

Jahresbericht
zum 31. Oktober 2021.
Deka-ImmobilienMetropolen

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.

.Deka
Investments



Hinweise

Für das Sondervermögen Deka-ImmobilienMetropolen 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-ImmobilienMetropolen (inklusive der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen) ist über www.deka.de verfügbar.

Dieser Jahresbericht ist in Verbindung mit dem jeweils aktuellen Verkaufsprospekt und dem jeweils aktuellen Halbjahresbericht gültig bis zur Veröffentlichung des nächsten Jahresberichtes Ende Januar 2023. Nach dem 30. April 2022 ist der anschließende Halbjahresbericht, sobald er veröffentlicht ist, beizufügen.

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

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

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

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

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

In diesem Rahmen hat sich die Anlageklasse der Offenen Immobilienfonds bewährt und hat den belastenden Entwicklungen standgehalten. Insgesamt flossen den Produkten nach Angaben des Fondsverbands BVI bis Ende Oktober 2021 über 6,1 Mrd. Euro in diesem Jahr zu. Und auch Deka Immobilien konnte an das Wachstum der vergangenen Jahre anknüpfen. Insgesamt liegt die Nettovertriebsleistung 2021 für denselben Zeitraum für unsere Offenen Immobilienfonds bei rd. 2,1 Mrd. Euro. Gründe für den Erfolg der Immobilienfonds gibt es verschiedene – ein wichtiger lautet: Die Produkte sind in Niedrigzinszeiten eine begehrte Zins-Alternative. Verlässlich erwirtschaften sie auch in Krisen bislang stabile Erträge bzw. Ausschüttungen. Unsere Offenen Immobilienfonds zeichnen sich gerade hierdurch aus.

Der Deka-ImmobilienMetropolen hat sich auch im abgelaufenen Fondsgeschäftsjahr mit einer Wertentwicklung von 1,8%* als solides Investment für Sie als Anleger erwiesen.

Ende November 2021 lag das verwaltete Immobilienvermögen von Deka Immobilien bei ca. 46,8 Mrd. EUR. Seit über einem Jahrzehnt gelingt es uns in Folge, mindestens eine Milliarde Euro Zuwachs pro Jahr zu erzielen. Dabei steht stets Qualität vor unbedingtem Wachstum. Unseren konservativen Managementstil behalten wir auch 2022 bei.

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

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

Für die Deko-Gruppe ist die nachhaltige Ausrichtung der Immobilien nach ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekten schon länger von erheblicher Bedeutung. Dies haben wir anhand von zertifizierten Gebäuden regelmäßig bestätigen lassen. Durch die konsequente Umsetzung konnten wir uns zu einem der größten deutschen Bestandhalter von zertifizierten Gebäuden entwickeln. Ende Oktober 2021 betrug die Zertifizierungsquote über unseren gesamten Immobilienbestand rund 75 %. Wir prüfen bereits beim Ankauf, wie wir die Objekte ökologisch verbessern können und dies direkt oder nachgelagert durch ein Zertifikat bestätigen lassen können. Ergänzend dazu beachten wir bei der von unseren Immobilienfonds vorzuhaltenden Liquidität Nachhaltigkeitsvorgaben. Das heißt, wir investieren die freien Mittel nur in Anlagen, die vorher einen entsprechenden Filter durchlaufen haben.

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

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

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

Wir danken für Ihr Vertrauen.

Ihre Geschäftsführung, im Januar 2022



Ulrich Bäcker



Burkhard Dallosch



Esteban de Lope Fend



Victor Stoltenburg

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

Kennzahlen Deka-ImmobilienMetropolen

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	1.007,9 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	1.139,5 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	513,0 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	626,5 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	11
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6
Vermietungsquote 31.10.2021	99,2 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	99,1 %
Fremdkapitalquote 31.10.2021	28,3 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	8
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	0
Netto-Mittelzufluss ¹⁾	538,1 Mio. EUR
Ausschüttung am 12.02.2021 für das Geschäftsjahr 2020/2021 ²⁾	4,3 Mio. EUR
– Ausschüttung je Anteil per 12.02.2021	0,35 EUR
Anlageerfolg BVI-Rendite ³⁾ im Fondsgeschäftsjahr vom 01.11.2020 – 31.10.2021	1,8 %
Rücknahmepreis	51,25 EUR
Ausgabepreis	53,95 EUR

¹⁾ Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. 8.897.888 EUR.

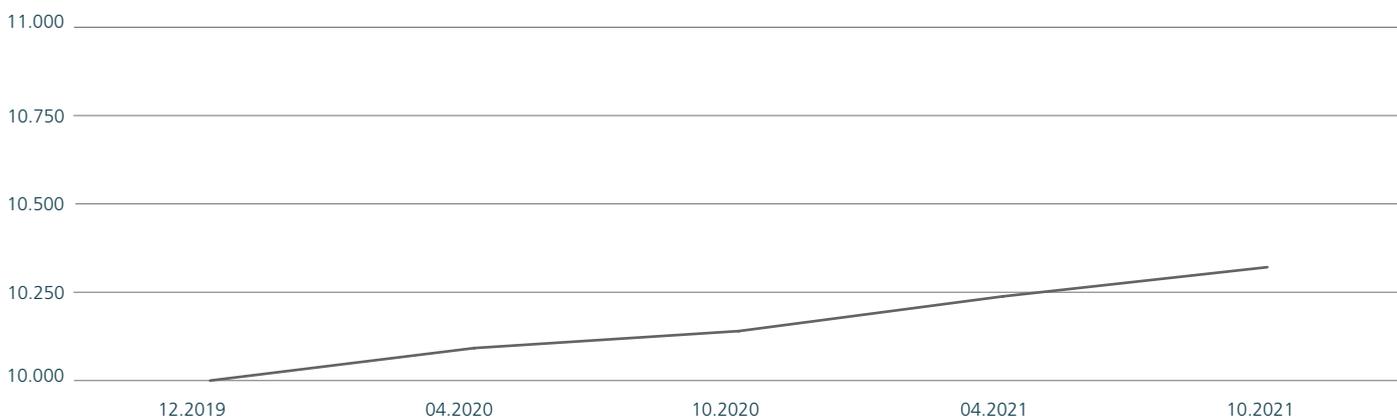
²⁾ Inkl. Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile i.H.v. 1.117.605 EUR.

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

Stand: 31. Oktober 2021

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsauflage*

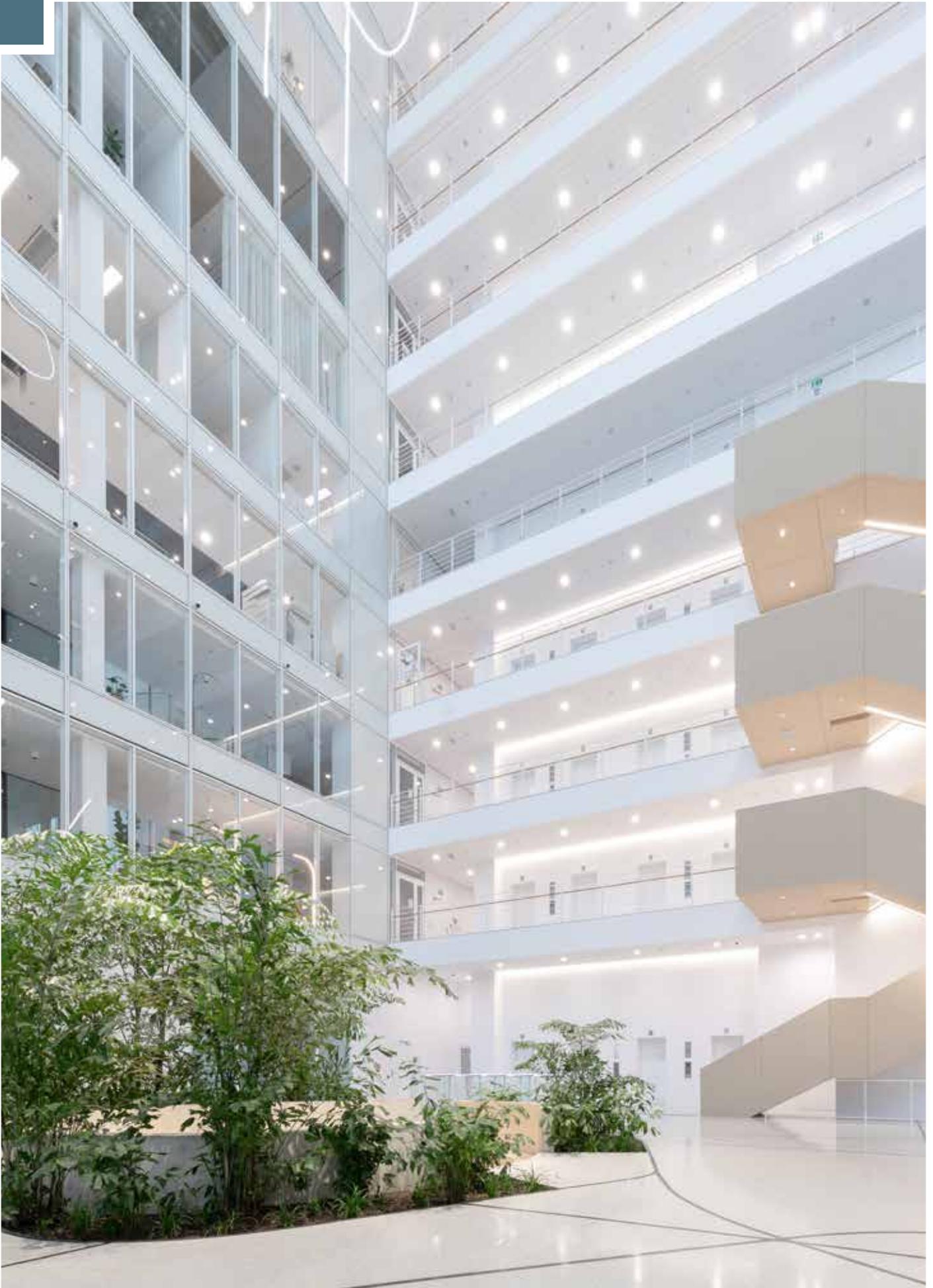
Einmalanlage am 02.12.2019: 10.000 EUR Wertzuwachs seit Fondsauflage: 3,2%
 Bestand zum 31.10.2021: 10.321 EUR Ø Rendite p.a. seit Fondsauflage: 1,7%



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

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

Stand: 31. Oktober 2021



Prag, „Parkview“

Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	3	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	51
Kennzahlen Deka-ImmobilienMetropolen	5		
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021	52
Allgemeine Angaben	8		
Zur Situation an den Immobilienmärkten	9	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. November 2020 bis 31. Oktober 2021	53
An- und Verkäufe	10		
Vermietungssituation	14	Verwendungsrechnung zum 31. Oktober 2021	55
Portfoliostruktur	14		
Ergebniskomponenten der Fondsrendite	15	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	56
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	16		
Risikoprofil	16	Die Berücksichtigung ökologischer Merkmale im Deka-ImmobilienMetropolen	58
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum	19		
Weitere Ereignisse nach dem Berichtszeitraum	19	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	61
Ausblick	20	Angaben nach der Derivateverordnung	61
Übersicht Vermietung zum 31. Oktober 2021	22	Sonstige Angaben	61
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	24	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	61
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	26	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkosten- quote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	64
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	26	Angaben zur Mitarbeitervergütung	65
Entwicklung des Fondsvermögens	28	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	65
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	29	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	66
Entwicklung des Deka-ImmobilienMetropolen	30	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	66
Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2021	31	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	68
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	33	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	69
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021 Teil I: Immobilienverzeichnis	36	Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber	71
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. Oktober 2021	46	Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienMetropolen auf einen Blick	78
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	50	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	79

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Allgemeine Angaben

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

Die für ein stabil ausgerichtetes, rentables Zukunftsportfolio des Fonds bedeutenden Themen kommen dennoch nicht zu kurz. Im Gegenteil – gemäß unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen, haben wir den Deka-ImmobilienMetropolen im Jahr 2021 nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (sogenannte ESG-Strategie) klassifizieren lassen und werden verstärkt ökologische Merkmale beachten. Der Fonds verfolgt erfolgreich seit Auflage zudem eine Zertifizierungsstrategie und derzeit sind zum Berichtsstichtag rund 91 % (gemessen an den Verkehrswerten) des Immobilienportfolios entsprechend ausgezeichnet.

Bei der Auswahl und der Bewirtschaftung der Immobilien sind hierbei ökologische und / oder soziale Merkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen u. a. Kriterien, wie das Beachten des UN Global Compact* beim Anlegen der Fondsliquidität, ein Reduzieren des CO₂-Ausstoßes, ein Optimieren des Energieverbrauchs und „grüne Mietvertragsklauseln“, wie zum Beispiel zum Austausch von Verbrauchsdaten für Strom, Wärme und Wasser, Abfallaufkommen und Emissionen.

Erstmalig informiert der Deka-ImmobilienMetropolen daher in diesem Jahresbericht in einem separaten Abschnitt über die „Berücksichtigung ökologischer Merkmale“ im Rahmen des Portfoliomanagements (siehe ab S. 58). Damit kommen wir unserem Auftrag als Treuhänder nach, die Treuhandgelder unserer Anleger im Rahmen einer ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlich nachhaltigen Geschäftsausrichtung zu verwalten.

Die Anlage im Deka-ImmobilienMetropolen bietet im anhaltenden Niedrigzinsumfeld auf der Suche nach einer soliden Geldanlage eine attraktive indirekte Investmentmöglichkeit, um in die weltweiten Immobilienmärkte einzusteigen. Mit dem Fonds bieten wir seit der Auflage im Dezember 2019 allen Privatanlegern eine Erweiterung unseres Spektrums an Offenen Immobilienfonds, mit der Option in die Top-Lagen der Zukunft zu investieren.

Struktur des Fondsvermögens

Zum Stichtag 31.10.2021 beträgt das Fondsvermögen des Deka-ImmobilienMetropolen ca. 1.008 Mio. EUR. Rund zwei Jahre nach Auflage des Fonds ist damit bereits die Milliarden-schwelle erreicht worden. Das Immobilienvermögen in Höhe von rund 1.140 Mio. EUR umfasst 11 Immobilien in europäischen

* 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.



Dublin, 26-27 Grafton Street

Metropolen. Im Berichtszeitraum wurden keine Immobilien veräußert.

Der Fonds verfügt über ein absolutes Liquiditätsvolumen von rund 132 Mio. EUR und die Liquiditätsquote beträgt zum Stichtag rund 13 % des Fondsvermögens. Für den Berichtszeitraum beläuft sich der Nettomittelabsatz auf rund 538 Mio. EUR inklusive Ertrags-/Aufwandsausgleich.

Wertentwicklung

Zum Stichtag 31.10.2021 erzielte der Deka-ImmobilienMetropolen eine Performance gemäß BVI-Methode** von rund 1,8 % im Fondsgeschäftsjahr 2020/2021 des Fonds.

Ausschüttung

Am 12.02.2021 wurden den Anlegern 0,35 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 0,35 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,28 EUR 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.

Am 11.02.2022 werden den Anlegern 0,60 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 0,60 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,48 EUR steuerfrei.

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den Steuerlichen Hinweisen dieses Jahresberichts auf den Seiten 71 bis 76.

Zur Situation an den Immobilienmärkten

Vermietungsmärkte Europa

Nach dem Umsatzeinbruch im Krisenjahr 2020 hat sich die Nachfrage an den Büromärkten im Jahr 2021 auf niedrigerem Niveau stabilisiert. Einige britische Märkte, Kopenhagen und Luxemburg registrierten rückläufige Leerstände im Gegensatz zum Großteil der Märkte. Die europaweit stärksten Leerstandsanstiege infolge der regen Bautätigkeit verzeichneten La Défense im Großraum Paris und Warschau. In beiden Märkten werden auch die höchsten Mietanreize gewährt. Die nominalen Spitzenmieten zeigten sich mit wenigen Ausnahmen insgesamt sehr robust. Im zweiten und dritten Quartal 2021 waren viele Märkte durch Mietstagnation geprägt. Zuwächse verzeichneten insbesondere die britischen und in geringerem Maße die nordischen Märkte, während die Niveaus in Dublin, im Großraum Paris sowie in den beiden spanischen Metropolen Barcelona und Madrid etwas nachgaben.

Übersicht über wichtige deutsche Büromärkte

	Spitzenmiete		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Monat	Veränderung ggü. Vorjahr	
Berlin	38,0	↗	3,9
Düsseldorf	27,0	→	7,1
Frankfurt a.M.	43,0	↗	7,7
Hamburg	30,5	↗	3,8
Köln	24,0	↗	4,1
München	40,0	→	3,7
Stuttgart	23,5	→	2,7

Quelle: PMA, Stand: 30.09.2021

Vermietungsmarkt Deutschland

Der Flächenumsatz der „BIG 7-Büromärkte“* summierte sich in den ersten drei Quartalen 2021 auf 1,8 Mio. m² und war damit 12 % höher als im Vorjahreszeitraum. Nachfragestärkste Branchen waren Technologie, Medien und Telekommunikation (TMT), die öffentliche Hand und Finanzdienstleister. Berlin und Frankfurt am Main konnten ihr Vorjahresergebnis um jeweils rund ein Viertel steigern, Hamburg um fast 40 %. Düsseldorf und München blieben dagegen leicht unter ihren Vorjahresniveaus. Die Leerstandsquoten stiegen im dritten Quartal nur noch vereinzelt leicht an. Das Neubauvolumen hat angezogen, die Vorvermietungsquote für alle in Bau befindlichen Flächen erreicht über 40 %. Die Spitzenmieten erhöhten sich in Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg und Köln.

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



Mailand, Via Ceresio 719

Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

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

* Central Business District

Quelle: PMA, Stand: 30.09.2021

Die Pandemie beschleunigt den Strukturwandel im Handel, insbesondere bei der schon vor der Gesundheitskrise vom E-Commerce-Boom gebeutelten Modebranche, dem traditionellen Anker im innerstädtischen Handel und in Shopping-Centern. Die Spitzenmieten in den Top-Lagen gaben teilweise deutlich nach. Eine Sonderstellung in der Corona-Krise nimmt der Lebensmittelhandel ein, der sich dank seiner Grundversorgungsfunktion dem Abwärtstrend im übrigen Einzelhandel entziehen und seinen Umsatz erheblich steigern konnte.

Investmentmärkte Europa

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

Investmentmarkt Deutschland

Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien erreichte von Januar bis September 2021 mit rund 61 Mrd. EUR einen Umsatzzuwachs von 8 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2020. Der Büroanteil am Gesamtvolumen lag mit 31 % auf Platz zwei nach Wohnimmobilien mit 34 %. Die „BIG 7-Städte“ vereinten 55 % des gesamten Investmentumsatzes auf sich. An der Spitze lag dabei Berlin vor Frankfurt am Main und München. Der Anteil ausländischer Investoren sank durch Reiseeinschränkungen vor dem Hintergrund der Pandemie auf landesweit 42 %. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude gaben an einigen Standorten erneut leicht nach.

Amerika

Vermietung und Investment

Nach vier Quartalen mit stark negativer Nettoabsorption hat sich die Nachfrage an den US-Büromärkten im zweiten und dritten

Übersicht über wichtige internationale Büromärkte

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

* Durchschnittsmiete Class A; ** Spitzenmiete Quelle: CBRE-EA, PMA; Stand: 30.09.2021

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

Asien/Pazifik

Vermietung und Investment

In der Region Asien/Pazifik stieg die Nachfrage für Büroflächen vor allem in China, blieb jedoch in Japan, Singapur und Australien verhalten. Die Leerstände stiegen in Singapur, Tokio, Osaka und Melbourne weiter an. Die Spitzenmieten blieben überwiegend stabil. Weitere Rückgänge verzeichneten Tokio und Osaka, in Seoul dagegen setzte sich der Mietanstieg fort. In den australischen Metropolen hielten sich die Nominalmieten weitgehend stabil, die Effektivmieten gaben dagegen in Sydney und Melbourne weiter nach. Die Renditen blieben unverändert, nur in Seoul setzte sich der Rückgang fort.

An- und Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt acht Immobilien angekauft.

Im November 2020 wurde als vierte Immobilie des Fonds für ca. 80 Mio. EUR „Theodore“ in der französischen Hauptstadt Paris erworben. Verkäufer der Liegenschaft ist die AG Real Estate. Die Liegenschaft aus dem 19. Jahrhundert wurde 2016 unter Erhalt

* Verhältnis Nettoertrag zu Kaufpreis

des historischen Charakters vollständig in ein modernes multifunktionales Büroobjekt umstrukturiert und hat eine Fläche von rund 3.400 m², die vollständig an den Sportartikelhersteller Adidas vermietet ist. Die Mietflächen werden sowohl als Open-Space-Arbeitsplätze als auch professionelle Showrooms zur Warenpräsentation für Geschäftskunden genutzt. Das Objekt befindet sich im lebhaften Geschäftsviertel zwischen Oper und Börse im 9. Arrondissement, in der Nähe des Bahnhofs Saint-Lazare und wurde mit dem Gütesiegel für nachhaltiges Bauen BREEAM „Very Good“ und dem Umweltsiegel NF HQE Renovation „Excellent“ zertifiziert.

Im Frühjahr 2021 konnte mit den beiden Ankäufen in Mailand und Prag das Startportfolio weiter ausgebaut werden.

In der norditalienischen Metropole wurde im Rahmen eines Sale & Leaseback der Sitz der italienischen Niederlassung des Modeunternehmens „Dsquared2“ in zentraler Lage des belebten Stadtquartiers Porta Volta in Mailand erworben. Das Areal hat sich zum angesagten Hotspot „Design Square“ entwickelt, welcher durch Ateliers und Büros internationaler Mode- und Lifestyle- sowie Technologieunternehmen einen der wichtigsten Teilmärkte in Porta Volta darstellt. Die repräsentative Immobilie umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 6.000 m² und beherbergt neben dem Sitz des Modelabels das populäre Dach-Restaurant „CERESIO 7“ mit Blick auf die Mailänder Skyline sowie ein exklusives Fitnessstudio. Die Immobilie, die das Modeunternehmen 2009 unter



London, 90 Fetter Lane

An- und Verkäufe¹⁾

Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
14979 Großbeeren, An der Anhalter Bahn 6, „Logistikzentrum Großbeeren“	²⁾	Aug. 21	²⁾
75009 Paris 1-3, Rue Blanche, „Théodore“	AG Real Estate	Nov. 20	80,1
London EC4 90 Fetter Lane	²⁾	Jun. 21	²⁾
D02 HH24 Dublin 26-27 Grafton Street	²⁾	Aug. 21	²⁾
20154 Mailand Via Ceresio 7/9	Dsquared2	Mrz. 21	74,3
14000 Prag, Pujmanová 1753/10a „Parkview“	Skanska	Mrz. 21	76,6
60607 Chicago 210 North Carpenter Street	²⁾	Sep. 21	²⁾
20024 Washington D.C. 500 L'Enfant Plaza, „500 L'Enfant“	²⁾	Sep. 21	²⁾
Verkäufe	Käufer	Datum	Verkaufspreis vor Nebenkosten in Mio. EUR
keine			

¹⁾ Ausführliche Angaben zu den An- und Verkäufen finden Sie auf den Seiten 46 bis 49.

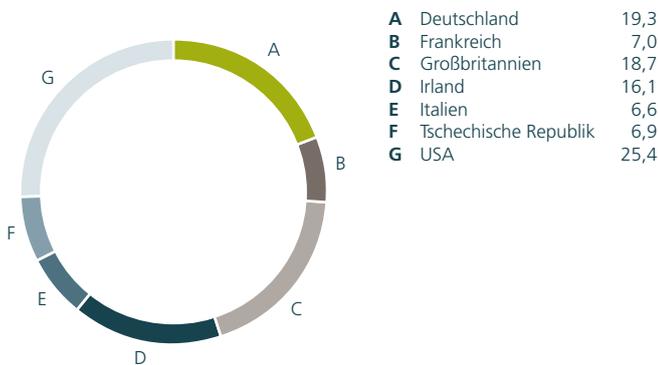
²⁾ Mit dem Verkäufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.

Geografische Verteilung der Immobilien

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrswert in %
Immobilien, gesamt:	11	1.139,5	100,0
davon Deutschland	2	220,2	19,3
davon Europa (ohne Deutschland)	7	630,4	55,3
Frankreich	1	80,2	7,0
Großbritannien	2	212,7	18,7
Irland	2	184,0	16,1
Italien	1	75,1	6,6
Tschechische Republik	1	78,4	6,9
davon Lateinamerika / USA	2	289,0	25,4
USA	2	289,0	25,4

Geografische Verteilung der Immobilien

in % der Verkehrswerte



Beibehaltung des originären Erscheinungsbildes umfassend revitalisiert hat, ist vollständig und langfristig vermietet.

Kurz darauf konnte in das Bürogebäude „Parkview“ im etablierten Büroteilmarkt Pankrác im 4. Bezirk von Prag für rund 77 Mio. EUR investiert werden. Die von dem schwedischen Bau- und Entwicklungsunternehmen Skanska erworbene Immobilie umfasst eine vermietbare Fläche von rund 16.700 m² und ist langfristig an mehrere Nutzer vermietet. Das Gebäude wurde 2020 fertiggestellt und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Das Objekt hat bereits die Zertifizierungen „Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)-Standard Platin“ und „WELL Health Safety“ erhalten. Die Auszeichnung „WELL Building Standard Gold“ wird ebenfalls angestrebt. Es ist damit eines von nur drei Gebäuden in der Tschechischen Republik mit derart hochwertigen Auszeichnungen.

Im 2. Halbjahr konnten drei weitere Immobilien in europäischen Metropolen sowie die ersten beiden Objekte in US-amerikanischen Metropolen erworben werden. Mit diesen Investments konnte sowohl die internationale Ausrichtung als auch eine sektorale Diversifikation des Fonds vorangebracht werden.

Im Juni 2021 wurde das Büroobjekt „Bureau“ in London angekauft. Das in 2018 umfassend modernisierte Gebäude befindet sich in prominenter Lage an der Kreuzung Fetter Lane und Norwich Street in London Midtown, einem der attraktivsten Bürostandorte in London. Die Umgebung wird historisch mit der Rechtsbranche verbunden, ist nun aber auch Standort vieler internationaler Unternehmen, wie Amazon, Deloitte und Goldman Sachs. Die vermietbare Fläche beträgt rund 6.900 m² und wird derzeit von verschiedenen Büromietern genutzt. Bonitätsstarker Hauptmieter ist die größte Brauereigruppe der Welt Anheuser-Busch (InBev) UK. Das neuwertige Bürogebäude überzeugt nicht nur durch seine sehr gute Lage und Verkehrsanbindung. Die Immobilie ist auch ökologisch in einem hochwertigen Zustand und hat die Zertifizierung „BREEAM Excellent“ erhalten.

Anfang August 2021 konnte dann mit dem Ankauf einer Logistikimmobilie im Güterverteilzentrum (GVZ) Großbeeren im Großraum Berlin der Fonds auch sektoral diversifiziert werden. Das moderne Logistikzentrum, das südlich der Stadtgrenze zu Berlin unweit vom neuen Flughafen Schönefeld liegt, wurde in zwei Bauabschnitten 2015 und 2017 fertig gestellt. Es bietet rund 91.500 m² vermietbare Fläche sowie 1.000 Parkplätze. Das Objekt ist vollständig und langfristig an ASOS.com Limited vermietet, einem führenden Online-Mode-Shop mit Hauptsitz in Großbritannien. Das Logistikzentrum befindet sich an einem der größten Güterumschlagplätze Europas und verfügt entsprechend über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Immobilie wurde mit dem britischen Gütesiegel für nachhaltiges Bauen BREEAM mit „Good“ zertifiziert.

Kurz darauf wurde ebenfalls im August ein modernes Gebäude mit High-Street Retail in Dublin gekauft, womit ein weiterer Beitrag zur sektoralen Diversifizierung geleistet werden konnte. Die 2016 umfassend revitalisierte Core-Immobilie liegt inmitten der Grafton Street, einer der prominentesten Einzelhandelslagen in Dublin. Das Gebäude umfasst eine vermietbare Fläche von rund 1.750 m² und ist vollständig und langfristig an zwei Nutzer vermietet. Hauptmieter ist H&M Hennes & Mauritz (Ireland), der die Einzelhandelsfläche von mehr als 900 m² für seine Marke „&Other Stories“ nutzt. Die Bürofläche in den oberen drei Etagen belegt Hays Specialist Recruitment, der global agierende und irische Marktführer für Personaldienstleister und Personalvermittlung von Experten.

Im September 2021 konnte mit dem Ankauf der Immobilie „210 North Carpenter“ in Chicago dann das erste internationale Investment außerhalb Europas des Fonds vollzogen werden. Es handelt sich hierbei um ein in 2019 fertiggestelltes Bürogebäude an der North Carpenter Street im Zentrum des Chicagoer

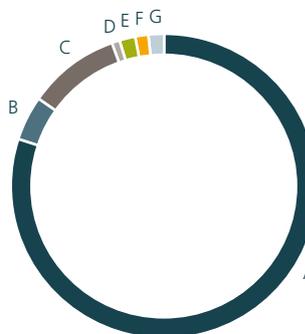
Größenklassen der Fondsimmobilien

Verkehrswerte in Mio. EUR



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

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag



A Büro/Praxis	80,0 %	E Stellplätze (Kfz)	1,6 %
B Handel/Gastronomie	4,8 %	F Freizeit	1,3 %
C Lager/Hallen	9,8 %	G Sonstige	1,6 %
D Wohnen	0,9 %		

Teilmarkts „Fulton Market“. Der seit 2010 florierende Teilmarkt beherbergt Unternehmen wie Google, Glassdoor, Mondelez, Dyson, Coca-Cola sowie McDonald's. Die Immobilie mit einer Mietfläche von rd. 19.000 m² ist an vier Büromieter und zwei Einzelhändler vermietet. Hauptmieter ist dabei das Tech-Unternehmen Google mit dem stark wachsenden Segment „Google Clouds“. „210 NC“ ist eine nachhaltige Immobilie und erfüllt mit dem Nachhaltigkeitszertifikat „LEED Gold“ die ökologischen Anforderungen.

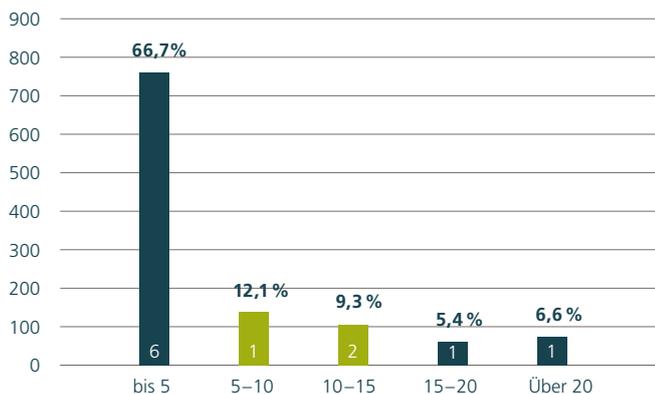
Kurz darauf konnte mit dem Objekt „500 L'Enfant Plaza“ in der Hauptstadt der Vereinigten Staaten in Washington, eine weitere, wichtige US-Metropole hinzugewonnen werden. Das

2019 fertiggestellte Gebäude befindet sich im etablierten und gut an den öffentlichen Nahverkehr angebotenen Teilmarkt L'Enfant, nahe des Kapitols. Das Gebäude bietet eine Mietfläche von rd. 20.000 m² und verteilt sich auf elf Geschosse. Der Hauptmieter, der auf öffentliche Politik- und Stadtforschung spezialisierte Think Tank „Urban Institute“, unterhält hier seine globale Hauptverwaltung. „500 L'Enfant Plaza“ ist eine nachhaltige Immobilie und erfüllt gleichfalls wie Chicago mit dem Nachhaltigkeitszertifikat „LEED Gold“ die ökologischen Anforderungen des Fonds.

Es haben keine Verkaufstransaktionen im Fondsgeschäftsjahr stattgefunden.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

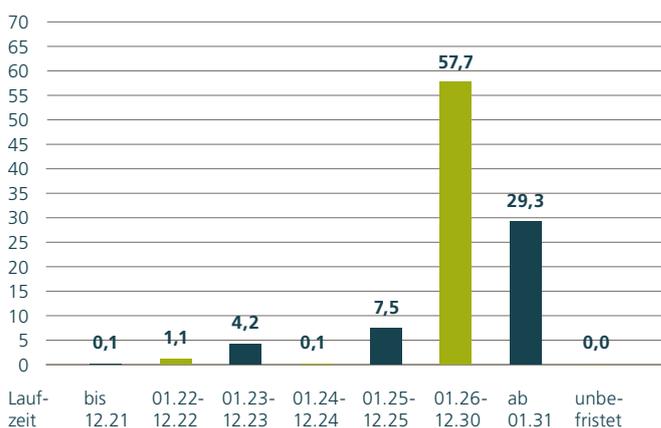
Verkehrswert in Mio. EUR



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

Restlaufzeiten der Mietverträge

Anteil am Gesamtmietaufkommen in %





Paris, 1-3, Rue Blanche

Vermietungssituation

Der Fonds Dekam-ImmobilienMetropolen hat eine ertragsbezogene Leerstandsquote (BVI) zum Stichtag 31.10.2021 von 0,8 %. Damit ist der derzeitige Immobilienbestand nahezu vollständig vermietet.

Der Fonds verfügt ferner über eine sehr lange Restlaufzeit der Mietverträge, die ein konstantes und stabiles Ertragspotenzial des Immobilienbestandes ermöglicht. Ca. 94 % der Mietverträge haben eine Laufzeit bis 2025 und länger.

Detaillierte Angaben zu Vermietungsquoten und auslaufenden Mietverträgen – getrennt nach Ländern und Nutzungsarten – sind in der Vermietungsübersicht ab Seite 22 dargestellt. Die Leerstandsquoten sämtlicher Immobilien sind im Teil I zur Vermögensaufstellung, dem Immobilienverzeichnis, auf den Seiten 36 bis 44 angegeben.

Portfoliostruktur

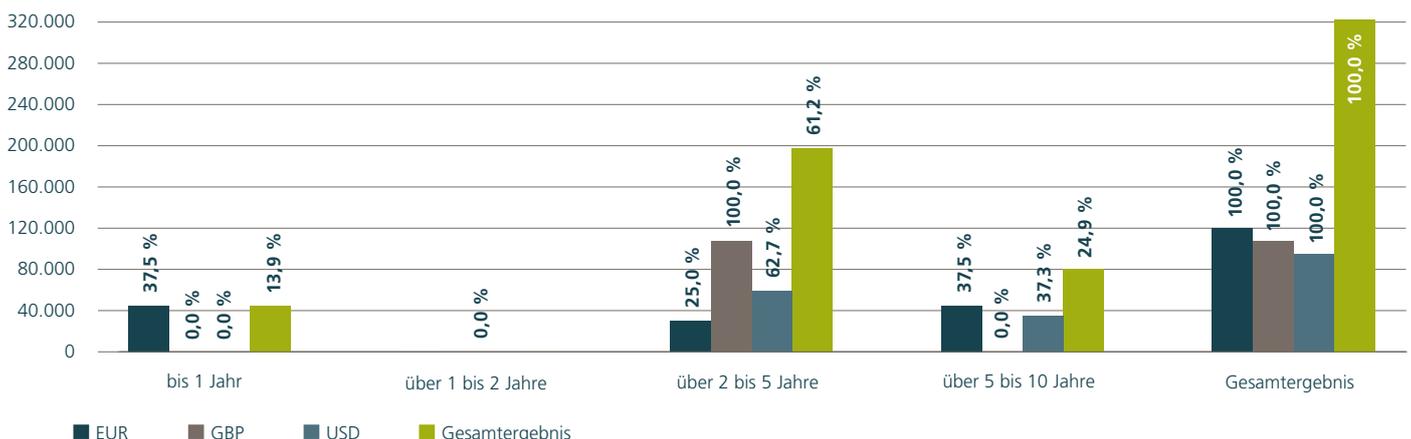
Per 31.10.2021 verfügt der Dekam-ImmobilienMetropolen über 11 Objekte mit einem Immobilienvermögen von rund 1.140 Mio. EUR.

Währungsrisiken

	Nettvermögen im Fremdwährungsraum Mio. EUR	Nettvermögen im Fremdwährungsraum Mio. Landeswährung	Sicherungskontrakte Mio. Landeswährung	Nicht währungs-gesichertes Nettovermögen Mio. Landeswährung	Nicht währungs-gesichertes Nettvermögen Mio. EUR	Sicherungsquote je Fremdwährungsraum % v. Nettvermögen im Fremdwährungsraum	Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure in Mio. EUR
Großbritannien	120	102	87	15	18	85,3	103
Tschechische Republik	80	2.026	0	2.026	79	0,0	0
USA	211	245	238	7	6	97,2	205
Gesamt							308

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

Je Währung in % und in TEUR



Kreditportfolio*

Währung	Kreditvolumen (gesamt) in TEUR	in % des Immobilien- vermögens (gesamt)
EUR (Deutschland)	120.000	10,5
EUR (Ausland)	0	0,0
EUR (Gesamt)	120.000	10,5
GBP	107.860	9,5
USD	94.750	8,3
Summe	322.610	28,3

* Immobilienvermögen gesamt: 1.139.506 TEUR

Geografisch verteilt sich das Portfolio auf europäische und US-amerikanische Metropolen, darunter Dublin mit rund 16 %, London mit 18,7 %, Berlin mit 19,3 %, Prag und Paris mit jeweils ca. 7 %, Mailand mit 6,6 %, sowie Chicago und Washington mit insgesamt ca. 25,4 %.

Hinsichtlich der Höhe der einzelnen Verkehrswerte der Immobilien ist das Portfolio ebenfalls weitgehend diversifiziert. Ca. 35 % (Anteil am Verkehrswertvolumen) des Portfolios haben einen Verkehrswert unter 100 Mio. EUR und rd. 37 % liegen in der Bandbreite zwischen 100 - 150 Mio. EUR. Weitere zwei Objekte mit insgesamt ca. 28 % Anteil am Verkehrswertvolumen liegen etwas höher als 150 Mio. EUR und somit in der Bandbreite zwischen 150 - 200 Mio. EUR. Darüber hinaus weisen zwei Drittel des gesamten Immobilienportfolios ein wirtschaftliches Alter von höchstens fünf Jahren auf.

Die Immobilien befinden sich in Innenstadtlagen oder in modernen, urbanen Vierteln, auch jenseits der klassischen Geschäftslagen. Zentral für die Standortauswahl ist ein hohes Maß an Lebensqualität, die insbesondere den Ansprüchen der Beschäftigten im „New Work“-Sektor entspricht.

Ergebniskomponenten der Fondsrendite

Die Bruttomietrendite lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 3,2 %, die Nettomietrendite erreichte 2,7 % nach Bewirtschaftungsaufwand (-0,6 %). Die Wertänderungrendite hat 0,9 % betragen. Nach Ertragsteuern (-0,2 %) und Latenten Steuern (-0,1 %) errechnet sich eine Immobilienrendite vor Darlehensaufwand von 3,3 %. Nach Kosten der Fremdfinanzierung lag die Immobilienrendite bei ca. 3,8 %. Nach Währungssicherungseffekten von 0,1 % ergibt sich insgesamt eine Immobilienrendite von 3,8 %.

Die Liquiditätsrendite ist auf Grund der anhaltenden Niedrigzinspolitik und einem historisch niedrigen Leitzinsniveau negativ (-0,5 %). Dies führt zu einem negativen Beitrag der Liquiditätsrendite zur Fondsperformance. Insgesamt konnte eine Rendite



Dublin, 26-27 Grafton Street

Top-Ten-Mieter

The Urban Institute	12,4 %
Asos.com Limited	11,5 %
Google LLC	8,2 %
Skanska UK plc	7,3 %
Airbnb Ireland Unlimited Company	6,8 %
AB Inbev UK Limited	6,4 %
LogMeln Ireland Ltd.	5,6 %
Dsquared2 S.p.A.	4,1 %
ADIDAS FRANCE SARL	3,8 %
Miniclip (UK) Limited	2,3 %
Top-Ten-Mieter gesamt	68,6 %
Übrige Mieter	31,4 %
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

vor Fondskosten von 2,4 und nach Fondskosten von 1,8 % (nach BVI) erreicht werden. Detaillierte Angaben zu den Renditen – getrennt nach Ländern – sind auf den Seiten 24 bis 27 ersichtlich.

Währungs- und Kreditportfoliomanagement

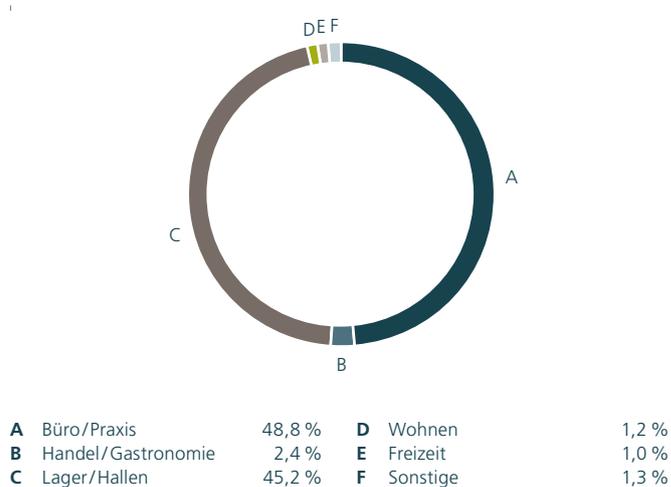
Im Berichtszeitraum hielt der Deko-ImmobilienMetropolen Immobilien in Ländern mit Fremdwährung in Großbritannien, der Tschechischen Republik und den USA. Das Fondsmanagement verfolgt eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Wechselkursrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend abgesichert werden. Grundsätzlich kann in einzelnen Währungen von der Strategie einer nahezu vollständigen Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens abgewichen werden.

Das Kreditportfolio (322,6 Mio. EUR) beläuft sich zum 31.10.2021 auf 28,3 % des Immobilienvermögens (rund 1.139,5 Mio. EUR).

Risikoprofil

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

Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen



unseren Mietern in engem Austausch. Ziel ist es, die Situation individuell und partnerschaftlich zu begleiten und für das Sondervermögen langfristig tragfähige Lösungen zu finden.

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

Als Anlageziele des Sondervermögens werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Die Investitionen erfolgen in ein weltweites Anlageuniversum nach einem Städte-Selektionsmodell. Ziel sind Investitionsstandorte mit langfristigem Entwicklungspotential. Investiert wird überwiegend in Immobilien in den wichtigsten Wirtschaftsmetropolen. Bei den Nutzungsarten liegt der Fokus auf Büro, Einzelhandel und Hotelnutzung sowie ggfs. Logistik-Immobilien.

Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

Adressenausfallrisiken: Dieser Fonds erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Immobilienportfolios

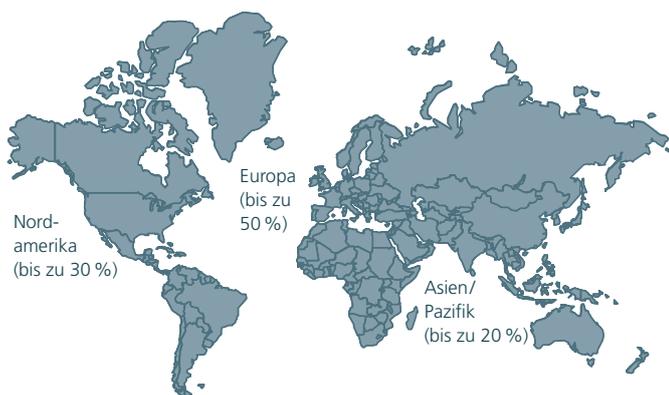
und der einzelnen Immobilien sowie durch Diversifikation werden diese Risiken (z. B. Zahlungsausfall des Mieters bzw. des Schuldners der getätigten Liquiditätsanlage) eingegrenzt. Um die möglichen Auswirkungen von Mierrisiken messen und fallbezogen steuern zu können, werden insbesondere Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden bei besonderen Geschäftsvorfällen, wie z. B. Ankäufen oder großflächigen Vermietungen, besonders performancerelevante Geschäftspartner einer zusätzlichen Einzelfallprüfung unterzogen. Klumpenrisiken wird auf Basis der Erfassung und Messung von Branchenclustern bzw. Top-Mieter Rechnung getragen, um etwa den Anteil von Mietern und Branchen an der Gesamtmiete des Fonds zu limitieren (siehe auch Aufstellung der Top-Ten-Mieter auf Seite 16).

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

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

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

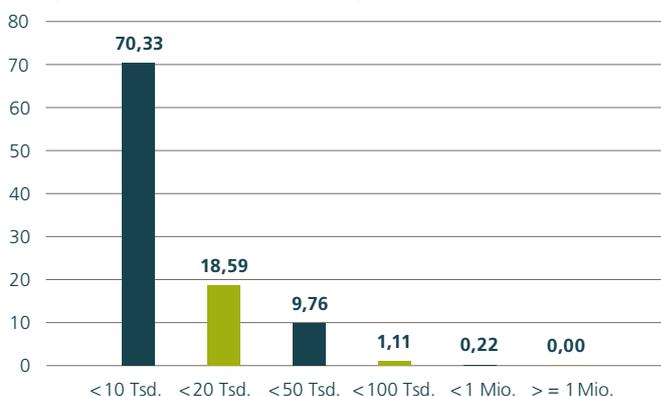
Zielallokation „geografisch“



40 % in Weltstädten, 50 % in etablierten Städten, 10 % in Wachstumsmärkten

Anlegerstruktur*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.



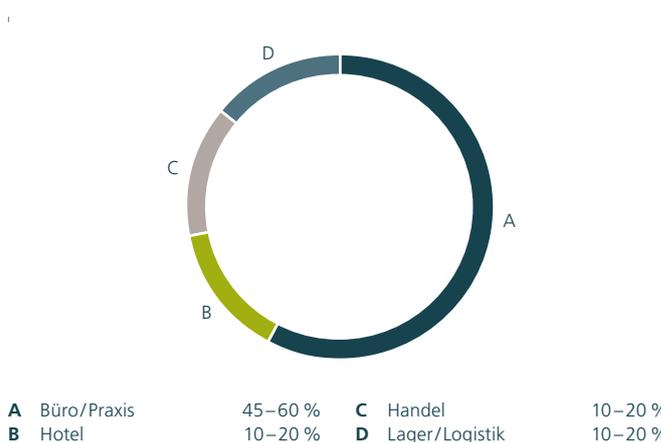
*Auswertung bezieht sich auf 79,8 % des Fondsvermögens.

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

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

Im Zuge der Corona-Pandemie könnten entsprechende Immobilienrisiken eintreten.

Zielallokation „Nutzungsarten“



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

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

Anbieterrisiko: Die durch den Deka-ImmobilienMetropolen erworbenen Vermögenswerte bilden ein vom Vermögen der

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

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

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

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



London, 90 Fetter Lane



Paris, „Théodore“

Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurde § 1 Abs. 7 der Besonderen Anlagebedingungen („BAB“) für das von der Deka Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen „Deka-ImmobilienMetropolen“ (ISIN DE000DK0TWX8) neu eingefügt. Die Ergänzung lautet: „Die Immobilien sollen auch unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft für das Sondervermögen beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale ausgewählt und bewirtschaftet werden.“

Die Änderungen erfolgen im Hinblick auf die Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) zur Konkretisierung der bisher verfolgten Anlageziele dahingehend, dass das Sondervermögen bei Auswahl und Verwaltung der Immobilien ökologische Merkmale im Sinne der Offenlegungsverordnung berücksichtigt (Art. 8 Offenlegungsverordnung). Nähere Erläuterungen zu den berücksichtigten ökologischen Merkmalen ergeben sich aus dem Verkaufsprospekt (www.deka.de). Die Änderungen in § 1 Abs. 7 BAB traten zum 01.05.2021 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht nicht.

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

in Bezug auf die Nachhaltigkeitsrisiken ökologische Faktoren (E), soziale Nachhaltigkeitsfaktoren (S) sowie Governance-Faktoren (G) einbezogen.

Ziel ist es, die Risiken der benannten Nachhaltigkeitsfaktoren zu identifizieren, zu messen und in die bestehende Risikosteuerung zu integrieren. Dabei können unterschiedliche Messsysteme zum Einsatz kommen. Initial werden im Rahmen des jeweiligen (Neu-)Produkt- und des Ankaufsprozesses Risiken identifiziert und in der Entscheidung berücksichtigt, die im fortlaufenden Prozess weiter berücksichtigt werden. Nachhaltigkeitsrisiken können hierdurch nicht gänzlich mitigiert werden, mögliche Chancen aus der Nachhaltigkeit sollen zur Steigerung des Anlageerfolges genutzt werden. Nachhaltigkeitsrisiken können sich in Summe positiv als auch negativ auf die Rendite dieses Produktes auswirken (unter www.deka.de finden Sie nähere Ausführungen hierzu im aktuellen Verkaufsprospekt). Erstmals informiert der Deka-ImmobilienMetropolen daher in diesem Jahresbericht in einem separaten Abschnitt zur „Berücksichtigung ökologischer Merkmale“ im Rahmen eines nachhaltig geprägten Portfoliomanagements (siehe ab S. 58).

Weitere Ereignisse nach dem Berichtszeitraum

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurden die Anlagebedingungen des Sondervermögens im Zuge von Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) aufgrund des Inkrafttretens wesentlicher Bestandteile des Fondsstandortgesetzes (FoStoG) am 2. August 2021 und anderer Vorschriften geändert. Die Änderungen traten zum 15. Januar 2022 in Kraft. Die Anleger wurden nach dem Berichtszeitraum per dauerhaftem Datenträger, durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger und auf deka.de informiert; diese Informationen enthalten nähere Erläuterungen der Änderungen.

Ausblick

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

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

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

An den asiatischen-pazifischen Büromärkten dürften die Leerstände 2022 sinken. Wir erwarten einen kräftigen Mietanstieg in Singapur gefolgt mit deutlichem Abstand von Seoul und Tokio. Auch in Melbourne, Sydney, Brisbane und Perth rechnen wir mit leichten Mietzuwächsen. Ab 2023 dürfte sich das Mietwachstum

in Melbourne, Seoul und Tokio verstärken. Bei den Spitzenrenditen rechnen wir 2022 an allen Standorten mit Rückgängen.

Der Dekka-ImmobilienMetropolen hält konsequent an seiner Investmentstrategie fest und wird auch zukünftig Investments in den strategischen Metropolen tätigen, die von den langfristigen Zukunftstrends profitieren werden. Diese sind durch die beiden Wachstumstrends Globalisierung und Urbanisierung sowie durch die beiden Innovationstrends New Work und Ökologie gekennzeichnet. Gleichzeitig wird versucht, die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Folgen der weltweiten Krise bei dem weiteren Ausbau des Portfolios soweit zu berücksichtigen, so dass der Fonds bestmöglich auf die neuen Herausforderungen vorbereitet ist.

Im Fondsgeschäftsjahr konnten trotz der Corona-Krise negative Auswirkungen auf Mieterträge oder andere Belastungen weitgehend vermieden werden. In Abhängigkeit vom weiteren Verlauf der Krise und ihrer Folgen wird im Austausch mit den Mietern an tragfähigen Lösungen gearbeitet, um vorteilhafte Mietverhältnisse im langfristigen Interesse des Fonds zu erhalten.

Gleichzeitig zielt der Dekka-ImmobilienMetropolen darauf ab, seine Allokation in den Märkten zu erhöhen, in denen die langfristigen Chancen die Risiken überwiegen werden. Dazu gehören vor allem internationale Metropolen, wie zum Beispiel New York, Sydney und Singapur – aber auch europäische Metropolen wie etwa Paris, Amsterdam, London oder Stockholm.

Das Thema Nachhaltigkeit spielt für den Dekka-ImmobilienMetropolen seit der Auflage eine sehr wichtige Rolle. Seit Mai 2021 ist der Fonds auch gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung als Fonds mit ökologischen Merkmalen klassifiziert, die sowohl bei den Investitionen als auch im Bestand Berücksichtigung finden. Ziel ist, auch weiterhin eine hohe Zertifizierungsquote, die im Oktober 2021 bei ca. 91 % lag. Es werden darüber hinaus stetig Verbesserungsmaßnahmen an den Objekten bzw. Mietflächen analysiert und im Fonds implementiert. Im Bestandsmanagement bleibt die Sicherung einer hohen Vermietungsquote als wichtiger Erfolgsfaktor für die Immobilienrendite im Fokus.

Frankfurt am Main, im Januar 2022

Deka Immobilien Investment GmbH

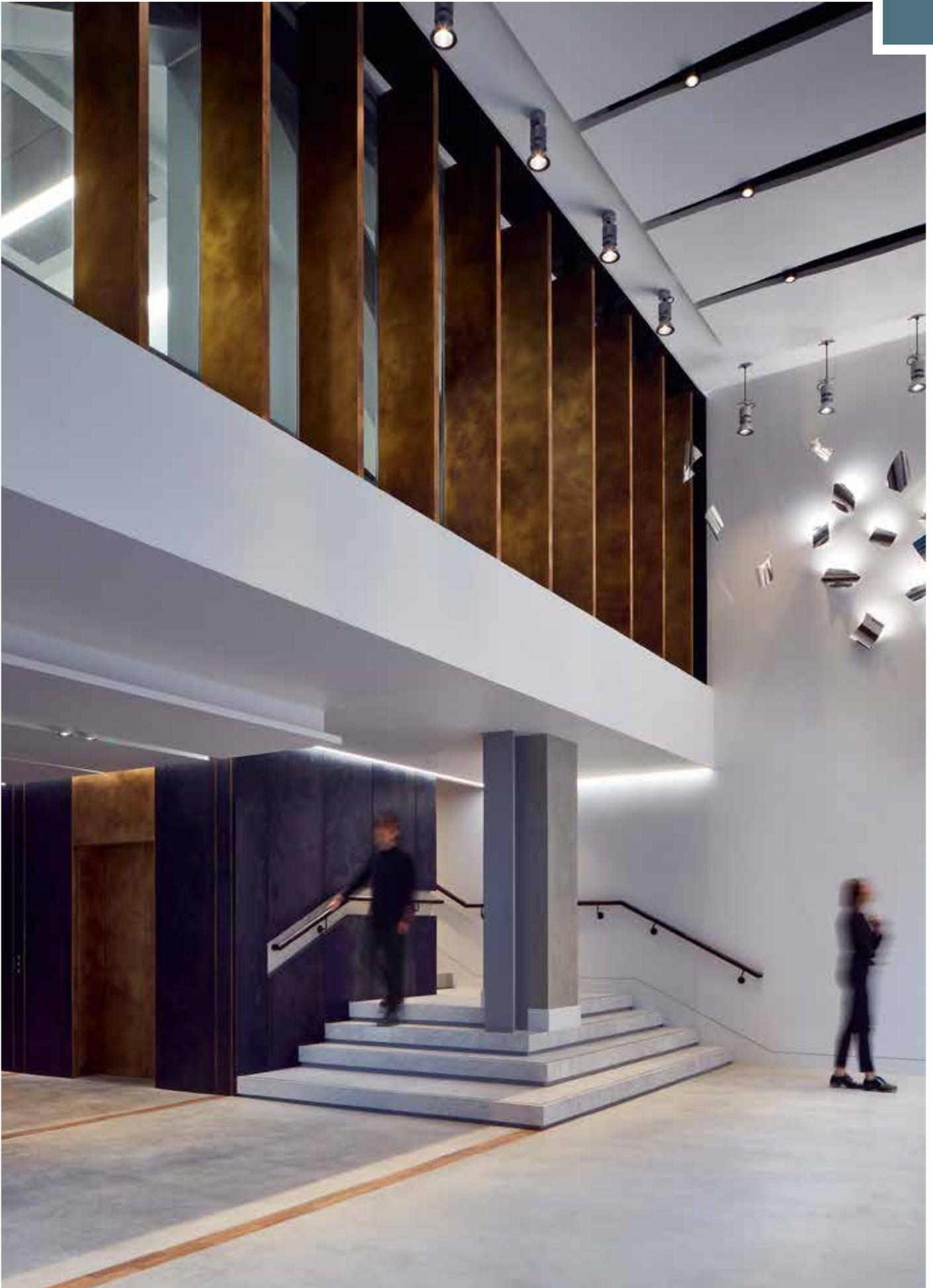
Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Victor Stoltenburg



London, 90 Fetter Lane

Übersicht Vermietung zum 31. Oktober 2021

Vermietungsinformationen				
Direktinvestments und Beteiligungen	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland
Immobilien (Anzahl)	2	1	2	2
Immobilien (Bestand in Mio. EUR)	220,2	80,2	212,7	184,0
Nutzungsarten nach Mietertrag¹⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	22,6 %	92,1 %	93,4 %	84,4 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	1,2 %	0,0 %	2,5 %	12,1 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	65,9 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	4,0 %	0,0 %	0,0 %	1,6 %
Jahresmietertrag Wohnen	6,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	2,8 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,0 %	7,9 %	0,4 %	1,9 %
Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾				
Leerstand Büro/Praxis	0,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	1,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	2,8 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	98,3 %	100,0 %	97,2 %	100,0 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{2), 3)}				
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2021	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2022	7,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2023	0,8 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %
2024	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2025	0,0 %	0,0 %	1,5 %	0,0 %
2026	4,5 %	0,0 %	0,0 %	17,1 %
2027	2,1 %	0,0 %	22,1 %	0,0 %
2028	2,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2029	0,0 %	0,0 %	9,3 %	31,2 %
2030	0,0 %	0,0 %	0,0 %	42,6 %
2031+	82,0 %	0,0 %	67,2 %	9,1 %

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

Vermietungsinformationen

Direktinvestments und Beteiligungen	Italien	Tschechische Republik	USA	Gesamt
Immobilien (Anzahl)	1	1	2	11
Immobilien (Bestand in Mio. EUR)	75,1	78,4	289,0	1.139,5
Nutzungsarten nach Mietertrag¹⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	67,9 %	79,6 %	96,3 %	80,0 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	12,7 %	2,2 %	3,5 %	4,8 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,0 %	1,5 %	0,1 %	9,8 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0 %	8,9 %	0,1 %	1,6 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,9 %
Jahresmietertrag Freizeit	14,3 %	0,0 %	0,0 %	1,3 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	5,1 %	7,8 %	0,0 %	1,6 %
Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾				
Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,5 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	100,0 %	100,0 %	100,0 %	99,2 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{2), 3)}				
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2021	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,1 %
2022	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,1 %
2023	0,0 %	2,9 %	0,0 %	4,2 %
2024	0,0 %	1,5 %	0,0 %	0,1 %
2025	0,0 %	24,6 %	16,0 %	7,5 %
2026	0,0 %	5,5 %	0,0 %	4,1 %
2027	0,0 %	34,2 %	27,4 %	16,0 %
2028	0,0 %	3,2 %	0,0 %	0,6 %
2029	0,0 %	0,0 %	0,0 %	7,1 %
2030	100,0 %	25,6 %	45,0 %	30,0 %
2031+	0,0 %	2,2 %	11,6 %	29,3 %

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

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

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

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen				
Direktinvestments und Beteiligungen				
Renditekennzahlen in %	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland
I. Immobilien				
Bruttoertrag	2,2 %	2,4 %	3,0 %	4,1 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,1 %	-0,3 %	-0,9 %	0,0 %
Nettoertrag	1,1 %	2,1 %	2,2 %	4,0 %
Wertänderungen	0,4 %	-0,2 %	1,1 %	1,0 %
Ertragsteuern	0,0 %	-0,2 %	-0,1 %	-0,2 %
Latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	1,5 %	1,7 %	3,2 %	4,8 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	2,2 %	1,7 %	4,1 %	4,8 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	-0,2 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	2,2 %	1,7 %	4,0 %	4,8 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	220,1	80,2	212,7	184,0
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	8,9	2,3	9,4	8,3
Positive Wertänderungen laut Gutachten	1,1	0,1	2,6	3,4
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-0,3	0,0	-0,1	-0,1
Sonstige negative Wertänderungen	-0,5	-0,2	-1,0	-1,6
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	0,9	0,1	2,5	3,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,5	-0,2	-1,0	-1,6

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien. Bei Neuankäufen kann der gutachterliche Wertansatz vom ersten buchhalterischen Verkehrswert (Kaufpreis) abweichen.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 61 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Italien	Tschechische Republik	USA	Gesamt
I. Immobilien				
Bruttoertrag	3,3 %	3,0 %	4,3 %	3,2 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,4 %	-0,5 %	-1,0 %	-0,6 %
Nettoertrag	2,9 %	2,4 %	3,2 %	2,7 %
Wertänderungen	1,2 %	3,5 %	-0,2 %	0,9 %
Ertragsteuern	-0,1 %	-0,9 %	0,0 %	-0,2 %
Latente Steuern	0,0 %	-0,8 %	0,0 %	-0,1 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,9 %	4,3 %	3,1 %	3,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,9 %	4,3 %	3,5 %	3,8 %
Währungsänderung	0,0 %	0,1 %	1,1 %	0,1 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,9 %	4,4 %	4,6 %	3,8 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				2,4 %
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				1,8 %
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Immobilien gesamt				632,7
Liquidität				234,4
Kreditvolumen				-128,0
Fondsvermögen (netto)				739,1
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	75,1	78,4	291,6	1.142,0
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	2,6	3,5	17,3	52,2
Positive Wertänderungen laut Gutachten	0,9	1,8	0,0	9,9
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-0,1	-0,1	0,0	-0,6
Sonstige negative Wertänderungen	-0,3	-0,1	0,0	-3,7
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	0,9	1,8	0,0	9,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,3	-0,1	0,0	-3,7

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

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

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien. Bei Neuankäufen kann der gutachterliche Wertansatz vom ersten buchhalterischen Verkehrswert (Kaufpreis) abweichen.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 61 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

Entwicklung der Renditen

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

Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung

Vermietung

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

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

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

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

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

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

Renditekennzahlen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalinformationen

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

Wertänderungsinformationen

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

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

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

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

Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres 01.11.2020		461.060.847,56
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-4.299.948,80
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹⁾	-3.182.343,50	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²⁾	-1.117.605,30	
2. Mittelzufluss / -abfluss³⁾		538.091.972,14
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	538.221.033,98	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-129.061,84	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich⁴⁾		-8.897.887,80
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten⁵⁾		-2.610.969,16
a) bei Immobilien	-2.610.969,16	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres⁶⁾		24.523.290,61
a) davon ordentlicher Nettoertrag	2.884.525,56	
b) davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	8.897.887,80	
c) davon realisierte Gewinne	10.083.861,01	
d) davon realisierte Verluste	-254.369,93	
e) davon nicht realisierte Gewinne	4.390.273,68	
f) davon nicht realisierte Verluste	-235.167,97	
g) davon Währungskursveränderungen	-1.243.719,54	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 31.10.2021		1.007.867.304,55

Erläuterungen siehe Folgeseite

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) Unter „*Abschreibung Anschaffungsnebenkosten*“ werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen berücksichtigt als auch Abschreibungen, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten.
- 6) Das „*Ergebnis des Geschäftsjahres*“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Entwicklung des Deka-ImmobilienMetropolen

	Geschäftsjahresende 31.10.2021 EUR	Geschäftsjahresende 31.10.2020 EUR
Immobilien	512.998.827,54	284.530.587,55
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	433.186.345,70	0,00
Liquiditätsanlagen	131.896.294,85	216.078.983,98
Sonstige Vermögensgegenstände	186.477.227,13	31.841.724,79
./. Verbindlichkeiten u. Rückstellungen	256.691.390,67	71.390.448,76
Fondsvermögen	1.007.867.304,55	461.060.847,56
Nettoabsatz	538.091.972,14	456.406.151,88
Anteilumlauf in Stück	19.662.774	9.092.410
Anteilwert	51,25	50,70
Ausschüttung je Anteil	0,60	0,35
Tag der Ausschüttung	11.02.2022	12.02.2021

Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2021

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (ab Seite 36)				
1. Geschäftsgrundstücke		512.998.827,54		50,90
(davon in Fremdwährung:	212.678.827,54)			
Zwischensumme			512.998.827,54	50,90
(insgesamt in Fremdwährung:	212.678.827,54)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (ab Seite 36)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		433.186.345,70		42,98
(davon in Fremdwährung:	149.002.464,30)			
Zwischensumme			433.186.345,70	42,98
(insgesamt in Fremdwährung:	149.002.464,30)			
III. Liquiditätsanlagen (Seite 50)				
1. Bankguthaben		131.896.294,85		13,09
(davon in Fremdwährung:	4.191.822,93)			
Zwischensumme			131.896.294,85	13,09
(insgesamt in Fremdwährung:	4.191.822,93)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (Seite 51)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		2.117.131,27		0,21
(davon in Fremdwährung:	1.169.825,82)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		140.483.397,21		13,94
(davon in Fremdwährung:	104.483.397,21)			
3. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien		34.081.039,90		3,38
(davon in Fremdwährung:	14.811.303,12)			
4. Andere		9.795.658,75		0,97
(davon in Fremdwährung:	560.091,24)			
Zwischensumme			186.477.227,13	18,50
(insgesamt in Fremdwährung:	121.024.617,39)			
Summe der Vermögensgegenstände			1.264.558.695,22	125,47

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (Seite 51)				
1. Krediten		227.859.521,86		22,61
(davon in Fremdwährung:	107.859.521,86)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		11.116.922,87		1,10
(davon in Fremdwährung:	403.146,13)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		3.163.013,12		0,31
(davon in Fremdwährung:	1.235.772,53)			
4. anderen Gründen		8.329.198,91		0,83
(davon in Fremdwährung:	653.103,18)			
Zwischensumme		250.468.656,76		24,85
(insgesamt in Fremdwährung:	110.151.543,70)			
II. Rückstellungen (Seite 51)		6.222.733,91		0,62
(davon in Fremdwährung:	3.770.311,73)			
Summe der Schulden		256.691.390,67		25,47
C. Fondsvermögen		1.007.867.304,55		100,00

Umlaufende Anteile (Stück)	19.662.774
Anteilwert (EUR)	51,25

Devisenkurse:

Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,84369	GBP
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	25,70400	CZK
US-Dollar (USD)	1 EUR =	1,16095	USD

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 513,0 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag insgesamt fünf Objekte. Davon entfallen zwei Immobilien auf Fremdwährungsländer. Im Berichtszeitraum wurden drei Immobilien erworben und eine Immobilie in eine Immobilien-Gesellschaft überführt. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 46) entnommen werden.

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

Die weitere Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den einzelnen Grundstücken können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 36) entnommen werden.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 433,2 Mio. EUR. Im laufenden Berichtsjahr wurden fünf Immobilien-Gesellschaften erworben. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 46) entnommen werden.

Die weiteren Veränderungen haben sich aus den Wertfortschreibungen ergeben, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen. Zusätzliche Angaben zu den einzelnen Immobilien-Gesellschaften können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 36) entnommen werden.

Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 131,9 Mio. EUR.

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 50,4 Mio. EUR, zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 11,8 Mio. EUR, laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 16,1 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 45,0 Mio. EUR, Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 6,4 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 11,1 Mio. EUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen Mietforderungen in Höhe von 1,2 Mio. EUR, diese entfallen auf Fremdwährungen, und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 0,9 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden. Vorauszahlungen der Mieter sind in der Position *Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung* erfasst.

Die Position *Forderungen an Immobilien-Gesellschaften* beinhaltet Euro-Darlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 36,0 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 104,5 Mio. EUR.

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 34,1 Mio. EUR entfallen 14,8 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus anrechenbarer Quellensteuer in Höhe von 1,5 Mio. EUR, Forderungen aus Cash Collateral in Höhe von 7,7 Mio. EUR sowie Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 0,5 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,4 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten

Die *Verbindlichkeiten aus Krediten* stehen im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung von in Deutschland und Großbritannien gelegenen Objekten. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für Fremdkapitalaufnahmen der Immobilien-Gesellschaften im Gesamtvolumen von 94,7 Mio. EUR zur Verfügung.

Bei den *Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben* handelt es sich um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für Ankäufe von Immobilien. Davon entfallen auf die Euroländer 10,7 Mio. EUR und auf Fremdwährungsländer 0,4 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung* enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 2,2 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 0,3 Mio. EUR und Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 0,7 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 0,3 Mio. EUR, aus noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 7,1 Mio. EUR, aus abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 0,4 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährung 0,3 Mio. EUR, sowie aus Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 0,5 Mio. EUR.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden im Wesentlichen in Höhe von 1,8 Mio. EUR für Instandhaltungen, 1,3 Mio. EUR für Ertragsteuer und 3,1 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT) gebildet.

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, in Höhe von 3,1 Mio. EUR enthalten.

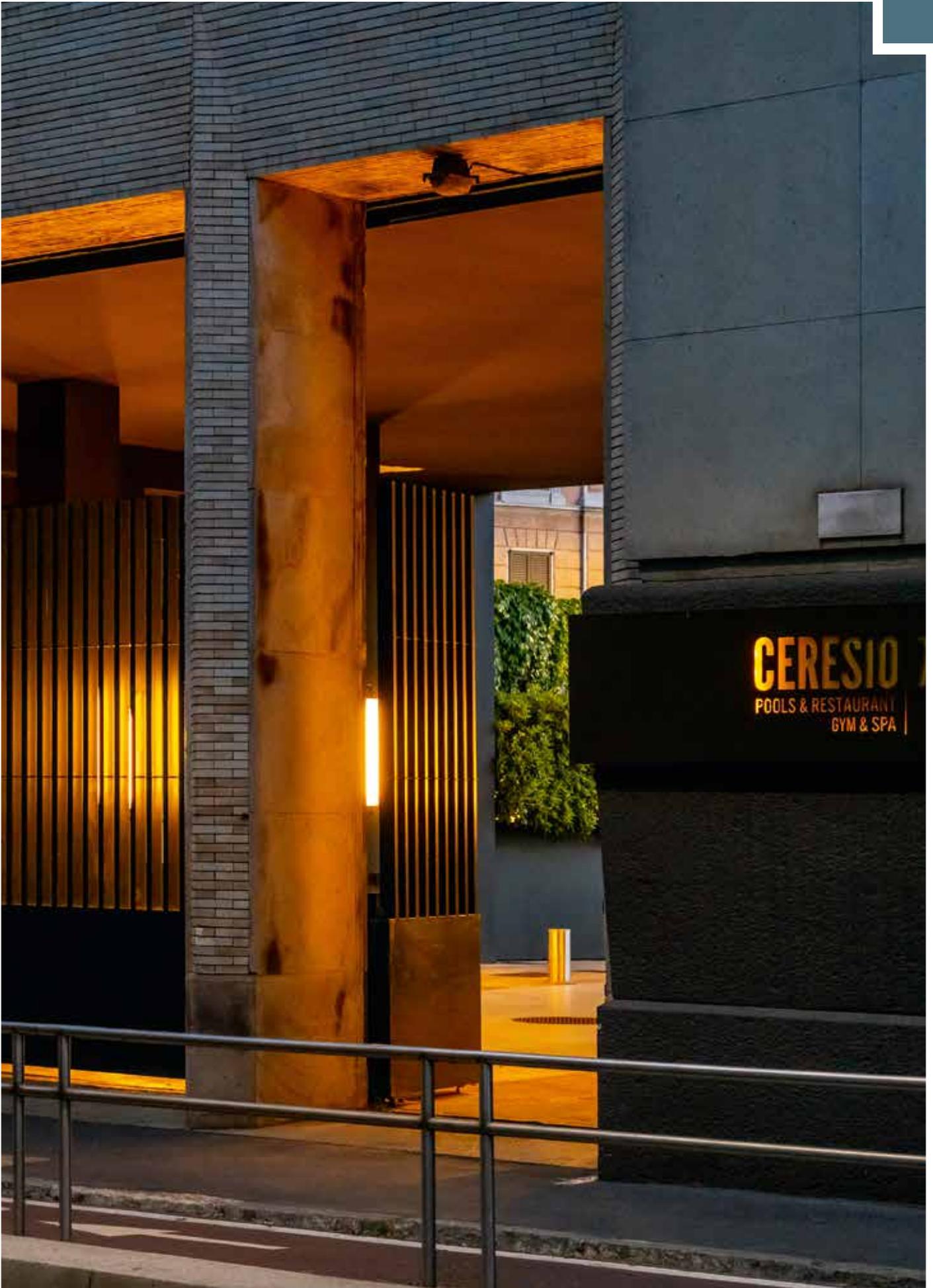
Gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung sind bei Anteilpreisermittlungen für Immobilien Rückstellungen für künftige Veräußerungsgewinnsteuern (Capital Gains Tax) aus Immobilien in der Höhe zu bilden, in welcher sie voraussichtlich von dem Belegenheitsstaat bei einem realisierten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

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

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

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 461,1 Mio. EUR per 31. Oktober 2020 auf 1.007,9 Mio. EUR per 31. Oktober 2021. Im gleichen Zeitraum wurden 10.572.911 Anteile ausgegeben und 2.547 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 538,1 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 19.662.774 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 51,25 EUR.



Milano, Via Ceresio 719

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Deutschland											
1	10117 Berlin Hausvogteiplatz 10/ Jerusalemmer Straße 14-16 „HVPX“	–	G	F	B/P: 67%; Ha: 5%; W: 23%; Kfz: 4%	Mrz. 20	2004	1.871	3.889	2.357	K/La/Pa
2	14979 Großbeeren An der Anhalter Bahn 6 „Logistikzentrum Großbeeren“	–	G	F	B/P: 10%; L: 87%; Kfz: 3%	Aug. 21	2017	167.568	91.610	0	La
Frankreich											
3	75009 Paris 1-3, Rue Blanche „Théodore“	–	G	F	B/P: 92%; S: 8%	Nov. 20	19 Jhd./ 2016	709	3.372	–	F/K/La/Pa
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Großbritannien											
4	London EC4 90 Fetter Lane	–	G	F	B/P: 96%; Ha: 4%	Jun. 21	2018	1.100	7.222	–	K/La/Pa
5	EC2R 6LL London 51 Moorgate	–	G (E)	F	B/P: 91%; Ha: 6%; L: 2%; S: 1%	Dez. 19	1987/ 2019	902	4.320	–	K/La/Pa
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Irland											
	DIM Ireland ICAV North Wall Quay 25/28 1 Dublin Irland	100,0%	–	–	–	Mrz. 21	–	–	–	–	–
6	D02 HH24 Dublin Grafton Street 26-27	–	G	F	B/P: 41%; Ha: 59%	Aug. 21	2016	397	1.742	–	K/Pa
7	D02 DP23 Dublin Hanover Quay 8 „The Reflector“ ¹²⁾	–	G (E)	F	B/P: 94%; Ha: 1%; S: 2%; Kfz: 2%	Jan. 20	2019	2.784	11.538	–	K/La/Pa
Italien											
	DIM Italy S.r.l. Galleria del Corso 1 20122 Mailand Italien	100,0%	–	–	–	Mrz. 21	–	–	–	–	–
8	20154 Mailand Via Ceresio 7/9	–	G	F	B/P: 72%; Ha: 13%; S: 15%	Mrz. 21	2009	1.929	5.958	–	K/La/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
7,6	26,2	4,0	1.257.773			61.065.000,00 (6,06)
				53,3	1.853.628,00	60.970.000,00
				53,3	1.801.044,00	61.160.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			159.100.000,00 (15,79)
				45,6	7.022.004,00	160.700.000,00
				45,8	7.021.260,00	157.290.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			80.155.000,00 (7,95)
				58,2	2.274.637,00	80.130.000,00
				58,9	2.306.668,00	80.180.000,00
4,6	0,0	8,7	628.092 (= 736.972)			116.005.000,00 (= 137.497.184,99) (13,64)
				60,9	4.972.984,00	117.010.000,00
				66,9	4.954.144,00	115.000.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			63.430.000,00 (= 75.181.642,55) (7,46)
				58,0	2.990.057,00	62.860.000,00
				58,0	2.990.057,00	64.000.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	4,9	346.467			25.540.000,00 (2,53)
				47,8	1.263.095,00	25.580.000,00
				58,2	1.216.675,00	25.500.000,00
0,0	0,0	9,6	6.998.676			158.480.000,00 (15,72)
				67,2	7.013.547,00	157.960.000,00
				67,2	7.013.547,00	159.000.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	8,4	1.629.577			75.100.000,00 (7,45)
				48,7	2.610.000,00	75.200.000,00
				58,3	2.610.000,00	75.000.000,00

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

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Deutschland

1	10117 Berlin Hausvogteiplatz 10/ Jerusalemmer Straße 14-16 „HVPX“	–	–	49,1	30.000.000,00	–	–
2	14979 Großbeeren An der Anhalter Bahn 6 „Logistikzentrum Großbeeren“	–	–	56,6	90.000.000,00	–	–

Frankreich

3	75009 Paris 1-3, Rue Blanche „Théodore“	–	–	0,0	0,00	–	–
---	---	---	---	-----	------	---	---

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Großbritannien

4	London EC4 90 Fetter Lane	–	–	51,7	60.000.000,00 (= 71.116.168,26)	–	–
5	EC2R 6LL London 51 Moorgate	–	–	48,9	31.000.000,00 (= 36.743.353,60)	–	–

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

Irland

	DIM Ireland ICAV North Wall Quay 25/28 1 Dublin Irland	0,00	187.565.000,00	–	–	0,00	202.725.051,72 (20,11)
6	D02 HH24 Dublin Grafton Street 26-27	–	–	0,0	0,00	–	–
7	D02 DP23 Dublin Hanover Quay 8 „The Reflector“ ¹²⁾	–	–	0,0	0,00	–	–

Italien

	DIM Italy S.r.l. Galleria del Corso 1 20122 Mailand Italien	0,00	1.000.000,00	–	–	0,00	81.458.829,68 (8,08)
8	20154 Mailand Via Ceresio 7/9	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
4.458.159,04 (= 7,4)	3.739.700,46	718.458,58	445.815,91	3.715.132,52 (0,37)	8,3	EUR
13.543.200,00 (= 8,5)	10.481.500,00	3.061.700,00	75.253,20	13.467.946,80 (1,34)	9,8	EUR
2.298.430,00 (= 2,9)	1.209.427,00	1.089.003,00	211.772,54	2.086.657,46 (0,21)	9,0	EUR
(= 10.461.712,80) (= 7,8)	(= 6.689.211,60)	(= 3.772.501,20)	(= 426.020,02)	(= 10.035.692,78) (1,00)	9,6	GBP (EUR)
(= 5.874.371,63) (= 8,1)	(= 3.623.050,12)	(= 2.251.321,51)	(= 575.283,49)	(= 4.775.610,34) (0,47)	8,1	GBP (EUR)
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	0,0	EUR
2.901.762,50 (= 11,4)	1.901.262,50	1.000.500,00	51.341,70	2.850.420,80	9,8	EUR
15.030.723,14 (= 9,9)	11.339.773,00	3.690.950,14	1.503.126,85	12.275.536,03	8,2	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	-	EUR
4.331.523,00 (= 5,8)	3.070.000,00	1.261.523,00	271.991,79	4.059.531,21	9,4	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Tschechische Republik¹³⁾											
	DIM Parkview s.r.o.¹⁴⁾ V Celnici 1031/4 Prag 1 Tschechische Republik	100,0%	–	–	–	Feb. 21	–	–	–	–	–
9	14000 Prag Pujmanová 1753/10a „Parkview“	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 2%; L: 2%; Kfz: 10%	Mrz. 21	2020	5.902	16.690	–	F/K/La/Pa
USA											
	Deka USA DIM Property One LP, Penn Plaza, Suite 2017, 10001 New York, USA	100,0%	–	–	–	Sep. 21	–	–	–	–	–
10	60607 Chicago 210 North Carpenter Street	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 8%; Kfz: 2%	Sep. 21	2019	2.335	19.167	–	K/La/Pa
11	20024 Washington D.C. 500 L'Enfant Plaza „500 L'Enfant“	–	G	F	B/P: 100%	Sep. 21	2019	24.281	20.198	–	K/La/Pa
Beteiligte Gesellschaft ¹⁵⁾ : Deka USA DIM GP Inc., Penn Plaza, Suite 201 7, 10001 New York, USA											
Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)											
Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)											

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,3	6,0	36.099.634 (= 1.409.923)	68,7 58,7	89.441.591,90 89.441.591,90	2.015.193.600,00 (= 78.400.000,00) 2.009.281.680,00 2.021.105.520,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,1	6,9	1.238.160 (= 1.064.070)	48,0 57,0	8.538.867,00 7.863.315,00	169.000.000,00 (= 145.570.438,00) 171.000.000,00 170.100.000,00
0,0	0,0	7,8	1.290.705 (= 1.110.314)	48,0 58,0	14.483.194,00 12.207.001,00	166.500.000,00 (= 143.417.029,16) 169.000.000,00 166.900.000,00
						512.998.827,54 (= 50,90)

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

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

Tschechische Republik¹³⁾

	DIM Parkview s.r.o.¹⁴⁾ V Celnici 1031/4 Prag 1 Tschechische Republik	0,00 (= 0,00)	11.000,00 (= 427,95)	–	–	–	1.173.016.101,52 (= 45.635.547,06) (4,53)
9	14000 Prag Pujmanové 1753/10a „Parkview“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–

USA

	Deka USA DIM Property One LP, Penn Plaza, Suite 2017, 10001 New York, USA	0,00 (= 0,00)	119.954.670,00 (= 103.324.579,01)	–	–	121.299.999,99 (= 104.483.397,21)	119.983.822,58 (= 103.349.689,98) (10,25)
10	60607 Chicago 210 North Carpenter Street	–	–	40,8	69.000.000,00 (= 59.434.084,16)	–	–
11	20024 Washington D.C. 500 L'Enfant Plaza „500 L'Enfant“	–	–	24,6	41.000.000,00 (= 35.315.905,08)	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ¹⁵⁾ : Deka USA DIM GP Inc., Penn Plaza, Suite 201 7, 10001 New York, USA						20.000,00 (= 17.227,27) (0,00)
	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)				–	140.483.397,21 (= 13,94)	433.186.345,70 (= 42,98)
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)				227.859.521,86 (= 22,61)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,0)	-	CZK (EUR)
- (= 1.485.884,00) (= 1,9)	- (= 0,00)	- (= 1.485.884,00)	- (= 66.182,14)	- (= 1.419.701,86)	-	CZK (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	USD (EUR)
- (= 5.042.094,70) (= 3,5)	- (= 1.224.918,04)	- (= 3.817.176,66)	- (= 4.885,92)	- (= 5.037.208,78)	9,8	USD (EUR)
- (= 7.250.485,05) (= 5,1)	- (= 3.600.591,66)	- (= 3.649.893,39)	- (= 91.169,84)	- (= 7.159.315,22)	9,9	USD (EUR)
						USD (EUR)
				0,00 (= 0,00)		EUR
				34.081.039,90 (= 3,38)		EUR

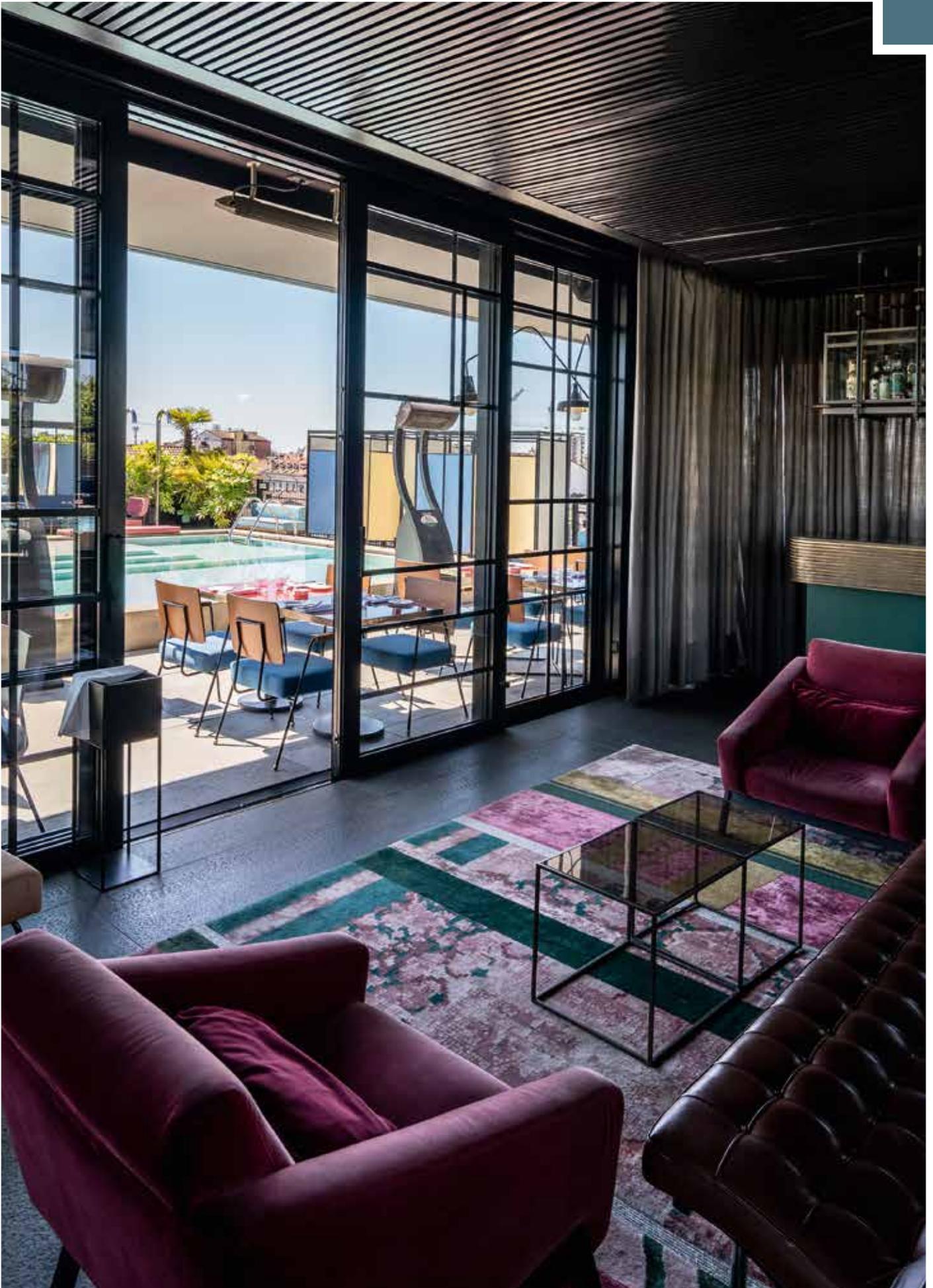
Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- ¹⁾ Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt, **(E)** = Erbbaugrundstück
- ²⁾ Entwicklungsstand: **U** = unbebautes Grundstück, **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- ³⁾ Nutzungsart: **B/P** = Büro und Praxen, **H** = Hotel, **L** = Lager, Hallen und Logistik, **Ha** = Einzelhandel und Gastronomie, **S** = Sonstiges, **W** = Wohnen, **Kfz** = offene Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Parkhäuser, (Angaben in % sind auf die Erträge bezogen)
- ⁴⁾ Ausstattung: **F** = Fernwärme, **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- ⁵⁾ Leerstand nach BVI-Methode (Projekte werden bis zwölf Monate nach Fertigstellung nicht berücksichtigt). Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr/ Geschäftshalbjahr, sofern eine ertragsbezogene Quote von 33 % erreicht oder überschritten wurde.
- ⁶⁾ Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.
Die Mietverträge, die in den auf den Berichtszeitraum folgenden zwölf Monaten auslaufen, werden insgesamt in % der gesamten Vertragsmieten angegeben. Basis für die Gewichtung bei der durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Vertragsmiete aus dem Objekt. Unbefristete Verträge werden hier nicht berücksichtigt.
Es handelt sich um die tatsächlichen Mieterträge im Geschäftsjahr/-halbjahr, bei neu angekauften Objekten um die vereinnahmten Mieten vom Kaufzeitpunkt an bis zum Ende des Geschäftsjahres/-halbjahres.
Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien.

- ⁷⁾ Marktübliche Miete laut aktuellem Bewertungsgutachten, diese Mieten können von den gegenwärtigen tatsächlichen Mieten abweichen.
- ⁸⁾ Die Verkehrswertermittlung erfolgt zu verschiedenen Bewertungsstichtagen in der Regel viermal innerhalb des Geschäftsjahres für jede einzelne Immobilie; Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Im Berichtszeitraum erworbene Objekte werden bis zu maximal drei Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Anteil am Fondsvermögen nur für direkt gehaltene Immobilien.
- ⁹⁾ Kaufpreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- ¹⁰⁾ Angaben erfolgen in Fondswährung EUR. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- ¹¹⁾ Angaben erfolgen in Fondswährung EUR.
- ¹²⁾ Die ehemals direkt gehaltene Immobilie wird nach einem Halteformwechsel seit 01.06.2021 indirekt über die Immobilien-Gesellschaften „DIM Ireland ICAV“ gehalten.
- ¹³⁾ Mietverträge und Verkehrswertermittlung sind in EUR valuiert.
- ¹⁴⁾ Die ehemalige Immobilien-Gesellschaft „DIM Epsilon Project Company“ wurde zum 01.10.2021 auf die Holding-Gesellschaft „DIM Parkview s.r.o.“ verschmolzen.
- ¹⁵⁾ An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.

Hinweis

Die Rubriken *Restnutzungsdauer*, *Marktübliche Miete* und *Verkehrswerte* weisen im Immobilienverzeichnis beide Gutachtenwerte der externen Bewerter aus. Die Rubrik *Verkehrswerte* weist darüber hinaus auch den arithmetischen Mittelwert der beiden Gutachtenwerte aus. Weitere Informationen in diesem Jahresbericht finden Sie auf Seite 2 „Hinweise“ sowie im Anhang ab Seite 61.



Milano, Via Ceresio 719

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. Oktober 2021

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

I. Ankäufe¹⁾

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Deutschland

14979 Großbeeren An der Anhalter Bahn 6 „Logistikzentrum Großbeeren“	⁵⁾	–	F	Aug. 21
--	---------------	---	---	---------

Frankreich

75009 Paris 1-3, Rue Blanche	AG Real Estate	–	F	Nov. 20
---------------------------------	----------------	---	---	---------

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Großbritannien

London EC4 90 Fetter Lane	⁵⁾	–	F	Jun. 21
------------------------------	---------------	---	---	---------

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

Irland

DIM Ireland ICAV North Wall Quay 25/28 1 Dublin Irland	–	100 %	–	Mrz. 21
D02 HH24 Dublin 26-27 Grafton Street	⁵⁾	–	F	Aug. 21

Italien

DIM Italy S.r.l. Galleria del Corso 1 20122 Mailand Italien	–	100 %	–	Mrz. 21
20154 Mailand Via Ceresio 7/9	Dsquared2	–	F	Mrz. 21

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Tschechische Republik

DIM Parkview s.r.o.⁶⁾ V Celnici 1031/4 Prag 1 Tschechische Republik	–	100 %	–	Feb. 21
DIM Epsilon Project Company s.r.o.⁷⁾ V Celnici 1031/4 110 00 Prag Tschechische Republik	Skanska	100 %	–	Mrz. 21
14000 Prag Pujmanové 1753/10a „Parkview“	–	–	F	Mrz. 21

Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie ³⁾	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Immobilie) ⁴⁾	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
5)	–	5)	10	EUR
80.100.000,00	–	2.298.430,00 (= 2,9)	10	EUR
5)	–	5)	10	EUR
–	0,00	0,00 (= 0,0)	–	EUR
5)	–	5)	10	EUR
–	0,00	0,00 (= 0,0)	–	EUR
74.250.000	–	4.331.523,00 (= 5,8)	10	EUR
–	0,00 (= 0,00)	– (= 0,00) (= 0,0)	–	CZK (EUR)
–	1.050.944.902,02 (= 40.204.472,15)	– (= 1.485.884,00) (= 3,7)	10	CZK (EUR)
1.999.631.237,98 (76.612.756,00)	–	– (= 0,00) (= 0,0)	–	CZK (EUR)

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

USA

Deka USA DIM Property One LP Penn Plaza, Suite 201 7 10001 New York	–	100 %	–	Sep. 21
--	---	--------------	---	----------------

60607 Chicago 210 North Carpenter Street	⁵⁾	–	F	Sep. 21
---	---------------	---	---	---------

20024 Washington D.C. 500 L'Enfant Plaza „500 L'Enfant“	⁵⁾	–	F	Sep. 21
---	---------------	---	---	---------

II. Verkäufe¹⁾

keine

Hinweis

Der Umfang der *Immobilientransaktionen*, die im Berichtszeitraum ausgeführt wurden, belief sich auf insgesamt rund 833,7 Mio. EUR.

Kauf- /Verkaufspreis der Immobilie ³⁾	Kauf- /Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾	Nebenkosten der Beteiligungs- transaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Beteiligung)/ der Immobilientransaktion (in % des Kauf- /Verkaufspreises- der Immobilie) ⁴⁾	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungs- nebenkosten in Jahren	Währung
–	0,00 (= 0,00)	– (= 0,00) (= 0,0)	–	USD (EUR)
5)	–	5)	10	USD (EUR)
5)	–	5)	10	USD (EUR)

Anmerkungen:

- ¹⁾ Übersicht der im Fondsgeschäftsjahr 2020/2021 in das Fondsvermögen übergegangenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.
- ²⁾ Entwicklungsstand: **B**-im Bau, **F**-fertiges Objekt, **R**-Bestandsentwicklung
- ³⁾ Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag. Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihrer Projektschätzung angegeben.
- ⁴⁾ EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- ⁵⁾ Mit dem Verkäufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.
- ⁶⁾ Die Holdinggesellschaft „DIFL Pilsen VI s.r.o.“ wurde am 02.02.2021 in das Sondervermögen des Deka-ImmobilienMetropolen übertragen und in „DIM Parkview s.r.o.“ umfirmiert.
- ⁷⁾ Die Immobilien-Gesellschaft „DIM Epsilon Project Company“ wurde zum 01.10.2021 auf die Holding-Gesellschaft „DIM Parkview s.r.o.“ verschmolzen.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				131.896.294,85	13,09

Hinweis

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

Der Anteil der *Derivattransaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 100 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 436,8 Mio. EUR.

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

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	1.169.825,82)	905.974,90 1.211.217,80	<u>2.117.131,27</u>	<u>0,21</u>
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<u>140.483.397,21</u>	<u>13,94</u>
3. Andere (davon in Fremdwährung: davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Cash Collateral davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	560.091,24)	0,00 7.720.000,00 0,00	<u>9.795.658,75</u>	<u>0,97</u>
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung: davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	107.859.521,86)	45.000.000,00	<u>227.859.521,86</u>	<u>22,61</u>
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung:	403.146,13)		11.116.922,87	1,10
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	1.235.772,53)		3.163.013,12	0,31
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: davon aus Anteilumsatz davon aus Cash Collateral davon aus Sicherungsgeschäften	653.103,18)	0,00 0,00	8.329.198,91	0,83
Geschlossene Positionen	Kurswert	Kurswert	Ergebnis	
	Verkauf EUR	Kauf EUR	EUR	
GBP 8,7 Mio.	9.585.899,57	10.099.945,66	-514.046,09	
Offene Positionen	Kurswert	Kurswert	Vorläufiges	
	Verkauf EUR	EUR	Ergebnis EUR	
GBP 86,8 Mio.	98.939.689,32	102.286.816,67	-3.347.127,35	
USD 237,6 Mio.	199.843.275,04	203.108.064,26	-3.264.789,22	
III. Rückstellungen			<u>6.222.733,91</u>	<u>0,62</u>
(davon in Fremdwährung:	3.770.311,73)			
Fondsvermögen			1.007.867.304,55	100,00

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

Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang ab der Seite 61.

Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

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

		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR
GBP	95,0 Mio.	110.614.934,48	108.906.923,02
USD	9,0 Mio.	7.493.382,76	7.625.965,70

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. November 2020 bis 31. Oktober 2021

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			3.471,56	
2. Sonstige Erträge			1.888.734,15	
3. Erträge aus Immobilien			12.521.909,67	
(davon in Fremdwährung:	4.281.622,97)			
Summe der Erträge				14.414.115,38
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			3.258.469,24	
a) davon Betriebskosten		96.200,26		
(davon in Fremdwährung:	29.625,09)			
b) davon Instandhaltungskosten		2.113.713,29		
(davon in Fremdwährung:	586.839,08)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		322.415,99		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
d) davon sonstige Kosten		726.139,70		
(davon in Fremdwährung:	404.039,92)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			342.002,64	
(davon in Fremdwährung:	342.002,64)			
3. Ausländische Steuern			574.516,73	
(davon in Fremdwährung:	118.719,73)			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			1.770.561,13	
(davon in Fremdwährung:	1.382.741,33)			
5. Verwaltungsvergütung			3.798.652,67	
6. Verwahrstellenvergütung			379.863,79	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			83.878,96	
8. Sonstige Aufwendungen			1.321.644,66	
davon Kosten der externen Bewerter		155.134,79		
Summe der Aufwendungen				11.529.589,82
III. Ordentlicher Nettoertrag				2.884.525,56
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			8.254.062,56	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Devisentermingeschäften			1.829.798,45	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				10.083.861,01
2. Realisierte Verluste				
a) aus Devisentermingeschäften			-254.369,93	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				-254.369,93
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				9.829.491,08
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				8.897.887,80
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				21.611.904,44

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Immobilien			-1.660.303,07	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: 2.483.759,49)	3.418.759,49			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-5.079.062,56		
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			6.050.576,75	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: 4.857.578,11)	9.074.620,63			
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung: -3.024.043,88)		-3.024.043,88		
Zwischensumme				4.390.273,68
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-235.167,97	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: -235.167,97)		-235.167,97		
Zwischensumme				-235.167,97
3. Währungskursveränderung				-1.243.719,54
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				2.911.386,17
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				24.523.290,61

Verwendungsrechnung zum 31. Oktober 2021

	Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
I. Für die Ausschüttung verfügbar	24.052.111,77	1,22
1. Vortrag aus dem Vorjahr	2.440.207,33	0,12
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	21.611.904,44	1,10
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	12.254.447,37	0,62
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	400.000,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	11.854.447,37	0,60
III. Gesamtausschüttung¹⁾	11.797.664,40	0,60

¹⁾ Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gem. § 7 Abs. 3, 3a und 3c InvStG über die depotführende Stelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungspflichtete.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Die Position *Sonstige Erträge* enthält im Wesentlichen Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 1,3 Mio. EUR und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,6 Mio. EUR.

Die *Erträge aus Immobilien* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 7,3 Mio. EUR auf 12,5 Mio. EUR.

Die *Bewirtschaftungskosten* sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 0,9 Mio. EUR auf 3,3 Mio. EUR gestiegen. Sie enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 0,1 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 2,1 Mio. EUR sowie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 0,3 Mio. EUR gem. § 12 Abs. 4 der Besonderen Anlagebedingungen. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Verwalterhonorare und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 0,2 Mio. EUR sowie Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 0,3 Mio. EUR enthalten.

In der Position *Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten* in Höhe von 0,3 Mio. EUR sind Erbbauzinsen für im Bestand gehaltene Objekte enthalten.

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

Die *Zinsen aus Kreditaufnahmen* enthalten Darlehenszinsen für fremdfinanzierte Immobilien in Deutschland und Großbritannien.

Die Kosten für die *Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 1,6 Mio. EUR auf 4,2 Mio. EUR.

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

Die *Sonstigen Aufwendungen* enthalten negative Habenzinsen in Höhe von 1,1 Mio. EUR und die Kosten für die externen Bewerter in Höhe von 0,2 Mio. EUR.

Die *realisierten Gewinne und Verluste aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* bilden die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten.

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

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

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

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

Bei *Währungskursveränderungen* ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und zum Kurs am Ende der Berichtsperiode anzugeben. Des Weiteren werden hier Gewinne und Verluste aus der Abwicklung laufender Transaktionen über Fremdwährungsverrechnungskonten berücksichtigt sowie Wertschwankungen bei Derivatgeschäften auf Währungen, die zum Berichtsstichtag noch nicht realisiert wurden. Das realisierte Ergebnis aus Devisentermingeschäften in Höhe von 1,6 Mio. EUR ist in der Position „Realisierte Gewinne“ in Höhe von 1,8 Mio. EUR und der Position „Realisierte Verluste“ in Höhe von -0,2 Mio. EUR enthalten.

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Sie setzen sich zusammen aus Britischen Pfund, Tschechischen Kronen und US-Dollar.

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 11,8 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das *realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres* in Höhe von 21,6 Mio. EUR. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 2,4 Mio. EUR. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 0,4 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 11,9 Mio. EUR. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 0,60 EUR pro Anteil bei einem Anteilumlauf von 19.662.774 Anteilen.



Milano, Via Ceresio 7/9

Die Berücksichtigung ökologischer Merkmale im Deko-ImmobilienMetropolen

Nachhaltigkeit ist bei den Investitionen des Deko-ImmobilienMetropolen seit Auflegung des Fonds ein zentraler Faktor. Ausgangspunkt ist dabei neben dem Ökologie-Rating die Darstellung des Anteils der zertifizierten Immobilien als Qualitätsmerkmal im Portfolio. Dabei sind zertifizierte Immobilien ein Maßstab für hohe Nutzungsqualität, gute Lagekriterien und auch die Beachtung ökologischer Ansatzpunkte. Im Fondsgeschäftsjahr 2020/2021 weist das Immobilienvermögen zum Stichtag 31. Oktober 2021 mit rund 91 % bereits eine sehr hohe Quote auf.

Diese solide Grundlage erlaubte, dass der Deko-ImmobilienMetropolen zum 01.05.2021 neue ökologische Merkmale in den Investitionsprozess aufnehmen konnte, um damit einen größeren Fokus auf die Einhaltung der Klimaziele der EU legen zu können. Somit soll in zukünftigen Investitionsentscheidungen auch deren Wirkung auf die Entwicklungen beim Klimawandel berücksichtigt werden.

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

Finanzprodukte, die ökologische Merkmale bewerben

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

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

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

Die entsprechenden Ausweise, wie diese Nachhaltigkeitsmerkmale erfüllt werden, unterliegen gemäß Artikel 11, Abs. 4 der Offenlegungs-Verordnung der Ausarbeitung und Umsetzung entsprechender technischer Regulierungsstandards, in denen die Einzel-

heiten zu Inhalt und Darstellung festgelegt werden. Diese technischen Regulierungsstandards kommen entsprechend ab dem Anwendungszeitpunkt zum Einsatz. Derzeit können die vom Sondervermögen beworbenen ökologischen Merkmale den vorvertraglichen Informationen sowie der relevanten Produktwebsite unter www.deka.de entnommen werden.

Die Vorgehensweise bei der Ermittlung des Immobilienenergieverbrauchs

Zunehmende CO₂-Emissionen sind nach aktuellem Stand der Forschung ein wesentlicher Faktor für das Fortschreiten des Klimawandels. Durch die sich immer stärker ändernden klimatischen Bedingungen ändern sich auch die Risiken für Immobilien. Um diesem Effekt entgegenzusteuern, empfiehlt es sich Maßnahmen umzusetzen, die geeignet sind, die CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Ziel ist es, durch aktive Steuerung den Energieverbrauch und somit die CO₂-Emissionen zu verringern. Zur Orientierung inwiefern sich die aktuellen Verbräuche und Emissionen innerhalb der Zielrichtung des Pariser Klimaabkommens befinden, benötigt es einen Vergleichsmaßstab. Für den Deko-ImmobilienMetropolen wurde zum Abgleich das Ergebnis eines Forschungsprojektes mehrerer Universitäten gewählt, der „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM). Dieser Pfad leitet die Anforderungen des Pariser Klimaabkommens auf die Immobilienwirtschaft für viele Länder her. Über dieses wissenschaftsgestützte Tool werden für verschiedene Immobilienarten (Nutzungsarten, Standorte) Empfehlungen gegeben, wieviel Energieverbrauch oder Kohlendioxid zu welchem Zeitpunkt maximal noch ausgestoßen werden darf, um gemäß dem Übereinkommen von Paris die globale Erwärmung auf unter 2°C bzw. 1,5°C zu begrenzen. Die CRREM-Zielpfade werden vom Forschungsprojekt laufend an aktuelle Entwicklungen und verbesserte Datengrundlagen angepasst, wobei das Klimaziel gleichbleibt.

Ein erster Schritt zu einer zielgerichteten Reduktion ist die Transparenz über die Emissionen, basierend auf einer validen Datenbasis. Bei Bestandsimmobilien vorhandene CO₂-Emissionen entstehen durch die Verbrennung von fossilen Brennstoffen, wie Gas, aber auch durch den Verbrauch von Strom. Der hinzugekaufte Strom wird grundsätzlich sowohl aus fossilen Brennstoffen als auch aus regenerativen Energien erzeugt. Somit ist es erforderlich in einem ersten Schritt alle Verbräuche der Immobilien zu erfassen. Anschließend werden die CO₂-Emissionen über Umrechnungsfaktoren aus den Energieverbräuchen berechnet. Aufgrund der unterschiedlichen Ablesezeitpunkte in den Immobilien, erfolgt die Erfassung der Energieverbräuche naturgemäß mit einem zeit-

lichen Versatz. Vor diesem Hintergrund wurden die Verbrauchs- und Emissionsdaten für das vorangegangene Jahr ermittelt.

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

Anhand öffentlich verfügbarer landesüblicher Umrechnungsfaktoren wurden die Energieverbräuche anschließend in CO₂-Emissionen umgerechnet. Bei der Verwendung von Ökostrom kommt ein deutlich reduzierter Umrechnungsfaktor zur Anwendung. Anschließend erfolgte die Korrektur zum Ausgleich von Klima- und leerstandsbedingten Einflüssen. Diese Bereinigung ist notwendig, um außergewöhnlich hohe, ebenso wie niedrige Verbräuche etwa aufgrund von außerordentlich milden oder extremen Wetterperioden oder aufgrund von Leerständen auszugleichen. So wird eine bessere Vergleichbarkeit über den Zeitablauf gewährleistet.

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

1. Berücksichtigung der Investitionsauswahl nach dem Deka-ESG-Score und dem Ecology-Score

Ankäufe ab 01.05.2021			
Stadt	Land	ESG-Score (2021, Land)	Ecology-Score (Metropolen)
Berlin	Deutschland	92	68
London	Großbritannien	85	59
Dublin	Irland	94	60
Washington	USA	77	59
Chicago	USA	77	53

Der Deka-ImmobilienMetropolen hat im Berichtsjahr nach dem 01. Mai 2021 in den in der Tabelle genannten Ländern investiert: Damit liegen 100 % der Investitionen in Ländern über dem ESG-Score von 60 (100 %).

Die ausgewählten Investitionsstandorte (siehe Tabelle) der nach dem 01. Mai 2021 erworbenen Immobilien zeigen die folgenden Ecology-Scores: Somit hat der Deka-ImmobilienMetropolen alle Investitionen in Städten mit einem hohen Ecology-Score getätigt.

Weitere Informationen zum Deka-ESG-Score und zum Ecology-Score finden Sie unter www.deka.de.

2. Ankäufe mit CO₂-Emissionen unterhalb des CRREM-Zielpfades

Im Fondsgeschäftsjahr 2020/2021 wurden für den Deka-ImmobilienMetropolen acht Immobilienankäufe mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 834 Mio. EUR getätigt. Von diesen acht angekauften Immobilien erfolgten fünf Transaktionen zeitlich nach Mai 2021. Deren CO₂-Fußabdruck wurde mit der Vorgabe aus dem CRREM-Pfad abgeglichen. Dabei lagen vier Investitionen besser als die CRREM-Vorgabe (ca. 74 % der Verkehrswerte). Für diese Objekte war es daher nicht notwendig, weitere Maßnahmen zu definieren. Lediglich für die Immobilie, die unter dem CRREM-Zielwert liegt, ist die Installation einer Solaranlage geplant, um so langfristig den CO₂-Verbrauch der Immobilie unter den CRREM-Zielpfad zu senken.

3. Bestandsimmobilienanteil mit CO₂-Emissionen unterhalb des CRREM-Zielpfades

Als weiteres ökologisches Merkmal wurde für den Deka-ImmobilienMetropolen festgelegt, dass Bestandsimmobilien, die mit ihren CO₂-Emissionen nicht unterhalb der CRREM-Pfad-Vorgabe liegen, genauer untersucht werden sollen. Aus dieser Untersuchung sollen geeignete Energie- oder CO₂-reduzierende Maßnahmen abgeleitet werden.

Bei Bestandsimmobilien deren CO₂-Emissionen dauerhaft oberhalb des CRREM-Pfades liegen und keine geeigneten Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks ableitbar sind, kann in Abhängigkeit von Marktentwicklung, Performance- und Portfolioauswirkung auch ein Verkaufsprozess ausgelöst werden.

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

4. Energieverbrauch der Immobilien

Weitere Informationen finden Sie unter www.deka.de.

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

Das Fondsgeschäftsjahr 2020/2021 war im Wesentlichen durch den Ankauf von neuwertigen Objekten geprägt. Demzufolge wurden noch keine größeren Baumaßnahmen durchgeführt, jedoch wurden bereits während des Ankaufsprozesses erste Überlegungen und Planungen zur Steigerung der Energieeffizienz getroffen (z.B. Installation einer Solaranlage in Berlin, Großbeeren).

Neben der vorgenannten größeren bautechnischen Maßnahme, besteht zur Optimierung der Energieverbräuche und damit auch zur Senkung der CO₂-Emissionen u. a. auch eine Kooperation mit dem PropTech-Anbieter MeteoViva. PropTech-Unternehmen sind innovative Unternehmen, die meist durch digitalisierte Produkte und Dienstleistungen Prozesse in der Immobilienwirtschaft optimieren. MeteoViva verknüpft über ein intelligentes

Gebäudesteuerungssystem meteorologische Daten mit Daten der Gebäudetechnik und des aktuellen Raumklimas. Daraus ermittelt ein digitales Modell die idealen Betriebsinformationen für das Gebäude. Diese Kooperation befindet sich weiterhin im Ausbau. Es wird geprüft, in welchem Umfang die Bestandsimmobilien des Fonds mit dieser Technik gesteuert werden können. Weitere Informationen finden Sie unter www.deka.de.

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

Mit rund 91 % weist der Deka-ImmobilienMetropolens zum Ende des Geschäftsjahres eine sehr hohe Zertifizierungsquote auf.

6. Mietvertragsverhandlungen zielen verstärkt auf den Abschluss von Green Leases

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

7. Liquiditätsanlage

Das Investmentvermögen hält zum Geschäftsjahresende (31.10.2021) 132 Mio. EUR als Liquiditätsanlage. Die Selektion der Anlagemöglichkeiten für diese Liquiditätsanlagen erfolgt mit Hilfe eines Nachhaltigkeitsfilters der Firma Vigeo Eiris. Durch Nutzung dieses Filters wurde sichergestellt, dass keine Verstöße der Geschäftspartner gegen den UN Global Compact* stattgefunden haben. Auch wurden keine Anlagen bei Emittenten getätigt, die mehr als 10 % ihres Umsatzes aus der Kohleverstromung generieren.

8. Verantwortungsvolle Unternehmensführung auf Grundlage des UN Global Compact

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

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

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV*

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per 31.10.2021 in EUR: 307.541.367

Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:

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

Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:	EUR	0
Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten an Dritte gewährte Sicherheiten:	EUR	7.720.000

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

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

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

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

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

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

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

Das durch Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäfte erzielte Exposure

Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt. EUR 0,00

Gesamtbetrag der bei Wertpapier-Darlehen von Dritten gewährten Sicherheiten:

Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt. EUR 0,00

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

EUR 0,00

Sonstige Angaben

Anteilwert	EUR	51,25
Umlaufende Anteile	Stück	19.662.774

Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung („KARBV“) genannt sind, sowie den folgenden Grundsätzen:

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten („Immobilien“) oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft („Gesellschaft“) externe Bewerter („Bewerter“) in ausreichender Zahl. Ein Bewerter hat die nach dem KAGB und den Anlagebedingungen für das Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Vermögensgegenstände gemäß § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB („Immobilien“) werden grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet.

* Siehe Seite 68.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

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

2. Ankaufsbewertungen

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

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

3. Regelbewertungen und außerplanmäßige Bewertungen

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

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

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren, handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Investmentanteile

Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Geldmarktinstrumente

Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

3. *Derivate*

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

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

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

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

4. *Wertpapier-Darlehen*

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

5. *Wertpapier-Pensionsgeschäfte*

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

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

6. *Forderungen*

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

7. *Anschaffungsnebenkosten*

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

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

8. *Verbindlichkeiten*

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

9. *Rückstellungen*

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

Positive und negative Wertveränderungen, die vor dem 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 Euro umgerechnet.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV

Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: **0,60**

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: **1,13**

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen¹⁾:

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

Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände²⁾): **EUR 47.315.092,05**

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH⁴⁾ gezahlten Mitarbeitervergütung³⁾	EUR	50.547.721,67
davon feste Vergütung	EUR	43.404.637,21
davon variable Vergütung	EUR	7.143.084,46
Zahl der Mitarbeiter der KVG		545
<hr/>		
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH⁴⁾ gezahlten Vergütung an Risktaker	EUR	3.006.323,01
davon Geschäftsführer	EUR	670.352,15
davon andere Risktaker	EUR	2.335.970,86

Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

Vergütungskomponenten

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

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

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

Bemessung des Bonuspools

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

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

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

Variable Vergütung bei risikorelevanten Mitarbeitern

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

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

Überprüfung der Angemessenheit des Vergütungssystems

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

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

Für das Publikums-Sondervermögen Deka-ImmobilienMetropolen wird im Abschnitt „Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben“ auf besondere Risiken und Ereignisse im Berichtszeitraum hingewiesen.

Zusätzliche Informationen:

a) prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten:

0 %

Gemäß Art. 1 Abs. 5 AIFM-VO müssen sich derartige besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des Fonds beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken. Gesetzliche Rücknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (z. B. Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht.

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

siehe ab dieser Seite und folgend

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

siehe ab Folgeseite 67

d) Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverage § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Der maximale Umfang des Leverage, den die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des AIF einsetzen kann, hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert.

e) Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß

5,0
(derzeit: 2,5)

f) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode

1,3

g) Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß

2,0

h) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode

1,0

Zu b) der zusätzlichen Informationen:

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

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

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

Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

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

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

Die Gesellschaft führt 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 02. Dezember 2019 für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

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

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

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

Profil des typischen Anlegers

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

Anleger sollten in der Lage sein, auch erhebliche Wertschwankungen der Anteile oder einen finanziellen Verlust – bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals – tragen zu können. Eine Anlage in Anteile 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-ImmobilienMetropolens im Kapitel 4 „Risikohinweise für das Sondervermögen“ im Einzelnen erläutert.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

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

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurde § 1 Abs. 7 der Besonderen Anlagebedingungen („BAB“) für das von der Deka Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen „Deka-ImmobilienMetropolen“ (ISIN DE000DK0TWX8) neu eingefügt.

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

Die Änderungen erfolgen im Hinblick auf die Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) zur Konkretisierung der bisher verfolgten Anlageziele dahingehend, dass das Sondervermögen bei Auswahl und Verwaltung der Immobilien ökologische Merkmale im Sinne der Offenlegungsverordnung berücksichtigt (Art. 8 Offenlegungsverordnung). Nähere Erläuterungen zu den berücksichtigten ökologischen Merkmalen ergeben sich aus dem Verkaufsprospekt (www.deka.de).

Die Änderungen in § 1 Abs. 7 BAB traten zum 01.05.2021 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht nicht.

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

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

Erstmals informiert der Deka-ImmobilienMetropolen daher in diesem Jahresbericht in einem separaten Abschnitt zur „Berücksichtigung ökologischer Merkmale“ im Rahmen eines nachhaltig geprägten Portfoliomanagements (siehe ab S. 58).

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurden die Anlagebedingungen des Sondervermögens im Zuge von Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) aufgrund des Inkrafttretens wesentlicher Bestandteile des Fondsstandortgesetzes (FoStoG) am 2. August 2021 und anderer Vorschriften geändert. Die Änderungen traten zum 15. Januar 2022 in Kraft. Die Anleger wurden nach dem Berichtszeitraum per dauerhaftem Datenträger, durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger und auf deka.de informiert; diese Informationen enthalten nähere Erläuterungen der Änderungen.

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

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

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

⁴⁾ Mitarbeiterwechsel innerhalb der 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-ImmobilienMetropolen – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 01. November 2020 bis 31. Oktober 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. November 2020 bis 31. Oktober 2021 und der vergleichenden Übersicht sowie der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, den 28. Januar 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schobel
Wirtschaftsprüfer

Kühn
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber ¹⁾

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020/2021 in Höhe von 0,60 EUR je Anteil erfolgt am 11.02.2022.²⁾ Für das Geschäftsjahr 2019/2020 erfolgte eine die Ausschüttung von insgesamt 0,35 EUR je Anteil.

ALLGEMEINE BESTEUERUNGSSYSTEMATIK

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

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 01.01.2018.

Darstellung der Rechtslage seit dem 01.01.2018

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

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

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der

Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investorerträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

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

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

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

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

ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und 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 amtlichen 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 erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

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

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

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

ABWICKLUNGSBESTEUERUNG

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

STEUERAUSLÄNDER

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung³⁾ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

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

KIRCHENSTEUER

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

AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

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

FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

AUTOMATISCHER INFORMATIONSAUSTAUSCH VON STEUERSACHEN

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

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

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

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

GRUNDERWERBSTEUER

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

3%-STEUER IN FRANKREICH

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

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Dekametropliten nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 01.01.2022 mindestens 210.977 Anteile am Dekametropliten hielten.

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

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

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

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

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

ALLGEMEINER HINWEIS

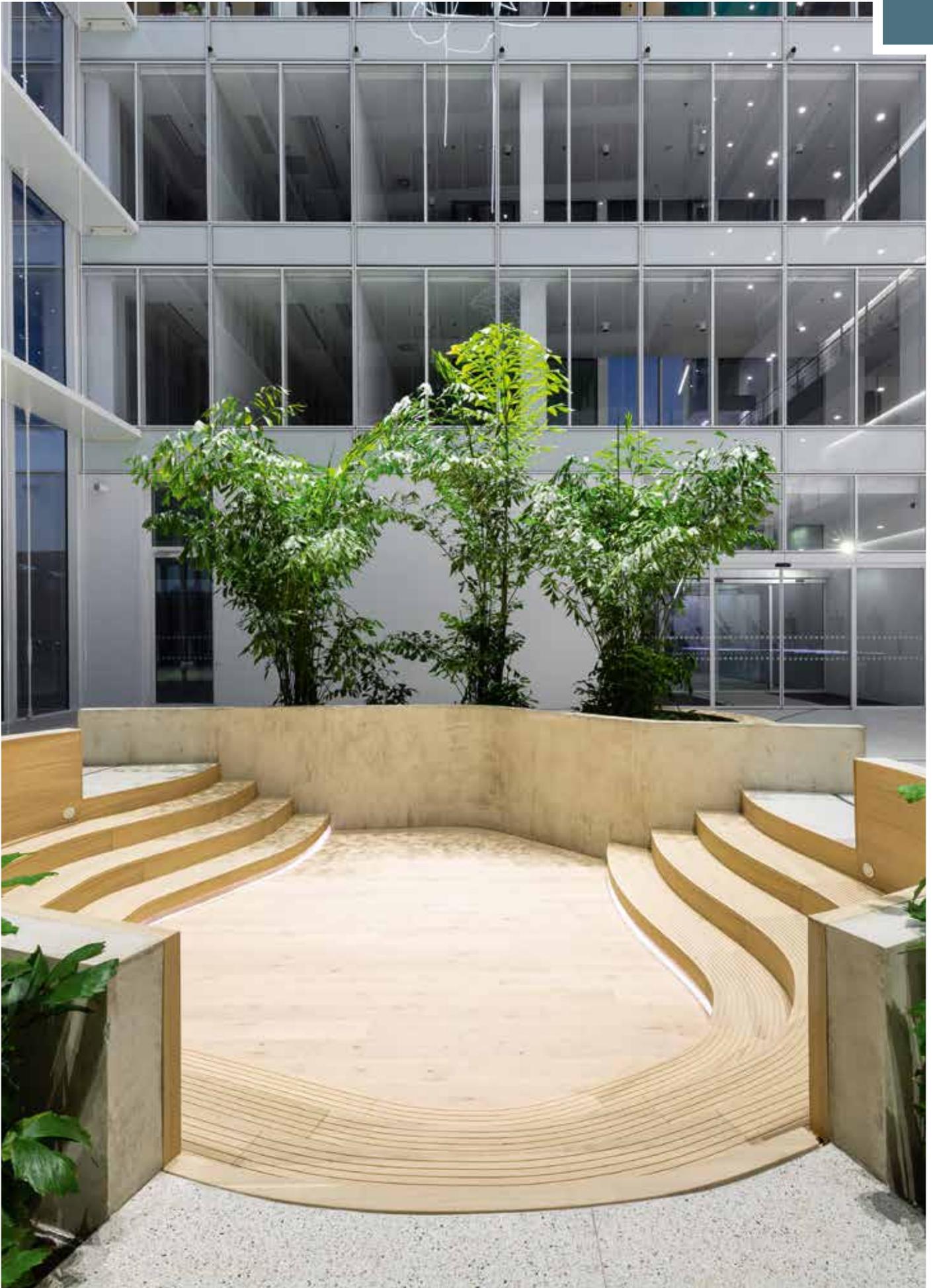
Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch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

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

²⁾ Endausschüttung am 11.02.2022 mit Beschlussfassung vom 18.01.2022.

³⁾ § 37 Abs. 2 AO.

⁴⁾ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.



Prag, „Parkview“

Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienMetropolen auf einen Blick

ISIN/WKN	DE000DK0TWX8/DK0TWX
Auflegungsdatum	02. Dezember 2019
Laufzeit des Sondervermögens	unbefristet
Ausgabeaufschlag	
– maximal	6,00 % des Anteilwertes
– derzeit	5,26 % des Anteilwertes
Erstausgabepreis	50 EUR/Anteil zzgl. Ausgabeaufschlag
Verwaltungsvergütung	bis zu 1,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr*
Verwahrstellenvergütung	
– maximal	0,10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr*
– derzeit	0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr*
Ankaufs-/Verkaufs-/Baugebühr	
maximal/derzeit	1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten**
Projektentwicklungsgebühr	
maximal/derzeit	3 % der Baukosten
Verbriefung der Anteile	Globalurkunde, keine effektiven Stücke
Auftrags- und Abrechnungspraxis	Die an einem Bewertungstag bis 12.00 Uhr bei der Gesellschaft eingegangenen Aufträge werden zum Preis des nächsten Bewertungstages abgerechnet. An Börsentagen, die auf die in Hessen gesetzlichen Feiertage Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Christi Himmelfahrt, Maifeiertag, Pfingstmontag, Fronleichnam und Tag der Deutschen Einheit, 1. und 2. Weihnachtstag fallen, sowie 24. und 31. Dezember, wird von einer Ermittlung des Inventarwertes und des Anteilwertes abgesehen.
Ertragsausschüttung	Anfang Februar eines jeden Jahres nach Bekanntmachung des Jahresberichts; die Gesellschaft kann unterjährig zum 31. August eine Zwischenausschüttung vornehmen.
Geschäftsjahr	01. November bis 31. Oktober
Berichterstattung	
– Jahresbericht	zum 31. Oktober, erscheint spätestens sechs Monate nach dem Stichtag
– Halbjahresbericht	zum 30. April, erscheint spätestens zwei Monate nach dem Stichtag

* aus den Monatsendwerten

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

Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Deka Immobilien Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt am Main

Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gründungsdatum

29. November 1966

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2020)

gezeichnet und eingezahlt 10,2 Mio. EUR

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

Geschäftsführung

Ulrich Bäcker*
Mömbis

Burkhard Dallosch*
Bad Nauheim

Esteban de Lope Fend*
Frankfurt am Main

Victor Stoltenburg
Oberursel (Taunus)

Gesellschafter

DekaBank Deutsche Girozentrale
Berlin und Frankfurt am Main

Aufsichtsrat

Vorsitzender

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

Stellvertretende Vorsitzende

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

Mitglieder

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

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

Thomas Schmengler (ab 01.09.2021)
Nackenheim

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

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

(Hauptsitz ist unterstrichen)

* Gleichzeitig Geschäftsführer der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

Niederlassungen

Frankreich

Deka Immobilien Investment GmbH
34, rue Tronchet, 75009 Paris

Italien

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

Neuseeland

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

Polen

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

Spanien

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

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Bernd Astl

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Marcus Braun

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Florian Dietrich

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Riedstadt

Christoph Leonhard Engel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Carsten Fritsch

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Reinhard Möller

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Michael Schlarb

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Mark Kipp-Thomas

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

CBRE GmbH

Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin

Australien:

Troy Craig, Certified Practising Valuer (FAPI)

Ryan Korda, Certified Practising Valuer (AAPI)

Andrew Lett, Certified Practising Valuer (AAPI)

Michael Pisano,

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

Stephen Thomas,

Certified Practising Valuer (AAPI)

Chile:

Francisco Traverso,

Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
(MRICS)

Deutschland:

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

Irland:

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

Japan:

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

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

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

Kanada:

Clive Bradley, Certified Practising Valuer (AACI)

Eric Kushner, Certified Practising Valuer (AACI)

Chris Marlyn, Certified Practising Valuer (AACI)

Paul Morassutti, Certified Practising Valuer (AACI)

Jean Rioux, Certified Practising Valuer (AACI)

Andy Zhuang, Certified Practising Valuer (AACI)

Mexiko:

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

Neuseeland:

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

Singapur:

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

Südkorea:

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

USA (Chicago):

Scott Patrick,
Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (Los Angeles):

Andrew Power,
Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (NY):

Mark Godfrey,
Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (Phoenix):

Jolene Dance,
Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (Seattle Portland):

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

USA (Virginia):

Casey Burns,
Member of Appraisal Institute (MAI)

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

Australien:

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

Deutschland:

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

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

Japan:

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

USA (Chicago):

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

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

Deutschland:

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

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

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

Großbritannien:

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

Irland:

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

Japan:

Junya Igarashi,
Member of Appraisal Institute (MAI)

Kanada:

Michael Parsons,
Certified Practising Valuer (AACI)

Mexiko:

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

USA (Atlanta):

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

USA (Illinois):

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

USA (San Francisco):

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

Externe Bestandsbewerter Immobilien

Carsten Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Jörg Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Detlev Brauweiler
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Offenbach

Michael Buschmann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Dr. Detlef Giebelen
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tönisvorst

Matthias Heide
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Peter Hihn
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tübingen

Thomas Kraft
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart

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

Markus Obermeier
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Anke Stoll
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Hamburg

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

Verwahrstelle

DekaBank Deutsche Girozentrale
Mainzer Landstraße 16
60325 Frankfurt am Main

Rechtsform

Anstalt des öffentlichen Rechts

Sitz

Berlin und Frankfurt am Main

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2020)

gezeichnet und eingezahlt
DekaBank * 244,1 Mio. EUR

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

* HGB Einzelabschluss

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

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

Haupttätigkeit

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

Zahl- und Verwahrstelle in Luxemburg

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

Abschlussprüfer der Gesellschaft und der von ihr verwalteten Sondervermögen

KPMG Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet 21 Sondervermögen, davon vier Publikumsfonds, (Deka-ImmobilienEuropa, Deka-ImmobilienGlobal, Deka-ImmobilienNordamerika und Deka-ImmobilienMetropolen) und 17 Spezialfonds sowie darüber hinaus zwei individuelle Immobilienfonds. Des Weiteren wird die Fremdverwaltung für eine Investment AG durchgeführt.

Stand: Januar 2022

Frankfurt am Main, im Januar 2022

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Victor Stoltenburg



Paris, „Theodore“



**Deka Immobilien
Investment GmbH**

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

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