

Halbjahresbericht  
zum 30. April 2024.  
**Deka-ImmobilienMetropolen**

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.

**.Deka**  
Investments



# Hinweise

**Für das Sondervermögen Deka-ImmobilienMetropolen gilt das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) als gesetzliche Grundlage. Der Halbjahresbericht beinhaltet einen Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV\*. Im Halbjahresbericht ist dieser Anhang in einer verkürzten Form enthalten, die Begründung für diese verkürzte Darstellung finden Sie auf der letzten Seite des Anhangs. Der ausführliche Anhang wird im jeweiligen Jahresbericht veröffentlicht.**

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](http://www.deka.de) verfügbar.

Dieser Halbjahresbericht ist dem Erwerber von Deka-ImmobilienMetropolen-Anteilen zusammen mit dem Jahresbericht zum 31. Oktober 2023 und dem aktuellen Verkaufsprospekt bis zum Erscheinen des Jahresberichts (Stichtag 31. Oktober 2024) in geeigneter Form zur Verfügung zu stellen.

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

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

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

Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung finden Sie im jeweiligen Jahresbericht des Deka-ImmobilienMetropolen.

**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.**

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

# Vorwort der Geschäftsführung

## Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

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

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

Mechanismen wie Staffelmieten oder Indexierungen bieten einen guten Inflationsschutz, denn Mieterhöhungen bei Gewerbeimmobilien durch eine Inflationsindexierung führen zu steigenden Mieterträgen in den Fonds. Gerade in Inflationsphasen tritt das Motiv der Vermögenserhaltung in den Vordergrund. Daher richtet sich das Investoreninteresse wieder vermehrt auf die inflationsresistenten Eigenschaften von Immobilien. In Zeiten allgemein hoher Preissteigerungen behaupten sich Gewerbeimmobilien somit als attraktive Assetklasse, die in unseren Fonds zudem breit diversifiziert sind, u. a. auch in Bezug auf Alter, Größenklasse oder geografische Verteilung. Im Fazit bleiben Immobilien als vergleichsweise stabile Anlagen mit einer inhärenten Inflationsresistenz eine sinnvolle Anlageklasse.

Die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienportfolios gewinnt weiter an Bedeutung, denn Nachhaltigkeit wird zunehmend zu einem wichtigen Werttreiber. Durch die konsequente Umsetzung der Gebäudezertifizierung konnten wir uns zu einem der größten deutschen Bestandshalter in diesem Bereich entwickeln. Ende April 2024 betrug die Zertifizierungsquote über unseren gesamten Immobilienbestand rund 83 %. So prüfen wir bereits beim Ankauf, wie wir die Objekte ökologisch verbessern und dies direkt oder nachgelagert durch ein Zertifikat bestätigen lassen können. Darüber hinaus betrachten wir den Lebenszyklus der Bestandsimmobilien ganzheitlich. So achten wir darauf, in Property-, Facility- und Mietverträgen möglichst „grüne“ Vertragsklauseln aufzunehmen und die Nebenkosten durch nachhaltige Bewirtschaftung und energetische Sanierungen zu senken.

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

Der Deko-ImmobilienMetropolen hat sich im ersten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2023/2024 mit einer Wertentwicklung von 0,2 %\* als solides Investment erwiesen, das zudem eine Ausschüttung mit 80 % steuerfreiem Anteil bietet. Ende April 2024 lag das verwaltete Immobilienvermögen von Deko Immobilien bei rund 50 Mrd. EUR. Dabei steht stets Qualität vor unbedingtem Wachstum. Unseren stabilitätsorientierten Managementstil behalten wir daher auch 2024 bei. Offene Immobilienfonds bleiben in diesem Umfeld ein zuverlässiges langfristiges Investment zur Vermögensdiversifikation.

Wir danken für Ihr Vertrauen.

Ihre Geschäftsführung, im Juni 2024

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Johannes Hermanns

Victor Stoltenburg

Gesa Wilms

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

# Kennzahlen Deka-ImmobilienMetropolen

## Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	1.766,4 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	1.404,4 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	575,1 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	829,3 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	14
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	8
Vermietungsquote 30.04.2024	98,9 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	98,9 %
Fremdkapitalquote 30.04.2024	24,2 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	1
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	0
Netto-Mittelzufluss <sup>1)</sup>	87,8 Mio. EUR
Ausschüttung am 09.02.2024 für das Geschäftsjahr 2022/2023 <sup>2)</sup>	28,5 Mio. EUR
– Ausschüttung je Anteil per 09.02.2024	0,85 EUR
Anlageerfolg BVI-Rendite <sup>3)</sup> (erstes Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2023/2024)	0,2 %
Rücknahmepreis	51,24 EUR
Ausgabepreis	53,94 EUR

<sup>1)</sup> Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. 592.039 EUR.

<sup>2)</sup> Inkl. Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile i.H.v. 687.049 EUR.

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

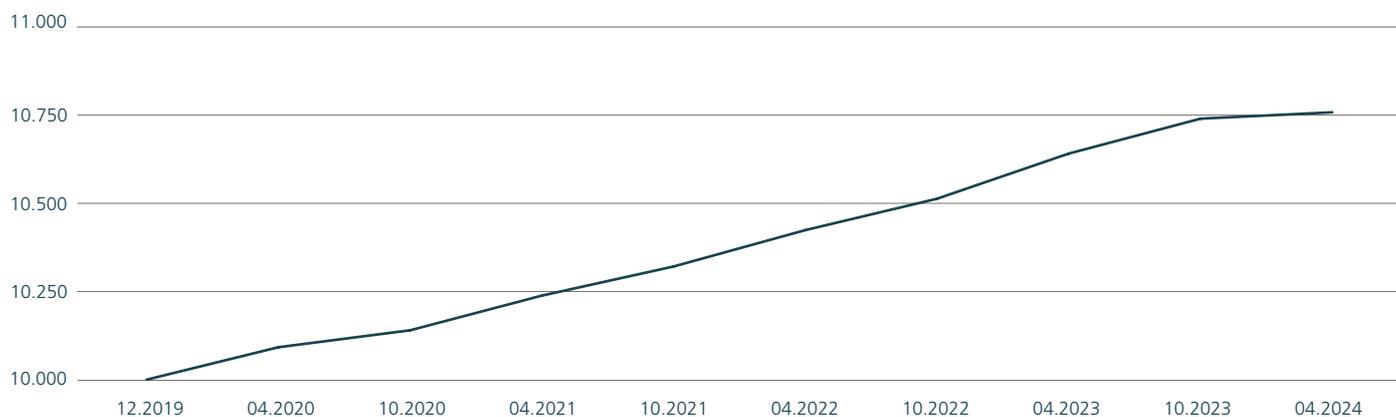
Stand: 30. April 2024

## Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe\*

Einmalanlage am 02.12.2019: 10.000 EUR  
Bestand zum 30.04.2024: 10.759 EUR

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 7,6 %  
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 1,7 %

Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 1,7 %



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

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

Stand: 30. April 2024



Seattle, „Lakefront Blocks“

# Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	3	Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. April 2024	38
Kennzahlen Deka-ImmobilienMetropolen	5	Vermögensaufstellung zum 30. April 2024 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	39
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Vermögensaufstellung zum 30. April 2024 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	40
Allgemeine Angaben	8	Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. April 2024	41
Zur Situation an den Immobilienmärkten	9	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV (verkürzte Darstellung)	43
An- und Verkäufe	11	Sonstige Angaben	43
Vermietungssituation	12	Angaben zu den angewendeten Bewertungs- verfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	43
Portfoliostruktur	12	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	45
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	12	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	46
Hauptanlagerisiken	13	Begründung zu verkürzten Angaben im Anhang des Halbjahresberichtes	46
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum	17	Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienMetropolen auf einen Blick	48
Ausblick	18	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	49
Übersicht Vermietung zum 30. April 2024	20		
Erläuterungen zur Vermietungsübersicht	22		
Vermögensübersicht zum 30. April 2024	23		
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	25		
Vermögensaufstellung zum 30. April 2024 Teil I: Immobilienverzeichnis	28		

# Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

## Allgemeine Angaben

Die Anlage im Deko-ImmobilienMetropolen bietet auf der Suche nach einer soliden Geldanlage eine attraktive indirekte Investitionsmöglichkeit, um in die weltweiten Immobilienmärkte einzusteigen. Mit dem Fonds ermöglichen 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.

Der Fonds verfolgt seit Auflage zudem erfolgreich eine Zertifizierungsstrategie und derzeit sind zum Berichtsstichtag rund 93 % (gemessen an den Verkehrswerten) des Immobilienportfolios entsprechend ausgezeichnet. Gemäß unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen haben wir den Deko-ImmobilienMetropolen im Jahr 2021 nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (sogenannte ESG-Strategie) klassifizieren lassen und beachten verstärkt ökologische Merkmale.

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

Gleichwohl sind Risiken zu beachten: Die anhaltende militärische Eskalation zwischen Russland und der Ukraine sowie weitere geopolitische Konflikte führen zu Spannungen, deren Auswirkungen auch derzeit noch nicht vollständig absehbar sind. Da sich die Auswirkungen der Konflikte in nachhaltigen Konjunktur- und Kapitalmarktbelastungen niederschlagen, die aktuelle Situation länger anhält und sich weiter verschärfen kann, ist nicht auszuschließen, dass sich die Ergebnis-, Risiko- und Kapitalsituation sowie die entsprechenden zentralen Steuerungsgrößen ungünstiger als dargestellt entwickeln könnten. Eine konjunkturelle Abkühlung kann sich mit zeitlicher Verzögerung auch auf die Immobilienmärkte auswirken.

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

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



Dublin, „The Reflector“

## Struktur des Fondsvermögens

Zum Stichtag 30.04.2024 beträgt das Fondsvermögen des Deko-ImmobilienMetropolen rund 1.766 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen in Höhe von rund 1.404 Mio. EUR umfasst 14 Immobilien in europäischen Metropolen.

Der Fonds verfügt über ein Liquiditätsvolumen von rund 531 Mio. EUR und die Liquiditätsquote beträgt zum Stichtag rund 30 % des Fondsvermögens. Für den Berichtszeitraum beläuft sich der Nettomittelabsatz auf rund 88 Mio. EUR inklusive Ertrags-/Aufwandsausgleich.

## Wertentwicklung

Zum Stichtag 30.04.2024 erzielte der Deko-ImmobilienMetropolen eine Performance gemäß BVI-Methode\*\* von 0,2 % im ersten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2023/2024.

## Ausschüttung

Am 09.02.2024 wurden den Anlegern 0,85 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 0,85 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 im Jahresbericht.

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

## Zur Situation an den Immobilienmärkten

### Vermietungsmärkte Europa

Der Flächenumsatz an den europäischen Büromärkten belief sich 2023 auf 8,4 Mio. m<sup>2</sup>. Dies entsprach einem Rückgang von 18 % gegenüber dem Vorjahr. Das fünfjährige Mittel wurde um 16 % verfehlt. Hier schlugen sich die konjunkturelle Verlangsamung und die strukturellen Umbrüche in der Wirtschaft sowie im räumlichen Flächenbedarf infolge der „neuen“ hybriden Arbeitswelt nieder. Eine stabilisierende Wirkung entfaltet der weiterhin robuste Arbeitsmarkt. Die schwächere Nachfrage sowie umfangreiche Fertigstellungen ließen die europaweite Leerstandsquote weiter auf 8,5 % steigen. Der Wert lag allerdings nur leicht über dem zehnjährigen Mittelwert. Die Spannbreite zwischen den Märkten blieb zudem groß und reichte von jeweils rund 4 % in Köln, Luxemburg und Wien bis hin zu etwa 15 % in Budapest und Helsinki. Auch 2023 legten die Spitzenmieten je nach Markt nochmals kräftig zu, am stärksten in Düsseldorf, Köln, Edinburgh, Glasgow, Oslo und Rom. Europaweit ergab sich ein Zuwachs um 5,4 %.

### Vermietungsmarkt Deutschland

Der Flächenumsatz der „BIG 7-Büromärkte“\* summierte sich 2023 auf 2,5 Mio. m<sup>2</sup> und war damit 28 % geringer als im Vorjahr. Im ersten Quartal 2024 erhöhte sich die Nachfrage um 2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Qualität und Nachhaltigkeit blieben die entscheidenden Kriterien bei der Anmietung. In den

### Übersicht über wichtige deutsche Büromärkte

	Spitzenmiete		Leerstandsquote in %
	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	Veränderung ggü. Vorjahr	
Berlin	44,5	↗	5,9
Düsseldorf	40,0	↗	8,5
Frankfurt a.M.	46,0	↗	9,0
Hamburg	34,5	↗	4,9
Köln	31,5	↗	3,8
München	50,0	↗	6,2
Stuttgart	31,0	↗	4,4

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2024

besten Lagen waren entsprechende Flächen rar und teuer. Die Leerstände sind noch leicht angestiegen durch die konjunkturelle Schwächephase, aber auch durch die flächenmäßige Verkleinerung vieler Unternehmen bei Umzügen aufgrund der hybriden Arbeitswelt. Das Neubauvolumen ist aufgrund der angespannten Lage der Projektentwickler deutlich zurückgegangen. Der Anteil von Bestandssanierungen an der Pipeline hat zugenommen. Die Spitzenmieten stiegen in Düsseldorf, Frankfurt am Main, München und Stuttgart weiter an.

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



Dublin, 26-27 Grafton Street

## Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m <sup>2</sup> /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Amsterdam	510	↗	7,9
Brüssel	250	↗	7,5
London West End	1.624	↗	7,4
Madrid	429	↗	10,3
Mailand	700	↗	13,1
Paris (CBD)*	970	↗	2,8

\* Central Business District/Centre West

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2024

Der Strukturwandel im Einzelhandel hält weiter an. Der Flächenumsatz in 1a-Lagen lag 2023 jedoch leicht über dem Vorjahresniveau. Viele Textilanbieter sind auf Konsolidierungskurs und fassen mehrere kleine Standorte in einer Stadt zu einer großen Filiale zusammen, um sichtbarer zu sein und ein besseres Einkaufserlebnis zu bieten. Die Spitzenmieten in den Top-Lagen stabilisierten sich 2023. 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 2023 auf rund 162 Mrd. EUR und war damit 47 % niedriger als im Vorjahr. Auf Büroimmobilien entfielen davon 23 %. Deren Anfangsrenditen stiegen 2023 um weitere 85 Basispunkte auf 4,7 % im europäischen Mittel, seit dem Tiefpunkt Anfang 2022 ergibt sich ein kumulierter Anstieg um 150 Basispunkte. Bei der Preisfindung lagen die Vorstellungen von Käufern und Verkäufern zum Teil immer noch weit auseinander. Im ersten Quartal 2024 flossen 37 Mrd. EUR in gewerbliche Immobilien, davon 8,5 Mrd. EUR in Bürogebäude. Die Anfangsrenditen stiegen weiter an.

### Investmentmarkt Deutschland

Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien summierte sich 2023 auf rund 29 Mrd. EUR, d. h. 56 % weniger als im Vorjahr. Mit 5,3 Mrd. EUR erreichten Büroimmobilien nur einen Anteil von 18 %. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude stiegen auf Jahressicht um durchschnittlich 100 Basispunkte auf 4,3 %. Im ersten Quartal 2024 belief sich das Investmentvolumen auf rund 6,1 Mrd. EUR, d. h. 16 % weniger als im Auftaktquartal 2023. Mit 1,3 Mrd. EUR erreichten Büroimmobilien einen Anteil von 22 % des gesamten Investmentumsatzes und lagen auf Platz 3 unter den Marktsegmenten hinter Einzelhandel und Logistik. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude stiegen im ersten Quartal um durchschnittlich 10 Basispunkte.

## Übersicht über wichtige internationale Büromärkte

	Miete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m <sup>2</sup> /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Midtown Manhattan (New York)	847*	→	13,4
Washington D.C.	549*	→	16,5
Tokio	767**	↗	5,5
Sydney	758**	↗	14,1

\* Durchschnittsmiete; \*\* Spitzenmiete

Quelle: CBRE, CBRE-EA, PMA  
Stand: 31.03.2024

### Amerika

#### Vermietung und Investment

Die US-Büromärkte blieben unter Druck. Im vierten Quartal 2023 stieg der Leerstand im Gesamttaggregat nur leicht auf 18,5 %, vorläufige Daten für das erste Quartal deuten aber auf einen stärkeren Anstieg zu Jahresbeginn hin. Die Mieten hatten im vierten Quartal leicht zugelegt, blieben auf Jahressicht aber dennoch 1,5 % im Minus. Besonders stark betroffen waren weiterhin die Westküstenstädte, wobei Seattle im vierten Quartal aber Anzeichen einer Stabilisierung zeigte. Boston hatte mit einem Mietanstieg von 3,2 % und einem Leerstandsrückgang von 80 Basispunkten die beste Entwicklung im vierten Quartal zu vermelden. Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in den USA summierte sich 2023 auf 676 Mrd. USD, rund 14 % weniger als im Vorjahr. Die Cap Rates\* für Class A-Gebäude legten im vierten Quartal 2023 durchschnittlich um 30 Basispunkte auf 6,4 % zu und damit nicht mehr ganz so stark wie noch im Vorquartal.

### Asien/Pazifik

#### Vermietung und Investment

In der Region Asien/Pazifik zog die Nachfrage im vierten Quartal weiter an, so dass auf Jahressicht das Niveau des Vorjahres erreicht wurde. Die Anmietung neuer Flächen beruhte primär auf Umzügen in höherwertige Flächen. Aktiv am Markt zeigten sich vor allem Finanz- und Tech-Unternehmen. Die Leerstände stiegen in Melbourne und Sydney weiter an, stagnierten in Seoul und Singapur und verringerten sich in Tokio. Die Spitzenmiete in Tokio erhöhte sich auf Jahressicht leicht. In Seoul ergab sich in der Jahresbilanz ein Mietanstieg um knapp 10 %. In Australien zogen die Nominal- und Effektivmieten in Brisbane, Perth und Sydney an. Melbourne registrierte stagnierende bzw. rückläufige Mieten. Die Spitzenrenditen im Bürosegment verzeichneten 2023 Anstiege um 60 bis 100 Basispunkte in Australien, 35 Basispunkte in Singapur und 15 Basispunkte in Seoul. In Japan stagnierten die Renditen.

\* Verhältnis Nettoertrag zu Kaufpreis



Paris, „Théodore“

## An- und Verkäufe

Im Februar 2024 hat das Signing und Closing für das Hotel „Ruby Zoe“ in London für den Deko-ImmobilienMetropolen stattgefunden. Bei dem Ankauf konnte das Momentum der jetzigen Marktlage genutzt werden, um ein preislich attraktives Hotelinvestment in der britischen Hauptstadt zu sichern. Der Hotelneubau befindet sich im berühmten Londoner Stadtteil „Notting Hill“. Das im Mai 2023 fertiggestellte Gebäude besticht neben der Lage auch durch sein farbenfrohes Interieur und ist mit einer Laufzeit von rund dreißig Jahren an die „Ruby Hospitality UK Limited“ als Tochter der „Ruby GmbH“ vermietet. Der Hotelbetreiber „Ruby“ ist eine Münchner Hotelkette, die derzeit 17 europäische Hotels besitzt.

Das Gebäude erfüllt alle Nachhaltigkeitsanforderungen des Hotelbetreibers und Investors. Neben einer angestrebten BREEAM „very good“ Zertifizierung erfüllt das Gebäude auch alle an einen Neubau gestellten ökologischen Anforderungen eines NZEB-Standard Gebäudes (Niedrigstenergie). Das Gebäude verfügt über sechs Vollgeschosse und ein Untergeschoss. Mit den rund 6.100 m<sup>2</sup> und 173 Zimmern ist das Hotel der Kategorie „Upscale Lifestyle“ zugeordnet.

Mit dem Objekt erweitert die Ruby-Gruppe ihr Hotelangebot der Marke „Ruby“ am Standort London um ein weiteres Hotel.

Es haben keine Verkaufstransaktionen im ersten Fondsgeschäftshalbjahr stattgefunden.

### An- und Verkäufe <sup>1)</sup>

Ankäufe	Datum	Nettokaufpreis TEUR
London W11 3QG 146-164 Notting Hill Gate „Ruby Zoe Hotel“	Feb. 24	— <sup>2)</sup>
Verkäufe	Datum	Nettokaufpreis TEUR
keine		

<sup>1)</sup> Ausführliche Angaben finden Sie im Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. April 2024.

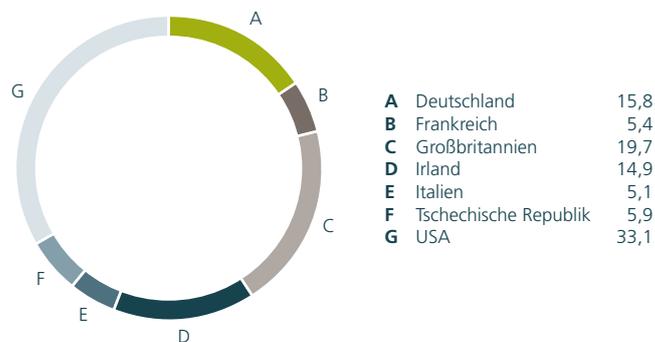
<sup>2)</sup> Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.

## Geografische Verteilung der Immobilien

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrswert in %
<b>Immobilien, gesamt:</b>	<b>14</b>	<b>1.404,4</b>	<b>100,0</b>
<b>davon Deutschland</b>	<b>2</b>	<b>222,2</b>	<b>15,8</b>
<b>davon Europa (ohne Deutschland)</b>	<b>9</b>	<b>717,7</b>	<b>51,1</b>
Frankreich	1	76,4	5,4
Großbritannien	3	276,6	19,7
Irland	3	209,6	14,9
Italien	1	71,9	5,1
Tschechische Republik	1	83,2	5,9
<b>davon Lateinamerika / USA</b>	<b>3</b>	<b>464,5</b>	<b>33,1</b>
USA	3	464,5	33,1

## Geografische Verteilung der Immobilien

in % der Verkehrswerte



## Vermietungssituation

Der Fonds Deka-ImmobilienMetropolen hat eine ertragsbezogene Leerstandsquote (BVI) zum Stichtag 30.04.2024 von 1,1 %. Damit ist der derzeitige Immobilienbestand weiterhin nahezu vollständig vermietet und ein herausragendes Qualitätsmerkmal des Fonds.

Der Fonds verfügt ferner über eine sehr lange Restlaufzeit der Mietverträge, die ein konstantes und stabiles Ertragspotenzial des Immobilienbestandes ermöglicht. 92,5 % der Mietverträge haben eine Laufzeit bis 2026 und länger.

Detaillierte Angaben zu Vermietungsquoten und auslaufenden Mietverträgen – getrennt nach Ländern und Nutzungsarten – sind in der Vermietungsübersicht dargestellt. Die Leerstandsquoten sämtlicher Immobilien sind im Teil I zur Vermögensaufstellung, dem Immobilienverzeichnis, angegeben.

## Portfoliostruktur

Per 30.04.2024 verfügt der Deka-ImmobilienMetropolen über 14 Objekte mit einem Immobilienvermögen von rund 1.404 Mio. EUR. Geografisch verteilt sich das Portfolio auf europäische und US-amerikanische Metropolen, wobei auf die USA insgesamt 33,1 %, auf Großbritannien insgesamt 19,7 %, auf Deutschland 15,8 %, auf Irland 14,9 %, auf die Tschechische Republik 5,9 %, auf Frankreich 5,4 % und auf Italien 5,1 % entfallen.

Hinsichtlich der Höhe der einzelnen Verkehrswerte der Immobilien ist das Portfolio ebenfalls weitgehend diversifiziert. 35,2 % (Anteil am Verkehrswertvolumen) des Portfolios haben einen

Verkehrswert bis 100 Mio. EUR, 64,8 % liegen in der Bandbreite zwischen 100–200 Mio. EUR (siehe auch Fußnote unter der Grafik „Größenklassen“). Darüber hinaus weisen 83,4 % 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, welche insbesondere den Ansprüchen der Beschäftigten im „New Work“-Sektor entspricht.

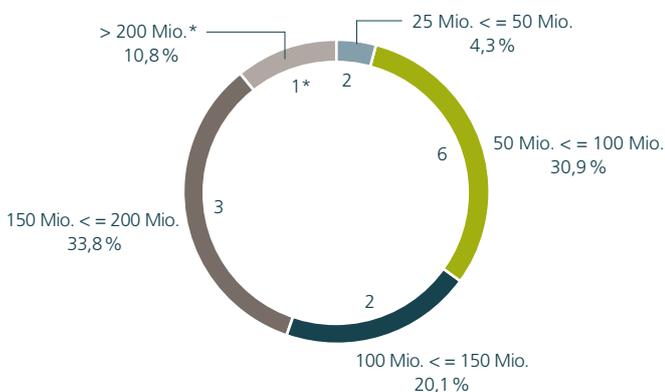
## Währungs- und Kreditportfoliomanagement

Im Berichtszeitraum hielt der Deka-ImmobilienMetropolen Immobilien und 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.

Das Kreditportfolio (rund 340 Mio. EUR) beläuft sich zum 30.04.2024 auf 24,2 % des Immobilienvermögens (rund 1.404 Mio. EUR).

## Größenklassen der Fondsimmobilien

### Verkehrswerte in Mio. EUR



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

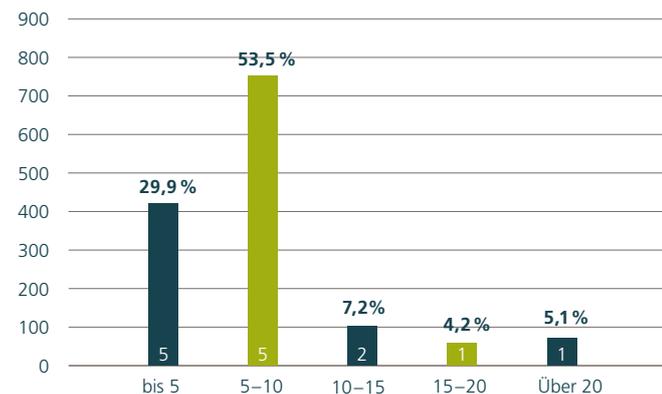
\* Die Klassenzuordnung des Objekts in Seattle richtet sich nach dem Verkehrswert der Immobilie (100 %), bei den Prozentangaben wird nur der anteilige Verkehrswert (40 % Beteiligung des Deko-ImmobilienMetropolen) berücksichtigt.

## 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 -entwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung und -kauf/-verkauf optimiert. Durch eine defensive Vorgehensweise bei der Liquiditätsanlage ist der Fonds mit seinem aktuellen Portfolio solide aufgestellt.

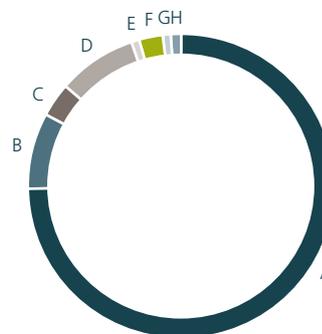
## Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

### 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

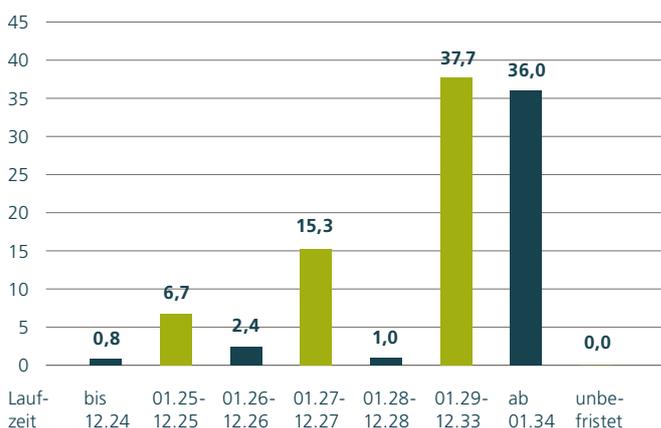


A Büro/Praxis	74,9 %	E Wohnen	0,7 %
B Hotel	8,0 %	F Stellplätze (Kfz)	2,5 %
C Handel / Gastronomie	3,6 %	G Freizeit	1,0 %
D Lager/Hallen	8,4 %	H Sonstige	0,9 %

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

## Restlaufzeiten der Mietverträge

### Anteil am Gesamtmietaufkommen in %



## Kreditportfolio\*

Währung	Kreditvolumen (gesamt) in TEUR	in % des Immobilienvermögens (gesamt)
EUR (Deutschland)	75.000	5,3
EUR (Ausland)	0	0,0
<b>EUR (Gesamt)</b>	<b>75.000</b>	<b>5,3</b>
GBP	106.397	7,6
USD	158.641	11,3
<b>Summe</b>	<b>340.038</b>	<b>24,2</b>

\* Immobilienvermögen gesamt: 1.404.380 TEUR

**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 Immobilienportfolien haben. Einzelne Mieter werden jedoch durch Sanktionen, die Unter-

brechung von Geschäftsbeziehungen oder auch von Lieferketten betroffen sein. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Auseinandersetzungen negativen Einfluss auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Europa haben. Eine konjunkturelle Abkühlung schlägt sich potenziell mit zeitlicher Verzögerung auch auf den Immobilienmärkten nieder.

Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

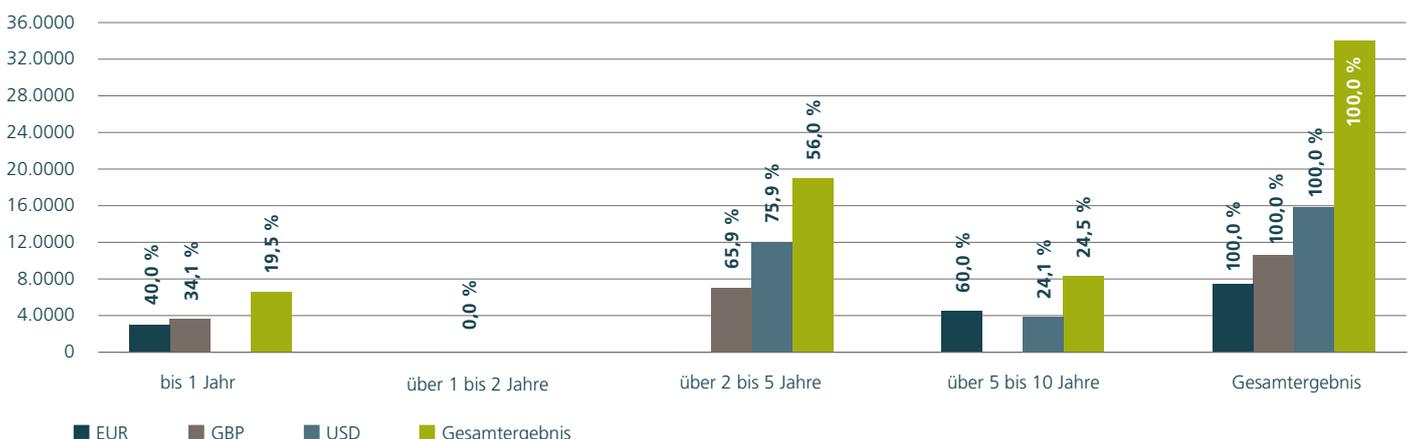
**Adressenausfallrisiken:** Dieser Fonds erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt. Durch regelmäßiges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

## 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	189	162	145	17	19	89,7	170
Tschechische Republik	92	2.303	0	2.303	92	0,0	0
USA	348	373	356	17	16	95,4	332
<b>Gesamt</b>							<b>501,7</b>

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

### Je Währung in % und in TEUR



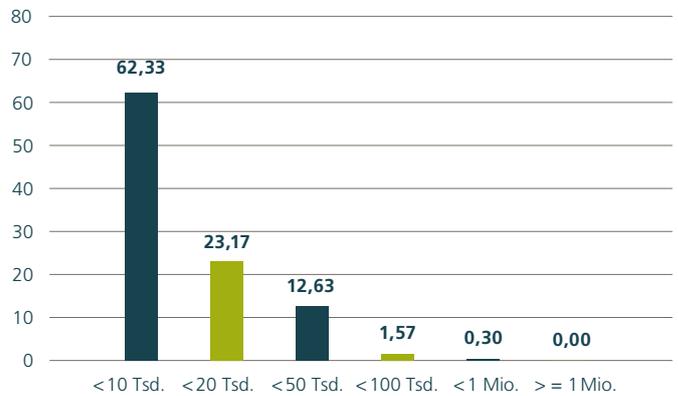
performancerelevante Geschäftspartner einer zusätzlichen Einzelfallprüfung unterzogen. Klumpenrisiken wird auf Basis der Erfassung und Messung von Branchenclustern bzw. Top-Mietern Rechnung getragen, um etwa den Anteil von Mietern und Branchen an der Gesamtmiete des Fonds zu limitieren (siehe Aufstellung der Top-Ten-Mieter).

*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“.

### Anlegerstruktur\*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.



\*Auswertung bezieht sich auf 84,0 % des Fondsvermögens.



London, 51 Moorgate



Mailand, Via Ceresio 719

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

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

*Anbieterrisiko:* Die durch den Deko-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.

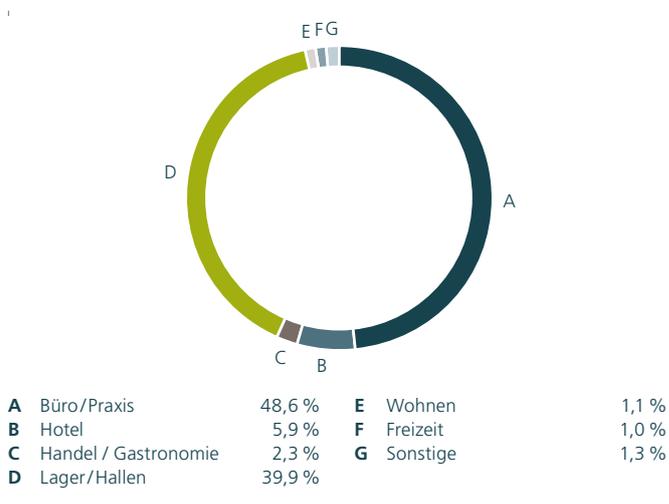
*Wertentwicklung:* Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

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

### Top-Ten-Mieter

Google LLC	17,0 %
The Urban Institute	10,8 %
Asos.com Limited	9,8 %
Skanska UK plc	6,0 %
Ruby Hospitality UK Limited	5,6 %
Airbnb Ireland Unlimited Company	5,1 %
AB Inbev UK Limited	4,6 %
GoTo Technologies Ireland Unlimited	4,2 %
ArcelorMittal Treasury	4,0 %
Dsquared2 S.p.A.	3,5 %
<b>Top-Ten-Mieter gesamt</b>	<b>70,6 %</b>
<b>Übrige Mieter</b>	<b>29,4 %</b>
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

### Nutzungsarten der Immobilien nach Fläche

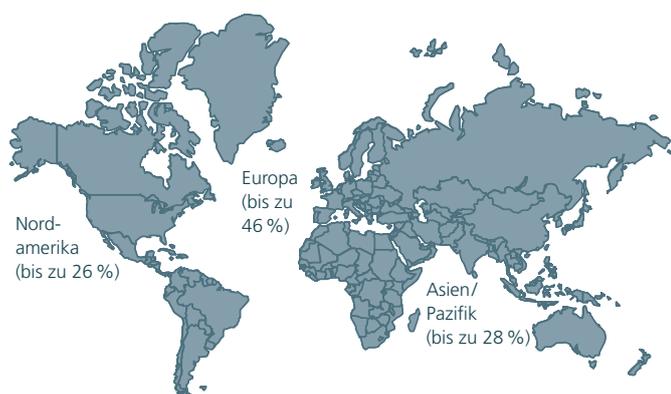


### Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum

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

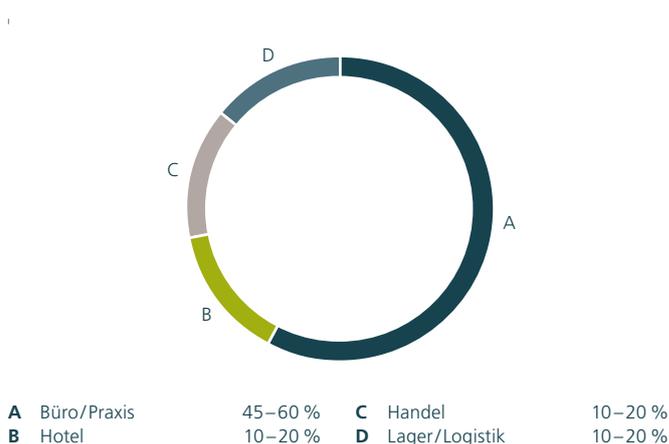
Gesa Wilms ist zum 1. April 2024 in die Geschäftsführung der beiden Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaften Deka Immobilien Investment und WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds eingetreten. Sie ist als Bereichsleiterin und Geschäftsführerin verantwortlich als COO Asset Management Immobilien.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

### Zielallokation „geografisch“



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

### Zielallokation „Nutzungsarten“



## Ausblick

Die Nachfrage an den europäischen Büromärkten dürfte infolge der auch 2024 verhaltenen konjunkturellen Entwicklung gedämpft bleiben. Mit dem sukzessiven Auslaufen bestehender Mietverträge spiegelt sich zudem der angepasste Flächenbedarf der Unternehmen aufgrund der dauerhaft zunehmenden mobilen Arbeit wider. Die Spreizung des Marktes dürfte sich weiter zuspitzen: Hochwertige, nachhaltige Gebäude in zentralen Lagen bleiben gefragt im Gegensatz zu veralteten Objekten in peripheren Lagen. Marktstabilisierend für die Top-Lagen wirkt die Angebotskomponente, da das Neubauvolumen aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten zeitverzögert ab 2026 deutlich abnehmen wird. Für die kommenden Jahre erwarten wir solide, aber nicht mehr ganz so dynamische Mietsteigerungen parallel zur nachlassenden Inflation. Am Investmentmarkt ist 2024 mit einer ersten Marktbelebung zu rechnen, begünstigt durch den erwarteten Beginn des Zinssenkungszyklus zur Jahresmitte. Im ersten Halbjahr 2024 sind zunächst noch leichte Renditeanstiege zu erwarten.

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

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 abschwächen. Bei den Anfangsrenditen rechnen wir im Jahresverlauf mit einer Konsolidierung.

Der Dekka-ImmobilienMetropolen strebt eine verstärkte Allokation in Märkten an, in denen langfristig die Chancen die Risiken überwiegen. Dazu gehören vor allem internationale Metropolen, wie zum Beispiel New York, Sydney und Singapur – aber auch europäische Metropolen wie etwa Paris, Amsterdam, London oder Stockholm.

Das Thema Nachhaltigkeit spielt für den Dekka-ImmobilienMetropolen seit der Auflage eine sehr wichtige Rolle. Seit Mai 2021 ist der Fonds auch gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung als Fonds mit ökologischen Merkmalen klassifiziert, die sowohl bei den Investitionen als auch im Bestand Berücksichtigung finden. Ziel ist, auch weiterhin eine hohe Zertifizierungsquote, die im April 2024 ca. 93 % beträgt. Die Nachhaltigkeitsbestrebungen werden sukzessive weiter ausgebaut. Darüber hinaus erfolgen Analysen zu Verbesserungsmaßnahmen bereits schon zum Zeitpunkt der Ankäufe aber auch an Bestandsobjekten bzw. Mietflächen und werden 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 strategische Metropolen tätigen, die von den langfristigen Zukunftstrends profitieren. 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. Eine wichtige Maßnahme ist dabei das strategische Vorhalten einer hohen Liquiditätsquote. Dies wurde im Fondsgeschäftshalbjahr trotz der Krisen erfolgreich umgesetzt und zusätzlich erfolgreich ein Ankauf getätigt. Ebenfalls konnten negative Auswirkungen auf Mieterträge oder andere Belastungen vermieden werden.

---

Frankfurt am Main, im Juni 2024

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:



Paris, „Théodore“

# Übersicht Vermietung zum 30. April 2024

Vermietungsinformationen				
Direktinvestments und Beteiligungen	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland
Immobilien (Anzahl)	2	1	3	3
Immobilien (Bestand in Mio. EUR)	222,2	76,4	276,6	209,6
Nutzungsarten nach Mietertrag <sup>1)</sup>				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	23,1 %	92,9 %	68,0 %	71,8 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	1,2 %	0,0 %	1,8 %	8,9 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	27,5 %	16,3 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	65,8 %	0,0 %	0,6 %	0,0 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	3,9 %	0,0 %	0,0 %	1,3 %
Jahresmietertrag Wohnen	6,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	1,6 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,0 %	7,1 %	0,3 %	1,6 %
Leerstand (stichtagsbezogen) <sup>2)</sup>				
Leerstand Büro/Praxis	3,5 %	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	0,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	1,6 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<b>Vermietungsquote</b>	<b>95,4 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>98,4 %</b>	<b>99,4 %</b>
Restlaufzeiten der Mietverträge <sup>2), 3)</sup>				
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2024	5,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2025	1,4 %	0,0 %	1,9 %	0,0 %
2026	4,2 %	0,0 %	0,0 %	12,6 %
2027	2,2 %	0,0 %	17,3 %	0,0 %
2028	2,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2029	0,2 %	0,0 %	6,0 %	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	0,0 %	0,0 %	17,0 %	0,0 %
2034+	84,2 %	0,0 %	57,8 %	24,2 %

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

## Vermietungsinformationen

Direktinvestments und Beteiligungen	Italien	Tschechische Republik	USA	Gesamt
Immobilien (Anzahl)	1	1	3	<b>14</b>
Immobilien (Bestand in Mio. EUR)	71,9	83,2	464,5	<b>1.404,4</b>
<b>Nutzungsarten nach Mietertrag<sup>1)</sup></b>				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	67,9 %	86,4 %	93,8 %	<b>74,9 %</b>
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	12,7 %	2,4 %	2,6 %	<b>3,6 %</b>
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>8,0 %</b>
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,0 %	1,5 %	0,2 %	<b>8,4 %</b>
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0 %	9,7 %	3,3 %	<b>2,5 %</b>
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,7 %</b>
Jahresmietertrag Freizeit	14,3 %	0,0 %	0,0 %	<b>1,0 %</b>
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	5,1 %	0,0 %	0,1 %	<b>0,9 %</b>
<b>Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>2)</sup></b>				
Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,5 %</b>
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,1 %	<b>0,1 %</b>
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,0 %	0,1 %	<b>0,0 %</b>
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,1 %</b>
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,1 %</b>
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,3 %</b>
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
<b>Vermietungsquote</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>99,8 %</b>	<b>98,9 %</b>
<b>Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>2), 3)</sup></b>				
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
2024	0,0 %	0,1 %	0,3 %	<b>0,8 %</b>
2025	0,0 %	25,9 %	12,0 %	<b>6,7 %</b>
2026	0,0 %	0,2 %	0,0 %	<b>2,4 %</b>
2027	0,0 %	40,5 %	23,7 %	<b>15,3 %</b>
2028	0,0 %	5,8 %	1,0 %	<b>1,0 %</b>
2029	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>5,3 %</b>
2030	100,0 %	25,0 %	34,3 %	<b>24,9 %</b>
2031	0,0 %	2,4 %	0,0 %	<b>0,2 %</b>
2032	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>4,0 %</b>
2033	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>3,4 %</b>
2034+	0,0 %	0,0 %	28,5 %	<b>36,0 %</b>

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

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

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

# Erläuterungen zur Vermietungsübersicht

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

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

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

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

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

# Vermögensübersicht zum 30. April 2024

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
1. Geschäftsgrundstücke		575.132.012,36		32,56
(davon in Fremdwährung:	276.567.012,36)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>575.132.012,36</b>		<b>32,56</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	276.567.012,36)			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen		566.061.994,12		32,05
(davon in Fremdwährung:	182.605.604,68)			
2. Minderheitsbeteiligungen		61.552.688,95		3,48
(davon in Fremdwährung:	61.552.688,95)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>627.614.683,07</b>		<b>35,53</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	244.158.293,63)			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben		438.417.460,25		24,82
(davon in Fremdwährung:	10.422.910,14)			
2. Wertpapiere		92.381.260,00		5,23
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>530.798.720,25</b>		<b>30,05</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	10.422.910,14)			
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		2.649.448,61		0,15
(davon in Fremdwährung:	1.238.084,28)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		190.255.319,15		10,77
(davon in Fremdwährung:	154.255.319,15)			
3. Zinsansprüche		4.626.294,74		0,26
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten – bei Immobilien		29.302.966,95		1,66
(davon in Fremdwährung:	15.279.424,36)			
5. Andere		8.912.498,77		0,50
(davon in Fremdwährung:	652.338,65)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>235.746.528,22</b>		<b>13,35</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	171.425.166,44)			
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>1.969.291.943,90</b>		<b>111,48</b>

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten		181.396.660,78		10,27
(davon in Fremdwährung:	106.396.660,78)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		458.745,26		0,03
(davon in Fremdwährung:	340.884,11)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		5.304.641,92		0,30
(davon in Fremdwährung:	2.029.076,09)			
4. anderen Gründen		9.459.642,62		0,54
(davon in Fremdwährung:	1.152.595,16)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>196.619.690,58</b>		<b>11,13</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	109.919.216,14)			
<b>II. Rückstellungen</b>		<b>6.227.496,66</b>		<b>0,35</b>
(davon in Fremdwährung:	4.968.908,23)			
<b>Summe der Schulden</b>		<b>202.847.187,24</b>		<b>11,48</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>1.766.444.756,66</b>		<b>100,00</b>

<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>	<b>34.468.851</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>	<b>51,24</b>

**Devisenkurse:**

Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,85529	GBP
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	25,16000	CZK
US-Dollar (USD)	1 EUR =	1,07160	USD

# Erläuterungen zur Vermögensübersicht

## **Immobilien**

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 575,1 Mio. EUR.

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

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

## **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 627,6 Mio. EUR.

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

## **Liquiditätsanlagen**

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 438,4 Mio. EUR. Sie sind unter anderem als Termingelder angelegt.

Zum Stichtag liegt der Bestand an *Wertpapieren* bei 92,4 Mio. EUR (Kurswert).

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 88,3 Mio. EUR und zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 14,6 Mio. EUR, für laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 21,9 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 66,2 Mio. EUR, für Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 4,9 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 0,5 Mio. EUR.

## **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen Mietforderungen in Höhe von 1,1 Mio. EUR, diese entfallen überwiegend auf Fremdwährungen, und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1,5 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,1 Mio. EUR. Vorauszahlungen der Mieter sind in der Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung erfasst.

Die Position *Forderungen an Immobilien-Gesellschaften* beinhaltet Euro-Darlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 36,0 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 154,3 Mio. EUR.

Bei den *Zinsansprüchen* in Höhe von 4,6 Mio. EUR handelt es sich um abgegrenzte Zinsen für Wertpapiere und Termingelder.

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 29,3 Mio. EUR entfallen 15,3 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in einer Gesamthöhe von 0,7 Mio. EUR, Forderungen aus Cash Collateral in Höhe von 7,0 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 0,8 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,7 Mio. EUR, und Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,5 Mio. EUR.

## **Verbindlichkeiten**

Die *Verbindlichkeiten aus Krediten* in Höhe von 181,4 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 158,6 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. Davon entfallen auf die Euroländer 0,1 Mio. EUR und auf Fremdwährungsländer 0,3 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung* enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 2,7 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 1,0 Mio. EUR, Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 1,3 Mio. EUR und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten in Höhe von 0,2 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 0,4 Mio. EUR, noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 7,1 Mio. EUR, abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 0,3 Mio. EUR, diese entfallen überwiegend auf Fremdwährungen, Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 0,8 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,4 Mio. EUR.

## **Rückstellungen**

*Rückstellungen* bestehen unter anderem in Höhe von 0,5 Mio. EUR für Instandhaltungen, 1,7 Mio. EUR für Ertragsteuer und 4,0 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 4,0 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 1.704,0 Mio. EUR per 31. Oktober 2023 auf 1.766,4 Mio. EUR per 30. April 2024. Im gleichen Zeitraum wurden 2.052.136 Anteile ausgegeben und 349.299 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 87,8 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilenumlauf von 34.468.851 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 51,24 EUR.



London, 51 Moorgate

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2024

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>											
<b>Deutschland</b>											
1	10117 Berlin Hausvogteiplatz 10/ Jerusalemmer Straße 14-16 „HVPX“	–	G	F	B/P: 67%; 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: 11%; L: 86%; Kfz: 3%	Aug. 21	2017	167.568	91.610	0	La
<b>Frankreich</b>											
3	75009 Paris 1-3, Rue Blanche „Théodore“	–	G	F	B/P: 93%; S: 7%	Nov. 20	1865/ 2016	709	3.372	–	F/K/La/Pa
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>											
<b>Großbritannien</b>											
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
6	London W11 3QG 146-164 Notting Hill Gate „Ruby Zoe Hotel“	–	G	F	H: 100%	Feb. 24	2023	2.030	6.131	–	K/Pa
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>											
<b>Irland</b>											
	<b>DIM Ireland ICAV 3 Dublin Landings North Wall Quay 1 Dublin, Irland</b>	<b>100,0%</b>		–	–	<b>Mrz. 21</b>	–	–	–	–	–
7	D02 HH24 Dublin Grafton Street 26-27	–	G	F	B/P: 42%; Ha: 58%	Aug. 21	2016	397	1.742	–	K/Pa
8	D02 DP23 Dublin Hanover Quay 8 „The Reflector“ <sup>11)</sup>	–	G (E)	F	B/P: 95%; Ha: 1%; S: 2%; Kfz: 2%	Jan. 20	2019	2.784	11.538	–	K/La/Pa
9	D08 YF89 Dublin Brabazon Place, 32 Newmarket, The Liberties „Dublin Premier Inn“	–	G	F	Ha: 3%; H: 97%	Okt. 23	2023	1.000	6.756	–	Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 6 Monate TEUR <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren		Marktübliche Miete TEUR <sup>7)</sup>		Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>	
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)		
20,1	37,0	2,7	675,0					59.495,0	
								(3,37)	
					50,8	2.117,5		58.320,0	
					50,8	2.024,8		60.670,0	
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					162.685,0	
								(9,21)	
					42,9	7.636,1		160.790,0	
					43,1	7.636,1		164.580,0	
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					76.385,0	
								(4,32)	
					55,7	2.635,3		77.170,0	
					56,4	2.635,3		75.600,0	
3,8	0,0	5,9	2.774,2					132.954,9	
								(7,53)	
					58,4	5.803,4		132.072,2	
					64,4	5.792,4		133.837,6	
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					78.312,6	
								(4,43)	
					65,5	3.932,5		78.511,4	
					65,5	3.932,5		78.113,9	
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					65.299,5	
								(3,70)	
					49,1	3.885,7		65.872,4	
					49,1	3.697,1		64.726,6	
-	-	-	-					-	
0,0	0,0	2,4	622,7					25.290,0	
					55,3	1.245,4		25.120,0	
					55,7	1.245,4		25.460,0	
0,0	0,0	7,1	3.506,8					149.050,0	
					64,7	6.979,3		149.750,0	
					64,7	6.983,5		148.350,0	
3,5	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					35.230,0	
					48,9	1.681,7		35.290,0	
					48,9	1.678,2		35.170,0	

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinan- zierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafter- darlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>							
<b>Deutschland</b>							
1	10117 Berlin Hausvogteiplatz 10/ Jerusalemmer Straße 14-16 „HVPX“	–	–	50,4	30.000,0	–	–
2	14979 Großbeeren An der Anhalter Bahn 6 „Logistikzentrum Großbeeren“	–	–	27,7	45.000,0	–	–
<b>Frankreich</b>							
3	75009 Paris 1-3, Rue Blanche „Théodore“	–	–	0,0	0,0	–	–
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>							
<b>Großbritannien</b>							
4	London EC4 90 Fetter Lane „Fetter Lane“	–	–	52,8	70.151,6	–	–
5	London EC2R 6LL 51 Moorgate	–	–	46,3	36.245,0	–	–
6	London W11 3QG 146-164 Notting Hill Gate „Ruby Zoe Hotel“	–	–	0,0	0,0	–	–
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>							
<b>Irland</b>							
	<b>DIM Ireland ICAV 3 Dublin Landings North Wall Quay 1 Dublin, Irland</b>	<b>0,0</b>	<b>232.565,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>247.978,7 (14,04)</b>
7	D02 HH24 Dublin Grafton Street 26-27	–	–	0,0	0,0	–	–
8	D02 DP23 Dublin Hanover Quay 8 „The Reflector“ <sup>11)</sup>	–	–	0,0	0,0	–	–
9	D08 YF89 Dublin Brabazon Place, 32 Newmarket, The Liberties „Dublin Premier Inn“	–	–	0,0	0,0	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR / für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
4.458,2 (= 7,4)	3.739,7	718,5	222,9	2.600,6 (0,15)	5,8
13.543,2 (= 8,5)	10.481,5	3.061,7	684,7	10.046,3 (0,57)	7,3
2.117,8 (= 2,6)	1.115,1	1.002,7	105,9	1.376,6 (0,08)	6,5
10.220,5 (= 7,6)	6.689,9	3.530,6	512,4	7.259,6 (0,41)	7,1
5.753,6 (= 7,9)	3.623,1	2.130,5	288,0	3.215,6 (0,18)	5,6
4.906,9 (= 7,9)	3.085,1	1.821,8	102,7	4.804,2 (0,27)	9,8
<b>0,0 (= 0,0)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0 (0,00)</b>	-
2.736,7 (= 10,8)	1.901,3	835,5	138,0	2.000,9	7,3
15.030,7 (= 9,9)	11.339,8	3.691,0	751,6	8.517,7	5,7
3.762,4 (= 11,0)	2.593,4	1.169,0	182,2	3.554,9	9,5

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2024

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>Italien</b>											
	<b>DIM Italy S.r.l. Galleria del Corso 1 20122 Mailand Italien</b>	<b>100,0%</b>		–	–	<b>Mrz. 21</b>	–	–	–	–	–
10	20154 Mailand Via Ceresio 7/9	–	G	F	B/P: 72%; Ha: 14%; S: 14%	Mrz. 21	2009	1.929	5.958	–	K/La/Pa
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>											
<b>Tschechische Republik</b>											
	<b>DIM Parkview s.r.o.<sup>12)</sup> V Celnici 1031/4 Prag 1 Tschechische Republik</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Feb. 21</b>	–	–	–	–	–
11	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
<b>USA</b>											
	<b>Deka USA DIM Property One LP, c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue 10118 New York, USA</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Sep. 21</b>	–	–	–	–	–
12	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
13	20024 Washington D.C. 500 L'Enfant Plaza „500 L'Enfant“	–	G	F	B/P: 87%; S: 10%; Kfz: 3%	Sep. 21	2019	20.482	20.482	–	K/La/Pa
Beteiligte Gesellschaft <sup>13)</sup> : Deka USA DIM GP Inc., c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue 10118 New York, USA											
	<b>Deka USA Seattle JV LP<sup>14)</sup> c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue 10118 New York, USA</b>	<b>40%</b>	–	–	–	<b>Feb. 22</b>	–	–	–	–	–
14	98109 Seattle 609 Fairview Avenue N. / 620 Boren Avenue N. „Lakefront Block 25“ <sup>15)</sup>	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 1%; Kfz: 11%	Feb. 22	2019	6.608	30.319	–	K/La/Pa
Beteiligte Gesellschaft <sup>16)</sup> : Deka USA DIG DIM JV GP LLC., c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue, 10118 New York, USA											
<b>Summe Beteiligungen in EUR (Anteil am Fondsvermögen)</b>											
<b>Summe Direktinvestments in EUR (Anteil am Fondsvermögen)</b>											



Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafter- darlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
<b>Italien</b>							
	<b>DIM Italy S.r.l. Galleria del Corso 1 20122 Mailand Italien</b>	<b>0,0</b>	<b>1.000,0</b>	–	–	<b>0,0</b>	<b>135.477,7 (7,67)</b>
10	20154 Mailand Via Ceresio 7/9	–	–	0,0	0,0	–	–
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>							
<b>Tschechische Republik</b>							
	<b>DIM Parkview s.r.o.<sup>12)</sup> V Celnici 1031/4 Prag 1 Tschechische Republik</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	–	–	<b>36.000,0</b>	<b>55.014,0 (3,11)</b>
11	14000 Prag Pujmanové 1753/10a „Parkview“	–	–	0,0	0,0	–	–
<b>USA</b>							
	<b>Deka USA DIM Property One LP, c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue 10118 New York, USA</b>	<b>0,0</b>	<b>111.939,9</b>	–	–	<b>113.195,2</b>	<b>127.575,1 (7,22)</b>
12	60607 Chicago 210 North Carpenter Street	–	–	40,9	64.389,7	–	–
13	20024 Washington D.C. 500 L'Enfant Plaza „500 L'Enfant“	–	–	24,7	38.260,5	–	–
	Beteiligte Gesellschaft <sup>13)</sup> : Deka USA DIM GP Inc., c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue 10118 New York, USA						16,5 (0,00)
	<b>Deka USA Seattle JV LP<sup>14)</sup> c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue 10118 New York, USA</b>	<b>0,0</b>	<b>158.268,0</b>	–	–	<b>41.060,1</b>	<b>61.514,7 (3,48)</b>
14	98109 Seattle 609 Fairview Avenue N. / 620 Boren Avenue N. „Lakefront Block 25“ <sup>15)</sup>	–	–	36,8	139.977,6	–	–
	Beteiligte Gesellschaft <sup>16)</sup> : Deka USA DIG DIM JV GP LLC., c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue, 10118 New York, USA						38,0 (0,00)
	<b>Summe Beteiligungen in EUR (Anteil am Fondsvermögen)</b>				–	<b>190.255.319,15 (= 10,77)</b>	<b>627.614.683,07 (= 35,53)</b>
	<b>Summe Direktinvestments in EUR (Anteil am Fondsvermögen)</b>				<b>181.396.660,78 (= 10,27)</b>	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR / für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
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	207,0	2.828,6	6,9
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
1.062,7 (= 1,4)	0,0	1.062,7	53,4	729,9	6,9
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
1.690,9 (= 1,2)	0,0	1.690,9	84,5	1.240,0	7,3
6.979,4 (= 4,9)	3.600,6	3.378,8	350,9	5.146,0	7,4
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
4.037,6 (= 1,1)	0,0	4.037,6	202,0	3.131,4	7,8
				0,00 (= 0,00)	
				29.302.966,95 (= 1,66)	

## Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- <sup>1)</sup> Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt, **(E)** = Erbbaugrundstück
- <sup>2)</sup> Entwicklungsstand: **U** = unbebautes Grundstück, **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- <sup>3)</sup> Nutzungsart: **B/P** = Büro und Praxen, **H** = Hotel, **L** = Lager, Hallen und Logistik, **Ha** = Einzelhandel und Gastronomie, **S** = Sonstiges, **W** = Wohnen, **Kfz** = offene Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Parkhäuser, (Angaben in % sind auf die Erträge bezogen)
- <sup>4)</sup> Ausstattung: **F** = Fernwärme, **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- <sup>5)</sup> Leerstand nach BVI-Methode (Projekte werden bis zwölf Monate nach Fertigstellung nicht berücksichtigt). Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr/ Geschäftshalbjahr, sofern eine ertragsbezogene Quote von 33 % erreicht oder überschritten wurde.
- <sup>6)</sup> Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die Vertragsmieten aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen. Bei Ankäufen im Geschäftsjahr handelt es sich um die kumulierten monatlichen Vertragsmieten seit dem Datum des Ankaufs bis zum Stichtag des Jahresberichts/Halbjahresberichts.
- <sup>7)</sup> Marktübliche Miete für Immobilien im Zustand der Bebauung gemäß Projektschätzung.
- <sup>8)</sup> 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.
- <sup>9)</sup> Kaufpreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- <sup>10)</sup> EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- <sup>11)</sup> Die ehemals direkt gehaltene Immobilie wird nach einem Halteformwechsel seit 01.06.2021 indirekt über die Immobilien-Gesellschaft „DIM Ireland ICAV“ gehalten.
- <sup>12)</sup> Die ehemalige Immobilien-Gesellschaft „DIM Epsilon Project Company“ wurde zum 01.10.2021 auf die Holding-Gesellschaft „DIM Parkview s.r.o.“ verschmolzen.
- <sup>13)</sup> An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- <sup>14)</sup> Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienMetropolen (40 % Beteiligung)
- <sup>15)</sup> Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote.
- <sup>16)</sup> Mit 0,01 % an der Immobilien-Gesellschaft „Deka 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 Halbjahresbericht finden Sie auf Seite 2 „Hinweise“ sowie im Anhang.



Prag, „Parkview“

# Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. April 2024

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungs- quote in %	Erwerbs- / Verkaufs- datum	Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie <sup>2)</sup> TEUR	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung <sup>3)</sup> TEUR
<b>I. Ankäufe<sup>1)</sup></b>				
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>				
<b>Großbritannien</b>				
London W11 3QG 146-164 Notting Hill Gate „Ruby Zoe Hotel“	–	Feb. 24	– <sup>4)</sup>	–
<b>II. Verkäufe<sup>1)</sup></b>				
Keine				

## Anmerkungen:

- <sup>1)</sup> Übersicht der im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 in das Fondsvermögen übergegangenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.  
<sup>2)</sup> 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.  
<sup>3)</sup> Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.  
<sup>4)</sup> Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.

## Hinweis

Eine *Immobilientransaktion* erfolgte als Ankauf in London.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2024

## Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Bankguthaben</b>				<b>438.417.460,25</b>	<b>24,82</b>
<b>II. Wertpapiere</b>					
<b>Börsengehandelte Wertpapiere</b>					
<b>Verzinsliche Wertpapiere</b>					
1,0000% Berlin Hyp AG IHS 22/24 (DE000BHYOJP9)	0,00	0,00	38.000.000,00	37.943.760,00	2,15
0,0000% Bundesrep.Deutschland Bundesschatzanw. 21/23 (DE0001104867)	0,00	40.000.000,00	0,00	0,00	0,00
1,6130% Kreditanst.f.Wiederaufbau MTN 22/24 (DE000A30VM45)	0,00	0,00	45.000.000,00	44.608.500,00	2,53
0,0000% Land Hessen Schatzanw. S.2009 20/24 (DE000A1RQDZ7)	0,00	0,00	10.000.000,00	9.829.000,00	0,56
<b>Wertpapiere gesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>40.000.000,00</b>	<b>93.000.000,00</b>	<b>92.381.260,00</b>	<b>5,23</b>
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	0,00

### Hinweis

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

Der Anteil der *Derivattransaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 36,1 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 216,5 Mio. EUR.

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

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2024

## Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	1.238.084,28)	1.512.281,88 1.137.166,73	2.649.448,61	0,15
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			190.255.319,15	10,77
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung:	0,00)		4.626.294,74	0,26
4. Andere (davon in Fremdwährung: davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Cash Collateral davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	652.338,65)	501.276,25 6.980.000,00 0,00	8.912.498,77	0,50
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung: davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	106.396.660,78)		181.396.660,78	10,27
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung:	340.884,11)	0,00	458.745,26	0,03
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	2.029.076,09)		5.304.641,92	0,30
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: davon aus Anteilumsatz davon aus Cash Collateral davon aus Sicherungsgeschäften	1.152.595,16)	355.726,25 0,00	9.459.642,62	0,54
<b>Offene Positionen</b>	<b>Kurswert</b>	<b>Kurswert</b>	<b>Vorläufiges</b>	
	<b>Verkauf EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Ergebnis EUR</b>	
GBP	145,0 Mio.	167.191.471,03	168.253.823,45	-1.062.352,42
USD	355,9 Mio.	324.170.022,08	330.224.966,26	-6.054.944,18
<b>III. Rückstellungen</b>			6.227.496,66	0,35
(davon in Fremdwährung:	4.968.908,23)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>1.766.444.756,66</b>	<b>100,00</b>

Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang.

# Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. April 2024

## Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

---

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

		<b>Kurswert Verkauf EUR</b>	<b>Kurswert Kauf EUR</b>
GBP	127,0 Mio.	146.606.427,39	147.905.253,94
USD	141,4 Mio.	130.908.192,85	131.141.475,64

---



Dublin, Grafton Street 26-27

# Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV\*

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Sonstige Angaben

<b>Anteilwert</b>	<b>EUR</b>	<b>51,24</b>
<b>Umlaufende Anteile</b>	<b>Stück</b>	<b>34.468.851</b>

### 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.

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.

\* KARBV = Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände. Rechtliche Grundlage zu verkürzter Angabe des Anhangs in Halbjahresberichten siehe letzte Seite des Anhangs.

### 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.

#### 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.

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

Für das Publikums-Sondervermögen Deka-ImmobilienMetropolen sind im Geschäftshalbjahr keine wesentlichen Änderungen erfolgt.

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

Es sind keine wesentlichen Änderungen im Geschäftshalbjahr erfolgt.

### Der Halbjahresbericht des Sondervermögens enthält mit folgender Begründung verkürzte Angaben im Anhang, den ausführlichen Anhang finden Sie im jeweiligen Jahresbericht:

Gemäß § 17 KARBV finden die allgemeinen Vorschriften für den Jahresbericht auch auf den Halbjahresbericht Anwendung. Damit müssten formaljuristisch auch entsprechende Anhang-Angaben gemäß § 7 Nr. 9 KARBV im Halbjahresbericht gemacht werden. Eine 1:1-Darstellung der Anhang-Angaben auch im Halbjahresbericht ist jedoch nicht sachgerecht.

- § 7 Abs. 9a) KARBV verweist auf die Angaben in der DerivateV. Die Angaben in der DerivateV beziehen sich explizit nur auf den Jahresbericht (siehe § 37 DerivateV). Die KARBV würde damit den Anwendungsbereich der DerivateV auch auf den Halbjahresbericht ausweiten, ohne dass sich dies aus der AIFM-Richtlinie nebst AIFM-VO oder den Vorgaben der ESMA\*-Leitlinien für ETF und andere OGAW-Themen ergibt.
- § 7 Abs. 9b) KARBV verweist auf die sonstigen Angaben nach § 16 KARBV. Diese referenzieren an vielen Stellen auf § 101 KAGB. Gemäß § 103 KAGB muss der Halbjahresbericht jedoch nur Angaben nach § 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 bis 3 KAGB enthalten. Damit wären von den sonstigen Angaben in § 16 Abs. 1 KARBV nur Angaben nach § 16 Abs. 1 Nr. 1 2. Alternative KARBV (Wert eines Anteils gemäß § 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 KAGB) auszuweisen.
- § 7 Abs. 9c) KARBV verweist unter aa) auf Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB, die jedoch gemäß § 103 KAGB nicht im Halbjahresbericht auszuweisen sind. Die unter bb) genannten regulären Informationen in § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB sind nach Art. 108 und Art. 109 AIFM-VO zumindest zeitgleich mit dem Jahresbericht vorzulegen. Auch die ESMA hat hierfür keine kürzere Informationsfrequenz vorgeschlagen.

Daher reduziert sich die Anhang-Darstellung im Halbjahresbericht auf nur wenige Angaben. Hierzu zählen Angaben zum Wert des Fondsanteils gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 2. Alternative KARBV und alle weiteren zum Verständnis erforderlichen Angaben gemäß § 7 Nr. 9d) KARBV im Halbjahresbericht. Ebenso sind die Angaben zu den Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV im Anhang des Halbjahresberichts sachgerecht.

\* ESMA = European Securities and Markets Authority (Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde)



Washington, „500 L'Enfant“

# Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienMetropolen auf einen Blick

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

Burkhard Dallosch\*  
Bad Nauheim

Esteban de Lope Fend\*  
Frankfurt am Main

Johannes Hermanns (ab 01.01.2024)  
Frankfurt am Main

Victor Stoltenburg\*  
Oberursel (Taunus)

Gesa Wilms\* (ab 01.04.2024)  
Wiesbaden

### Gesellschafter

DekaBank Deutsche Girozentrale  
Berlin und Frankfurt am Main

## Aufsichtsrat

### Vorsitzender

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

### Stellvertretende Vorsitzende

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

### Mitglieder

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

Thomas Schmengler  
Nackenheim

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

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

(Hauptsitz ist unterstrichen)

## 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 \*\*

\* Gleichzeitig Geschäftsführer der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

\*\* Niederlassungen/Betriebsstätten der Sondervermögen

## Externe Ankaufsbewerter Immobilien

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

---

## Externe Bestandsbewerter Immobilien

Timo Bärwolf  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster

Timo Bill  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Koblenz

Birger Ehrenberg  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Clemens Gehri  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Kaufbeuren

Tobias Gilich  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hannover

Karsten Jungk  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

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

Thorsten Joseph Schröder  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Köln

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

Richard Umstätter  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Wiesbaden

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

Andreas Weinberger  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Düsseldorf

---

## Externe Bewerter der Immobilien-Gesellschaften

**Delfs & Partner mbB**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg**  
Jochen Delfs, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater  
Matthias Döhler, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

**PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main**  
(Bewertungen bis Stichtag 31.12.2023)  
Stefan Palm, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater  
Heiko Sundermann, Wirtschaftsprüfer

**KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,**  
**Frankfurt am Main**  
(Bewertungen ab Stichtag 31.01.2024)  
Christian Windhäuser, vereidigter Buchprüfer, Steuerberater  
Daniel Griesbeck, Wirtschaftsprüfer

## Verwahrstelle

DekaBank Deutsche Girozentrale  
Mainzer Landstraße 16  
60325 Frankfurt am Main

## Rechtsform

Anstalt des öffentlichen Rechts

## Sitz

Berlin und Frankfurt am Main

(Hauptsitz ist unterstrichen)

## Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2023)

gezeichnet und eingezahlt  
DekaBank \*

191,7 Mio. EUR

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

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

## 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 2023.

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

Stand: Juni 2024

---

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



**Deka Immobilien  
Investment GmbH**

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

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