

Jahresbericht
zum 31. Oktober 2023.
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 2025. Nach dem 30. April 2024 ist der anschließende Halbjahresbericht, sobald er veröffentlicht ist, beizufügen.

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

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

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

Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung finden Sie im Anhang 1 in diesem Jahresbericht.

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,

das Finanzsystem hat den deutlichen Anstieg der Zinswende seit 2022 in Reaktion der Notenbanken auf die zeitweilig hohe Inflation, ausgelöst insbesondere durch den Russland-Ukraine-Krieg und den folgenden Energiepreisanstieg, bislang gut verarbeitet. Einen vergleichbaren Anstieg bei den kurzfristigen Zinsen hat es in den vergangenen 25 Jahren praktisch nie gegeben. Die Wirkungen des dynamischen Zinsanstiegs und ihre wirtschaftliche Verarbeitung sind bereits weit fortgeschritten. An den Immobilienmärkten dürfte sich dies 2024 noch fortsetzen. Bei welchem Niveau der aktuelle Inflationsrückgang stoppt, ist jetzt die zentrale Frage. Davon hängt ab, welchen Weg die Notenbanken einschlagen werden. Es ist unwahrscheinlich, dass die Inflation im Euroraum 2024 wieder auf 2 % zurückfallen wird. Inzwischen hat sie ihren Höhepunkt überschritten und ist rückläufig. Es gilt nun, die neuen Bedingungen weiter zu verarbeiten und sich den veränderten Niveaus anzupassen. Ein großes Risiko, dem Anleger derzeit ausgesetzt bleiben, ist der Wertverlust durch Inflation. Schutz bieten Kapitalanlagen, so auch in Immobilien.

Im Immobiliensektor bleiben Fertigstellungen in Europa 2023 moderat und dürften ab 2024 weiter zurückgehen, verstärkt durch die massiv gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten und auch den Fachkräftemangel. Das Mietwachstum hat dank indexierter Mietverträge bereits 2022 stark an Dynamik gewonnen. Wir erwarten 2024 weitere, aber weniger dynamische Mietsteigerungen als im Vorjahr. Die Arbeitsmärkte zeigen sich bislang überwiegend robust. Dies ist auch der Hauptgrund für eine solide Verfassung der Büromärkte. Gerade im Rahmen hybrider Arbeitswelten bleiben zudem moderne und nachhaltig ausgerichtete Bürogebäude in zentralen Lagen bei den Nutzern gefragt. Derartige Büroimmobilien unterstützen erfolgreiche Unternehmen dabei, die Rekrutierung von Arbeitskräften und die Rückkehr der Beschäftigten ins Büro nach Corona zu erleichtern. Der Zinsanstieg am Investmentmarkt hat für einen Rückgang bei den Immobilienpreisen gesorgt, weil Alternativanlagen interessanter werden und die Finanzierungskosten ansteigen. In 2023 haben sich die Preiserwartungen zwischen Käufer und Verkäufer wenig getroffen, so dass das Transaktionsvolumen spürbar abgenommen hat. 2024 dürfte das neue Preisniveau gefunden sein und Käufer und Verkäufer wieder vermehrt zusammenfinden.

An den europäischen Hotelmärkten hat sich die Auslastung infolge der Aufhebung der Reiseeinschränkungen deutlich erholt, die Hotelauslastungen haben das Niveau von vor der Corona-Pandemie in 2019 erreicht. Die Zimmerraten sind dabei deutlich angestiegen und spiegeln die Entwicklung der allgemeinen Preissteigerung wider. Herausfordernd bleibt für die Immobilienmärkte weiterhin die Situation im Segment Einzelhandel: Rasant gestiegene Energie- und Lebensmittelpreise belasten die Kaufkraft der Haushalte. Der weitere Strukturwandel hin zu mehr Online-Umsätzen sorgt für einen rückläufigen Bedarf an Verkaufsflächen in den Innenstädten und in Shopping-Centern. Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgungszentren zeigen sich trotz der Preissteigerungen weitgehend stabil. Ihre Funktion als Grundversorger trägt dazu bei, dass sie besser durch die Krise kommen. In der Logistikbranche bleibt die Nachfrage indes ungebrochen hoch. Neben E-Commerce als Treiber ist die Absicherung der Lieferketten infolge der geopolitischen Verwerfungen noch stärker im Fokus der Unternehmen. Der Nachfrageüberhang hat zu Fertigstellungsrekorden und starken Mietanstiegen geführt, die sich perspektivisch etwas abschwächen dürften. Das veränderte Zinsumfeld hat verschiedene Effekte am Immobilienmarkt ausgelöst, die auch für Offene Immobilienfonds spürbar werden. Der Diversifikationscharakter der Fonds für den Anleger ändert sich dadurch nicht. Der Zinsanstieg belastet die Verkehrswertentwicklung. Auf der anderen Seite sorgen die Inflations-indexierten Mietverträge für eine Ertragssteigerung. Mögliche weitere Zinsanpassungen könnten dafür sorgen, dass die Preisfindung auf Immobilienseite noch nicht abgeschlossen ist. Wegen attraktiv hoher Sparzinsen und der Herausforderungen am Immobilienmarkt hat das Interesse der Privatanleger an Offenen Immobilienfonds aber nachgelassen. Investoren hielten sich zurück, was niedrigere Mittelzuflüsse für unsere Produkte bedeutet.

Die Kennzahlen unserer Fonds sind stabil: Durch die hohe Vermietungsquote von rund 95 % in unserem Gesamtportfolio sowie langfristige Mietverträge sind wir im aktuellen Umfeld gut aufgestellt. Unsere Portfolien sind eher konservativ ausgerichtet. Zugleich bieten Mechanismen wie Staffelmieten oder Indexierungen einen guten Inflationsschutz, denn Mieterhöhungen bei Gewerbeimmobilien durch eine Inflationsindexierung führen zu steigenden Mieterträgen in den Fonds. Gerade in Inflationsphasen tritt das Motiv der Vermögenserhaltung in den Vordergrund. Daher richtet sich das Investoreninteresse wieder vermehrt auf die inflationsresistenten Eigenschaften von Immobilien. In Zeiten hoher Inflation behaupten sich Gewerbeimmobilien somit als attraktive Assetklasse, die in unseren Fonds zudem breit diversifiziert sind, u.a. was auch Alter, Größenklasse oder geografische Verteilung betrifft. Im Fazit bleiben Immobilien als vergleichsweise stabile Anlagen mit einer inhärenten Inflationsresistenz eine sinnvolle Anlageklasse. Daher verzeichnen die Offenen Immobilienfonds der Deka stetige Zuflüsse in Höhe von über 1 Mrd. EUR auch für 2023, die die Investitionskraft unserer Fonds stärken.

Ein positiver Effekt der Zinswende ergibt sich bei der Fondsliquidität. Durch Zinsanlagen profitieren die Renditen vom erhöhten Niveau. Zudem sind die Liquiditätsquoten stabil. Die Produktklasse bleibt daher ein wichtiger Baustein in breit diversifizierten Anlageportfolien. Sie bietet die Möglichkeit, sich an breit diversifizierten und professionell gemanagten Immobilienbeständen zu beteiligen. Für unsere Offenen Immobilienfonds rechnen wir 2024 mit einer stetigen Gesamtrenditeentwicklung auf dem Niveau der Vorjahre.

Es kommt weiterhin verstärkt darauf an, den Immobilienbestand nachhaltig auszurichten, denn Nachhaltigkeit wird immer mehr zum wesentlichen Werttreiber. Trotz der zahlreichen zusätzlichen Herausforderungen bringen wir die nachhaltige Ausrichtung der Fondsimmobilien weiter voran. Durch die konsequente Umsetzung der Gebäudezertifizierung konnten wir uns zu einem der größten deutschen Bestandhalter diesbezüglich entwickeln. Ende Oktober 2023 betrug die Zertifizierungsquote über unseren gesamten Immobilienbestand rund 81 %. So prüfen wir bereits beim Ankauf, wie wir die Objekte ökologisch verbessern und dies direkt oder nachgelagert durch ein Zertifikat bestätigen lassen können. Darüber hinaus betrachten wir den Lebenszyklus der Bestandsimmobilien umfassend. So achten wir darauf, in Property-, Facility- und Mietverträgen möglichst „grüne“ Vertragsklauseln aufzunehmen und die Nebenkosten durch nachhaltige Bewirtschaftung und energetische Sanierungen zu senken. Unsere Immobilienfonds bewegen sich überwiegend im stabilen Core-Segment und sind weitgehend sehr gut vermietet. Durch auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Investitionsobjekte und durch ein entsprechend nachhaltiges Immobilienmanagement, das unter Berücksichtigung kalkulierbarer Kosten niedrige Leerstandsquoten gewährleistet, wird die Anlage für Sie noch solider und rentabler werden. Wir rechnen damit, dass die Konsolidierung am Immobilienmarkt auch im Jahr 2024 anhalten wird, doch für Immobilieninvestitionen kann es voraussichtlich auch wieder einen guten Einstiegszeitraum für uns als eigenkapitalstarker Investor bieten.

Der Deko-ImmobilienMetropolen hat sich im Fondsgeschäftsjahr 2022/2023 mit einer Wertentwicklung von 2,2 %* als solides Investment erwiesen, der zudem eine Ausschüttung mit 80 % steuerfreiem Anteil bietet. Ende Oktober 2023 lag das verwaltete Immobilienvermögen von Deko Immobilien bei rund 50 Mrd. EUR. Seit über einem Jahrzehnt gelingt es uns in Folge, mindestens eine Milliarde Euro Zuwachs pro Jahr zu erzielen. Dabei steht stets Qualität vor unbedingtem Wachstum. Unseren konservativen Managementstil behalten wir daher auch 2024 bei. Offene Immobilienfonds bleiben in diesem Umfeld ein zuverlässiges langfristiges Investment.

Wir danken für Ihr Vertrauen.

Ihre Geschäftsführung, im Januar 2024



Burkhard Dallosch



Esteban de Lope Fend



Johannes Hermanns



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 Deko-ImmobilienMetropolen

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	1.704,0 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	1.363,9 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	512,1 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	851,8 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	13
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	8
Vermietungsquote 31.10.2023	98,9 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	98,9 %
Fremdkapitalquote 31.10.2023	24,9 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	1
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	0
Netto-Mittelzufluss ¹⁾	217,8 Mio. EUR
Ausschüttung am 10.02.2023 für das Geschäftsjahr 2021/2022 ²⁾	20,8 Mio. EUR
– Ausschüttung je Anteil per 10.02.2023	0,70 EUR
Anlageerfolg BVI-Rendite ³⁾ im Fondsgeschäftsjahr vom 01.11.2022 – 31.10.2023	2,2 %
Rücknahmepreis	52,00 EUR
Ausgabepreis	54,74 EUR

¹⁾ Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H.v. 1.652.686 EUR.

²⁾ Inkl. Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile i.H.v. 815.569 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.

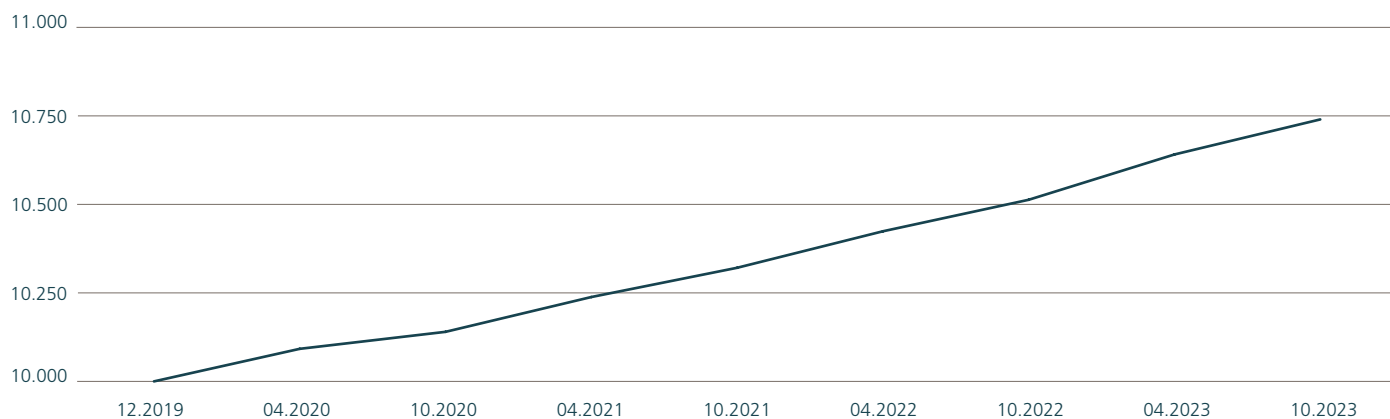
Stand: 31. Oktober 2023

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe*

Einmalanlage am 02.12.2019: 10.000 EUR
Bestand zum 31.10.2023: 10.740 EUR

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 7,4 %
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 1,8 %

Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 1,9 %



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

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

Stand: 31. Oktober 2023



Seattle, „Lakefront Blocks“

Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	3	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023	
Kennzahlen Deka-ImmobilienMetropolen	5	Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	46
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023	47
Allgemeine Angaben	8	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. November 2022 bis 31. Oktober 2023	48
Zur Situation an den Immobilienmärkten	9	Verwendungsrechnung zum 31. Oktober 2023	50
An- und Verkäufe	12	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	51
Vermietungssituation	12	Anhang 1 – Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung	54
Portfoliostruktur	12	Anhang 2 gem. § 7 Nr. 9 KARBV*	67
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	13	Angaben nach der Derivateverordnung	67
Hauptanlagerisiken	14	Sonstige Angaben	67
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum	17	Angaben zu den angewendeten Bewertungs- verfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	67
Ausblick	18	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkosten- quote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	70
Übersicht Vermietung zum 31. Oktober 2023	20	Angaben zur Mitarbeitervergütung	71
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	22	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	71
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	24	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	72
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	24	Zusätzliche Informationen:	72
Entwicklung des Fondsvermögens	26	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	74
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	27	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	75
Entwicklung des Deka-ImmobilienMetropolen	28	Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber	78
Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2023	29	Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienMetropolen auf einen Blick	85
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	31	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	86
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023 Teil I: Immobilienverzeichnis	34		
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. Oktober 2023	44		
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	45		

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Allgemeine Angaben

Die Anlage im Deka-ImmobilienMetropolen bietet auf der Suche nach einer soliden Geldanlage eine attraktive indirekte Investitionsmöglichkeit, 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.

Gemäß unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen haben wir den Deka-ImmobilienMetropolen im Jahr 2021 nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (sogenannte ESG-Strategie) klassifizieren lassen und beachten verstärkt ökologische Merkmale. Der Fonds verfolgt seit Auflage zudem eine Zertifizierungsstrategie und derzeit sind zum Berichtsstichtag rund 97,5 % (gemessen an den Verkehrswerten) des Immobilienportfolios entsprechend ausgezeichnet. Mit Zertifizierungen nach anerkannten nationalen wie internationalen Standards machen wir seit vielen Jahren die Qualität unserer Immobilien unter Nachhaltigkeitskriterien transparent. Daher ist die Zertifizierung auch ein zentrales Element unseres Nachhaltigkeitsverständnisses. Dieser Nachhaltigkeitsfokus im Gebäudesektor besteht in einer umfassenden Betrachtungsweise des Lebenszyklus von Immobilien unter Einsatz von umweltschonenden Technologien, immer unter Maßgabe der Wirtschaftlichkeit. In diesem Zusammenhang bieten Nachhaltigkeitszertifikate die Möglichkeit, die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien zu messen und zu vergleichen – anhand von national etablierten und international anerkannten Zertifizierungssystemen (Bsp.: BREEAM, LEED® und DGNB).

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

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

* 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, „The Reflector“

Risiko- und Kapitalsituation sowie die entsprechenden zentralen Steuerungsgrößen ungünstiger als dargestellt entwickeln könnten. Eine konjunkturelle Abkühlung kann sich mit zeitlicher Verzögerung auch auf den Immobilienmärkten niederschlagen.

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

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

Struktur des Fondsvermögens

Zum Stichtag 31.10.2023 beträgt das Fondsvermögen des Deka-ImmobilienMetropolen rund 1.704 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen in Höhe von rund 1.364 Mio. EUR umfasst 13 Immobilien in europäischen und amerikanischen Metropolen.

Der Fonds verfügt über ein Liquiditätsvolumen von 523,5 Mio. EUR und die Liquiditätsquote beträgt zum Stichtag 30,7 % des Fondsvermögens. Für den Berichtszeitraum beläuft sich der Nettomittelabsatz auf 217,8 Mio. EUR inklusive Ertrags-/ Aufwandsausgleich.

** 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.

Wertentwicklung

Zum Stichtag 31.10.2023 erzielte der Deka-ImmobilienMetropolen eine Performance gemäß BVI-Methode** von 2,2 % im Fondsgeschäftsjahr 2022/2023.

Ausschüttung

Am 10.02.2023 wurden den Anlegern 0,70 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 0,70 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,56 EUR steuerfrei.

Am 09.02.2024 werden den Anlegern 0,85 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 0,85 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,68 EUR steuerfrei.

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

Zur Situation an den Immobilienmärkten

Vermietungsmärkte Europa

Der Flächenumsatz am Büromarkt im ersten Dreivierteljahr 2023 lag deutlich unter dem Vorjahreswert. Die konjunkturellen Brems Spuren in Euroland spiegeln sich am Mietmarkt wider.

Übersicht über wichtige deutsche Büromärkte

	Spitzenmiete EUR/m ² /Monat	Veränderung ggü. Vorjahr	Leerstands- quote in %
Berlin	44,0	↗	5,0
Düsseldorf	37,0	↗	8,4
Frankfurt a.M.	45,0	↗	8,5
Hamburg	34,5	↗	4,2
Köln	31,0	↗	3,9
München	46,0	↗	5,4
Stuttgart	30,0	↗	4,5

Quelle: PMA, Stand: 30.09.2023

Die gestiegene Unsicherheit der Unternehmen über die wirtschaftlichen Perspektiven in Verbindung mit dem strukturell niedrigeren Flächenbedarf aufgrund der neuen hybriden Arbeitswelten sorgen für eine verhaltene Nachfrage, auch im langjährigen Vergleich. Gleichwohl stabilisierende Effekte für die Angebots-Nachfrage-Relation gehen von den unverändert robusten Arbeitsmärkten aus. Die Leerstandsentwicklung ist zwar nach oben gerichtet, das Niveau jedoch nach wie vor nicht besorgniserregend. Die Spitzenmieten verzeichneten weiteres Wachstum, getrieben durch die erhöhte Inflation und damit verbundene Mietindexierungen. Die höchsten Mietanstiege verbuchten Köln, Düsseldorf, London und Paris.



Dublin, 26-27 Grafton Street

Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Amsterdam	510	↗	7,6
Brüssel	240	→	7,1
London West End	1.547	↗	7,9
Madrid	417	↗	10,3
Mailand	680	↗	13,5
Paris (CBD)*	930	↗	2,5

* Central Business District/Centre West

Quelle: PMA, Stand: 30.09.2023

Übersicht über wichtige internationale Büromärkte

	Miete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Midtown Manhattan (New York)	854*	↗	13,2
Washington D.C.	556*	↗	16,4
Tokio	833**	↘	6,2
Sydney	762**	↗	13,2

* Durchschnittsmiete; ** Spitzenmiete

Quelle: CBRE, CBRE-EA, PMA
Stand: 30.09.2023

Vermietungsmarkt Deutschland

Der Flächenumsatz in den „BIG 7-Büromärkten“* belief sich im ersten Dreivierteljahr 2023 auf rund 1,8 Mio. m² und damit 36 % weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Trend zu qualitativ hochwertigen jedoch überwiegend kleineren Flächen in sehr guten Lagen setzte sich fort. Die Leerstände sind weiter angestiegen, allerdings überwiegend in sekundären Lagen, wo der Druck zur Sanierung bzw. Umnutzung steigt. Das Neubauvolumen hat im Vergleich zu 2022 abgenommen, wozu auch die angespannte Lage bei Projektentwicklern beigetragen hat. Die Spitzenmieten tendierten trotz schwächerer Nachfrage und steigendem Leerstand in allen Standorten weiter nach oben.

Der Strukturwandel im Handel hält weiter an. Besonders betroffen sind mit der Textil- und Schuhbranche sowie großflächigen Warenhäusern ehemalige Ankerfunktionen im innerstädtischen Handel und in Shopping-Centern. Die Spitzenmieten in den Top-Lagen stabilisierten sich im bisherigen Jahresverlauf. Leichte Mietanstiege verbuchte weiterhin der Lebensmittelhandel, der sich gegenüber dem Online-Handel als widerstandsfähiger erweist.

Investmentmärkte Europa

Der Investmentumsatz mit gewerblichen Immobilien in Europa belief sich im ersten Dreivierteljahr 2023 auf knapp 112 Mrd. EUR und war damit 54 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Bei der Preisfindung hat sich noch immer kein Gleichgewicht zwischen Anbietern und Interessenten eingestellt. Auf Büroimmobilien entfielen 24 % des Transaktionsvolumens. Die Anfangsrenditen stiegen weiter, seit Mitte 2022 ergibt sich im europäischen Mittel ein Anstieg um 130 Basispunkte.

Investmentmarkt Deutschland

Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien belief sich im ersten Dreivierteljahr 2023 auf rund 21 Mrd. EUR, d. h. 60 % weniger als im Vergleichszeitraum 2022. Die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern klafften weiterhin auseinander. Vor allem im Bürosegment fanden so gut wie keine Groß-

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

abschlüsse statt. Die „BIG 7-Städte“ vereinten 41 % des Investmentumsatzes auf sich. Büroimmobilien erreichten mit 4,1 Mrd. EUR einen Anteil von 20 %. Der Marktanteil internationaler Investoren betrug 39 %. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude stiegen im dritten Quartal um durchschnittlich 35 Basispunkte und somit seit Jahresanfang um 80 Basispunkte.

Amerika

Vermietung und Investment

Auch im dritten Quartal 2023 war noch keine Erholung an den US-Büromärkten zu spüren. Rückläufige Fertigstellungen verhalfen zuletzt zwar wieder zu einer positiven Nettoabsorption, kumuliert über die ersten neun Monate blieb der Wert jedoch deutlich negativ. Nach einem moderaten Anstieg erhöhte sich die landesweite Leerstandsquote weiter auf 18,4 %, leichte Rückgänge wurden vor allem in Los Angeles und Midtown Manhattan verzeichnet. Leichte Mietanstiege in rund der Hälfte der von uns betrachteten 11 Standorte, vor allem in Los Angeles und Dallas, wurden durch einen weiteren starken Mietrückgang in San Francisco überdeckt, sodass der US-Büromarkt im Gesamt-aggregat mit -1,2 % wieder in den negativen Bereich rutschte. Das landesweite Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien summierte sich von Januar bis September auf 235 Mrd. USD, rund 60 % weniger als im Vorjahr. Die Cap Rates** für Class A-Bürogebäude stiegen bis zum zweiten Quartal an allen Standorten.

Bei der Nachfrage nach Büroflächen in Mexiko-Stadt setzte sich im dritten Quartal die Tendenz der positiven Nettoabsorption aus dem ersten Halbjahr fort. Die Leerstandsquote im Gesamtmarkt verringerte sich leicht auf 23,7 %. Durch die Aufwertung des Mexikanischen Peso erhöhte sich die Spitzenmiete für Class A-Flächen gegenüber den Vorquartalen. Auch in Santiago de Chile war die Nachfrage im bisherigen Jahresverlauf höher als im Vorjahr. Die Leerstandsquote verminderte sich leicht. Die Spitzenmiete auf USD-Basis verharrte auf stabilem Niveau.

** Verhältnis Nettoertrag zu Kaufpreis



Paris, „Théodore“

Asien/Pazifik

Vermietung und Investment

In der Region Asien/Pazifik blieb die Nachfrage am Büromarkt im ersten Dreivierteljahr 2023 etwa ein Drittel unter dem Niveau des Vorjahres. Das Hauptmotiv für die Anmietung stellte der Umzug in höherwertige Flächen dar, verbunden mit räumlicher Verkleinerung und Kosteneffizienz. Die Leerstände stiegen in Melbourne und Sydney weiter an und stagnierten in Tokio, Singa-

pur und Seoul. Die Spitzenmieten registrierten leichte Rückgänge in Tokio und Osaka sowie einen deutlichen Anstieg in Seoul. In Australien zogen die Nominal- und Effektivmieten mit Ausnahme von Melbourne an. Die Spitzenrenditen im Bürosegment verzeichneten von Januar bis September Anstiege in Australien, Singapur und Seoul. In Japan stagnierten die Renditen.

An- und Verkäufe ¹⁾

Ankäufe

D08 YF89 Dublin
Brabazon Place, 32 Newmarket,
The Liberties
„Dublin Premier Inn“

Datum

Okt. 23

Nettokaufpreis TEUR

34.250,5

Verkäufe

keine

Datum

Nettokaufpreis TEUR

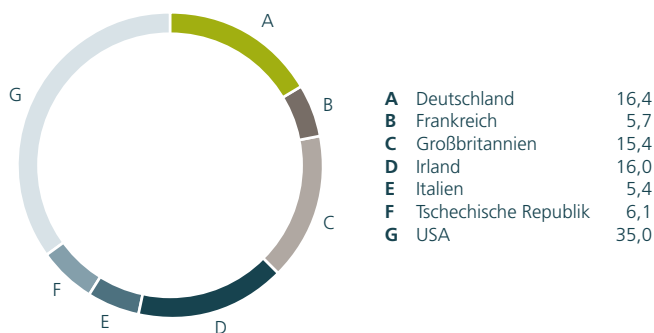
¹⁾ Ausführliche Angaben zu den An- und Verkäufen finden Sie auf Seite 44.

Geografische Verteilung der Immobilien

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrswert in %
Immobilien, gesamt:	13	1.363,9	100,0
davon Deutschland	2	223,6	16,4
davon Europa (ohne Deutschland)	8	663,1	48,6
Frankreich	1	78,0	5,7
Großbritannien	2	210,5	15,4
Irland	3	217,7	16,0
Italien	1	73,1	5,4
Tschechische Republik	1	83,8	6,1
davon Lateinamerika / USA	3	477,2	35,0
USA	3	477,2	35,0

Geografische Verteilung der Immobilien

in % der Verkehrswerte



An- und Verkäufe

Das neue Hotel „Premier Inn“ in Dublin wurde für den Deka-ImmobilienMetropolen im Oktober 2023 erworben. Mit dem Ankauf wird die sektorale Diversifizierung des Portfolios weiter vorangetrieben. Die Immobilie wurde von der im Bestand befindlichen Immobilien-Gesellschaft „DIM Ireland ICAV“ gekauft (Asset Deal). Im Rahmen des als Projekt angekauften Investments konnte die Gelegenheit genutzt werden, diese nun fertiggestellte hochwertige Hotelentwicklung am bekannten historischen Standort „The Liberties“ mit gesichertem Cashflow auf über 20 Jahre zu sichern. Das Gebäude erfüllt die Anforderungen an Nachhaltigkeit von Hotelbetreibern und Investoren. Mit Baufertigstellung wird dem Objekt die Umweltzertifizierung BREEAM „Very Good“ sowie das Energie Rating BER A3 („very good“) verliehen. Die bestehenden Bauvorschriften werden den vorgegebenen Energieverbrauch mit 35 % unter-

schreiten, so dass es als „Nearly Zero Energy Building“ qualifiziert wird.

Die vermietbare Gesamtfläche von 6.756 m² erstreckt sich über ein Unter- sowie 8 überirdische Geschosse. Pächter des Kaufgegenstandes ist die Irische Hotel Gruppe PI Hotels & Restaurants Ireland Limited. Mit dem Projekt erweitert die renommierte Whitebread Gruppe ihr Hotelangebot der Marke „Premier Inn“ in Dublin. Der Kaufpreis der Immobilie zum Closing beläuft sich auf 34,3 Mio. EUR. Verkäufer ist die Bain Capital + Carrowmore Property Gruppe.

Es haben keine Verkaufstransaktionen im Fondsgeschäftsjahr stattgefunden.

Vermietungssituation

Für das Pariser Bürogebäude „Théodore“ mit ca. 3.370 m² Mietfläche konnte zum 03.07.2023 eine unmittelbare Nachvermietung arrangiert werden, da der Mietvertrag des langjährigen Nutzers Adidas zum 30.06.2023 endete. Mit diesem Vermietungserfolg konnte der Fonds Deka-ImmobilienMetropolen eine ertragsbezogene Leerstandsquote (BVI) zum Stichtag 31.10.2023 von 1,1 % sicherstellen. Damit ist der derzeitige Immobilienbestand weiterhin nahezu vollständig vermietet, was die Wettbewerbsfähigkeit der vom Fonds gehaltenen Immobilien unterstreicht.

Der Fonds verfügt ferner über eine sehr lange Restlaufzeit der Mietverträge, die ein konstantes und stabiles Ertragspotenzial des Immobilienbestandes ermöglicht. 99 % 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 20 dargestellt. Die Leerstandsquoten sämtlicher Immobilien sind im Teil I zur Vermögensaufstellung, dem Immobilienverzeichnis, auf den Seiten 34 bis 42 angegeben.

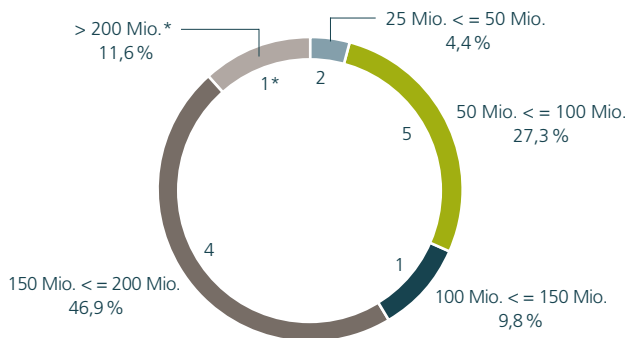
Portfoliostruktur

Per 31.10.2023 verfügt der Deka-ImmobilienMetropolen über 13 Objekte mit einem Immobilienvermögen von rund 1.364 Mio. EUR. Geografisch verteilt sich das Portfolio auf europäische und US-amerikanische Metropolen, darunter Dublin mit 16,0 %, London mit 15,4 %, Berlin mit 16,4 %, Prag mit 6,1 %, Paris mit 5,7 %, Mailand mit 5,4 %, sowie Chicago, Washington und Seattle mit insgesamt 35,0 %.

Hinsichtlich der Höhe der einzelnen Verkehrswerte der Immobilien ist das Portfolio ebenfalls weitgehend diversifiziert. 31,7 % (Anteil am Verkehrswertvolumen) des Portfolios haben einen

Größenklassen der Fondsimmobilien

Verkehrswerte in Mio. EUR



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

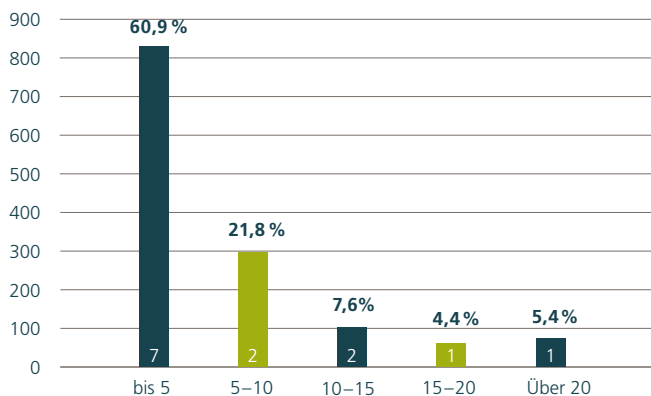
* Die Klassenzuordnung des Objekts in Seattle richtet sich nach dem Verkehrswert der Immobilie (100 %), bei den Prozentangaben wird nur der anteilige Verkehrswert (40 % Beteiligung des Deka-ImmobilienMetropolen) berücksichtigt.

Verkehrswert unter 100 Mio. EUR, 56,7 % liegen in der Bandbreite zwischen 100–200 Mio. EUR. Darüber hinaus weisen 82,7 % des gesamten Immobilienportfolios ein wirtschaftliches Alter von höchstens zehn Jahren aus.

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.

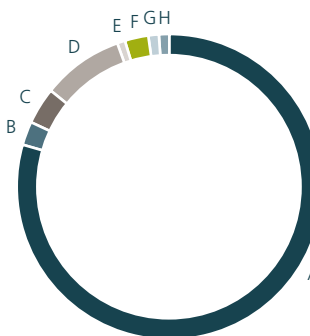
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

Verkehrswert in Mio. EUR



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

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag



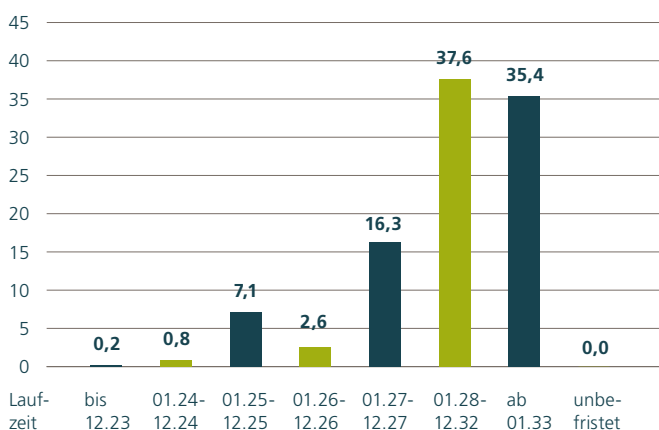
A Büro/Praxis	79,4 %	E Wohnen	0,8 %
B Hotel	2,6 %	F Stellplätze (Kfz)	2,6 %
C Handel / Gastronomie	3,8 %	G Freizeit	1,1 %
D Lager/Hallen	8,7 %	H Sonstige	0,9 %

Währungs- und Kreditportfoliomanagement

Im Berichtszeitraum hielt der Deka-ImmobilienMetropolen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in 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.

Restlaufzeiten der Mietverträge

Anteil am Gesamtmietaufkommen in %



Das Kreditportfolio (340,3 Mio. EUR) beläuft sich zum 31.10.2023 auf 24,9% des Immobilienvermögens (rund 1.364 Mio. EUR).

Hauptanlagerisiken

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-Selektions-

modell. 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 gegebenenfalls Logistik-Immobilien.

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

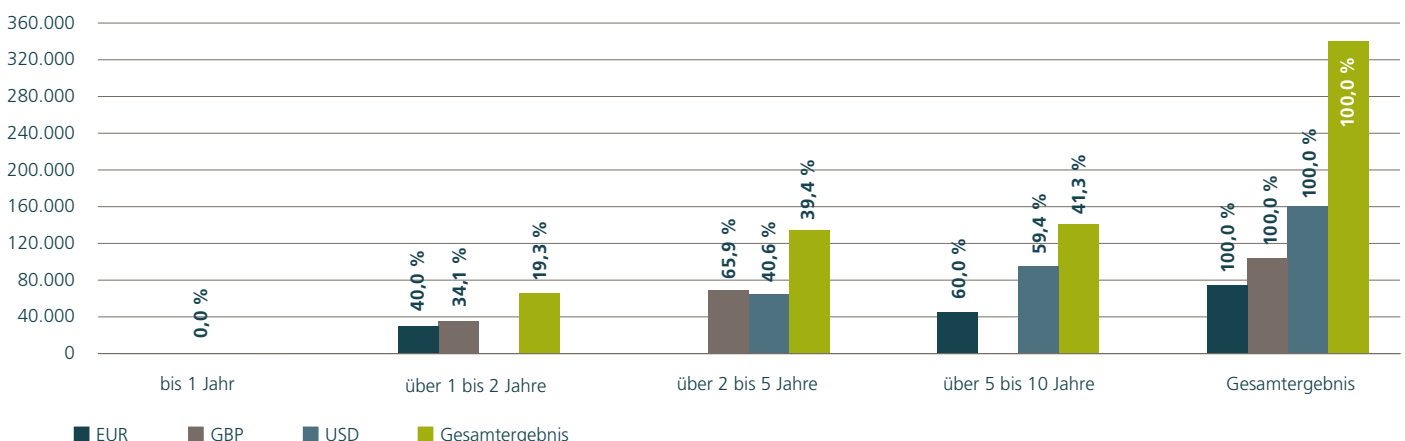
Corona-Pandemie: Die weltweiten Auswirkungen der Corona-Pandemie im Allgemeinen und auf die Wirtschaft im Besonderen

Währungsrisiken

	Nettovermögen im Fremdwährungsraum Mio. EUR	Nettovermögen im Fremdwährungsraum Mio. Landeswährung	Sicherungskontrakte Mio. Landeswährung	Nicht währungs-gesichertes Nettovermögen Mio. Landeswährung	Nicht währungs-gesichertes Nettovermögen Mio. EUR	Sicherungsquote je Fremdwährungsraum % v. Nettovermögen im Fremdwährungsraum	Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure in Mio. EUR
Großbritannien	119	104	93	11	12	90%	107
Tschechische Republik	91	2.237	0	2.237	91	0%	0
USA	352	372	358	13	13	96%	339
Gesamt							445,9

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)	75.000	5,5
EUR (Ausland)	0	0,0
EUR (Gesamt)	75.000	5,5
GBP	104.305	7,6
USD	160.985	11,8
Summe	340.290	24,9

* Immobilienvermögen gesamt: 1.363.952 TEUR

sind aktuell als beherrschbar einzuschätzen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es insbesondere durch Virus-Mutationen zumindest kurzfristig zu Rückschlägen in der Pandemiebekämpfung kommen kann. Es besteht weiterhin eine Unsicherheit hinsichtlich möglicher zukünftiger Entwicklungen.

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 Mieterrisiken messen und fallbezogen steuern zu können, werden insbesondere Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden bei besonderen Geschäftsvorfällen, wie z. B. Ankäufen oder großflächigen Vermietungen, besonders performancerelevante Geschäftspartner einer zusätzlichen Einzelfallprüfung unterzogen. Klumpenrisiken wird auf Basis der Erfassung und Messung von Branchenclustern bzw. Top-Mietern Rechnung getragen, um etwa den Anteil von Mietern und Branchen an der Gesamtmiete des Fonds zu limitieren (siehe auch Aufstellung der Top-Ten-Mieter).

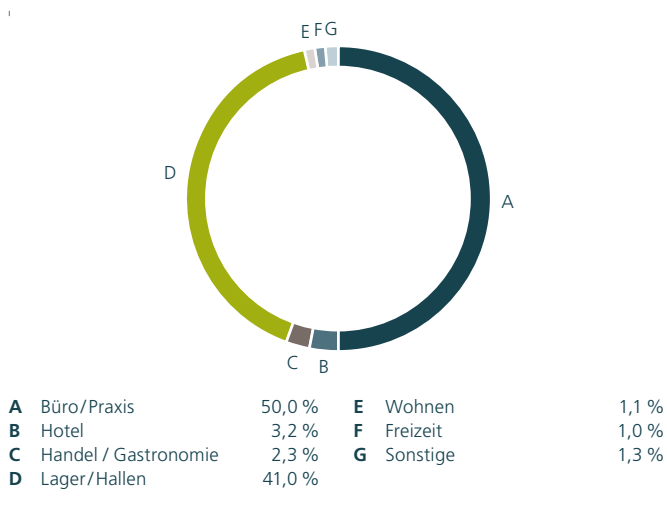


London, 51 Moorgate

Top-Ten-Mieter

Google LLC	18,2 %
The Urban Institute	11,4 %
Asos.com Limited	10,2 %
Skanska UK plc	6,1 %
Airbnb Ireland Unlimited Company	5,4 %
AB Inbev UK Limited	4,9 %
GoTo Technologies Ireland Unlimited	4,5 %
ArcelorMittal Treasury	4,3 %
Dsquared2 S.p.A.	3,8 %
PI Hotels & Restaurants Ireland Ltd.	2,7 %
Top-Ten-Mieter gesamt	71,4 %
Übrige Mieter	28,6 %
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

Nutzungsarten der Immobilien nach Fläche



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“.

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.



Mailand, Via Ceresio 7/9

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.

Anbierrisiko: 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.

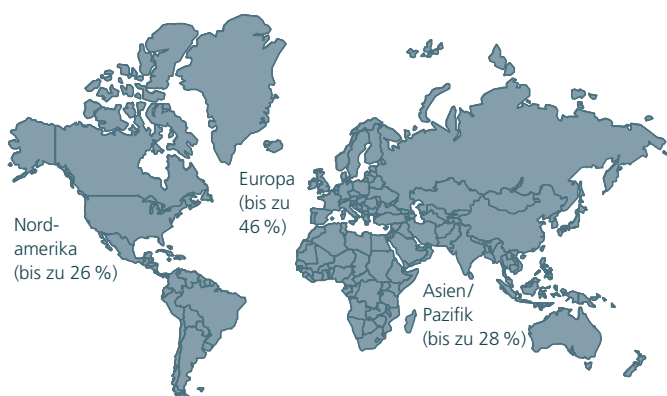
Wertentwicklung: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

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

Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum

Johannes Hermanns ist zum 01.01.2024 als Bereichsleiter Immobilienmanagement zum neuen Geschäftsführer der Deka Immobilien Investment GmbH bestellt. Er ist seit Oktober 2013 Abteilungsleiter

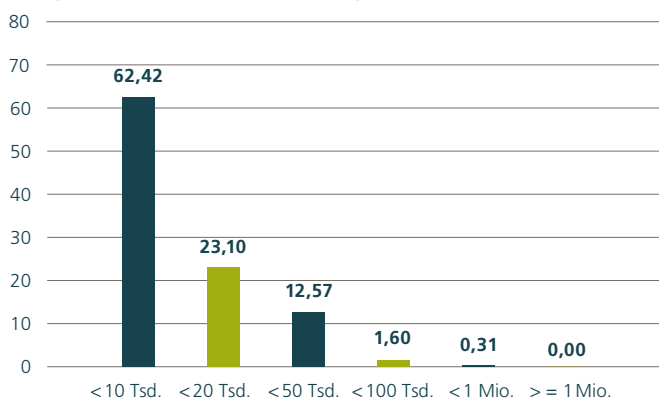
Zielallokation „geografisch“



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

Anlegerstruktur*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.

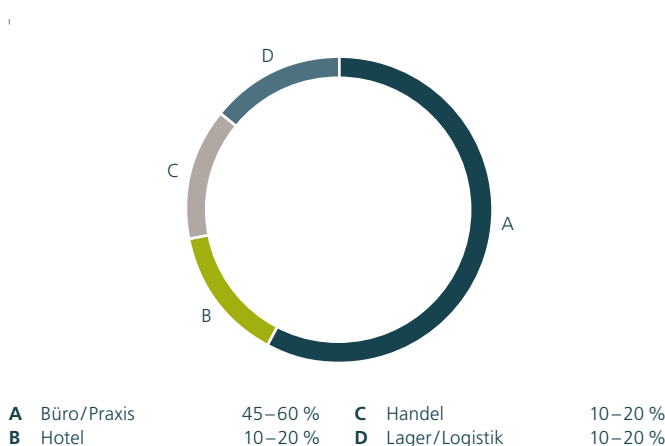


*Auswertung bezieht sich auf 83,6 % des Fondsvermögens.

im Geschäftsfeld Immobilien und verantwortete seitdem das Asset Management für den deutschen Immobilienbestand der Fonds. Er folgt auf Ulrich Bäcker. Herr Hermanns besitzt rund 25 Jahre Erfahrung in verschiedenen Aufgabenbereichen der Immobilienbranche. Er hält einen Studienabschluss als Diplom-Ingenieur der RWTH Aachen und einen MBA der ESB Reutlingen.

Die Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und die Besonderen Anlagebedingungen (BAB) für das von der Deka Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen Deka-ImmobilienMetropolen (ISIN DE000DK0TWX8) wurden begrifflich an die sich aus der Umsetzung der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 („PRIIP“) ergebende Ersetzung der Bezeichnung „wesentliche Anlegerinformationen“ durch „Basisinformationsblatt“ angepasst. Alle Änderungen traten mit Wirkung zum 1. Januar 2023 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht gemäß § 346 Absatz 7 KAGB nicht.

Zielallokation „Nutzungsarten“



Ausblick

Die europaweite Bautätigkeit dürfte ab 2025 wegen der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten und der zuletzt deutlich rückläufigen Baustarts spürbar abnehmen. Mittelfristig ist ein Nachfrageüberhang nach marktkonformen Topobjekten zu erwarten. Bei nicht zeitgemäßen Objekten und in dezentralen Lagen ist künftig vermehrt mit strukturellem Leerstand zu rechnen. Wir erwarten weiter steigende Mieten, ab 2024 Jahr dürfte die Dynamik analog zum rückläufigen Inflationsumfeld jedoch abnehmen. Am Investmentmarkt sollte bis Mitte nächsten Jahres die Preisfindungsphase abgeschlossen sein und wieder mehr Deals realisiert werden.

Vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Abschwächung im Winterhalbjahr und erwarteten Rückgängen in der Bürobeschäftigung bleibt der Ausblick für den US-Büromarkt verhalten. Qualitative hochwertige Flächen in zentralen Lagen können zwar immer wieder outperformen. Insgesamt müssen die aktuellen Turbulenzen aber erst einmal verdaut sein, bevor sich das Blatt für das gesamte Class A-Segment wieder deutlicher zum Positiven wendet. Dies dürfte frühestens Ende 2024 der Fall sein.

An den asiatischen Büromärkten erwarten wir das stärkste Mietwachstum 2024 in Seoul und Singapur sowie erste leichte Mietanstiege in Tokio und Osaka. In Australien bieten Brisbane und Perth die besten Mietwachstumsperspektiven, in Sydney sollte sich die Dynamik 2024 abschwächen. Wir rechnen 2024 mit einer Konsolidierung der Renditen.

Der Dekka-ImmobilienMetropolen zielt darauf ab, seine Allokation in den Märkten zu erhöhen, in denen die langfristigen Chancen die Risiken überwiegen werden. Dazu gehören vor allem inter-

nationale 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-Immobilien-Metropolen 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 2023 ca. 97,5 % beträgt. Die Nachhaltigkeitsbestrebungen werden sukzessive weiter ausgebaut. Es werden darüber hinaus Verbesserungsmaßnahmen bereits schon zum Zeitpunkt der Ankäufe aber auch an Bestandsobjekten bzw. Mietflächen analysiert und im Fonds implementiert. Im Bestandsmanagement bleibt die Sicherung einer hohen Vermietungsquote als wichtiger Erfolgsfaktor für die Immobilienrendite im Fokus.

Der Dekka-ImmobilienMetropolen wird auch zukünftig Investments in den strategischen Metropolen tätigen, die von den langfristigen Zukunftstrends profitieren werden. Diese sind die Wachstumstrends Globalisierung und Urbanisierung sowie die beiden Innovationstrends New Work und Ökologie. Gleichzeitig wird versucht, die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Folgen der aktuellen Krisen bei dem weiteren Ausbau des Portfolios soweit zu berücksichtigen, damit der Fonds bestmöglich auf die neuen Herausforderungen aber auch auf sich daraus ergebende Marktchancen vorbereitet ist. Als eine wichtige Maßnahme hierfür ist die strategische Erhöhung der Liquiditätsquote zu nennen. Dies wurde im Fondsgeschäftsjahr trotz der Krisen erfolgreich umgesetzt. Ebenfalls konnten negative Auswirkungen auf Mieterträge oder andere Belastungen vermieden werden.

Frankfurt am Main, im Januar 2024

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Johannes Hermanns

Victor Stoltenburg



Paris, „Théodore“

Übersicht Vermietung zum 31. Oktober 2023

Vermietungsinformationen				
Direktinvestments und Beteiligungen	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland
Immobilien (Anzahl)	2	1	2	3
Immobilien (Bestand in Mio. EUR)	223,6	78,0	210,5	217,7
Nutzungsarten nach Mietertrag ¹⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	22,9 %	92,9 %	94,0 %	71,8 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	1,2 %	0,0 %	2,5 %	8,9 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	16,3 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	65,8 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	3,9 %	0,0 %	0,0 %	1,3 %
Jahresmietertrag Wohnen	6,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	2,3 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,0 %	7,1 %	0,4 %	1,6 %
Leerstand (stichtagsbezogen) ²⁾				
Leerstand Büro/Praxis	3,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,6 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	2,3 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	95,8 %	100,0 %	97,7 %	99,4 %
Restlaufzeiten der Mietverträge ^{2), 3)}				
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2023	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2024	6,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2025	0,8 %	0,0 %	2,7 %	0,0 %
2026	4,2 %	0,0 %	0,0 %	12,6 %
2027	2,2 %	0,0 %	24,4 %	0,0 %
2028	2,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2029	0,0 %	0,0 %	8,5 %	26,7 %
2030	0,0 %	0,0 %	0,0 %	36,5 %
2031	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2032	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %
2033+	83,7 %	0,0 %	64,4 %	24,2 %

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	3	13
Immobilien (Bestand in Mio. EUR)	73,1	83,8	477,2	1.364,0
Nutzungsarten nach Mietertrag¹⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	67,9 %	86,4 %	93,8 %	79,4 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	12,7 %	2,4 %	2,6 %	3,8 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,6 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,0 %	1,6 %	0,2 %	8,7 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0 %	9,7 %	3,3 %	2,6 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,8 %
Jahresmietertrag Freizeit	14,3 %	0,0 %	0,0 %	1,1 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	5,1 %	0,0 %	0,1 %	0,9 %
Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾				
Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,4 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,2 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	100,0 %	100,0 %	99,8 %	98,9 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{2), 3)}				
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2023	0,0 %	0,0 %	0,4 %	0,2 %
2024	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,8 %
2025	0,0 %	25,9 %	12,1 %	7,1 %
2026	0,0 %	0,3 %	0,0 %	2,6 %
2027	0,0 %	40,5 %	24,1 %	16,3 %
2028	0,0 %	5,8 %	1,0 %	1,1 %
2029	0,0 %	0,0 %	0,0 %	5,6 %
2030	100,0 %	25,0 %	34,1 %	26,4 %
2031	0,0 %	2,4 %	0,0 %	0,2 %
2032	0,0 %	0,0 %	0,0 %	4,3 %
2033+	0,0 %	0,0 %	28,4 %	35,4 %

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	3,4 %	1,9 %	4,5 %	4,5 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,5 %	-0,1 %	-0,2 %	-0,3 %
Nettoertrag	2,9 %	1,8 %	4,3 %	4,1 %
Wertänderungen	-0,2 %	-1,9 %	0,0 %	-1,0 %
Ertragsteuern	-0,1 %	-0,3 %	-0,4 %	-0,2 %
Latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,6 %	-0,4 %	3,9 %	2,9 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,5 %	-0,4 %	5,5 %	2,9 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	-1,9 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,5 %	-0,4 %	3,6 %	2,9 %
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⁾	223,6	78,0	210,5	222,0
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	8,5	2,6	9,4	9,9
Positive Wertänderungen laut Gutachten	3,6	0,4	2,8	0,2
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-2,3	-1,7	-1,2	-0,3
Sonstige negative Wertänderungen	-1,8	-0,2	-1,6	-1,8
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	1,3	-1,3	1,6	-0,1
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1,8	-0,2	-1,6	-1,8

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgende Seite.

¹⁾ Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet.

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 67 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Italien	Tschechische Republik	USA	Gesamt
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,2 %	4,7 %	5,1 %	4,4 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,4 %	-0,4 %	-0,8 %	-0,5 %
Nettoertrag	3,8 %	4,3 %	4,3 %	3,9 %
Wertänderungen	-1,6 %	6,0 %	-0,1 %	0,0 %
Ertragsteuern	0,0 %	-0,2 %	-0,3 %	-0,2 %
Latente Steuern	0,0 %	-0,8 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,2 %	9,3 %	3,9 %	3,5 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	2,2 %	9,3 %	4,7 %	4,1 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	-2,9 %	-1,1 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	2,2 %	9,3 %	1,8 %	2,9 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				2,7 %
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				2,2 %
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Immobilien gesamt				1.328,2
Liquidität				564,2
Kreditvolumen				-338,9
Fondsvermögen (netto)				1.596,1
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	73,1	83,8	477,2	1.368,3
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	3,0	3,7	26,4	63,6
Positive Wertänderungen laut Gutachten	0,0	5,4	2,8	15,2
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-0,7	-0,4	-2,2	-8,8
Sonstige negative Wertänderungen	-0,4	-0,1	-1,0	-7,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-0,7	5,1	0,6	6,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,4	-0,1	-1,0	-7,0

¹⁾ Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet.

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 67 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

Entwicklung der Renditen

Rendite- Kennzahlen in %	Gesamt 2022/2023	Gesamt 2021/2022	Gesamt 2020/2021	Gesamt 2019/2020 (Rumpfgeschäftsjahr)
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,4 %	4,1 %	3,2 %	3,1 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,5 %	-0,6 %	-0,6 %	-0,5 %
Nettoertrag	3,9 %	3,5 %	2,7 %	2,6 %
Wertänderungen	0,0 %	-0,3 %	0,9 %	1,2 %
Ertragsteuern	-0,2 %	-0,2 %	-0,2 %	-0,3 %
Latente Steuern	0,0 %	0,0 %	-0,1 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,5 %	3,1 %	3,3 %	3,4 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	4,1 %	3,4 %	3,8 %	3,8 %
Währungsänderung	-1,1 %	-0,3 %	0,1 %	-0,5 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	2,9 %	3,2 %	3,8 %	3,3 %
II. Liquidität	2,5 %	-0,5 %	-0,5 %	0,0 %
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	2,2 %	1,9 %	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 01.11.2022		1.473.197.284,58
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-20.799.604,70
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹⁾	-19.984.036,10	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²⁾	-815.568,60	
2. Mittelzufluss / -abfluss³⁾		217.841.211,97
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	230.805.771,79	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-12.964.559,82	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich⁴⁾		-1.652.686,40
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten⁵⁾		-3.613.942,63
a) bei Immobilien	-3.613.942,63	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres⁶⁾		38.989.329,63
a) davon ordentlicher Nettoertrag	22.000.965,55	
b) davon Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	1.652.686,40	
c) davon realisierte Gewinne	12.139.857,61	
d) davon realisierte Verluste	-1.767.566,96	
e) davon nicht realisierte Gewinne	28.858.430,43	
f) davon nicht realisierte Verluste	-3.262.992,27	
g) davon Währungskursveränderungen	-20.632.051,13	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 31.10.2023		1.703.961.592,45

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 31.10.2023 EUR	Geschäftsjahresende 31.10.2022 EUR	Geschäftsjahresende 31.10.2021 EUR	Geschäftsjahresende 31.10.2020 EUR
Immobilien	512.125.968,09	512.676.826,39	512.998.827,54	284.530.587,55
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	632.179.683,44	524.493.959,98	433.186.345,70	0,00
Liquiditätsanlagen	523.461.649,59	392.901.846,37	131.896.294,85	216.078.983,98
Sonstige Vermögensgegenstände	237.135.419,36	245.317.787,78	186.477.227,13	31.841.724,79
./. Verbindlichkeiten u. Rückstellungen	200.941.128,03	202.193.135,94	256.691.390,67	71.390.448,76
Fondsvermögen	1.703.961.592,45	1.473.197.284,58	1.007.867.304,55	461.060.847,56
Nettoabsatz	217.841.211,97	456.238.800,96	538.091.972,14	456.406.151,88
Anteilumlauf in Stück	32.766.014	28.548.623	19.662.774	9.092.410
Anteilwert	52,00	51,60	51,25	50,70
Ausschüttung je Anteil	0,85	0,70	0,60	0,35
Tag der Ausschüttung	09.02.2024	10.02.2023	11.02.2022	12.02.2021

Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (ab Seite 34)				
1. Geschäftsgrundstücke		512.125.968,09		30,06
(davon in Fremdwährung:	210.535.968,09)			
Zwischensumme		512.125.968,09		30,06
(insgesamt in Fremdwährung:	210.535.968,09)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (ab Seite 34)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		566.608.700,50		33,25
(davon in Fremdwährung:	179.200.348,51)			
2. Minderheitsbeteiligungen		65.570.982,94		3,85
(davon in Fremdwährung:	65.570.982,94)			
Zwischensumme		632.179.683,44		37,10
(insgesamt in Fremdwährung:	244.771.331,45)			
III. Liquiditätsanlagen (Seite 45)				
1. Bankguthaben		392.512.824,59		23,04
(davon in Fremdwährung:	8.317.184,25)			
2. Wertpapiere		130.948.825,00		7,68
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme		523.461.649,59		30,72
(insgesamt in Fremdwährung:	8.317.184,25)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (Seite 46)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.519.577,30		0,09
(davon in Fremdwährung:	29.273,09)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		192.534.090,91		11,30
(davon in Fremdwährung:	156.534.090,91)			
3. Zinsansprüche		4.851.618,96		0,28
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien		26.207.122,21		1,54
(davon in Fremdwährung:	11.170.056,00)			
5. Andere		12.023.009,98		0,71
(davon in Fremdwährung:	916.235,83)			
Zwischensumme		237.135.419,36		13,92
(insgesamt in Fremdwährung:	168.649.655,83)			
Summe der Vermögensgegenstände		1.904.902.720,48		111,79

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (Seite 46)				
1. Krediten		179.305.167,12		10,52
(davon in Fremdwährung:	104.305.167,12)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		117.861,15		0,01
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		4.313.488,15		0,25
(davon in Fremdwährung:	1.423.112,04)			
4. anderen Gründen		10.368.935,58		0,61
(davon in Fremdwährung:	594.070,97)			
Zwischensumme		194.105.452,00		11,39
(insgesamt in Fremdwährung:	106.322.350,13)			
II. Rückstellungen (Seite 46)		6.835.676,03		0,40
(davon in Fremdwährung:	4.759.525,28)			
Summe der Schulden		200.941.128,03		11,79
C. Fondsvermögen		1.703.961.592,45		100,00

Umlaufende Anteile (Stück)	32.766.014
Anteilwert (EUR)	52,00

Devisenkurse:

Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,87244	GBP
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	24,62050	CZK
US-Dollar (USD)	1 EUR =	1,05600	USD

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 512,1 Mio. EUR.

Die Veränderungen ergeben sich aus Wertfortschreibungen, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen der Immobilien durch die externen Bewerter. Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 34) entnommen werden.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 632,2 Mio. EUR.

Angaben zu den Transaktionen können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (Seite 44) entnommen werden.

Die weiteren Veränderungen ergeben sich aus Wertfortschreibungen, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen. Angaben zu den Immobilien-Gesellschaften können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 34) entnommen werden.

Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 392,5 Mio. EUR. Sie sind überwiegend als Termingelder angelegt.

Zum Stichtag liegt der Bestand an *Wertpapieren* bei 130,9 Mio. EUR (Kurswert).

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 85,2 Mio. EUR und zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 27,9 Mio. EUR, für laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 23,6 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 65,5 Mio. EUR, für Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 5,3 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 0,1 Mio. EUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen Mietforderungen in Höhe von 0,1 Mio. EUR und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1,4 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 156,5 Mio. EUR.

Bei den *Zinsansprüchen* in Höhe von 4,9 Mio. EUR handelt es sich um abgegrenzte Zinsen für Wertpapiere und Termingelder.

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 26,2 Mio. EUR entfallen 11,2 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in einer Gesamthöhe von 0,3 Mio. EUR, Forderungen aus Cash Collateral in Höhe von 7,3 Mio. EUR, Akquisitionskosten für eine bereits protokollierte Immobilien-Gesellschaft in Höhe von 2,0 Mio. EUR, noch nicht realisierte Ergebnisse aus Devisentermingeschäften in Höhe von 0,8 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 0,8 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,8 Mio. EUR, und Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,7 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten

Die *Verbindlichkeiten aus Krediten* in Höhe von 179,3 Mio. EUR 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 161,0 Mio. EUR zur Verfügung.

Bei den *Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben* handelt es sich unter anderem um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für Transaktionen von Immobilien, die auf Euroländer entfallen.

Die *Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung* enthalten Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 1,8 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 1,0 Mio. EUR, Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 1,2 Mio. EUR und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten in Höhe von 0,3 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 0,9 Mio. EUR, noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 8,2 Mio. EUR, abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 0,4 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährung 0,3 Mio. EUR, und Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 0,8 Mio. EUR.

Rückstellungen

Rückstellungen bestehen unter anderem in Höhe von 1,1 Mio. EUR für Instandhaltungen, 2,0 Mio. EUR für Ertragsteuer und 3,5 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT).

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, in Höhe von 3,5 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 1.473,2 Mio. EUR per 31. Oktober 2022 auf 1.704,0 Mio. EUR per 31. Oktober 2023. Im gleichen Zeitraum wurden 4.467.985 Anteile ausgegeben und 250.594 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 217,8 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 32.766.014 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 52,00 EUR.



London, 51 Moorgate

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023

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: 66%; Ha: 5%; W: 24%; 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: 12%; L: 85%; Kfz: 3%	Aug. 21	2017	167.568	91.610	0	La

Frankreich

3	75009 Paris 1-3, Rue Blanche „Théodore“	–	G	F	B/P: 93%; S: 7%	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 „Fetter Lane“	–	G	F	B/P: 96%; S: 4%	Jun. 21	2018	1.100	7.222	–	K/La/Pa
5	London EC2R 6LL 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 3 Dublin Landings North Wall Quay 1 Dublin, Irland	100,0%	–	–	–	Mrz. 21	–	–	–	–	–
6	D02 HH24 Dublin Grafton Street 26-27	–	G	F	B/P: 42%; Ha: 58%	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
8	D08 YF89 Dublin Brabazon Place, 32 Newmarket, The Liberties „Dublin Premier Inn“	–	G	F	Ha: 4%; H: 96%	Okt. 23	2023	1.000	6.756	–	Pa

Italien

	DIM Italy S.r.l. Galleria del Corso 1 20122 Mailand Italien	100,0%	–	–	–	Mrz. 21	–	–	–	–	–
9	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 TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete TEUR ⁷⁾	Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)
18,4	37,9	2,9	1.424,7			60.555,0 (3,55)
				51,3	1.870,6	59.970,0
				51,3	1.848,8	61.140,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			163.070,0 (9,57)
				43,4	7.106,7	160.920,0
				43,6	6.604,8	165.220,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			77.965,0 (4,58)
				56,2	2.635,3	77.720,0
				56,9	2.635,3	78.210,0
3,8	0,0	6,4	5.472,8			133.608,0 (7,84)
				58,9	5.689,3	134.255,7
				64,9	5.678,5	132.960,4
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			76.927,9 (4,51)
				56,0	3.706,9	77.059,7
				56,0	3.706,9	76.796,1
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	2,9	1.328,7			25.320,0
				55,8	1.245,4	25.150,0
				56,2	1.245,4	25.490,0
0,0	0,0	7,6	7.013,6			158.115,0
				65,2	7.013,5	157.300,0
				65,2	7.013,5	158.930,0
3,8	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			34.250,5
				50,0	1.687,0	38.580,0
				-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	6,4	2.998,2			73.145,0
				46,7	2.982,5	73.290,0
				56,3	2.724,3	73.000,0

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

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Deutschland

1	10117 Berlin Hausvogteiplatz 10/ Jerusalemmer Straße 14-16 „HVPX“	–	–	49,5	30.000,0	–	–
2	14979 Großbeeren An der Anhalter Bahn 6 „Logistikzentrum Großbeeren“	–	–	27,6	45.000,0	–	–

Frankreich

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Großbritannien

4	London EC4 90 Fetter Lane „Fetter Lane“	–	–	51,5	68.772,6	–	–
5	London EC2R 6LL 51 Moorgate	–	–	46,2	35.532,5	–	–

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

Irland

	DIM Ireland ICAV 3 Dublin Landings North Wall Quay 1 Dublin, Irland	0,0	232.565,0	–	–	0,0	252.923,4 (14,84)
6	D02 HH24 Dublin Grafton Street 26-27	–	–	0,0	0,0	–	–
7	D02 DP23 Dublin Hanover Quay 8 „The Reflector“ ¹²⁾	–	–	0,0	0,0	–	–
8	D08 YF89 Dublin Brabazon Place, 32 Newmarket, The Liberties „Dublin Premier Inn“	–	–	0,0	0,0	–	–

Italien

	DIM Italy S.r.l. Galleria del Corso 1 20122 Mailand Italien	0,0	1.000,0	–	–	0,0	134.485,0 (7,89)
9	20154 Mailand Via Ceresio 7/9	–	–	0,0	0,0	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR / für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %) ¹¹⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
4.458,2 (= 7,4)	3.739,7	718,5	445,8	2.823,5 (0,17)	6,3
13.543,2 (= 8,5)	10.481,5	3.061,7	1.369,4	10.731,1 (0,63)	7,8
2.117,8 (= 2,6)	1.115,1	1.002,7	211,8	1.482,5 (0,09)	7,0
10.115,0 (= 7,5)	6.584,3	3.530,6	1.011,0	7.666,5 (0,45)	7,6
5.753,6 (= 7,9)	3.623,1	2.130,5	575,9	3.503,6 (0,21)	6,1
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
2.736,7 (= 10,8)	1.901,3	835,5	276,0	2.138,8	7,8
15.030,7 (= 9,9)	11.339,8	3.691,0	1.503,1	9.269,3	6,2
3.841,2 (= 11,2)	2.604,3	1.236,9	24,2	3.817,0	10,0
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
4.135,4 (= 5,6)	2.977,0	1.158,4	413,9	3.035,6	7,4

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023

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	–	–	–	–	–
10	14000 Prag Pujmanová 1753/10a „Parkview“	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 3%; L: 2%; Kfz: 9%	Mrz. 21	2020	5.902	16.691	–	F/K/La/Pa

USA

	Deka USA DIM Property One LP, c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210 10001 New York, USA	100,0%	–	–	–	Sep. 21	–	–	–	–	–
11	60607 Chicago 210 North Carpenter Street	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 8%; Kfz: 3%	Sep. 21	2019	2.340	20.652	–	K/La/Pa
12	20024 Washington D.C. 500 L'Enfant Plaza „500 L'Enfant“	–	G	F	B/P: 97%; Kfz: 3%	Sep. 21	2019	20.482	20.482	–	K/La/Pa

Beteiligte Gesellschaft¹⁵⁾:
Deka USA DIM GP Inc.,
c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite
210, 10001 New York, USA

	Deka USA Seattle JV LP¹⁶⁾ c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210 10001 New York, USA	40,0%	–	–	–	Feb. 22	–	–	–	–	–
13	98109 Seattle 609 Fairview Avenue N. / 620 Boren Avenue N. „Lakefront Block 25“ ¹⁷⁾	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 1%; Kfz: 11%	Feb. 22	2019	6.608	30.319	–	K/La/Pa

Beteiligte Gesellschaft¹⁸⁾:
Deka USA DIG DIM JV GP LLC.,
c/o Aprio LLP,
7 Penn Plaza, Suite 210,
10001 New York, USA

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

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

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafterdarlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (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	0,0	0,4	–	–	36.000,0	54.323,6 (3,19)
10	14000 Prag Pujmanové 1753/10a „Parkview“	–	–	0,0	0,0	–	–

USA

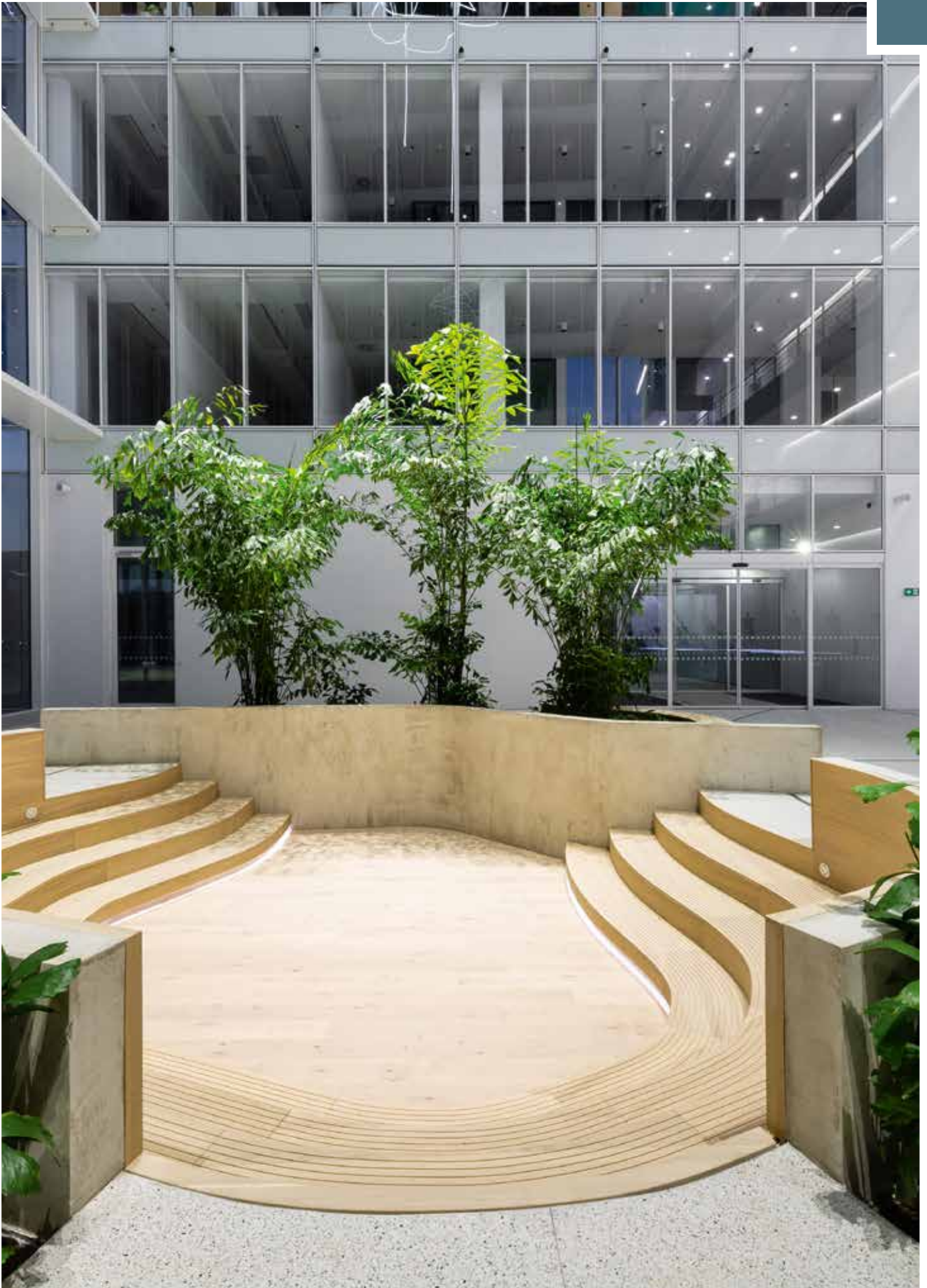
	Deka USA DIM Property One LP, c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210 10001 New York, USA	0,0	113.593,6	–	–	114.867,4	124.860,0 (7,33)
11	60607 Chicago 210 North Carpenter Street	–	–	40,8	65.340,9	–	–
12	20024 Washington D.C. 500 L'Enfant Plaza „500 L'Enfant“	–	–	24,5	38.825,8	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ^{15): Deka USA DIM GP Inc., c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210, 10001 New York, USA}						16,8 (0,00)
	Deka USA Seattle JV LP¹⁶⁾ c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210 10001 New York, USA	0,0	160.606,1	–	–	41.666,7	65.535,9 (3,85)
13	98109 Seattle 609 Fairview Avenue N. / 620 Boren Avenue N. „Lakefront Block 25“ ¹⁷⁾	–	–	35,8	142.045,5	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ^{18): Deka USA DIG DIM JV GP LLC., c/o Aprio LLP, 7 Penn Plaza, Suite 210, 10001 New York, USA}						35,1 (0,00)
	Summe Beteiligungen in EUR (Anteil am Fondsvermögen)				–	192.534.090,91 (= 11,30)	632.179.683,44 (= 37,10)
	Summe Direktinvestments in EUR (Anteil am Fondsvermögen)				179.305.167,12 (= 10,52)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR / für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %) ¹¹⁾	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
1.062,7 (= 1,4)	0,0	1.062,7	106,8	783,3	7,4
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
1.690,9 (= 1,2)	0,0	1.690,9	169,1	1.324,5	7,8
6.979,4 (= 4,9)	3.600,6	3.378,8	701,7	5.496,9	7,9
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
4.037,6 (= 1,1)	0,0	4.037,6	404,1	3.333,5	8,3
				0,00 (= 0,00)	
				26.207.122,21 (= 1,54)	

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 Vertragsmieten aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen. Bei Ankäufen im Geschäftsjahr handelt es sich um die kumulierten monatlichen Vertragsmieten seit dem Datum des Ankaufs bis zum Stichtag des Jahresberichts/Halbjahresberichts.
- ⁷⁾ Marktübliche Miete für Immobilien im Zustand der Bebauung gemäß Projektschätzung.
- ⁸⁾ Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Angekaufte Objekte werden bis zu maximal drei Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Umrechnungskurs in EUR zum Berichtstichtag. 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-Gesellschaft „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.
- ¹⁶⁾ Joint Venture zwischen Deko-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung) und Deko-ImmobilienMetropolen (40 % Beteiligung)
- ¹⁷⁾ Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote.
- ¹⁸⁾ Mit 0,01 % an der Immobilien-Gesellschaft „Deko USA Seattle JV LP“ beteiligte Gesellschaft, die zu 40 % im Eigentum des „Fonds“ ist.

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 67.



Prag, „Parkview“

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. Oktober 2023

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungs- quote in %	Erwerbs- / Verkaufs- datum	Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie ²⁾ TEUR	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾ TEUR
I. Ankäufe¹⁾				
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung				
Irland				
D08 YF89 Dublin Brabazon Place, 32 Newmarket, The Liberties „Dublin Premier Inn“ ⁴⁾	–	Okt. 23	34.250,5	–
II. Verkäufe¹⁾				
Keine				

Anmerkungen:

¹⁾ Übersicht der im Geschäftsjahr 2022/2023 in das Fondsvermögen übergegangenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.

²⁾ 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.

³⁾ Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.

⁴⁾ Die Immobilie wurde von der im Bestand befindlichen Immobilien-Gesellschaft „DIM Ireland ICAV“ gekauft (Asset Deal).

Hinweis

Der Umfang der *Immobilientransaktionen*, die im Berichtszeitraum ausgeführt wurden, belief sich auf insgesamt rund 34,3 Mio. EUR.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				392.512.824,59	23,04
II. Wertpapiere					
Börsengehandelte Wertpapiere					
Verzinsliche Wertpapiere					
1,0000% Berlin Hyp AG IHS 22/24 (DE000BHYOJP9)	0,00	0,00	38.000.000,00	37.279.900,00	2,19
0,0000% Bundesrep.Deutschland Bundesschatzanweisung 21/23 (DE0001104867)	40.000.000,00	0,00	40.000.000,00	39.819.500,00	2,34
1,6130% Kreditanst.f.Wiederaufbau MTN 22/24 (DE000A30VM45)	45.000.000,00	0,00	45.000.000,00	44.229.375,00	2,60
0,0000% Land Hessen Schatzanw. S.2009 20/24 (DE000A1RQDZ7)	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	9.620.050,00	0,56
Wertpapiere gesamt	95.000.000,00	0,00	133.000.000,00	130.948.825,00	7,68
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	0,00

Hinweis

Der Anteil der *Wertpapiertransaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 27,5 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 55 Mio. EUR.

Der Anteil der *Derivattransaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 27,4 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 236,3 Mio. EUR.

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

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023

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	29.273,09)	1.371.185,99 148.391,31	1.519.577,30	0,09
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			192.534.090,91	11,30
3.	Zinsansprüche (davon in Fremdwährung:	0,00)		4.851.618,96	0,28
4.	Andere (davon in Fremdwährung: davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Cash Collateral davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	916.235,83)	701.884,70 7.330.000,00	12.023.009,98	0,71
Offene Positionen		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
GBP	93,0 Mio.	107.173.610,47	106.421.358,78	752.251,69	
II. Verbindlichkeiten aus					
1.	Kreditlinien (davon in Fremdwährung: davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	104.305.167,12)		179.305.167,12	10,52
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung:	0,00)		117.861,15	0,01
3.	Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	1.423.112,04)		4.313.488,15	0,25
4.	anderen Gründen (davon in Fremdwährung: davon aus Anteilumsatz davon aus Cash Collateral davon aus Sicherungsgeschäften	594.070,97)	48.960,23 0,00	10.368.935,58	0,61
Offene Positionen		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
USD	358,3 Mio.	327.868.983,19	336.089.412,20	-8.220.429,01	
III. Rückstellungen				6.835.676,03	0,40
(davon in Fremdwährung:		4.759.525,28)			
Fondsvermögen				1.703.961.592,45	100,00

Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang ab der Seite 67.

Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023

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	90,5 Mio.	103.686.122,71	105.451.578,54
USD	347,9 Mio.	334.376.670,67	323.216.278,14

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. November 2022 bis 31. Oktober 2023

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			913.668,54	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			9.809.313,44	
3. Sonstige Erträge			11.932.863,20	
4. Erträge aus Immobilien			18.120.065,97	
(davon in Fremdwährung:	9.111.337,56)			
Summe der Erträge				40.775.911,15
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			4.028.783,15	
a) davon Betriebskosten		533.514,73		
(davon in Fremdwährung:	253.393,45)			
b) davon Instandhaltungskosten		1.966.300,86		
(davon in Fremdwährung:	43.380,67)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		639.478,53		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
d) davon sonstige Kosten		889.489,03		
(davon in Fremdwährung:	155.937,13)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			362.815,27	
(davon in Fremdwährung:	362.815,27)			
3. Inländische Steuern			267.644,64	
4. Ausländische Steuern			1.407.534,90	
(davon in Fremdwährung:	774.853,12)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			2.998.083,14	
(davon in Fremdwährung:	2.426.859,56)			
6. Verwaltungsvergütung			8.028.835,53	
7. Verwahrstellenvergütung			802.882,55	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			133.853,90	
9. Sonstige Aufwendungen			744.512,52	
davon Kosten der externen Bewerter		119.714,61		
Summe der Aufwendungen				18.774.945,60
III. Ordentlicher Nettoertrag				22.000.965,55
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Liquiditätsanlagen			977.353,95	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
b) aus Devisentermingeschäften			11.162.503,66	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				12.139.857,61
2. Realisierte Verluste				
a) aus Devisentermingeschäften			-1.767.566,96	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				-1.767.566,96
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				10.372.290,65
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				1.652.686,40
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				34.025.942,60

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Immobilien			4.885.113,72	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: 1.875.113,72)		4.885.113,72		
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			23.202.511,38	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: 15.446.714,43)		23.831.684,42		
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung: -629.173,04)		-629.173,04		
1.3 aus Liquiditätsanlagen			770.805,33	
a) aus Kurswertveränderungen (davon in Fremdwährung: 0,00)		770.805,33		
Zwischensumme				28.858.430,43
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Immobilien			-3.260.856,91	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: -295.856,91)		-3.260.856,91		
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-2.135,36	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: -2.135,36)		-2.135,36		
Zwischensumme				-3.262.992,27
3. Währungskursveränderungen				-20.632.051,13
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				4.963.387,03
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				38.989.329,63

Verwendungsrechnung zum 31. Oktober 2023

	Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
I. Für die Ausschüttung verfügbar	34.025.942,60	1,04
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	34.025.942,60	1,04
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	6.174.830,70	0,19
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	700.000,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	5.474.830,70	0,17
III. Gesamtausschüttung¹⁾	27.851.111,90	0,85

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

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die *Zinsen aus Wertpapieren* und *Liquiditätsanlagen* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 0,4 Mio. EUR auf 10,7 Mio. EUR.

Die Position *Sonstige Erträge* enthält unter anderem Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 8,7 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 0,3 Mio. EUR, Erträge aus Zuschüssen für Baumaßnahmen in Höhe von 0,7 Mio. EUR und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1,9 Mio. EUR.

Die *Erträge aus Immobilien* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 17,6 Mio. EUR auf 18,1 Mio. EUR.

Aufwendungen

Die *Bewirtschaftungskosten* sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 2,4 Mio. EUR auf 4,0 Mio. EUR gestiegen. Sie enthalten Betriebskosten in Höhe von 0,5 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 2,0 Mio. EUR sowie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 0,6 Mio. EUR. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Maklergebühren in Höhe von 0,4 Mio. EUR sowie Verwalterhonorare und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 0,4 Mio. EUR enthalten.

In der Position *Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten* in Höhe von 0,4 Mio. EUR sind Erbbauzinsen für im Bestand gehaltene Objekte enthalten.

Die Positionen *Inländische und Ausländische Steuern* enthalten Steuern auf im In- und Ausland erzielte Einkünfte und realisierte Veräußerungsgewinne aus Verkäufen von Vermögensgegenständen in Höhe von 1,7 Mio. EUR.

Die *Zinsen aus Kreditaufnahmen* in Höhe von 3,0 Mio. EUR enthalten im Wesentlichen Darlehenszinsen für fremdfinanzierte Immobilien in Deutschland und Großbritannien.

Die Kosten für die *Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 7,2 Mio. EUR auf 8,8 Mio. EUR.

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

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

Veräußerungsgeschäfte

Die *realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen* in Höhe von 1,0 Mio. EUR und *Devisentermingeschäften* in Höhe von 11,2 Mio. EUR bilden den Unterschied zwischen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. Fälligkeit.

Die *realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften* in Höhe von minus 1,8 Mio. EUR bilden den Unterschied zwischen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. Fälligkeit.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der *Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich* in Höhe von 1,7 Mio. EUR ergibt sich aus den vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden, aufgelaufenen Fondserträgen, saldiert mit den bei der Rücknahme von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Die *Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne aus Immobilien* in Höhe von 4,9 Mio. EUR ergibt sich 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. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von bestimmten Rückstellungen oder aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen stammen.

Die *Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* in Höhe von 23,2 Mio. EUR ergibt sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr in Höhe von 23,8 Mio. EUR. Ebenfalls in dieser Position sind die Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) in Höhe von minus 0,6 Mio. EUR enthalten.

Die *Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen* in Höhe von 0,8 Mio. EUR ergibt sich aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Wertpapiere im Geschäftsjahr.

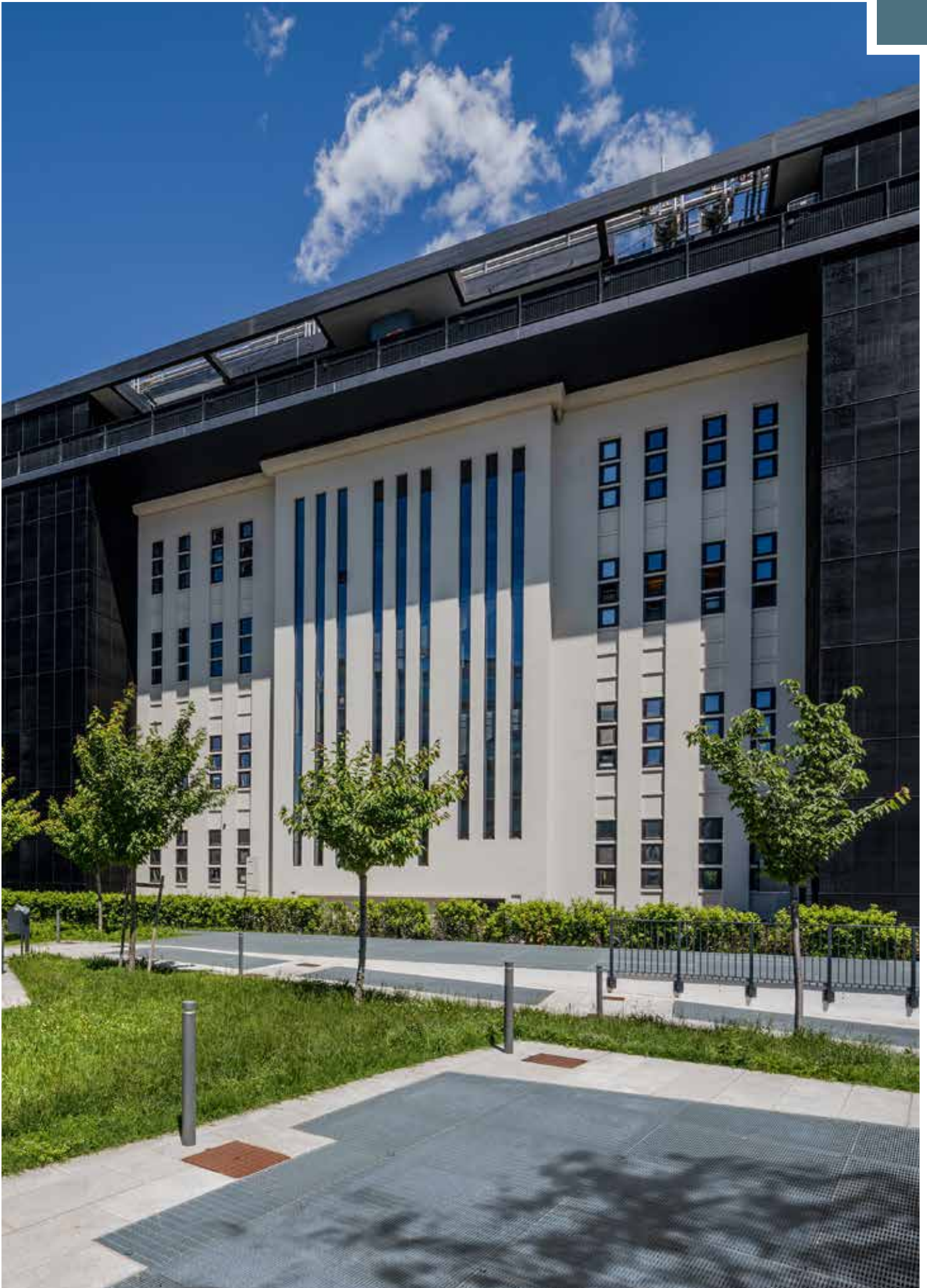
Die *Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste aus Immobilien* in Höhe von minus 3,3 Mio. EUR ergibt sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch die externen Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von bestimmten Rückstellungen oder aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen stammen.

Die *Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* ergibt sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr.

Die *Währungskursveränderungen* in Höhe von minus 20,6 Mio. EUR sind die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und zum Kurs am Ende der Berichtsperiode. Des Weiteren werden hier Gewinne und Verluste aus der Abwicklung laufender Transaktionen über Fremdwährungsverrechnungskonten berücksichtigt sowie Wertschwankungen bei Derivatgeschäften auf Währungen, die zum Berichtsstichtag noch nicht realisiert wurden. Das realisierte Ergebnis aus Devisentermingeschäften in Höhe von 9,4 Mio. EUR ist in der Position *realisierte Gewinne* in Höhe von 11,2 Mio. EUR und der Position *realisierte Verluste* in Höhe von minus 1,8 Mio. EUR enthalten.

Verwendungsrechnung

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 27,9 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 34,0 Mio. EUR. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 0,7 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 5,5 Mio. EUR. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 0,85 EUR pro Anteil bei einem Anteilumlauf von 32.766.014 Anteilen.



Milano, Via Ceresio 719

Anhang 1 – Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung

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

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

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

Name des Produkts:
Deka-ImmobilienMetropolen

Unternehmenskennung (LEI-Code):
5299000G35Q2213A8J08

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

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

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

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

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

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

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

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

mit einem sozialen Ziel

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



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

- (1) **Ökologisches Merkmal** „Reduzierung der CO₂-Emissionen von direkt und indirekt gehaltenen Immobilien mit dem Ziel, einen Beitrag zum Klimaziel der Begrenzung der globalen Erwärmung bis zum Jahr 2100 auf 2 °C zu leisten“

Mit diesem ökologischen Merkmal wird angestrebt, durch aktives Management CO₂-Emissionen von Immobilien soweit zu verringern, bis die nach dem für das Klimaziel bestimmten Referenzwerte (derzeit CRREM-Zielpfad) als Höchstwerte erreicht sind.

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

https://www.deka.de/site/privatkunden_functions_site/get/documents_E1518789974/deka.de/download/globaldownload/de/fonds/vertragsaenderung/SFDR10_DE000DK0TWX8.pdf

Bei der Auswahl von neu zu erwerbenden Immobilien und der Verwaltung der im Bestand gehaltenen Immobilien werden die verursachten CO₂-Emissionen mit dem Höchstwert des für sie nach Nutzung und Lage anwendbaren Referenzwertes (derzeit CRREM-Zielpfade) abgeglichen. Als Ergebnis des Abgleichs muss entweder (i) die Summe der CO₂-Emissionen aller Immobilien des Sondervermögens den für das Sondervermögen aus dem Referenzwert ermittelten Höchstwert unterschreiten, oder es müssen (ii) die CO₂-Emissionen eines Anteils von Immobilien, der mindestens 20% an der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens entspricht, den aus dem Referenzwert für die jeweilige Immobilie ermittelten Höchstwert unterschreiten. Sind beide vorstehenden Kriterien (i) und (ii) nicht erfüllt, identifiziert die Gesellschaft geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und setzt mindestens so viele Maßnahmen um, dass in maximal drei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren keines der beiden vorstehenden Kriterien (i) oder (ii) erfüllt ist. Das bedeutet, dass spätestens im vierten Geschäftsjahr eines der beiden Kriterien wieder erfüllt sein muss.

Zum Berichtsstichtag wurde der beschriebene Abgleich des Immobilienportfolios des Deka-ImmobilienMetropolen mit dem CRREM-Zielpfad unter der Annahme des 2-Grad-Zieles durchgeführt. Das Gesamtportfolio des Deka-ImmobilienMetropolen verursacht zum 31.10.2023 durchschnittlich 51 kg/m² CO₂ Emissionen, womit es über dem von CRREM (unter Annahme des 2-Grad Ziels) ausgewiesenen Wert von 45 kg/m² CO₂ liegt. Damit konnte zwar eine Reduzierung der CO₂ Emissionen im Vergleich zum Vorjahr (CO₂-Emissionen von knapp 54 kg/m² im vorherigen Geschäftsjahr) erzielt werden. Jedoch konnte diese Reduzierung nicht ganz die Verschärfung der neu berechneten CRREM Dekarbonisierungspfade (von 72 kg in 2022 auf 45 kg in diesem Geschäftsjahr) ausgleichen. Dem entgegen liegen aktuell knapp 65% der Immobilien im Deka-Immobilien-Metropolen unter ihren jeweiligen objektindividuellen Zielpfaden (verkehrswertgewichtet), womit sie deutlich über dem, in der Strategie beschriebenen Mindestanteil von 20% liegen.

- (2) **Ökologisches Merkmal** „Investition in Immobilien, die in **Ländern** mit guter Performance in den Nachhaltigkeitsfaktoren Umweltgesundheit und Vitalität des Ökosystems belegen sind“

Als Referenzgröße zur Beurteilung der Standorte (Länder) hinsichtlich Umweltgesundheit und Vitalität des Ökosystems wurde der Deka ESG Score gewählt. Der Deka ESG Score ist eine Kennzahl, welche durch die volkswirtschaftliche Abteilung der DekaBank erhoben

wird. Dabei werden ökologische, soziale und Governance-Merkmale (jeweils zu 1/3 gewichtet) aus mehreren weiteren Indizes (z.B. Environmental Performance Index der Yale Universität, Global Rights Index, Gini-Index, Daten der UN). Die Zahl kann sich zwischen 0 und 100 bewegen, je höher die Zahl ist, desto positiver werden die Merkmale bewertet. Eine gute Performance weisen Standorte mit einem Wert von 60 oder mehr aus.

Im Berichtszeitraum wurden 100% der neu getätigten Investitionen in Ländern mit einem ESG Score von 60 oder höher getätigt. Auf den Bestand betrachtet liegen ebenfalls 100% der Verkehrswerte in Ländern, deren ESG Score höher als 60 ist.

- (3) **Ökologisches Merkmal** „Bevorzugte Investition in Immobilien, die in **Städten** mit guter Performance in den folgenden Nachhaltigkeitsfaktoren belegen sind: CO₂-Emissionen, Emission von Luftschadstoffen, erneuerbare Wasserressourcen, Produktion und Recycling von Abfällen und Umweltverschmutzung“

Zur Beurteilung dieses Merkmals wurde als Referenzgröße der Ecology Score der DekaBank deutsche Girozentrale ausgewählt. Neu zu erwerbende Immobilien finden bevorzugt in Metropolen statt, die in dem auf Grundlage des Ecology-Score gebildeten Städteranking besonders hoch platziert sind. Eine Stadt ist dann besonders hoch platziert, wenn die bewerteten und gewichteten ökologischen und sozialen Merkmale besonders positiv ausgeprägt sind (Stand April 2021 belegte z.B. Stockholm mit einem Score von 79,2 den ersten Platz, wohingegen Guangzhou (China) mit einem Score von 17,8 den letzten Platz von 63 ausgewerteten Metropolen belegte).

Der Deka-ImmobilienMetropolen war im Berichtsjahr in Städten investiert, welche mindestens einen Score von 53 oder mehr erreichten. Verkehrswertgewichtet lag die durchschnittliche Bewertung bei 59.

- (4) **Soziales Merkmal** „Investition in Immobilien, die in **Ländern** mit guter Performance in den Nachhaltigkeitsfaktoren Arbeitsstandards, Einkommensverteilung, Bildungsgrad, Geschlechtergleichheit, Kriminalität und Diskriminierung von und Gewalt gegen Minderheiten belegen sind“

Zur Messung des sozialen Merkmals wird ebenso wie für das ökologische Merkmal (2) als Nachhaltigkeitsindikator der Deka ESG Score verwendet. Es ist deshalb im selben Maße erfüllt, wie das ökologische Merkmal (2).

- (5) **Soziales Merkmal** „Bevorzugte Investition in Immobilien, die in **Städten** mit guter Performance in den folgenden Nachhaltigkeitsfaktoren belegen sind: Zugang zu Trinkwasser und sanitären Anlagen, urbane Grünflächen, Umgang mit Klimaveränderungen und anderen globalen Herausforderungen auf wirtschaftlicher, sozialer und politischer Ebene und kooperative und individuelle Klimainitiativen vor Ort“

Zur Messung des sozialen Merkmals wird ebenso wie für das ökologische Merkmal (3) als Nachhaltigkeitsindikator der Ecology Score der DekaBank verwendet. Es ist deshalb im selben Maße erfüllt, wie das ökologische Merkmal (3).

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

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

● **CO₂-Emissionen**

Die Objekte im Deko-ImmobilienMetropolen emittierten durchschnittlich 51 kg/m² CO₂ eq. Der Durchschnittswert der objektindividuellen CRREM-Vorgaben lag im selben Zeitraum bei 45 kg/m² CO₂ eq, was einen deutlich anspruchsvolleren Wert als noch im Vorjahr (72 kg/m² CO₂ eq) darstellt. Diese Verschärfung der CRREM-Vorgaben“ wird durch das stark abnehmende CO₂ Budget begründet. Dennoch liegen 65% des Immobilienvermögens bei der objektindividuellen Betrachtung unterhalb der CRREM-Vorgaben.

Die Ermittlung der CO₂-Emissionen erfolgt mittels Berechnung aus den erhobenen Energieverbräuchen der Immobilien. Die Erfassung der Verbrauchsdaten erfolgt über eine standardisierte Abfrage und wird in eine zentrale Datenbank übernommen, wodurch eine systematische Auswertung ermöglicht wird. Anschließend werden diese Zahlen durch ein erfahrenes Energieberatungsunternehmen validiert. Nicht plausible Daten und Datenlücken werden dabei identifiziert und durch branchenübliche Benchmarkwerte ersetzt.

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

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

● **Deko ESG Score**

Der Deko-ImmobilienMetropolen war im Berichtsjahr in den in der Tabelle genannten Ländern investiert:

Stadt	Land	ESG Score
Mailand	Italien	82,6
Dublin	Irland	91,8
Prag	Tschechische Republik	88,6
Chicago	USA	68,5
Washington D.C.	USA	68,5
Berlin	Deutschland	92,5
Großbeeren	Deutschland	92,5
London	Vereinigtes Königreich	86
Paris	Frankreich	84,2
Seattle	USA	68,5

„Auf den Bestand betrachtet liegen 100% der Verkehrswerte in Ländern, deren ESG Score höher als 60 ist.“

- **Ecology Score**

Der Deka-ImmobilienMetropolen war im Berichtsjahr in den in der Tabelle genannten Städten investiert:

Stadt	Land	Ecology Score
Mailand	Italien	53
Dublin	Irland	60
Prag	Tschechische Republik	56
Chicago	USA	53
Washington D.C.	USA	59
Berlin	Deutschland	68
Großbeeren (Berlin)	Deutschland	68
London	Vereinigtes Königreich	59
Paris	Frankreich	57
Seattle	USA	56

Somit liegt der Großteil der Immobilien in Städten mit einem hohen Ecology-Score. Der verkehrswertgewichtete Durchschnitt liegt bei 59; den niedrigsten Wert teilten sich dabei Chicago und Mailand mit jeweils 53 Punkten, den besten Wert erreichte die Stadt Berlin mit 68 Punkten.

- **...und wie im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?**

- **CO₂-Emissionen**

Die Objekte des Deka-ImmobilienMetropolen verursachten im Vorjahr durchschnittlich knapp 54 kg/m² CO₂ eq, also knapp 3kg /m² mehr. Da der Durchschnittswert der objektindividuellen CRREM-Vorgaben im selben Zeitraum bei 72 kg/m² CO₂ eq lag, hatte das Portfolio als Gesamtes die Zielvorgaben des Dekarbonisierungspfades erreicht.

- **Deka-ESG-Score**

Auch im Vorjahr lagen auf den Bestand betrachtet 100% der Verkehrswerte in Ländern, deren ESG Score höher als 60 war.

- **Deka Ecology Score**

Auch im Vorjahr lag der Großteil der Immobilien in Städten mit einem hohen Ecology-Score. Der verkehrswertgewichtete Durchschnitt lag bei 57,8; den niedrigsten Wert teilten sich auch im Vorjahr Chicago und Mailand mit jeweils 53 Punkten, den besten Wert erreichte Berlin mit 68 Punkten.

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

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

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

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

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Zum Bewertungsstichtag beträgt der Anteil von Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, 0% des Sondervermögens. Diese Quote wurde zum Bewertungsstichtag berechnet und stellt den Durchschnitt aus vier Quartalswerten (31.12.2022, 31.03.2023, 30.06.2023, 30.09.2023) dar. Immobilien, die im Oktober an- oder verkauft wurden, werden damit erst in der PAI - Quote des kommenden Geschäftsjahres ausgewiesen.

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

- **Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz**

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

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

Die Dekam Immobilien Investment GmbH nimmt bei mehreren Energieausweisen je Gebäude eine flächengewichtete Verkehrswertaufteilung nach Energiebezugsflächen der Energieausweise vor und bezieht die entsprechenden Werte anteilig in die Quote mit ein. Falls in einem Land keine Buchstabenskalierung vorliegt (z.B. bei Gewerbeimmobilien in Deutschland), wird die im BVI abgestimmte Umrechnungsmethode angewendet.

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz getätigt. Der einzige Ankauf fand im Bezugszeitraum in Seattle, USA, statt. Da in den Vereinigten Staaten keine Energieausweise entsprechend der regulatorischen Vorgaben der technischen Regulierungsstandards zur Offenlegungs-Verordnung vorhanden sind, konnte dieser Ankauf nicht in die Bewertung der Energieineffizienzquote mit einfließen.

Zum Bewertungsstichtag beträgt der Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz 17% des Sondervermögens. Diese Quote wurde zum Bewertungsstichtag berechnet und stellt den Durchschnitt aus vier Quartalswerten (31.12.2022, 31.03.2023, 30.06.2023, 30.09.2023) dar. Immobilien, die im Oktober an- oder verkauft wurden, werden damit erst

in der PAI - Quote des kommenden Geschäftsjahres ausgewiesen. Der Mindestausschluss, nach dem der Anteil solcher Immobilien 85% des Sondervermögens nicht überschreiten soll, wurde damit eingehalten.

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

- **Intensität des Energieverbrauchs**

Zum Bewertungsstichtag beträgt die Intensität des Energieverbrauchs der Immobilien des Sondervermögens 205 kWh/m², was 0,0002 GWh/m² entspricht. Zur Berechnung dieser Quote wurden rund 27% der Daten selbst erfasst, knapp 3% der Daten wurden aus Vorjahreswerten oder Energieausweisen u.ä. berechnet. Rund 71% der Daten fehlten, weshalb Benchmarks herangezogen wurden. Diese Quote wurde zum Bewertungsstichtag berechnet und stellt den Durchschnitt aus vier Quartalswerten (31.12.2022, 31.03.2023, 30.06.2023, 30.09.2023) dar. Immobilien, die im Oktober an- oder verkauft wurden, werden damit erst in der PAI - Quote des kommenden Geschäftsjahres ausgewiesen.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Darstellung der Hauptinvestitionen erfolgt aus Vergleichbarkeitsgründen zum Berichtsstichtag 31.10.2023.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:
31.10.2023

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
DIM Ireland ICAV	Immobilien Sektor	13,3%	Irland
Großbeeren, An der Anhalter Bahn	Immobilien Sektor	8,6%	Deutschland
Tägl. fällige Guthaben, DekaBank	Liquiditätsanlage	8,0%	Deutschland
DIM Italy S.r.l.	Immobilien Sektor	7,1%	Italien
EC4, London, Fetter Lane	Immobilien Sektor	7,0%	Großbritannien
Termingeld, DekaBank	Liquiditätsanlage	6,8%	Deutschland



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

70,2 % des Sondervermögens waren in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften (inkl. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften) angelegt. Dieser Anteil des Sondervermögens wurde zur Erfüllung des geförderten ökologischen Merkmals verwendet.

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

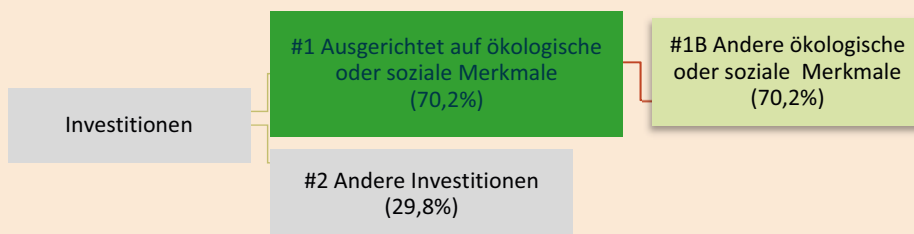
Wie sah die Vermögensallokation aus?

	in EUR	in % der Vermögenswerte
Immobilien	512.125.968	26,9%
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	632.179.683	33,2%
Liquiditätsanlagen	523.461.650	27,5%
Sonstige Vermögensgegenstände (inkl. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, vergleiche Vermögensübersicht Seite 29)	237.135.419	12,4%
Summe der Vermögenswerte	1.904.902.720	100,0%

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

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

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionen aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



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

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

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

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

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Alle nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen wurden in Immobilien getätigt.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten ausgedrückt durch den Anteil der:

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



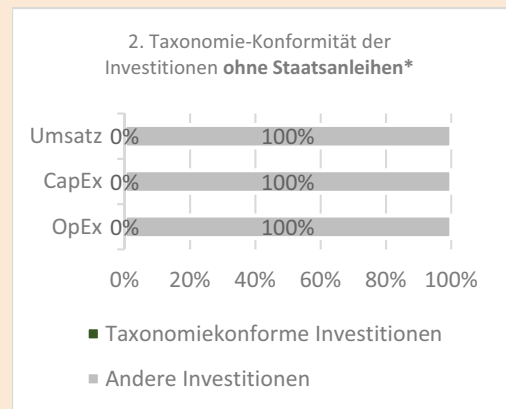
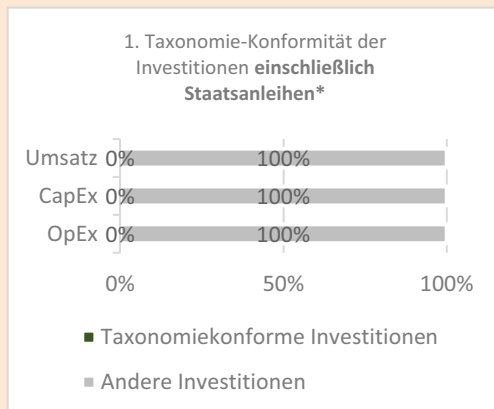
Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

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

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert¹?

- Ja:
- In fossiles Gas In Kernenergie
- Nein

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.*



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

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

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

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

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

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



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



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

Es wurden keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Es wurden keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



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

29,8% der Summe der Vermögensgegenstände war in Liquiditätsanlagen und sonstigen Vermögensgegenständen (ohne Forderungen an Immobilien-Gesellschaften) angelegt.

Ein ökologischer und sozialer Mindestschutz besteht nur hinsichtlich der Liquiditätsanlage in Wertpapiere durch Beachtung der im Verkaufsprospekt näher beschriebenen Mindestausschlüsse. Diese umfassen im Wesentlichen folgende grundsätzliche Ausschlusskriterien:

- Hersteller von geächteten und kontroversen Waffen sind ausgeschlossen.
- In Unternehmen aus dem Bereich Kohleförderung und -verstromung wird nicht investiert, sobald eine festgesetzte Umsatzgrenze überschritten wird.
- Zudem wird nicht in Produkte investiert, die die Preisentwicklung von Grundnahrungsmitteln abbilden.

25% der Liquiditätsanlage (entspricht 6,9% der Summe der Vermögensgegenstände) war in Wertpapiere angelegt. Die Mindestausschlüsse sind hinsichtlich sämtlicher Wertpapiere eingehalten.

75% der Liquiditätsanlage (entspricht 20,6% der Summe der Vermögensgegenstände) war in Bankguthaben angelegt.

2,3% der Summe der Vermögensgegenstände war in sonstigen Anlagegegenständen angelegt.



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

Da das Bestandsportfolio des Fonds aus neuwertigen Immobilien besteht, welche die ökologischen Kriterien erfüllen sowie die Grenzen der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen einhalten (PAI), waren während des Bezugszeitraums keine spezifischen Maßnahmen notwendig. Dennoch wurde zum Stichtag 31.10.2023 MeteoViva Climate, eine Software, die die Heiz-, Kühl- und Lüftungssysteme optimal steuert, in einem Objekt in London in Betrieb genommen. Es werden Einsparungen von 58,3 MWh pro Jahr prognostiziert. Ein weiteres Objekt in Prag befindet sich im Setup, was bedeutet, dass im Berichtsjahr die entsprechende Technik eingebaut wurde, um im Folgejahr dann Einsparungen im laufenden Betrieb generieren zu können.

Zudem wurde die Beauftragung von zwei Klimarisikobeurteilungen freigegeben. Diese Beurteilungen sind unter anderem auch Bestandteil der EU-Taxonomie und zeigen wesentliche Risiken der Immobilien auf. Sie dienen als Grundlage für zukünftige Maßnahmen, um unter den Bedingungen des Klimawandels zukunftsfähig aufgestellt zu sein.

Im Berichtszeitraum wurde eine Hotelimmobilie in Dublin erworben. Dublin verfügt über ein Ecology-Rating von 60 und rangiert damit unter den Top-30-Metropolen weltweit. Dieser Ankauf erfüllt aufgrund der energetisch hochwertigen Bauweise den Niedrigenergiegebäudestandard (NZEB) und reduziert die Quote der energieineffizienten Gebäude (PAI 2).



Dublin, Grafton Street 26-27

Anhang 2 gem. § 7 Nr. 9 KARBV*

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per 31.10.2023 in EUR: 445.896.831

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
Landesbank Baden-Württemberg, Am Hauptbahnhof 2, 70173 Stuttgart

Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:	EUR	0
Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten an Dritte gewährte Sicherheiten:	EUR	7.330.000

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

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

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

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

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

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

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

Das durch Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäfte erzielte Exposure

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

Gesamtbetrag der bei Wertpapier-Darlehen von Dritten gewährten Sicherheiten:

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

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

EUR 0

Sonstige Angaben

Anteilwert	EUR	52,00
Umlaufende Anteile	Stück	32.766.014

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 74.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

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

2. Ankaufsbewertungen

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

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

3. Regelbewertungen und außerplanmäßige Bewertungen

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

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

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

Investmentanteile

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

Geldmarktinstrumente

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

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

3. Derivate

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

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

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

9. Rückstellungen

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie gelegen ist, werden auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn berücksichtigt. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, erfolgt kein darüber hinausgehender Wertansatz. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene, im In- und Ausland gelegene 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: **0,58**

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

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

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

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

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

Zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: **0,02**

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen:

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

Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände): **EUR 3.841.193,00**

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH²⁾ gezahlten Mitarbeitervergütung¹⁾	EUR	57.733.163,33
davon feste Vergütung	EUR	48.116.324,79
davon variable Vergütung	EUR	9.616.838,54
Zahl der Mitarbeiter der KVG		576
<hr/>		
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH²⁾ gezahlten Vergütung an Risktaker	EUR	3.266.804,98
davon Geschäftsführer	EUR	815.485,96
davon andere Risktaker	EUR	2.451.319,02

Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

Vergütungskomponenten

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

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

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

Bemessung des Bonuspools

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

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

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

Variable Vergütung bei risikorelevanten Mitarbeitern

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

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

Überprüfung der Angemessenheit des Vergütungssystems

Die Überprüfung des Vergütungssystems gemäß der geltenden regulatorischen Vorgaben für das Geschäftsjahr 2022 fand im Rahmen der jährlichen zentralen und unabhängigen internen Angemessenheitsprüfung des MKV statt. Dabei konnte zusammenfassend festgestellt werden, dass die Grundsätze der Vergütungsrichtlinie und aufsichtsrechtlichen Vorgaben an Vergütungssysteme von Kapitalverwaltungsgesellschaften eingehalten wurden. Das Vergütungssystem der Deka Immobilien Investment GmbH war im Geschäftsjahr 2022 angemessen ausgestaltet. Es konnten keine Unregelmäßigkeiten festgestellt werden.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

Für das Publikums-Sondervermögen Deka-ImmobilienMetropolen sind im Abschnitt „Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben“ u. a. die eingetretenen Änderungen im Verkaufsprospekt benannt.

Zusätzliche Informationen:

a) prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten:	0 %
Gemäß Art. 1 Abs. 5 AIFM-VO müssen sich derartige besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des Fonds beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken. Gesetzliche Rücknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (z. B. Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht.	
b) Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
siehe ab dieser Seite und folgend	
c) Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB	
siehe ab Folgeseite 73	
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 quartälliche Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds bewerten kann. Die Gesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten, Marktentwicklungen, weitere Angaben einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögensgegenstände des Sondervermögens sowie in Anzahl und Umfang atypische Verlangen von Rücknahmen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Anforderungen der Besicherungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Sondervermögens in einer der Art des Sondervermögens angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Zu c) der zusätzlichen Informationen:

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

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

Risikoprofil

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

Sondervermögen

Das Sondervermögen wurde am 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 Anteilen dieses Sondervermögens sollte dementsprechend – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten – als mittel- bis langfristige Investition angesehen werden. Im Hinblick auf die Risiken, denen die Vermögensgegenstände des Sondervermögens ausgesetzt sein können, empfiehlt es sich nicht, Anteile auf Kredit zu erwerben.

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

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

Risikohinweise für das Sondervermögen

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

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

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

Risiken einer Fondsanlage

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

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

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

Die Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und die Besonderen Anlagebedingungen (BAB) für das von der Deko Immobilien Investment GmbH verwaltete Sondervermögen Deko-ImmobilienMetropolen (ISIN DE000DK0TWX8) wurden begrifflich an die sich aus der Umsetzung der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 („PRIIP“) ergebende Ersetzung der Bezeichnung „wesentliche Anlegerinformationen“ durch „Basisinformationsblatt“ angepasst. Alle Änderungen traten mit Wirkung zum 1. Januar 2023 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht gemäß § 346 Absatz 7 KAGB nicht.

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

²⁾ Mitarbeiterwechsel innerhalb der Deko-Gruppe werden einheitlich gemäß gruppenweitem Vergütungsbericht dargestellt

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

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Deka-ImmobilienMetropolen – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2022 bis zum 31. Oktober 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2022 bis zum 31. Oktober 2023 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Jahresbericht, mit Ausnahme der in § 101 KAGB aufgeführten und geprüften Bestandteile des Jahresberichts sowie unseres Vermerks.

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main, sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Deko Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main, abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Deko Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main, 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, Frankfurt am Main, 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, Frankfurt am Main, nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, 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.

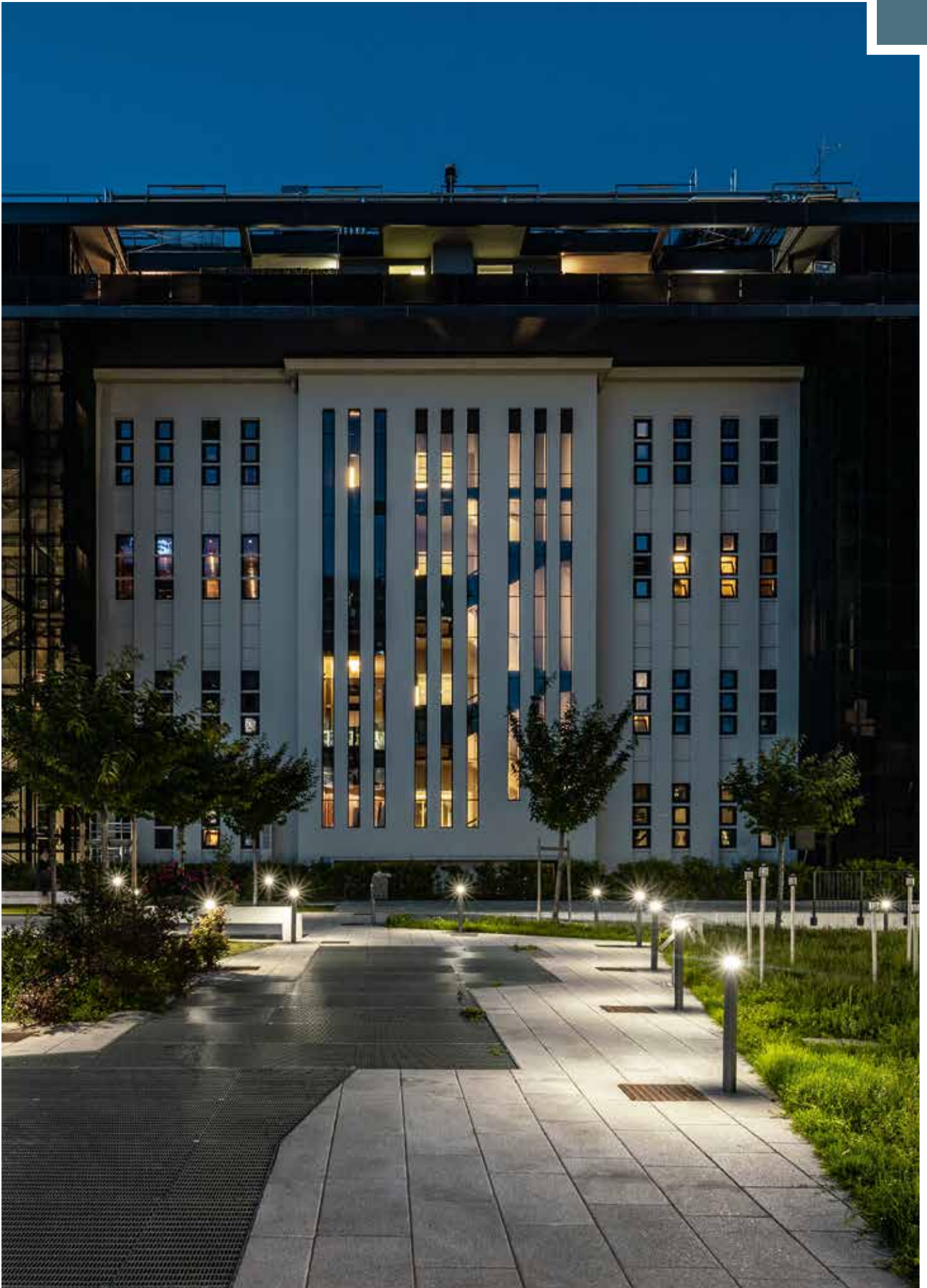
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 26. Januar 2024

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christof Stadter
Wirtschaftsprüfer

Martin Strücker
Wirtschaftsprüfer



Milano, Via Ceresio 719

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber ¹⁾

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023 in Höhe von 0,85 EUR je Anteil erfolgt am 09.02.2024.²⁾ Für das Geschäftsjahr 2021/2022 betrug die Ausschüttung insgesamt 0,70 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 Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

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

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

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

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

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

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

ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- 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 1.000,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

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

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

Es ist nicht auszuschließen, dass im Kalenderjahr 2023 eine Vorabpauschale anfällt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

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

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

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

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

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

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

Steuerliche Hinweise für 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.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Kalenderjahr 2023 eine Vorabpauschale anfällt.

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 des Fonds 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 01.01.2024 mindestens 331.570 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 Deka-ImmobilienMetropolen 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 09.02.2024 mit Beschlussfassung vom 23.01.2024.
- ³⁾ § 37 Abs. 2 AO.
- ⁴⁾ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.



Paris, „Théodore“

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
Lyoner Straße 13
60528 Frankfurt am Main

Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gründungsdatum

29. November 1966

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2022)

gezeichnet und eingezahlt 10,2 Mio. EUR

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

Geschäftsführung

Ulrich Bäcker* (bis 31.12.2023)
Mömbriß

Burkhard Dallosch*
Bad Nauheim

Esteban de Lope Fend*
Frankfurt am Main

Johannes Hermanns (ab 01.01.2024)
Frankfurt am Main

Victor Stoltenburg*
Oberursel (Taunus)

Gesellschafter

DekaBank Deutsche Girozentrale
Berlin und Frankfurt am Main

Aufsichtsrat

Vorsitzender

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

Stellvertretende Vorsitzende

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

Mitglieder

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

Thomas Schmengler
Nackenheim

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

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

(Hauptsitz ist unterstrichen)

* Gleichzeitig Geschäftsführer der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

Niederlassungen

Belgien

Avenue Louise 523, 1050 Brüssel

Frankreich

34, rue Tronchet, 75009 Paris **

Italien

Via Broletto 46, 20121 Mailand **

Neuseeland

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

Niederlande

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

Polen

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

Spanien

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

** Niederlassungen/Betriebsstätten der Sondervermögen

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

(bis 30.09.2023)

Bernd Astl

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Marcus Braun

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Florian Dietrich

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Riedstadt

Christoph Leonhard Engel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Carsten Fritsch

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Reinhard Möller

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Michael Schlarb

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Mark Kipp-Thomas

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

(ab 01.10.2023)

Ulrich Bergmann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

Ulrich Brunkhorst

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Buxtehude

Dirk Deisen

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Peter Johannes Josef Gellner

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mönchengladbach

Peter Jagel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Jörg Wolfgang Krönert

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Cristoph Pölsterl

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

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

CBRE GmbH

Schicklerstraße 5-7, 10179 Berlin

Australien:

Troy Craig, Certified Practising Valuer (FAPI)

Ryan Korda, Certified Practising Valuer (AAPI)

Andrew Lett, Certified Practising Valuer (AAPI)

Michael Pisano, (bis 30.04.2023)

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

Stephen Thomas,

Certified Practising Valuer (AAPI)

Chile:

Francisco Traverso,

Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Deutschland:

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

Irland:

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

Japan:

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

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

Kanada:

Clive Bradley, Certified Practising Valuer (AACI)

Eric Kushner, Certified Practising Valuer (AACI)

Chris Marlyn, Certified Practising Valuer (AACI)

Paul Morassutti, Certified Practising Valuer (AACI)

Jean Rioux, Certified Practising Valuer (AACI)

Andy Zhuang, Certified Practising Valuer (AACI)

Mexiko:

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

Neuseeland:

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

Singapur:

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

Südkorea:

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

USA (Chicago):

Scott Patrick,
Member of Appraisal Institute (MAI)

USA (Los Angeles):

Andrew Power,
Member of Appraisal Institute (MAI)

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

Großbritannien:

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

Irland:

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

Japan:

Junya Igarashi,
Member of Appraisal Institute (MAI)

Kanada:

Michael Parsons,
Certified Practising Valuer (AACI)

Mexiko:

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

USA (Atlanta):

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

USA (Illinois):

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

USA (San Francisco):

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

Externe Bestandsbewerter Immobilien

(bis 30.09.2023)

Carsten Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Jörg Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Detlev Brauweiler
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Offenbach

Michael Buschmann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Dr. Detlef Giebelen
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tönisvorst

Matthias Heide
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Peter Hihn
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tübingen

Thomas Kraft
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart

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

Markus Obermeier
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Anke Stoll
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Hamburg

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

Externe Bestandsbewerter Immobilien

(ab 01.10.2023)

Timo Bärwolf
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster

Timo Bill
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Koblenz

Birger Ehrenberg
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Clemens Gehri
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Kaufbeuren

Tobias Gilich
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hannover

Karsten Jungk
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

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

Thorsten Joseph Schröder
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Köln

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

Richard Umstätter
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Wiesbaden

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

Andreas Weinberger
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Düsseldorf

Externe Bewerter der Immobilien-Gesellschaften

Delfs & Partner mbB

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

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

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft;

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main

Stefan Palm, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Heiko Sundermann, Wirtschaftsprüfer

Verwahrstelle

DekaBank Deutsche Girozentrale
Mainzer Landstraße 16
60325 Frankfurt am Main

Rechtsform

Anstalt des öffentlichen Rechts

Sitz

Berlin und Frankfurt am Main

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2022)

gezeichnet und eingezahlt
DekaBank *

191,7 Mio. EUR

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

6.751,0 Mio. EUR***

Haupttätigkeit

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

Zahl- und Informationsstelle in Luxembourg

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

Abschlussprüfer der Gesellschaft und der von ihr verwalteten Sondervermögen

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

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

* HGB Einzelabschluss

** Siehe Erläuterung Geschäftsbericht 2022.

*** Siehe Geschäftsbericht Deka-Gruppe 2022 Seite 90.

Stand: Januar 2024

Frankfurt am Main, im Januar 2024

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:



**Deka Immobilien
Investment GmbH**

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

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