Basis das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 13,3 Mio. USD. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 1,4 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 4,2 Mio. USD. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 1,10 USD pro Anteil bei einem Anteilenumlauf von 9.343.146 Anteilen.



Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

# Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV\*

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per 31.03.2024 in USD: 0

#### 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

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

Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt.

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

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

### Sonstige Angaben

Anteilwert USD 56,12

Umlaufende Anteile Stück 9.343.146

### 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 letzte Seite dieses Anhangs

## 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:** **0,73**

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 2023)

|                                                                                                                                                   |            |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|
| <b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH<sup>2)</sup> gezahlten Mitarbeitervergütung<sup>1)</sup></b> | <b>EUR</b> | <b>61.494.787,56</b> |
| davon feste Vergütung                                                                                                                             | EUR        | 50.805.514,54        |
| davon variable Vergütung                                                                                                                          | EUR        | 10.689.273,02        |
| <b>Zahl der Mitarbeiter der KVG</b>                                                                                                               |            | <b>597</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>3.850.824,15</b>  |
| davon Geschäftsführer                                                                                                                             | EUR        | 855.501,13           |
| davon andere Risktaker                                                                                                                            | EUR        | 2.995.323,02         |

### 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 2023 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 2023 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 keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum erfolgt.

#### 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<br>(derzeit: 2,5) |
| <b>f) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,9                   |
| <b>g) Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2,0                   |
| <b>h) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,9                   |

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 sind keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum erfolgt.

---

<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 2023 bis zum 31. März 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024 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. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Vermerks genannten Bestandteile des Jahresberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung unseres Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht berücksichtigt.

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. Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Jahresberichts.

### 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 den Abschnitt „Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung“ des Jahresberichts sowie 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 Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Deka Immobilien Investment GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung 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 28. Juni 2024

**Deloitte GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Christof Stadter**  
Wirtschaftsprüfer

**Martin Strücker**  
Wirtschaftsprüfer



Chicago, „Hotel Hyatt Centric The Loop“

# 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 ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: \_\_\_\_%

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





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

**Ökologisches Merkmal** „Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen von direkt und indirekt gehaltenen 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. Aktives Management bedeutet die Datenerfassung und -analyse sowie die Planung und Umsetzung gezielter Maßnahmen.

„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 Nutzungsart und Standort immobilienindividuelle Dekarbonisierungspfade berechnet, die angeben, wieviel Kohlendioxid zu welchem Zeitpunkt maximal ausgestoßen werden darf, um das Ziel noch zu gewährleisten. Die CRREM-Zielpfade<sup>1</sup> 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\\_DK0LLA6.pdf](https://www.deka.de/site/privatkunden_functions_site/get/documents_E-2105898675/dekade/download/globaldownload/de/fonds/vertragsaenderung/SFDR10_DE000_DK0LLA6.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 31.03.2024 durchschnittlich 62 kg/m<sup>2</sup> CO<sub>2</sub> Emissionen, womit die Emissionen gegenüber dem letzten Berichtsstichtag zurückgegangen sind (per 31.03.2023: 67 kg/m<sup>2</sup> CO<sub>2</sub>). Trotz der Reduktion liegen die Emissionen über dem von CRREM abgeleiteten Portfoliodurchschnittswert von 42 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Dieses Ergebnis ist maßgeblich durch eine Logistikimmobilie geprägt, welche die anspruchsvolle CRREM Vorgabe überschreitet. Aufgrund des hohen Flächenanteils im Gesamtportfolio beeinflusste diese Immobilie den flächengewichteten Durchschnittswert überdurchschnittlich. Hierbei kann über die energetische Qualität dieser Immobilie noch keine Aussage getroffen werden, weil hierfür keine realen Verbrauchswerte zur Verfügung gestellt wurden und daher mit konservativen Vergleichswerten gerechnet werden musste. Ferner wird in Ermangelung einer individuellen CRREM Benchmark für den Standort der Logistikimmobilie in den USA aktuell noch ein Durchschnittswert von Logistik-Benchmarkwerten in den USA angewandt. Verkehrswertgewichtet liegen aktuell fast 34% der Immobilien im Deka-ImmobilienNordamerika unter ihren jeweiligen objektindividuellen Zielpfaden.

<sup>1</sup> Version 2.0 vom 18.08.2023 (Bezugsjahr 2022)

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 Deka-ImmobilienNordamerika emittierten durchschnittlich knapp 62 kg/m<sup>2</sup> CO<sub>2</sub>eq. Der Durchschnittswert der objektindividuellen CRREM-Vorgaben lag im selben Zeitraum bei 42 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 resultiert dieses Ergebnis aus einer energieintensiven Logistikimmobilie. Dem entgegen liegen aktuell fast 34% der Immobilien im Deka-ImmobilienNordamerika unter ihren jeweiligen objektindividuellen Zielpfaden (verkehrswertgewichtet). Somit wurde der Beitrag zu dem ökologischen Merkmal der Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen geleistet.

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 Zahlen durch ein erfahrenes Energieberatungsunternehmen validiert. Nicht plausible Daten und Datenlücken werden dabei 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 Leerstandsbereinigung. Diese Bereinigung ist notwendig, um außergewöhnlich hohe, ebenso wie niedrige Verbräuche etwa aufgrund von außerordentlich milden oder extremen Wetterperioden oder aufgrund von Leerständen auszugleichen. So wird eine bessere Vergleichbarkeit über den Zeitablauf gewährleistet.

Aufgrund der unterschiedlichen Ablesezeitpunkte in den Immobilien, erfolgt die Erfassung der Energieverbräuche naturgemäß mit einem zeitlichen Versatz. Vor diesem Hintergrund werden die Verbrauchs- und Emissionsdaten für das jeweils vorangegangene Jahr, in diesem Fall das Kalenderjahr 2022, ermittelt.

## ● **...und wie im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?**

### **CO<sub>2</sub>-Emissionen**

Die Objekte des Deka-ImmobilienNordamerika verursachten im Vorjahr durchschnittlich knapp 67 kg/m<sup>2</sup> CO<sub>2</sub>eq, also 5 kg/m<sup>2</sup> mehr als im aktuellen Jahr, womit das Portfolio über dem von CRREM abgeleiteten Portfoliodurchschnittswert von 58 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> lag. Dem entgegen lagen im Vorjahr fast 70% der Immobilien im Deka-ImmobilienNordamerika unter ihren jeweiligen objektindividuellen Zielpfaden (verkehrswertgewichtet).

## ● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Der Deka-ImmobilienNordamerika hat keine nachhaltigen Investitionen im Berichtsjahr getätigt.

## ● **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlageziele nicht erheblich geschadet?**

Der Deka-ImmobilienNordamerika hat keine nachhaltigen Investitionen im Berichtsjahr getätigt.

..... **Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**

Der Deko-ImmobilienNordamerika hat keine nachhaltigen Investitionen im Berichtsjahr getätigt.

..... **Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:**

Der Deko-ImmobilienNordamerika hat keine nachhaltigen Investitionen im Berichtsjahr getätigt.

*In der EU Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.*

*Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrundeliegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrundeliegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.*

*Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.*



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

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 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 (30.06.2023, 30.09.2023, 31.12.2023, 31.03.2024) dar.

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

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.

- **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 Dekamobilien Nordamerika 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 anwendbaren nationalen 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 Dekamobilien 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 die im BVI abgestimmte Umrechnungsmethode angewendet.

Die Verkehrswerte dieser als energieineffizient bewerteten 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.

Zum Bewertungsstichtag beträgt der Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz 57% des Sondervermögens. Diese Quote wurde zum Bewertungsstichtag berechnet und stellt den Durchschnitt aus vier Quartalswerten (30.06.2023, 30.09.2023, 31.12.2023, 31.03.2024) dar. Immobilien, die im April an- oder verkauft wurden, werden damit erst in der PAI-Quote des kommenden Geschäftsjahres ausgewiesen. Der Mindestausschluss, nach dem der Anteil solcher Immobilien 85% des Sondervermögens nicht überschreiten soll, wurde damit eingehalten.

Die folgenden 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 231 kWh/m<sup>2</sup>, was 0,0002 GWh/m<sup>2</sup> entspricht. Zur Berechnung dieser Quote wurden rund 40% der Daten selbst erfasst, rund 6% der Daten wurden aus Vorjahreswerten oder Energieausweisen u.ä. berechnet. Rund 54% der Daten fehlten, weshalb Benchmarks herangezogen wurden. Diese Quote wurde zum Bewertungsstichtag berechnet und stellt den Durchschnitt aus vier Quartalswerten (30.06.2023, 30.09.2023, 31.12.2023, 31.03.2024) dar.



## Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Darstellung der Hauptinvestitionen erfolgt aus Vergleichbarkeitsgründen zum Berichtsstichtag 31.03.2024.

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

31.03.2024

| Größte Investitionen                            | Sektor            | In % der Vermögenswerte | Land |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|------|
| Deka USA Property Two LP                        | Immobilien Sektor | 16,3%                   | USA  |
| Deka USA Monroe Street LP                       | Immobilien Sektor | 14,9%                   | USA  |
| Deka USA Property Four LP                       | Immobilien Sektor | 13,4%                   | USA  |
| Gesellschafterdarlehen Deka USA Property Two LP | Immobilien Sektor | 11,6%                   | USA  |



## Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

81,0% des Sondervermögens waren in Immobilien-Gesellschaften (inkl. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften) angelegt. Dieser Anteil des Sondervermögens wurde zur Erfüllung des geförderten ökologischen Merkmals verwendet.

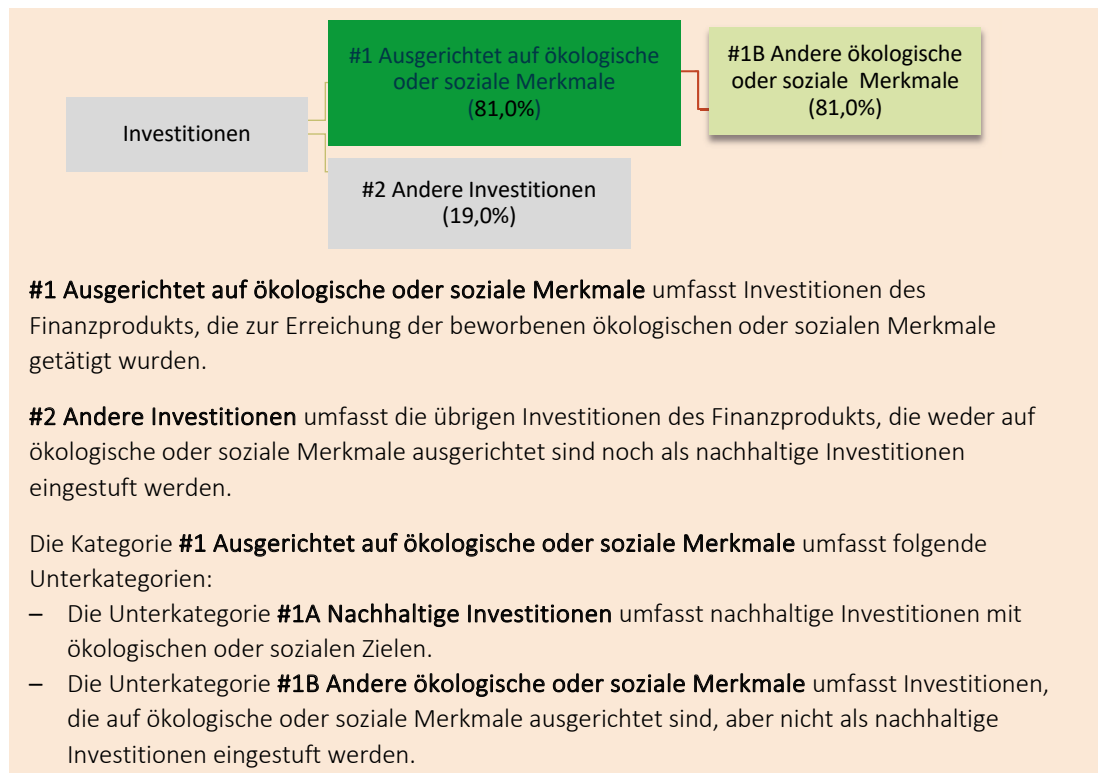
Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

### Wie sah die Vermögensallokation aus?

|                                                                                                                         | in USD         | in % der Vermögenswerte |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>Immobilien</b>                                                                                                       | 0              | 0                       |
| <b>Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>                                                                       | 285.831.753,96 | 53,9                    |
| <b>Liquiditätsanlagen</b>                                                                                               | 99.957.927,24  | 18,8                    |
| <b>Sonstige Vermögensgegenstände</b><br>(inkl. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, vergleiche Vermögensübersicht) | 144.763.485,27 | 27,3                    |
| <b>Summe der Vermögenswerte</b>                                                                                         | 530.553.166,47 | 100                     |

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO<sub>2</sub>-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

**Ermöglichende Tätigkeiten** wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu Umweltzielen leisten.



**Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten für die es noch keine CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionen aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z.B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

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

Alle nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen wurden in Immobilien getätigt.



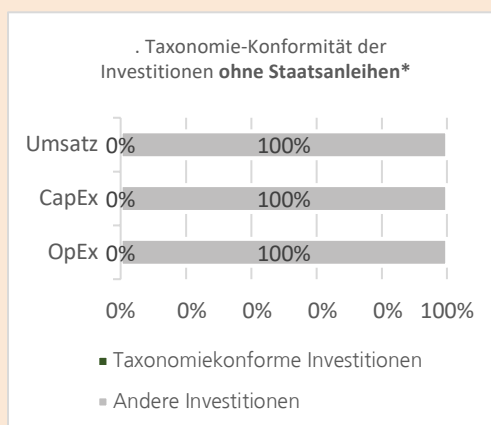
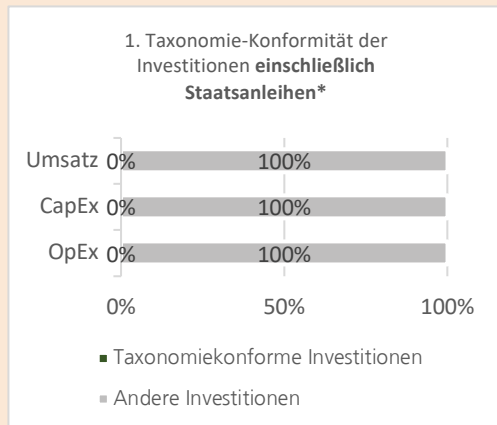
**Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?**

Das Sondervermögen sammelt Informationen, um zu überprüfen, ob ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen im Sinne einer Taxonomiekonformität festgesetzt werden kann. Da die Informationen derzeit nicht vollständig vorliegen, ist der Anteil nachhaltiger Investitionen mit 0 % ausgewiesen.

● **Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert<sup>1</sup>?**

- Ja:
- In fossiles Gas     In Kernenergie
- Nein

**Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. 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.

<sup>1</sup> Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

● **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

Der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind, beträgt 0%, da keine nachgewiesenen taxonomiekonformen Investitionen getätigt wurden.

● **Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?**

Der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind, betrug auch im Vorjahr 0%, da keine nachgewiesenen taxonomiekonformen Investitionen getätigt wurden.



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 nicht berücksichtigen.



**Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?**

Es wurden keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



**Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?**

Es wurden keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



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

19,0% der Summe der Vermögensgegenstände war in Liquiditätsanlagen und sonstigen Vermögensgegenständen (ohne Forderungen an Immobilien-Gesellschaften) angelegt.

100% der Liquiditätsanlage (entspricht 18,8% der Summe der Vermögensgegenstände) war in Bankguthaben angelegt.

0,1% der Summe der Vermögensgegenstände war 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), wurden während des Bezugszeitraums nur kleinere Maßnahmen umgesetzt, wie z.B. Zertifizierungen und die weitere Einführung der Technologie von MeteoViva in Objekten des Portfolios. MeteoViva optimiert das Raumklima und reduziert den Energieverbrauch in Gebäuden unter Einbeziehung der Bauphysik des Nutzerverhaltens und der Wetterprognose, um die wärme- und klimabezogene Gebäudetechnik proaktiv zu steuern. Darüber hinaus wurden Maßnahmen hinsichtlich der technischen Optimierungen umgesetzt, wie z.B. Boileraustausche und Fassadenreparaturen. Für eine bessere Datenverfügbarkeit zu den Energieverbräuchen wurde die Implementierung von Smart-Metern vorangetrieben. Mit der angestrebten verbesserten Datenlage können künftig zielgerichtete Objektmaßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen abgeleitet und umgesetzt werden.



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

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 in Höhe von 1,10 USD je Anteil erfolgt am 05.07.2024<sup>2)</sup>. Am 07.07.2023 wurde den Anlegern 1,00 USD pro Anteil ausgeschüttet.

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 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 2024 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 erstatet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

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

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

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

fang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

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

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

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

### Ausschüttungen

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

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

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

### Vorabpauschalen

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

# Steuerliche Hinweise für 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 2024 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 05.07.2024 mit Beschlussfassung vom 18.06.2024.

<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 2022)

gezeichnet und eingezahlt 10,2 Mio. EUR

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

## Geschäftsführung

Ulrich Bäcker\* (bis 31.12.2023)  
Mömbris

Burkhard Dallosch\*  
Bad Nauheim

Esteban de Lope Fend\*  
Frankfurt am Main

Johannes Hermanns (ab 01.01.2024)  
Frankfurt am Main

Victor Stoltenburg\*  
Oberursel (Taunus)

Gesa Wilms\* (ab 01.04.2024)  
Wiesbaden

### 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

### Belgien

Avenue Louise 523, 1050 Brüssel

### Frankreich

34, rue Tronchet, 75009 Paris \*\*

### Italien

Via Broletto 46, 20121 Mailand \*\*

### Neuseeland

New Zealand Branch LC, Shortland Street 88, 1140 Auckland \*\*

### Niederlande

WTC Amsterdam Zuid (Toren H), Zuidplein 36, 1077 XV Amsterdam

### Polen

Generation Park, ul. Towarowa 28, 00-839 Warschau

### Spanien

Regus Palacio de Miraflores, Carrera de San Jerónimo - 15°  
28014 Madrid \*\*

\*\* Niederlassungen/Betriebsstätten der Sondervermögen

## Externe Ankaufsbewerter Immobilien

(bis 30.09.2023)

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

## Externe Ankaufsbewerter Immobilien

(ab 01.10.2023)

Ulrich Bergmann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

Ulrich Brunkhorst

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Buxtehude

Dirk Deisen

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Peter Johannes Josef Gellner

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Mönchengladbach

Peter Jagel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Jörg Wolfgang Krönert

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Frankfurt am Main

Cristoph Pölsterl

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

---

**Hinweis: Die Bestellung der Gesellschaften CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE sowie KROLL REAG GmbH und deren BewerberInnen endete am 31.07.2023.**

### CBRE GmbH

**Schicklerstraße 5-7, 10179 Berlin**

### Australien:

Troy Craig, Certified Practising Valuer (FAPI)

Ryan Korda, Certified Practising Valuer (AAPI)

Andrew Lett, Certified Practising Valuer (AAPI)

Michael Pisano, (bis 30.04.2023)

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:**

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 (New York):**

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)

**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 Wölfl,  
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**

(bis 30.09.2023)

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

## Externe Bestandsbewerter Immobilien

(ab 01.10.2023)

Timo Bärwolf  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster

Timo Bill  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Koblenz

Birger Ehrenberg  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Clemens Gehri  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Kaufbeuren

Tobias Gilich  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hannover

Karsten Jungk  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

Philip Kohl  
CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage  
der ISO/IEC 17024, Mainz

Thorsten Joseph Schröder  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Köln

Carsten Troff  
DIAZert. unter Einhaltung der Anforderung der DIN EN ISO/IEC  
17024, Hamburg

Richard Umstätter  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Wiesbaden

Martin Ernst Hinrich von Rönne  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

Andreas Weinberger  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Düsseldorf

---

## Externe Bewerter der Immobilien-Gesellschaften

### Delfs & Partner mbB

#### Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

Jochen Delfs, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater  
Matthias Döhler, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

### PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft;

#### Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main

(bis 31.12.2023)

Stefan Palm, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater  
Heiko Sundermann, Wirtschaftsprüfer

### KPMG AG

#### Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main

(ab 31.01.2024)

Christian Windhäuser, vereidigter Buchprüfer, Steuerberater  
Daniel Griesbeck, Wirtschaftsprüfer

## 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 2023)

gezeichnet und eingezahlt  
DekaBank \*

191,7 Mio. EUR

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

7.230,0 Mio. EUR\*\*\*

\* HGB Einzelabschluss

\*\* Siehe Erläuterung Geschäftsbericht 2023.

\*\*\* Siehe Geschäftsbericht Deka-Gruppe 2023 Seite 94.

## Haupttätigkeit

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

## Zahl- und Informationsstelle in Luxembourg

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

Stand: Juni 2024

---

Frankfurt am Main, im Juni 2024

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:







**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)