

Jahresbericht
30. September 2025.
Deka-ImmobilienGlobal

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.

.Deka
Investments



Hinweise

Für das Sondervermögen Deka-ImmobilienGlobal gilt das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) als gesetzliche Grundlage.

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

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

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

Die aktuelle Fassung des Verkaufsprospektes Deka-ImmobilienGlobal (inklusive der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen) ist über www.deka.de verfügbar.

Dieser Jahresbericht ist in Verbindung mit dem jeweils aktuellen Verkaufsprospekt und dem jeweils aktuellen Halbjahresbericht gültig bis zur Veröffentlichung des nächsten Jahresberichtes gegen Ende 2026. Nach dem 31. März 2026 ist der anschließende Halbjahresbericht, sobald er veröffentlicht ist, beizufügen.

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

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

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

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

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

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach dem Rückgang der Immobilienpreise infolge des vorherigen Zinsanstiegs dürfte die Bodenbildung bei der Preisfindung auf den Immobilienmärkten erreicht sein. Die Inflation ist deutlich zurückgegangen und hat sich stabilisiert, die Wende bei den Zinssätzen ist nach mehreren Senkungen durch die Notenbanken gegeben. Das Transaktionsvolumen steigt sukzessive wieder an und somit gibt es positive Entwicklungen und im veränderten volkswirtschaftlichen und politisch beeinflussten Marktumfeld zunehmend auch ermutigende Signale.

Bleiben negative Einflüsse aus den vielfältigen geopolitischen Herausforderungen aus, kann für 2026 insgesamt im Vergleich zu den Vorjahren ein wieder erhöhtes Investmentvolumen für Immobilien erwartet werden. Die Immobilienfonds von Deka Immobilien konnten sich auch in einem herausfordernden Marktumfeld mit Mittelrückflüssen stabil aufstellen. Die weiterhin solide Vermietungsquote von rund 92 % zum Ende des dritten Quartals 2025 in unserem Gesamtportfolio sowie langfristige Mietverträge wirken sich stabilisierend auf unsere Fonds aus.

Der Deka-ImmobilienGlobal hat sich im Fondsgeschäftsjahr 2024/2025 mit einer positiven Wertentwicklung in Höhe von 2,0%* als solides Investment erwiesen, der zudem eine Ausschüttung mit 80 % steuerfreiem Anteil bietet. Im September 2025 lag das verwaltete Immobilienvermögen von Deka Immobilien weiterhin bei rund 50 Mrd. EUR, wir konnten unser erreichtes Niveau in diesen Zeiten also bestätigen.

Derzeit sehen wir eine durchaus günstige Phase für handlungsfähige Investoren mit liquidem Fundament, auf den Transaktionsmärkten ausgewählt und antizyklisch Immobilien zu vorteilhaften Konditionen erwerben zu können. Aus Investorensicht ergibt sich eine durchaus attraktive Konstellation: Die Immobilienpreise sind zurückgegangen, während sich die Mieten positiv entwickeln und das Zinsniveau perspektivisch noch sinkt. Das spricht für einen zunehmenden Immobilien-Käufermarkt. Deka Immobilien als Investor zeigt vor diesem Hintergrund seit langem bei den eigenen offenen Immobilienfonds die dazu notwendige Stabilität und nutzt die gegebenen Handlungsspielräume.

Gerade im Segment hochwertiger Immobilien, die modernen Standards entsprechen und alle ESG-Kriterien (Environment Social Governance) erfüllen, ist die Preisstabilität ein Markenzeichen. Die hohe Qualität dieser Investments stärkt die künftigen Erträge unserer Fonds und erhöht damit die Resistenz in künftigen Krisen. Genau diese Stabilität ist eine wesentliche Stärke unserer offenen Immobilienfonds.

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 Bestandhalter in diesem Bereich entwickeln. Ende September 2025 betrug die Zertifizierungsquote über unseren gesamten Immobilienbestand rund 84 %. 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. Wir achten 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. Auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Investitionsobjekte und ein entsprechend nachhaltiges Immobilienmanagement gewährleisten, unter Berücksichtigung kalkulierbarer Kosten, niedrige Leerstandsquoten. Um die Resilienz unseres hochwertigen Bestandsportfolios noch weiter zu stärken, bauen wir über selektive Verkäufe zusätzlich Liquiditätspuffer auf. Besondere Performance-Potenziale wollen wir künftig auch verstärkt in den Immobilienbeständen selbst heben.

Im Immobiliensektor bleiben Fertigstellungen in Europa auch 2026 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 das bedeutet ein Ertragswachstum in den Produkten. Wir erwarten 2026 weitere, aber weniger dynamische Mietsteigerungen.

Mechanismen wie Staffelmieten oder Indexierungen bieten eine gute inhärente Inflationsresistenz, denn Mieterhöhungen bei Gewerbeimmobilien durch eine Inflationsindexierung führen zu steigenden Mieterträgen in den Fonds. Gerade in solchen Phasen tritt das Motiv der Vermögenserhaltung in den Vordergrund. Daher richtet sich das Investoreninteresse wieder vermehrt auf diese inflationsresistenten Eigenschaften von Immobilien.

Unsere offenen Immobilienfonds bleiben im herausfordernden Umfeld ein zuverlässiges langfristiges Investment zur Vermögensdiversifikation. Dabei steht stets Qualität vor unbedingtem Wachstum. Unseren stabilitätsorientierten Managementstil behalten wir auch 2026 bei. Immobilienfonds sind und bleiben aus unserer Sicht ein sinnvoller, stabilisierender Baustein eines jeden gut strukturierten Depots.

Frühzeitig anstehende Herausforderungen zu antizipieren sowie nach bewährten Prinzipien unsere Fonds zu managen, das ist unser Fokus. Damit erzielen wir für Sie als Anlegende bislang das Beste aus Ihrem Investment im Deka-ImmobilienGlobal. Eine ansprechende Rendite bei vergleichsweise niedrigem Risiko zu erwirtschaften, und das über viele Jahre hinweg, ist die Leitlinie, an der wir unsere Fonds ausrichten.

Die Deka Immobilien Investment GmbH hat in den zurückliegenden Boom-Jahren eine konservative und vorausschauende Fondspolitik beibehalten. Mit soliden Managementprinzipien ist es uns gelungen, unsere Immobilienfonds mit geringerer Volatilität im Marktvergleich stabil zu platzieren. Das Sondervermögen Deka-ImmobilienGlobal besitzt hier auch die nötige kritische Masse.

Worin sehen wir nun zentrale Herausforderungen im Jahr 2026? Wir werden für unsere Fonds weiter ausgewählt investieren, weiterhin aber auch Chancen zu Verkäufen nutzen. Die finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen erweisen sich als steuerbare Herausforderung (Finanzierung und Liquiditätsanlage). Das Vermietungsvolumen in unseren Fonds soll hoch gehalten und dazu intensive Vermarktungsaktivitäten beibehalten werden. Damit erfüllen unsere Fonds die Voraussetzungen, um bei einer wirtschaftlichen Erholung – insbesondere in Deutschland – zu profitieren.

Wir danken für Ihr Vertrauen.

Ihre Geschäftsführung, im Dezember 2025




Stefan Ciapanna



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-ImmobilienGlobal

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	6.974,8 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	6.672,9 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	2.335,3 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	4.337,6 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	43
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	27
Vermietungsquote 30.09.2025	92,4 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	92,2 %
Fremdkapitalquote 30.09.2025 (inklusive Projekte)	23,9 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	2
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	2
Netto-Mittelzufluss ¹⁾	4,3 Mio. EUR
Ausschüttung am 10.01.2025 für das Geschäftsjahr 2023/2024 ²⁾	138,0 Mio. EUR
– Ausschüttung je Anteil	1,10 EUR
Anlageerfolg BVI-Rendite ³⁾ im Fondsgeschäftsjahr vom 01.10.2024 – 30.09.2025	2,0 %
Rücknahmepreis	55,25 EUR
Ausgabepreis	58,16 EUR

¹⁾ Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. minus 70.461 EUR.

²⁾ Inkl. Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile i.H.v. minus 742.058 EUR.

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

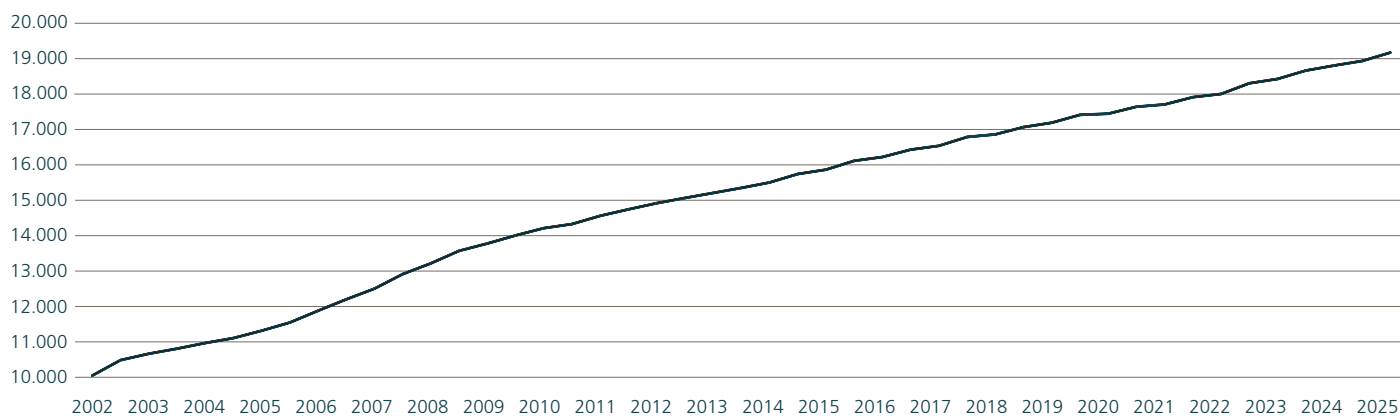
Stand: 30. September 2025

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe*

Einmalanlage am 28.10.2002: 10.000 EUR
 Bestand zum 30.09.2025: 19.216 EUR

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 92,2 %
 Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 2,9 %

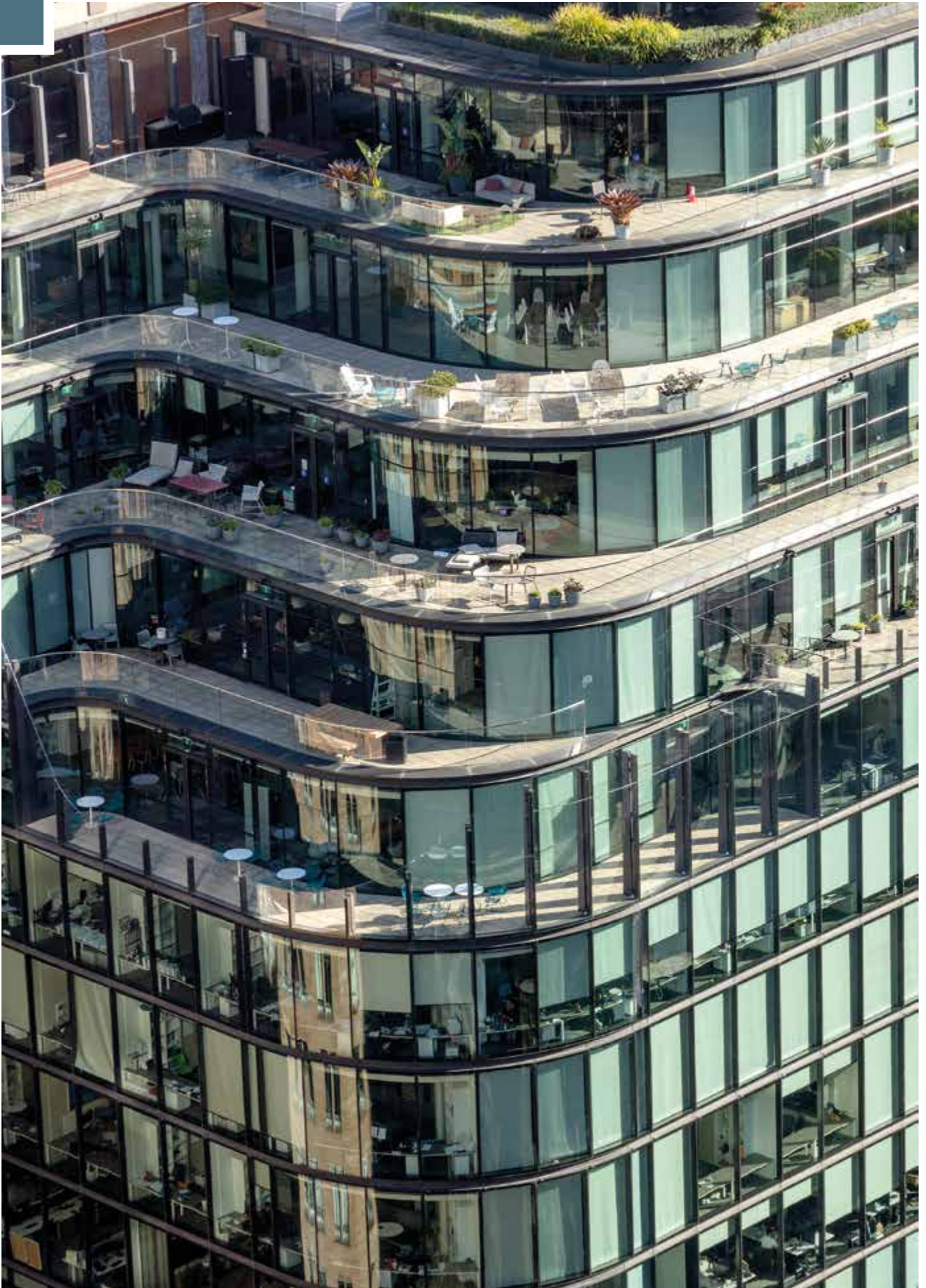
Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 2,1 %
 Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 1,9 %



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

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

Stand: 30. September 2025



Sydney, 333 George Street

Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	3	Vermögensaufstellung zum 30. September 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	70
Kennzahlen Deka-ImmobilienGlobal	5		
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. September 2025	71
Allgemeine Angaben	8		
Zur Situation an den Immobilienmärkten	9	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2024 bis 30. September 2025	73
An- und Verkäufe	10		
Bestands- und Projektentwicklungen	12	Verwendungsrechnung zum 30. September 2025	75
Vermietungssituation	12		
Portfoliostruktur	12	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	76
Ergebniskomponenten der Fondsrendite	13		
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	14	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	78
Hauptanlagerisiken	15	Angaben nach der Derivateverordnung	78
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum	17	Sonstige Angaben	78
Ausblick	18	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	78
Übersicht Vermietung zum 30. September 2025	20	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamt- kostenquote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	81
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	24	Angaben zur Mitarbeitervergütung	82
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	28	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	82
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	28	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	83
Entwicklung des Fondsvermögens	30	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	83
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	31	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	85
Entwicklung des Deka-ImmobilienGlobal	32	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	86
Vermögensübersicht zum 30. September 2025	33	Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung	89
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	35	Steuerliche Hinweise für Anteilshaber	100
Vermögensaufstellung zum 30. September 2025 Teil I: Immobilienverzeichnis	38	Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienGlobal auf einen Blick	108
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2025	68	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	109
Vermögensaufstellung zum 30. September 2025 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	69		

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

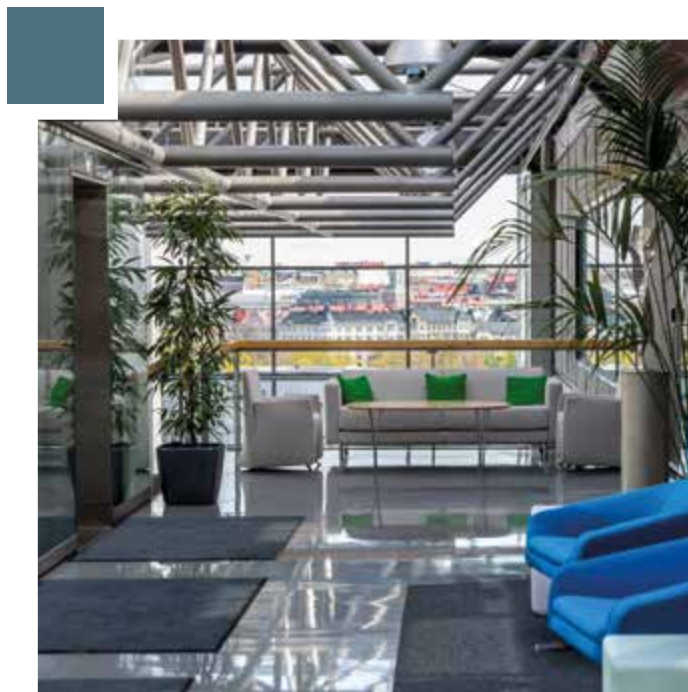
Allgemeine Angaben

Die Anlage im Deko-ImmobilienGlobal bietet auf der Suche nach einer soliden Geldanlage eine attraktive indirekte Investmentmöglichkeit, um in die weltweiten Immobilienmärkte einzusteigen oder in diesen investiert zu bleiben. Für viele Anleger ist dies ein solider, stabilisierender Vermögensbaustein als Basis in einem gut strukturierten Depot. Der Fonds punktet mit einer im Wettbewerbsvergleich soliden positiven Rendite und einer steuerlich teilfreigestellten Ausschüttung, einer bislang kontinuierlichen Verfügbarkeit der Anteile und einer soliden Vermietungsquote. Besonders hervorzuheben in diesem Zusammenhang sind die risikoarme Liquiditätsanlage und das geringe Währungskursrisiko des Deko-ImmobilienGlobal. Die hohe Nachhaltigkeitsausrichtung im Bestandsportfolio wird positiv beurteilt, da sie aus Sicht der Ratingagentur Scope werterhaltende und die Marktgängigkeit der Immobilien sichernde Maßnahmen darstellen. Näheres finden Sie unter www.scopeexplorer.com.

Gemäß unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen haben wir den Deko-ImmobilienGlobal im Jahr 2021 nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (sogenannte ESG-Strategie) klassifizieren lassen und beachten verstärkt ökologische Merkmale. Im Juni 2022 wurden zudem die Principle Adverse Impacts (nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeit) in den Verkaufsprospekt mit aufgenommen. Der Fonds verfolgt erfolgreich seit vielen Jahren eine Zertifizierungsstrategie und derzeit sind zum Berichtsstichtag rund 95 % (gemessen an den Verkehrswerten) des Immobilienportfolios entsprechend ausgezeichnet.

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

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



Helsinki, Töölönlahdenkatu 2

Die perspektivischen Auswirkungen auch von nicht vorhersehbaren 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-ImmobilienGlobal in Zeiten erhöhter Unsicherheit solide aufgestellt ist.

Am 14. Juni 2024 hat das oberste Gericht in den Niederlanden (Hoher Rat der Niederlande) bestimmte ausländische Investoren von der niederländischen Körperschaftsteuerpflicht bis zum 31. Dezember 2024 ausgenommen. Die Auswirkungen dieses Urteils auf das Sondervermögen wurden nun größtenteils ermittelt. Insgesamt hat der Fonds ca. 43 Mio. EUR Ertragsteuererstattungen erhalten.

Struktur des Fondsvermögens

Zum Stichtag 30.09.2025 beläuft sich das Fondsvermögen des Deko-ImmobilienGlobal auf rund 6.975 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen beträgt rund 6.673 Mio. EUR und umfasst 43 Immobilien in 17 Ländern. 27 Objekte werden über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Im Berichtszeitraum erfolgte ein Ankauf in Irland und ein Ankauf in Australien. Zwei Immobilien – eine Immobilie in den Niederlanden und eine Immobilie in den USA – wurden veräußert.

* 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.

Der Fonds verfügt über ein absolutes Liquiditätsvolumen von 1.635,7 Mio. EUR, die Liquiditätsquote beträgt zum Stichtag 23,5 % des Fondsvermögens. Für den Berichtszeitraum beläuft sich der Nettomittelabsatz auf 4,3 Mio. EUR inklusive Ertrags-/Aufwandsausgleich.

Wertentwicklung

Im Geschäftsjahr erzielte der Deka-ImmobilienGlobal eine Performance gemäß BVI-Methode von 2,0%*. Seit Auflegung im Jahr 2002 erreichte der Fonds eine Rendite von kumuliert 92,2 % bzw. im Durchschnitt jährlich von 2,9%*.

Ausschüttung

Am 10.01.2025 wurden den Anlegern 1,10 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 1,10 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,88 EUR steuerfrei.

Am 09.01.2025 wird den Anlegern 1,00 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 1,00 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,80 EUR steuerfrei.

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

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

Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Amsterdam	560	↗	8,2
Brüssel	343	↗	8,2
London West End	1.917	↗	7,4
Madrid	468	↗	8,8
Mailand	750	↗	12,0
Paris (CBD)*	985	↗	5,9

* Central Business District/Centre West

Quelle: PMA, Stand: 30.09.2025

Zur Situation an den Immobilienmärkten

Europa

Vermietung

Der europaweite Büro-Flächenumsatz erreichte im ersten Dreivierteljahr 2025 ein leicht höheres Ergebnis als im Vorjahreszeitraum. In einigen Top-Märkten fiel die Nachfrage wegen der zollbedingten und geopolitischen Verunsicherung allerdings schwächer aus. In schwierigeren Phasen tendieren Unternehmen vermehrt zu Mietvertragsverlängerungen, die nicht in die Umsatzstatistik einfließen. Insbesondere in Paris verhandeln viele Mieter ihre auslaufenden Mietverträge angesichts stark gestiegener Marktmieten. London verzeichnete eine rege Nachfrage nach modernen Flächen mit hohem Nachhaltigkeitsstandard, einhergehend mit einem hohen Vorvermietungsanteil bei Bau-



Paris, „Oxalis“

projekten. Generell haben sich die Unternehmen auf die veränderte Arbeitsplatz- und Belegungsdynamik eingestellt. Die Leerstandsquote war weitgehend stabil bei rund 9 %. Die Spitzenmieten verzeichneten weiteres Wachstum. Die Finanzplätze Frankfurt am Main und London City verbuchten Zuwächse von 5 % und mehr.

Investment

Der europaweite Investmentumsatz mit gewerblichen Immobilien betrug im ersten Dreivierteljahr 2025 rund 150 Mrd. EUR und war damit 9 % höher als im Vorjahr. Der Büro-Anteil am Gesamtumsatz blieb – im Vergleich zur Zeit vor dem durch Corona ausgelösten Strukturbruch – niedrig mit knapp 20 %. Trotz des nachhaltigen Trends zum Arbeiten von Zuhause und dem damit einhergehenden relativen Bedeutungsrückgang der Nutzungsart dürfte deren Anteil perspektivisch wieder etwas zunehmen. Die Spitzenrenditen waren in den ersten neun Monaten 2025 weitgehend stabil. Mailand, Lissabon, London City und Prag verzeichneten die stärksten Rückgänge um 20 bis 25 Basispunkte.

Amerika

Nach einem moderaten ersten und einem schwachen zweiten Quartal erholte sich die Nachfrage nach Büroflächen in den USA im dritten Quartal 2025. Der nationale Leerstand sank auch dank der stark zurückgegangenen Bautätigkeit leicht auf 19 %, wobei Los Angeles, Midtown Manhattan und Dallas überdurchschnittliche Rückgänge um rund einen Prozentpunkt verzeichneten. Der insgesamt positive Trend zeigt sich auch in der Mietentwicklung. Im nationalen Schnitt legten die Class A-Mieten um rund 3 % zu. Einen stark überdurchschnittlichen Anstieg um 11 % verzeichnete insbesondere Downtown Manhattan, begünstigt durch die Knappheit hochwertiger Flächen. Los Angeles und Seattle verzeichneten trotz rückläufiger Leerstände Mietrückgänge.

Die Nachfrage nach Büroflächen in Mexiko-Stadt war im dritten Quartal 2025 deutlich schwächer als in den Vorquartalen, lag aber kumulativ für die ersten drei Quartale 84 % über der Vorjahresperiode. Die Leerstandsquote stieg leicht auf 18,6 %, auf Jahres-sicht ergab sich jedoch ein Rückgang um 2,9 Prozentpunkte. Auch die Spitzenmiete im Class A-Segment stieg zuletzt weiter an, lag aber 4 % unter Vorjahresniveau. In Santiago de Chile war die Nachfrage bis zum dritten Quartal höher als im Vorjahr. Die Leerstandsquote tendierte leicht nach unten und die Spitzenmiete auf USD-Basis hielt sich stabil.

Asien / Pazifik

Die wirtschaftliche und politische Unsicherheit belasteten auch die Nachfrage in der Region Asien-Pazifik. Mieter setzten vor allem auf sichere Optionen im Premium-Bereich mit hohen Nachhaltigkeitsanforderungen und mehr Flexibilität in der Nutzung.

Übersicht über wichtige internationale Büromärkte

	Miete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Midtown Manhattan (New York)	825*	↗	10,5
Washington D.C.	486*	↗	18,5
Mexiko-Stadt	239*	↘	18,6
Tokio	838**	↗	2,7
Sydney	800**	↗	14,9

* Durchschnittsmiete; ** Spitzenmiete

Quelle: CBRE, CBRE-EA, PMA
Stand: 30.09.2025

Die Mieten stiegen zum Teil weiter an, am stärksten in den japanischen Märkten sowie in Seoul und Brisbane. Insgesamt hielt sich der Leerstand weitgehend stabil. Ausnahmen waren stärkere Anstiege in Perth und Singapur sowie ein Rückgang in Tokio. Die Spitzenrenditen in der Region tendierten seitwärts, nur Melbourne registrierte noch einen leichten Anstieg, Seoul wiederum eine nennenswerte Kompression.

An- und Verkäufe

Im Berichtszeitraum erfolgten vier Transaktionen: der Ankauf einer Immobilie in Australien und einer Logistikimmobilie in Irland sowie der Verkauf eines Einzelhandelsobjektes in den Niederlanden und einer Einzelhandelsimmobilie in New York.

Bei der Immobilie 333 George Street handelt es sich ein 2016 errichtetes Büro- und Einzelhandelsgebäude im zentralen Geschäftsviertel (CBD*) von Sydney mit einer sehr guten Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr. Der Ankauf erfolgte im Oktober 2024.

Das Gebäude erstreckt sich über 18 Stockwerke und ist von einer durchgehenden Glasfassade umschlossen. Es bietet hochwertige Büroflächen und vier Einzelhandelseinheiten im Untergeschoss, Erdgeschoss und ersten Stock sowie eine Tiefgarage. Die Mieter profitieren von umfangreichen End-of-Trip-Einrichtungen, die eine gesunde Work-Life-Balance fördern. Die Gesamtmietfläche beträgt 14.508 m². Die Immobilie verfügt über ein „NABERS Energy Rating 5.5 Stars“ und die Zertifizierung „Green Star Performance 6.0 Stars“, wobei es besonders gute Werte in der Energieversorgung und -effizienz erzielt.

Die markante Glasfassade sorgt für viel natürliches Licht und bietet Ausblicke auf die lebhaftige George Street. Zusätzlich stehen den Mietern exklusive großzügige Terrassen zur Verfügung. Hauptmieter des Gebäudes ist die weltweit tätige Anwaltskanzlei Clyde & Co.

* Verhältnis Nettoertrag zu Kaufpreis

* Central Business District

Mit dem Erwerb einer Logistikimmobilie in Ashbourne nahe Dublin erfolgte die erste Logistikinvestition von Deka Immobilien in Irland. Der Ankauf erfolgte im Oktober 2024.

Das zum Jahresbeginn neu errichtete Logistikzentrum liegt am etablierten Standort Ashbourne Business Park im Nordwesten von Dublin. Die Liegenschaft ist optimal an die Autobahn M2 sowie den Autobahnring M50 angebunden und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Dubliner Stadtzentrums, des Flughafens und des Hafens.

Insgesamt umfasst die Transaktion zwei freistehende Gebäude mit einer Gesamtmietfläche von 33.379 m² und erfolgt im Rahmen einer „Sale & Lease-Back Struktur“. Langfristiger Mieter ist die Primeline Group, einer der größten unabhängigen irischen Anbieter von Logistik-, Vertriebs- und Marketingdienstleistungen. Die Einheiten erfüllen die Nearly Zero Energy Building-Anforderungen (NZEB). Etwa 30 % des gesamten Energiebedarfs werden zukünftig mit Hilfe zweier Photovoltaikanlagen abgedeckt. Für Primeline ist der Standort von strategischer Bedeutung – Ashbourne ist mit bereits mehreren Hallen zum wichtigsten Standort des Unternehmens geworden.

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurde im Dezember 2024 das 2004 für das Sondervermögen erworbene Fachmarktzentrum „Plein Westermaat“ in Hengelo veräußert. Das 2002/2004 fertiggestellte Fachmarktzentrum mit einer vermietbaren Fläche von 25.442 m² besteht aus zwei Gebäuden und zeichnet sich durch eine erstklassige Lage direkt an der A1, einen ausgewogenen Mietermix sowie eine historisch stabile Vollvermietung von 100 % aus. Ankermieter wie MediaMarkt, Praxis, Intersport und Bever machen Plein Westermaat zu einem der leistungsstärksten Retailparks der Niederlande.

Im Mai erfolgte zudem der Nutzen/Lasten-Übergang des Objektes „522 Fifth Avenue“ in New York. Die zweistöckige High Street Retail Immobilie war im Oktober 2014 für das Sondervermögen erworben worden.



London, „Cursitor Building“

An- und Verkäufe¹⁾

Ankäufe	Datum	Nettokaufpreis TEUR
A84 CX47 Ashbourne, Ashbourne Business Park Units 12 E&F	Okt. 24	... ²⁾
2000 Sydney, 333 George Street	Okt. 24	... ²⁾
Verkäufe	Datum	Verkaufspreis TEUR
7559 SR Hengelo, Het Plein 60, 70/80, 90, 110, 130, 150, 180, 200, 220, „Plein Westermaat“	Dez. 24	45.559,9
10036 New York, 522 Fifth Avenue, „522 Fifth Avenue“	Mai 25	... ²⁾

¹⁾ Ausführliche Angaben finden Sie im Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2025.

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

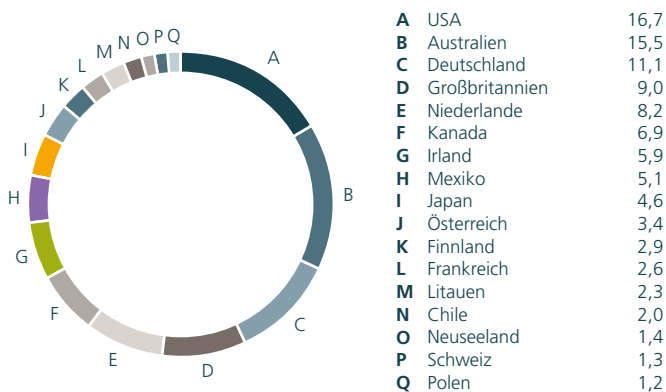
Geografische Verteilung der Immobilien*

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrs- wert in %
Immobilien, gesamt:	43	6.672,9	100,0
davon Deutschland	5	742,9	11,1
davon Europa (ohne Deutschland)	16	2.446,5	36,7
Finnland	1	194,0	2,9
Frankreich	2	170,3	2,6
Großbritannien	3	597,7	9,0
Irland	3	392,4	5,9
Litauen	1	154,3	2,3
Niederlande	3	544,6	8,2
Österreich	1	225,9	3,4
Polen	1	82,9	1,2
Schweiz	1	84,5	1,3
davon Lateinamerika / USA	12	2.048,6	30,7
USA	6	1.113,1	16,7
Mexiko	3	340,5	5,1
Chile	1	134,1	2,0
Kanada	2	461,0	6,9
davon Asien / Pazifik	10	1.434,9	21,5
Japan	3	307,5	4,6
Australien	6	1.032,6	15,5
Neuseeland	1	94,8	1,4

* inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten

Geografische Verteilung der Immobilien*

in % der Verkehrswerte



* inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten

Bestands- und Projektentwicklungen

Auch in den nächsten Jahren wird der Fonds selektiv in den Immobilienbestand investieren, um die Marktpositionierung auf den lokalen Märkten nachhaltig zu verbessern und damit die Entwicklung des Portfolios voranzutreiben.

Vermietungssituation

Der Deko-ImmobilienGlobal hat zum Stichtag 30.09.2025 eine ertragsbezogene Leerstandsquote von 7,6 % (BVI).

Der Fonds verfügt über eine diversifizierte Restlaufzeit der Mietverträge, die ein konstantes Ertragspotenzial des Immobilienbestandes ermöglicht. Über 52 % der Mietverträge haben eine Laufzeit bis 2030 und länger – rd. 22 % davon bis mindestens 2035, so dass im Fall der Vertragserfüllung das mittelfristige Nachvermietungsrisiko des Bestandsportfolios überschaubar ist.

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

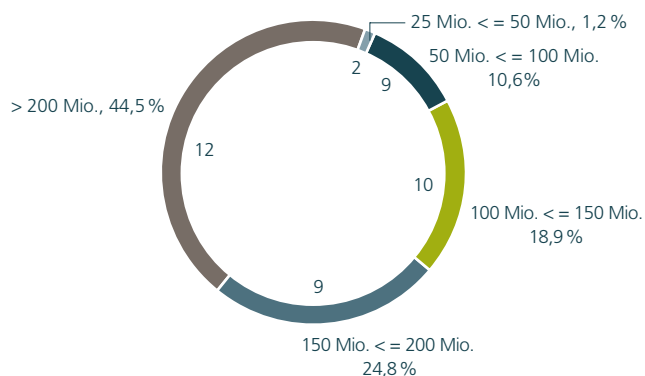
Per 30.09.2025 verfügt der Deko-ImmobilienGlobal über 43 Objekte mit einem Immobilienvermögen von rund 6.673 Mio. EUR, davon 22 Immobilien außerhalb Europas. Das Portfolio unterteilt sich, bezogen auf die Verkehrswerte, auf 47,8 % in Europa, 30,7 % in der Region Amerika und 21,5 % in Asien/Pazifik. Schwerpunkte innerhalb des Portfolios bilden in Europa Deutschland mit 11,1 %, Großbritannien mit 9,0 % und die Niederlande mit 8,2 %, in der Region Asien/Pazifik Australien mit 15,5 % sowie in Amerika die USA mit 16,7 %.

Hinsichtlich der Höhe der einzelnen Verkehrswerte der Immobilien (ohne im Bau befindliche Objekte) haben 11 Objekte einen Verkehrswert unter 100 Mio. EUR (Anteil am Verkehrswertvolumen 11,8 %). In der Bandbreite von 100-200 Mio. EUR befinden sich 19 Objekte (Anteil am Verkehrswertvolumen 43,7 %). Ein Anteil von 44,5 % am Immobilienvermögen entfällt auf 12 Immobilien mit einem Verkehrswert von mehr als 200 Mio. EUR. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Kategorisierung der vollständige Verkehrswert der Objekte zugrunde gelegt wird, auch wenn der Fonds nur anteilig an der Immobilie beteiligt ist.

21,2 % des Immobilienportfolios (ohne im Bau befindliche Objekte) weisen ein wirtschaftliches Alter von höchstens zehn Jahren auf. 27,5 % liegen in der Kategorie 10-15 Jahre, 26,9 % in der Kategorie 15-20 Jahre.

Größenklassen der Fondsimmobilien*

Verkehrswerte in Mio. EUR



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

*ohne im Bau befindliche Objekte

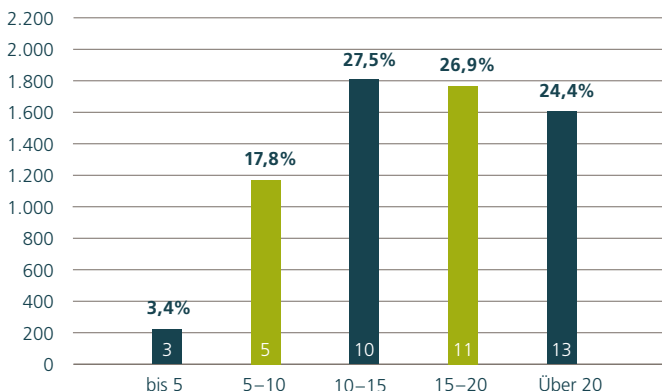
Immobilien mit einem wirtschaftlichen Alter von über 20 Jahren umfassen 24,4 %. Darunter fallen jedoch überwiegend historische Gebäude, die sich in sehr gutem Zustand befinden und modern ausgestattet sind. Dabei befinden sich sämtliche Immobilien ausnahmslos in Innenstadtlagen und verfügen über einen sehr hohen Vermietungsstand.

Ergebniskomponenten der Fondsrendite

Die Bruttomietrendite lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 5,4 %, die Nettomietrendite erreichte 3,8 %. Die Wertänderungsrendite hat minus 1,0 % betragen. Nach Ertragsteuern (0,7 %

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien*

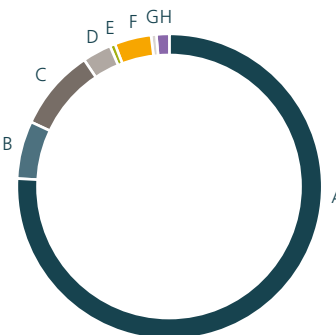
Verkehrswert in Mio. EUR



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

*ohne im Bau befindliche Objekte

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag*



A Büro/Praxis	76,5 %	E Wohnen	0,2 %
B Hotel	6,2 %	F Stellplätze (Kfz)	4,0 %
C Handel/Gastronomie	8,6 %	G Freizeit	0,2 %
D Lager/Hallen	3,1 %	H Sonstige	1,2 %

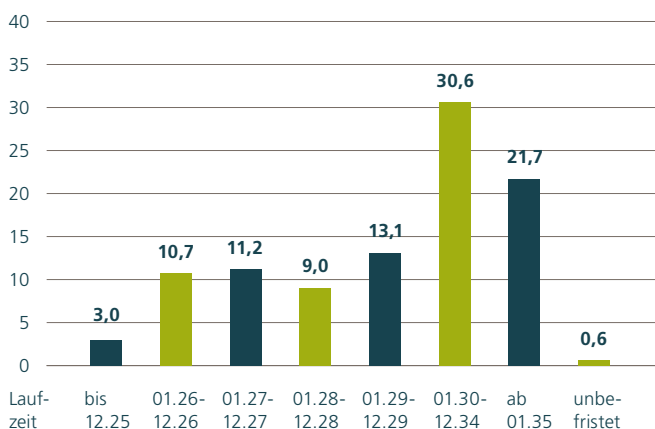
*ohne im Bau befindliche Objekte

und Latenten Steuern (0,3 %) errechnet sich eine Immobilienrendite vor Darlehensaufnahme von 3,8 %. Nach Kosten der Fremdfinanzierung lag die Immobilienrendite – bezogen auf das eigenfinanzierte Immobilienvermögen – bei 3,6 %. Im Berichtszeitraum sind Währungssicherungskosten von minus 0,8 % entstanden, so dass sich insgesamt eine Immobilienrendite von 2,8 % ergibt.

Nach Jahren der anhaltenden Niedrigzinspolitik wird die Performance durch die Liquiditätsrendite im Berichtszeitraum mit 2,6 % unterstützt. Insgesamt konnte eine Rendite vor Fondskosten von 2,7 % und nach Fondskosten von 2,0 % (nach BVI) erreicht werden. Detaillierte Angaben zu den Renditen – getrennt nach Ländern – sind in der Renditeübersicht enthalten.

Restlaufzeiten der Mietverträge*

Anteil am Gesamtmietaufkommen in %



*ohne im Bau befindliche Objekte

Währungs- und Kreditportfoliomangement

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hielt der Deka-ImmobilienGlobal Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Fremdwährung in Australien, Chile, Großbritannien, Japan, Kanada, Mexiko, Neuseeland, Polen, der Schweiz und den USA.

Für den Deka-ImmobilienGlobal verfolgt das Fondsmanagement eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Wechselkurs-

risiken 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. Ein teilweiser oder vollständiger Verzicht auf Währungssicherung wird in Erwägung gezogen, wenn von einer geringen Volatilität der Währung gegenüber dem Euro bzw. einer neutralen oder positiven Währungskursentwicklung auszugehen ist. Dabei werden Absicherungskosten berücksichtigt.

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	384	335	327	8	9	97,6	375
Schweiz	76	71	67	4	4	94,7	72
Polen ¹⁾	81	340	0	340	80	0,0	0
Kanada	204	557	552	6	4	99,0	338
USA ²⁾	691	811	1.029	-218	-186	126,9	877
Mexiko ²⁾	254	5.452	1.110	4.342	202	20,4	52
Chile	98	110.471	93.400	17.071	15	84,5	83
Australien	871	1.555	1.507	49	27	96,9	844
Neuseeland	56	114	99	15	8	86,6	49
Japan ³⁾	261	45.481	44.570	911	5	98,0	256
Gesamt							2.945

¹⁾ Das Nettovermögen in Polen bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltene Immobilie, die die externen Bewerter in Euro bewerten.

Lediglich geringe Positionen der polnischen Immobilien-Gesellschaft (z. B. Kasse, Forderungen) sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.

²⁾ Das Nettovermögen in Mexiko bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltenen Immobilien, die die externen Bewerter in US-Dollar bewerten. Die Währungssicherung erfolgt über US-Dollar.

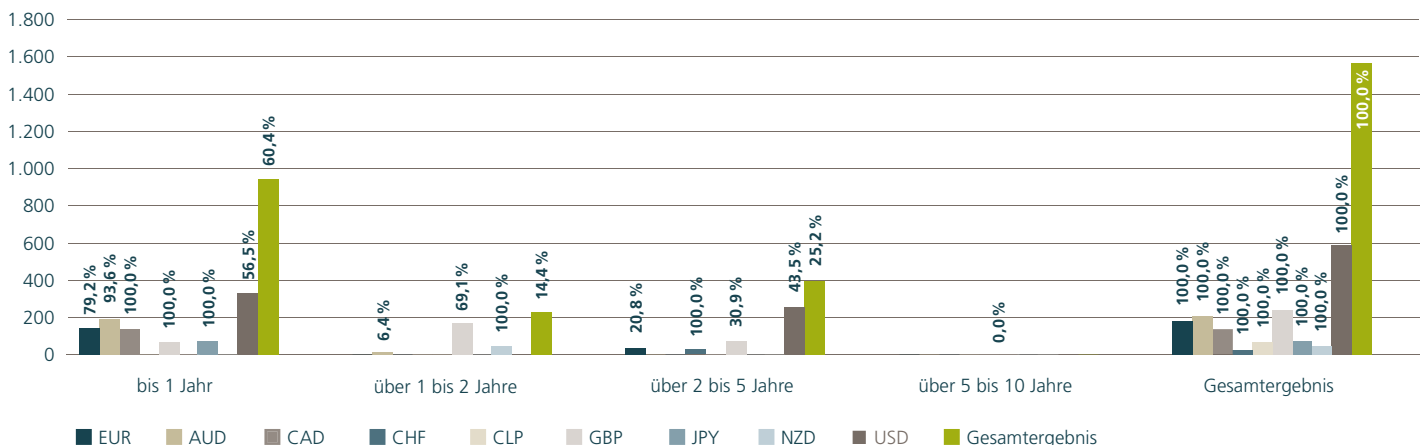
Lediglich geringe Positionen der mexikanischen Immobilien-Gesellschaften (z. B. Kasse, Forderungen) sowie eine Rückstellung sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.

³⁾ In Japan werden 26,0 Mrd. JPY (149,2 Mio. Euro) als Direktinvestment oder über eine Immobilien-Gesellschaft nach japanischem Recht gehalten.

Das darüber hinaus in Japan gehaltene Nettovermögen wird über Immobilien-Gesellschaften nach deutschem Recht gehalten.

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

Je Währung in % und in Mio. EUR



*ohne im Bau befindliche Objekte

Kreditportfolio ^{1),2)}

Währung	Kreditvolumen (gesamt) in TEUR	in % des Immobilienvermögens (gesamt)
EUR (Deutschland)	37.500	0,6
EUR (Ausland)	143.000	2,2
EUR (Gesamt)	180.500	2,7
AUD	206.462	3,1
CAD	135.992	2,1
CHF	26.791	0,4
CLP	66.092	1,0
GBP	241.341	3,7
JPY	74.608	1,1
NZD	45.941	0,7
USD	587.433	8,9
Summe	1.565.159	23,8

¹⁾ Immobilienvermögen gesamt: 6.573.014 TEUR

²⁾ ohne im Bau befindliche Objekte

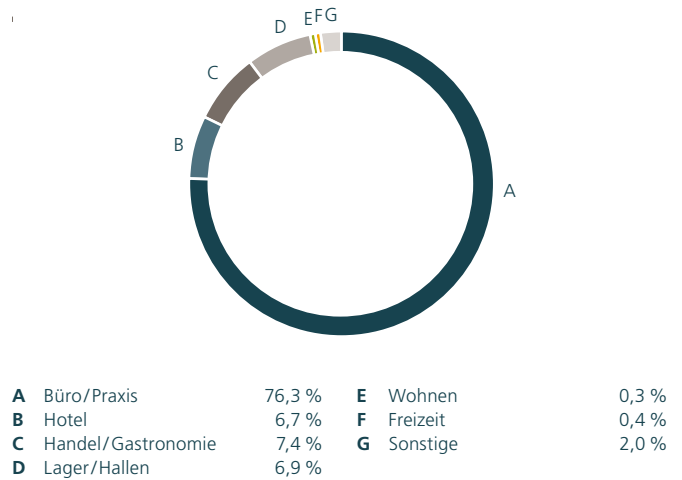
Die in Mexiko gehaltenen Liegenschaften des Fonds verfügen über US-Dollar-gebundene Mietverträge sowie eine entsprechende Ermittlung des Verkehrswertes, so dass die Absicherung hauptsächlich gegen US-Dollar erfolgt.

Das Kreditportfolio (1.565,2 Mio. EUR) beläuft sich zum 30.09.2025 auf 23,8 % des Immobilienvermögens (rund 6.573,0 Mio. EUR, ohne im Bau befindliche Objekte).

Hauptanlagerisiken

Der Deko-ImmobilienGlobal 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 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 solide aufgestellt.

Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen*



*ohne im Bau befindliche Objekte

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

Steuerliche Informationen: Abhängig von den jeweiligen individuellen persönlichen Verhältnissen des Anlegers kann nicht ausgeschlossen werden, dass hinsichtlich der Erträge aus ausländischen Immobilien steuerliche Pflichten für den Anleger in den jeweiligen Investitionsländern und aus den Regelungen des deutschen Außensteuergesetzes (AStG) bestehen oder zukünftig entstehen können. Daher wird jedem Anleger empfohlen, sich mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb von Anteilen individuell zu klären.

Objekte mit einem ertragsbezogenen Leerstand von über 33 %

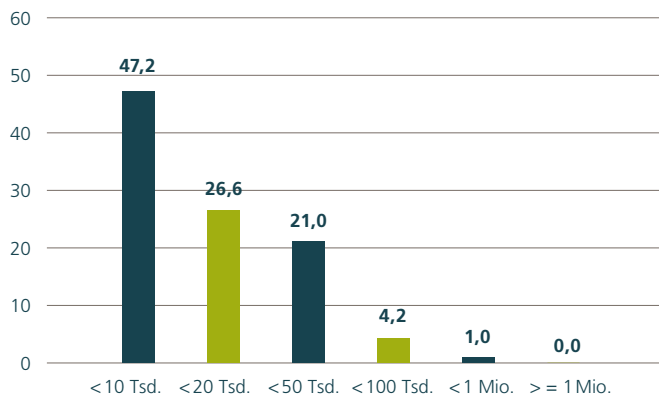
Objekt	Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr	Leerstand 30.09.2025
San Francisco, 94104, 114 Sansome Street, „The Adam Grant Building“	50,5 %	54,0 %

Top-Ten-Mieter

Google LLC	5,2 %
Deloitte Holding B.V.	4,3 %
PriceWaterhouseCoopers S.C.	2,9 %
Sanoma Media Finland Oy	2,8 %
DHG Burlington Road Limited	2,5 %
Palace Hotel Operational B.V.	2,5 %
Stantec Consulting Ltd.	2,4 %
CMS Cameron McKenna Services	2,4 %
ING Bank N.V. London Branch	2,3 %
MAYER BROWN LLP	2,3 %
Top-Ten-Mieter gesamt	29,8 %
Übrige Mieter	70,2 %
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

Anlegerstruktur*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens



* Auswertung bezieht sich auf 79,4 % des Fondsvermögens.

Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

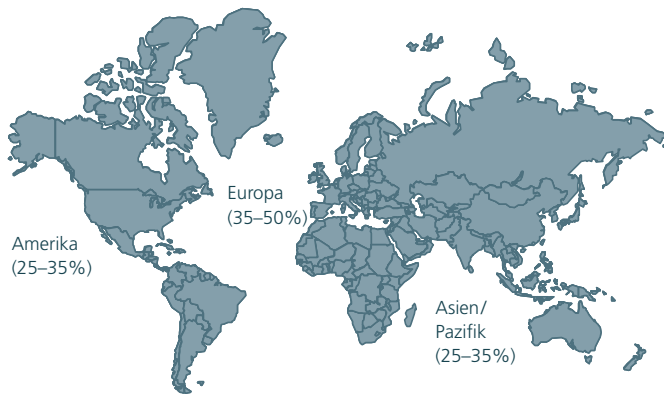
Adressenausfallrisiken: Dieser Fonds erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Immobilienportfolios und der einzelnen Immobilien sowie durch Diversifikation werden diese Risiken (z. B. Zahlungsausfall des Mieters bzw. des Schuldners der getätigten Liquiditätsanlage) eingegrenzt. Um die möglichen

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



Amsterdam, „Exchange/Bank“

Zielallokation „geografisch“



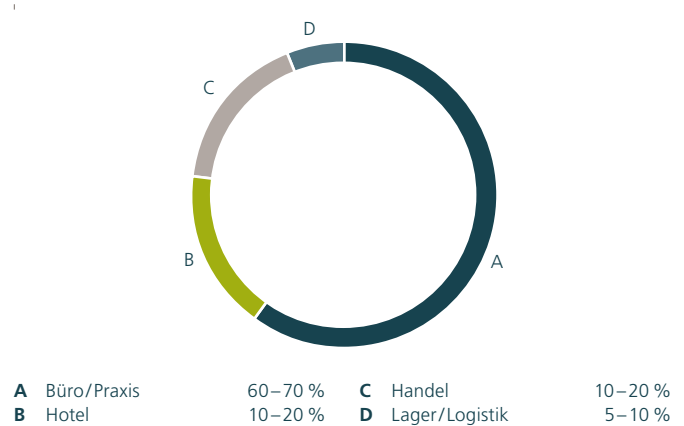
Kurs-/Zinsänderungsrisiken: Die Anlageentscheidungen des Fondsmanagements können zu einer positiven oder negativen Abweichung der Anteilwertentwicklung führen. Darüber hinaus können Kurs- und Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen. In der Regel werden die Liquiditätsanlagen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

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

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

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

Zielallokation „Nutzungsarten“



Mittelabflüssen kann die sonst börsentägliche Rücknahme der Fondsanteile zeitweise ausgesetzt werden. Weiterhin wirken die gesetzlichen Bestimmungen risikolimitierend (u. a. Mindesthalte- und Kündigungsfrist). Zu den Regelungen sind weitere Informationen unter www.deka.de erhältlich.

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

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

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

Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum

Stefan Ciapanna folgte Burkhard Dallosch als Geschäftsführer der Deka Immobilien Investment und WestInvest zum 1. April 2025. Er verantwortet den Bereich „CRO & Steuerung Asset Management Immobilien“.

Ausblick

Die Polarisierung zwischen hochwertigen Objekten in zentralen und gut erreichbaren Lagen sowie veraltetem Bestand mit schlechter Anbindung hält weiter an. Ein 15-Jahrestief bei den Baustarts in Europa sorgt perspektivisch für rückläufige Fertigstellungen und Leerstände. Das Mietwachstum dürfte weiter solide ausfallen, wenn auch die Dynamik im Vergleich zu den Vorjahren nachlässt. In Zusammenhang mit der Flächenqualität spielt insbesondere die Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle und führt in entsprechend ausgestatteten Gebäuden zur Akzeptanz höherer Mieten. Am Investmentmarkt erwarten wir tendenziell eine Seitwärtsbewegung der Renditen, mit stärkeren Rückgängen ist auf absehbare Zeit angesichts des nachhaltig höheren Zinsumfelds und der steigenden Staatsverschuldung in Europa nicht zu rechnen.

Obwohl die wirtschaftliche Abschwächung in den USA milder ausfallen dürfte als ursprünglich erwartet, mehren sich Schwächezeichen am Arbeitsmarkt und die Unsicherheit bleibt hoch. Vor diesem Hintergrund verläuft die Erholung der US-Immobilienmärkte weiterhin nur schleppend. Die nachlassende Bautätigkeit und weitere Umnutzungen helfen dennoch, die immer noch sehr hohen Leerstände graduell abzubauen und insbesondere im hochwertigen Bereich werden verfügbare Flächen zunehmend knapp. Hohe Bau- und Finanzierungskosten erschweren neue Projekte, auch wenn weitere Zinssenkungen der US-Notenbank Fed helfen, das Investitions- und Finanzierungsumfeld zu verbessern. Der Markt insgesamt dürfte von der steigenden Knappheit im Trophy-Segment profitieren. Die Cap Rates sollten ihren Höhepunkt erreicht haben, die Renditekompression wird aber nur langsam voranschreiten.

An den asiatisch-pazifischen Büromärkten erwarten wir 2026 das stärkste Mietwachstum in Tokio, Osaka und Seoul sowie in Sydney. In Australien dürfte das Neubauangebot 2026 wieder abnehmen, sodass das Mietwachstum ab 2027 auch in den übrigen Standorten wieder anzieht. Die Anfangsrenditen sind insgesamt im Seitwärtstrend. Wir rechnen mit nur marginalen Anstiegen in Japan und leichten Rückgängen in Australien und Singapur.

Transaktionen werden in diesem Umfeld zurückhaltend geprüft, wenn auch weiterhin das internationale Wachstum des Fonds im Fokus steht. Zur Verbesserung und zum Ausbau des Immobilienportfolios wird der Deko-ImmobilienGlobal auch Chancen in anderen Märkten wahrnehmen. Aktuelle Entwicklungen, wie Veränderungen im Wettbewerbsumfeld, Auswirkungen durch weltweite Kriegsgeschehen, eine mögliche Rezession etc., können die Performanceentwicklung des Fondsgeschäftsjahres 2025/2026 beeinflussen.

Das Thema Nachhaltigkeit (ESG*) wird beim Deko-ImmobilienGlobal weiter intensiv vorangetrieben. Seit Mai 2021 ist der Fonds gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung als Fonds mit ökologischen Merkmalen klassifiziert, die sowohl bei den Investitionen als auch bei Objekten im Bestand Berücksichtigung finden. Im Juni 2022 wurden zudem die Principle Adverse Impacts in den Verkaufsprospekt mit aufgenommen. Ziel ist auch weiterhin eine hohe Zertifizierungsquote, die sich zum Stichtag auf rund 95 % beläuft.

Zur Stärkung des modernen wettbewerbsfähigen Immobilienportfolios stehen die Themen Nachhaltigkeit und Digitalisierung an den Objekten bzw. Mietflächen zunehmend im Fokus. Im Bestandsmanagement sind die Sicherung einer hohen Vermietungsquote und der Ausbau der Mieterdiversifikation wichtige Erfolgsfaktoren für die Immobilienrendite.

* ESG = Nachhaltige Anlagekriterien: Environment – Umwelt, Social – Soziales, Governance – Unternehmensführung

Frankfurt am Main, im Dezember 2025

Deko Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Stefan Ciapanna

Esteban de Lope Fend

Johannes Hermanns

Victor Stoltenburg

Gesa Wilms



Köln, „Kranhaus Süd“

Übersicht Vermietung zum 30. September 2025

Vermietungsinformationen					
Direktinvestments und Beteiligungen	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Irland
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	5	1	2	2	3
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	742,9 EUR	194,0 EUR	170,3 EUR	497,8 EUR	392,4 EUR
Nutzungsarten nach Mietertrag ^{1),2)}					
Jahresmietertrag Büro/Praxis	81,5 %	70,5 %	86,7 %	98,6 %	30,0 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	5,8 %	12,1 %	0,0 %	0,9 %	0,0 %
Jahresmietertrag Hotel	3,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	47,2 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	1,3 %	2,1 %	3,3 %	0,3 %	19,7 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	4,0 %	5,9 %	4,2 %	0,2 %	1,5 %
Jahresmietertrag Wohnen	2,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	1,5 %	9,5 %	5,7 %	0,0 %	1,5 %
Leerstand (stichtagsbezogen) ^{1),3)}					
Leerstand Büro/Praxis	9,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	88,7 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Restlaufzeiten der Mietverträge ^{1),3),4)}					
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2025	6,3 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %
2026	14,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2027	9,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2028	6,7 %	0,0 %	71,3 %	0,0 %	0,0 %
2029	17,9 %	100,0 %	0,0 %	20,7 %	0,0 %
2030	17,8 %	0,0 %	0,0 %	6,7 %	0,0 %
2031	1,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2032	10,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2033	11,0 %	0,0 %	28,7 %	35,5 %	0,0 %
2034	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2035+	3,8 %	0,0 %	0,0 %	36,9 %	100,0 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

²⁾ Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

³⁾ Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

⁴⁾ Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgesseite.

Vermietungsinformationen

Direktinvestments und Beteiligungen

	Litauen	Niederlande	Österreich	Polen	Schweiz
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	1	3	1	1	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	154,3 EUR	544,6 EUR	225,9 EUR	82,9 EUR	84,5 EUR

Nutzungsarten nach Mietertrag^{1),2)}

Jahresmietertrag Büro/Praxis	94,0 %	49,6 %	65,5 %	82,3 %	12,0 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	4,3 %	5,8 %	0,9 %	11,1 %	0,0 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	37,0 %	22,4 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,3 %	0,1 %	2,3 %	0,6 %	69,5 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0 %	6,7 %	3,9 %	6,0 %	6,6 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	2,3 %	0,0 %	11,7 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	1,4 %	0,4 %	2,7 %	0,0 %	0,2 %

Leerstand (stichtagsbezogen)^{1),3)}

Leerstand Büro/Praxis	6,4 %	0,0 %	6,3 %	10,2 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,6 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,1 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	93,4 %	100,0 %	93,5 %	89,0 %	100,0 %

Restlaufzeiten der Mietverträge^{1),3),4)}

unbefristet	7,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2025	0,8 %	0,0 %	1,9 %	1,0 %	0,0 %
2026	1,9 %	0,0 %	3,3 %	99,0 %	0,1 %
2027	11,6 %	0,0 %	22,2 %	0,0 %	0,0 %
2028	22,9 %	0,0 %	3,5 %	0,0 %	14,7 %
2029	11,6 %	5,9 %	1,3 %	0,0 %	0,0 %
2030	14,6 %	0,0 %	12,9 %	0,0 %	0,0 %
2031	25,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	41,5 %
2032	1,6 %	0,0 %	0,5 %	0,0 %	0,0 %
2033	0,0 %	0,0 %	30,4 %	0,0 %	0,0 %
2034	0,0 %	51,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2035+	1,6 %	43,1 %	24,0 %	0,0 %	43,6 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

²⁾ Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

³⁾ Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

⁴⁾ Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgesseite.

Übersicht Vermietung zum 30. September 2025

Vermietungsinformationen				
Direktinvestments und Beteiligungen	Australien	Chile	Japan	Kanada
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	6	1	3	2
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	1.032,6 EUR	134,1 EUR	307,5 EUR	461,0 EUR
Nutzungsarten nach Mietertrag ^{1),2)}				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	70,6 %	88,3 %	30,5 %	85,7 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	24,6 %	2,1 %	42,1 %	5,7 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,3 %	0,8 %	22,9 %	0,3 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	4,0 %	8,3 %	1,3 %	7,1 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,4 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,6 %	0,6 %	3,2 %	0,9 %
Leerstand (stichtagsbezogen) ^{1),3)}				
Leerstand Büro/Praxis	8,7 %	2,7 %	0,4 %	7,3 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,6 %	0,0 %	0,0 %	1,9 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,7 %	0,1 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	90,6 %	96,5 %	99,4 %	90,7 %
Restlaufzeiten der Mietverträge ^{1),3),4)}				
unbefristet	0,5 %	0,0 %	0,2 %	3,2 %
2025	6,2 %	5,6 %	12,5 %	1,7 %
2026	7,4 %	8,5 %	37,0 %	0,8 %
2027	33,8 %	22,3 %	13,6 %	5,6 %
2028	15,6 %	9,8 %	13,7 %	2,3 %
2029	15,1 %	6,3 %	20,5 %	1,2 %
2030	9,1 %	7,1 %	2,5 %	18,3 %
2031	3,8 %	2,3 %	0,0 %	2,8 %
2032	0,0 %	16,4 %	0,0 %	3,9 %
2033	0,5 %	16,3 %	0,0 %	37,9 %
2034	6,9 %	5,0 %	0,0 %	12,0 %
2035+	1,0 %	0,4 %	0,0 %	10,5 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

²⁾ Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

³⁾ Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

⁴⁾ Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

Vermietungsinformationen

Direktinvestments und Beteiligungen	Mexiko	Neuseeland	USA	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	3	1	6	42
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	340,5 EUR	94,8 EUR	1.113,1 EUR	6.573,0 EUR
Nutzungsarten nach Mietertrag^{1),2)}				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	97,0 %	86,2 %	91,9 %	76,5 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	1,2 %	0,7 %	3,4 %	8,6 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	6,2 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,0 %	0,6 %	0,2 %	3,1 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,6 %	11,4 %	4,4 %	4,0 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	1,2 %	1,1 %	0,1 %	1,2 %
Leerstand (stichtagsbezogen)^{1),3)}				
Leerstand Büro/Praxis	0,8 %	3,0 %	16,4 %	6,6 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,3 %	2,2 %	0,7 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,1 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	2,5 %	0,0 %	0,1 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	99,2 %	94,1 %	81,3 %	92,4 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{1),3),4)}				
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,6 %
2025	0,9 %	0,9 %	2,7 %	3,0 %
2026	36,8 %	1,2 %	7,5 %	10,7 %
2027	3,5 %	9,0 %	11,5 %	11,2 %
2028	10,0 %	9,3 %	7,9 %	9,0 %
2029	18,0 %	38,2 %	3,5 %	13,1 %
2030	11,0 %	7,2 %	0,9 %	7,2 %
2031	2,9 %	10,5 %	0,1 %	2,6 %
2032	0,7 %	0,4 %	3,4 %	2,3 %
2033	0,0 %	23,3 %	21,1 %	11,8 %
2034	0,0 %	0,0 %	0,8 %	6,7 %
2035+	16,2 %	0,0 %	40,6 %	21,7 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

²⁾ Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

³⁾ Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

⁴⁾ Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen					
Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Deutschland	Finnland	Frankreich	Groß- britannien	Irland
I. Immobilien					
Bruttoertrag	4,6 %	5,7 %	5,3 %	4,4 %	5,1 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,2 %	-0,4 %	-0,4 %	-0,8 %	-0,2 %
Nettoertrag	3,4 %	5,3 %	4,9 %	3,7 %	4,9 %
Wertänderungen	-1,4 %	-1,7 %	-1,6 %	-3,7 %	-1,0 %
Ertragsteuern	-0,4 %	-0,2 %	-0,2 %	-0,4 %	0,0 %
Latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	1,6 %	3,4 %	3,1 %	-0,3 %	3,9 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	1,6 %	3,4 %	3,7 %	-4,4 %	3,9 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-2,2 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	1,6 %	3,4 %	3,7 %	-6,5 %	3,9 %
II. Liquidität					
III. Ergebnis gesamter Fonds					
Ergebnis vor Fondskosten					
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)					
Kapitalinformationen¹⁾ (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)					
Immobilien gesamt					
Liquidität					
Kreditvolumen					
Fondsvermögen (netto)					
Informationen zu Wertänderungen²⁾ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)					
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	742,9	194,0	170,3	497,8	392,4
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	35,1	9,5	8,0	26,3	20,4
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	1,5	0,0	0,2	0,2	0,8
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-9,9	-3,2	-2,7	-20,8	-1,7
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-1,8	0,0	-0,2	-2,0	-2,8
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-8,5	-3,2	-2,5	-20,6	-1,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1,8	0,0	-0,2	-2,0	-2,8

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und im Anhang (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ ohne Verkäufe

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen

Renditekennzahlen in %	Litauen	Niederlande	Österreich	Polen	Schweiz
I. Immobilien					
Bruttoertrag	6,2 %	4,2 %	5,1 %	6,6 %	4,7 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,1 %	-1,3 %	-1,7 %	-1,2 %	-1,7 %
Nettoertrag	5,1 %	2,9 %	3,5 %	5,4 %	3,0 %
Wertänderungen	0,2 %	-7,0 %	0,8 %	-6,8 %	-1,6 %
Ertragsteuern	0,3 %	6,7 %	0,0 %	0,0 %	-1,2 %
Latente Steuern	-0,4 %	6,6 %	0,0 %	0,9 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,2 %	9,2 %	4,2 %	-0,5 %	0,2 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	5,2 %	10,5 %	4,2 %	-0,5 %	-0,2 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,2 %	10,5 %	4,2 %	-0,6 %	2,8 %

II. Liquidität

III. Ergebnis gesamter Fonds

Ergebnis vor Fondskosten

Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)

Kapitalinformationen ¹⁾

(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Immobilien gesamt

Liquidität

Kreditvolumen

Fondsvermögen (netto)

Informationen zu Wertänderungen ²⁾

(stichtagsbezogen in Mio. EUR)

Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	154,3	544,6	225,9	82,9	84,5
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	9,6	30,0	10,9	4,9	4,2
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	1,1	4,5	2,6	0,0	0,6
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-0,5	-39,9	-0,6	-5,8	-1,6
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-0,3	-2,4	-0,4	0,0	-0,4
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	0,6	-35,4	2,1	-5,8	-1,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,3	-2,4	-0,4	0,0	-0,4

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und im Anhang (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ ohne Verkäufe

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen

Renditekennzahlen in %	Chile	Japan	Kanada	Mexiko
I. Immobilien				
Bruttoertrag	8,5 %	4,8 %	6,0 %	10,6 %
Bewirtschaftungsaufwand	-5,9 %	-1,8 %	-0,7 %	-2,1 %
Nettoertrag	2,6 %	3,1 %	5,3 %	8,6 %
Wertänderungen	6,5 %	7,2 %	0,1 %	-0,2 %
Ertragsteuern	-0,3 %	-0,3 %	0,0 %	3,0 %
Latente Steuern	-0,2 %	-1,5 %	-0,7 %	-1,4 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	8,6 %	8,5 %	4,7 %	10,0 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	13,4 %	11,0 %	4,7 %	12,1 %
Währungsänderung	-7,0 %	3,5 %	-0,1 %	-3,6 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	6,3 %	14,5 %	4,6 %	8,5 %

II. Liquidität

III. Ergebnis gesamter Fonds

Ergebnis vor Fondskosten

Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)

Kapitalinformationen¹⁾

(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Immobilien gesamt

Liquidität

Kreditvolumen

Fondsvermögen (netto)

Informationen zu Wertänderungen²⁾

(stichtagsbezogen in Mio. EUR)

Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	134,1	307,5	461,0	340,5
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	11,7	15,3	29,1	28,1
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	9,0	24,8	6,7	4,8
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	0,0	-1,5	-5,3	-4,5
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	0,0	-0,8	-0,9	-0,8
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	9,0	23,3	1,4	0,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	-0,8	-0,9	-0,8

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und im Anhang (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ ohne Verkäufe

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen

Renditekennzahlen in %	Australien	Neuseeland	USA	Gesamt
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,7 %	6,5 %	4,5 %	5,4 %
Bewirtschaftungsaufwand	-2,1 %	-0,7 %	-2,6 %	-1,6 %
Nettoertrag	3,6 %	5,8 %	2,0 %	3,8 %
Wertänderungen	0,2 %	0,4 %	-1,5 %	-1,0 %
Ertragsteuern	0,0 %	-1,6 %	0,7 %	0,7 %
Latente Steuern	0,1 %	0,2 %	-0,1 %	0,3 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,8 %	4,8 %	1,1 %	3,8 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,0 %	5,1 %	-0,7 %	3,6 %
Währungsänderung	-2,4 %	-2,2 %	-1,8 %	-0,8 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	0,6 %	2,9 %	-2,5 %	2,8 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				2,7 %
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				2,0 %
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Immobilien gesamt				6.925,6
Liquidität				1.816,9
Kreditvolumen				-1.745,5
Fondsvermögen (netto)				6.951,0
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	1.032,6	94,8	1.113,1	6.573,0
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	66,2	6,4	68,9	384,7
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	16,3	1,0	4,5	78,4
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-7,8	-0,5	-14,9	-121,3
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-6,7	0,0	-1,6	-21,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	8,5	0,5	-10,5	-42,9
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-6,7	0,0	-1,6	-21,0

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

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und im Anhang (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ ohne Verkäufe

Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

Entwicklung der Renditen				
Rendite-Kennzahlen in %	Gesamt 2024/2025	Gesamt 2023/2024	Gesamt 2022/2023	Gesamt 2021/2022
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,4 %	5,6 %	5,7 %	5,7 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,6 %	-1,8 %	-1,6 %	-2,3 %
Nettoertrag	3,8 %	3,8 %	4,1 %	3,4 %
Wertänderungen	-1,0 %	-0,2 %	0,5 %	0,3 %
Ertragsteuern	0,7 %	-0,4 %	-0,3 %	-0,1 %
Latente Steuern	0,3 %	-0,2 %	0,0 %	-0,1 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,8 %	3,0 %	4,3 %	3,4 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,6 %	2,7 %	4,6 %	3,2 %
Währungsänderung	-0,8 %	-0,5 %	-1,5 %	-0,7 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	2,8 %	2,2 %	3,1 %	2,5 %
II. Liquidität	2,6 %	3,8 %	3,1 %	0,8 %
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	2,0 %	2,1 %	2,4 %	1,7 %

Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung

Vermietung

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

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

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

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

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

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

Renditekennzahlen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalinformationen

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

Wertänderungsinformationen

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

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

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

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

Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres 01.10.2024		6.973.556.197,00
1. Ausschüttung für das Vorjahr¹⁾		-137.998.309,90
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	-138.740.367,70	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²⁾	742.057,80	
2. Mittelzufluss / -abfluss³⁾		4.260.239,17
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	375.562.428,58	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-371.302.189,41	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich⁴⁾		70.461,44
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten⁵⁾		-8.551.942,58
a) bei Immobilien	-6.352.896,81	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-2.199.045,77	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres⁶⁾		143.450.021,07
a) davon ordentlicher Nettoertrag	159.623.329,95	
b) davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	-70.461,44	
c) davon realisierte Gewinne	128.689.782,20	
d) davon realisierte Verluste	-30.709.517,91	
e) davon nicht realisierte Gewinne	119.673.463,56	
f) davon nicht realisierte Verluste	-108.505.084,17	
g) davon Währungskursveränderungen	-125.251.491,12	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 30.09.2025		6.974.786.666,20

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

- 1) Bei der Ausschüttung für das Vorjahr handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag lt. Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der Verwendungsrechnung bei der Gesamtausschüttung).
- 2) Der Ausgleichsposten dient der Berücksichtigung von Anteil aus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Abfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.
- 3) Die Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Wenn von dem Anteilwert ein Rücknahmeabschlag abgezogen wird, mindert dieser die Position Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen.
- 4) Die Position Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position Mittelzufluss/-abfluss als auch die Position Ergebnis des Geschäftsjahres Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.
- 5) Unter Abschreibung Anschaffungsnebenkosten werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen berücksichtigt als auch Abschreibungen, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten.
- 6) Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Entwicklung des Deka-ImmobilienGlobal

	Geschäftsjahresende 30.09.2025 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2024 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2023 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2022 EUR
Immobilien	2.335.322.201,38	2.495.160.160,58	2.618.645.164,72	2.792.861.163,41
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.947.568.906,00	2.831.581.703,52	2.579.857.395,96	2.721.127.038,75
Liquiditätsanlagen	1.635.745.647,02	1.560.052.526,45	1.539.587.399,01	877.793.208,27
Sonstige Vermögensgegenstände	1.005.680.172,32	1.038.593.083,06	1.202.192.614,08	1.490.524.796,65
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	949.530.260,52	951.831.276,61	1.037.336.819,41	1.241.125.604,87
Fondsvermögen	6.974.786.666,20	6.973.556.197,00	6.902.945.754,36	6.641.180.602,21
Nettoabsatz	4.260.239,17	77.794.285,84	212.748.189,47	367.359.884,69
Anteilumlauf in Stück	126.224.417	126.127.607	124.696.592	120.817.548
Anteilwert	55,25	55,28	55,35	54,96
Ausschüttung je Anteil	1,00	1,10	1,20	0,90
Tag der Ausschüttung	09.01.2026	10.01.2025	05.01.2024	06.01.2023

Vermögensübersicht zum 30. September 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke		2.235.432.860,97		32,05
(davon in Fremdwährung:	974.697.860,97)			
2. Geschäftsgrundstücke im Zustand der Bebauung		99.889.340,41		1,43
(davon in Fremdwährung:	99.889.340,41)			
Zwischensumme		2.335.322.201,38		33,48
(insgesamt in Fremdwährung:	1.074.587.201,38)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		2.947.568.906,00		42,26
(davon in Fremdwährung:	1.902.637.751,91)			
Zwischensumme		2.947.568.906,00		42,26
(insgesamt in Fremdwährung:	1.902.637.751,91)			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		1.635.745.647,02		23,45
(davon in Fremdwährung:	60.440.747,70)			
Zwischensumme		1.635.745.647,02		23,45
(insgesamt in Fremdwährung:	60.440.747,70)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		52.640.616,82		0,75
(davon in Fremdwährung:	15.517.925,71)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		799.387.555,65		11,46
(davon in Fremdwährung:	495.397.555,65)			
3. Zinsansprüche		4.454.305,54		0,06
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten				
– bei Immobilien		17.379.028,85		0,25
(davon in Fremdwährung:	12.536.732,73)			
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		5.916.764,39		0,08
(davon in Fremdwährung:	4.233.720,09)			
5. Andere		125.901.901,07		1,81
(davon in Fremdwährung:	30.092.336,80)			
Zwischensumme		1.005.680.172,32		14,42
(insgesamt in Fremdwährung:	557.778.270,98)			
Summe der Vermögensgegenstände		7.924.316.926,72		113,61

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		664.976.066,98		9,53
(davon in Fremdwährung:	556.976.066,98)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		143.932,69		0,00
(davon in Fremdwährung:	141.201,35)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		51.154.300,43		0,73
(davon in Fremdwährung:	22.561.369,60)			
4. anderen Gründen		98.798.623,00		1,42
(davon in Fremdwährung:	2.192.325,15)			
Zwischensumme		815.072.923,10		11,69
(insgesamt in Fremdwährung:	581.870.963,08)			
II. Rückstellungen		134.457.337,42		1,93
(davon in Fremdwährung:	50.260.373,47)			
Summe der Schulden		949.530.260,52		13,61
C. Fondsvermögen		6.974.786.666,20		100,00

Umlaufende Anteile (Stück)	126.224.417
Anteilwert (EUR)	55,25

Devisenkurse:

Australischer Dollar (AUD)	1 EUR =	1,78483 AUD
Kanadischer Dollar (CAD)	1 EUR =	1,63245 CAD
Schweizer Franken (CHF)	1 EUR =	0,93316 CHF
Chilenischer Peso (CLP)	1 EUR =	1.126,31500 CLP
Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,87221 GBP
Japanischer Yen (JPY)	1 EUR =	174,24500 JPY
Südkoreanischer Won (KRW)	1 EUR =	1.641,40500 KRW
Mexikanischer Peso (MXN)	1 EUR =	21,50115 MXN
Neuseeland Dollar (NZD)	1 EUR =	2,02435 NZD
Polnischer Zloty (PLN)	1 EUR =	4,26870 PLN
US Dollar (USD)	1 EUR =	1,17290 USD

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der Immobilien beträgt zum Stichtag 2.335,3 Mio. EUR.

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

Die weiteren Veränderungen ergeben sich aus Baumaßnahmen sowie 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 2.947,6 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. Angaben zu den Immobilien-Gesellschaften können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis entnommen werden.

Liquiditätsanlagen

Die Bankguthaben betragen zum Stichtag 1.635,7 Mio. EUR. Sie sind unter anderem als Termingelder angelegt.

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 348,7 Mio. EUR und zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 126,2 Mio. EUR, für laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 174,5 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 251,5 Mio. EUR, für Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 37,3 Mio. EUR, für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 8,4 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 0,1 Mio. EUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung betreffen Mietforderungen in Höhe von 9,3 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 1,4 Mio. EUR, Vorschüsse an Immobilienverwalter in Höhe von 3,5 Mio. EUR und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 39,8 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 10,6 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 304,0 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 495,4 Mio. EUR.

Bei den Zinsansprüchen in Höhe von 4,5 Mio. EUR handelt es sich um abgegrenzte Zinsen für Termingelder.

Von den Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien in Höhe von 17,4 Mio. EUR und bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 5,9 Mio. EUR entfallen 16,8 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position Andere Vermögensgegenstände beinhaltet im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in einer Gesamthöhe von 5,0 Mio. EUR, noch nicht realisierte Ergebnisse aus Devisentermingeschäften in Höhe von 91,7 Mio. EUR, Forderungen aus einem Verkauf in Höhe von 15,7 Mio. EUR und Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,6 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 665,0 Mio. EUR stehen im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung von in den USA, den Niederlanden, Neuseeland, Großbritannien, in der Schweiz und Japan gelegenen Objekten. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für Fremdkapitalaufnahmen der Immobilien-Gesellschaften im Gesamtvolumen von 863,9 Mio. EUR zur Verfügung.

Bei den Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben in Höhe von 0,1 Mio. EUR handelt es sich um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für Transaktionen von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Diese entfallen im Wesentlichen auf Fremdwährungsländer.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 12,1 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 6,6 Mio. EUR und Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 31,8 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 0,5 Mio. EUR, Verbindlichkeiten aus Cash Collateral in Höhe von 88,1 Mio. EUR, noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 2,0 Mio. EUR, abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 2,2 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährung 1,8 Mio. EUR, Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 4,0 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Anteilumsätzen in Höhe von 1,4 Mio. EUR.

Rückstellungen

Rückstellungen bestehen unter anderem in Höhe von 9,2 Mio. EUR für Instandhaltungen, 9,6 Mio. EUR für Ertragsteuer und 114,6 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT).

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei Direktinvestments in Höhe von 37,0 Mio. EUR enthalten. Für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Höhe von 77,7 Mio. EUR für potenzielle Veräußerungsgewinne gebildet.

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

Steuererminderungsmöglichkeiten 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 6.973,6 Mio. EUR per 30. September 2024 auf 6.974,8 Mio. EUR per 30. September 2025. Im gleichen Zeitraum wurden 6.855.411 Anteile ausgegeben und 6.758.601 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 4,3 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 126.224.417 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 55,25 EUR.



Mexiko-Stadt, „Terret Polanco“

Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Deutschland											
1	50678 Köln Im Zollhafen 24 „Kranhaus Süd“	–	G	F	B/P: 97%; Ha: 1%; L: 2%	Apr. 10	2009	759	16.732	–	K/Pa
2	40221 Düsseldorf Speditionstraße 21+23 „Hafenspitze“	–	G	F	B/P: 92%; L: 1%; Kfz: 7%	Dez. 13	2010	3.213	21.802	–	K/Pa/La
3	10117 Berlin Leipziger Platz 1-3/ Potsdamer Platz 8-9 „Quartier Leipziger Platz 1“	–	G	F	B/P: 77%; Ha: 11%; L: 1%; W: 8%; Kfz: 3%	Dez. 12	2006	4.437	19.530	2.905	K/Pa
4	70173 Stuttgart Friedrichstraße 5, 7, 9/Arnulf-Klett- Platz 7/Lautenschlagerstraße 2, 4/ Kronenstraße 20, 22, 22A, 24, 26 „Zeppelin Carré“, Gebäude 1-4	–	G	F	B/P: 63%; Ha: 11%; H: 14%; L: 2%; W: 1%; Kfz: 9%	Sep. 15	1945/1997, 1933/2011, 1958/1997, 1956/1997	13.279	49.590	679	K/Pa/La
Niederlande											
5	1081 LA Amsterdam Gustav Mahlerlaan 2970 „The Edge“	–	G (E)	F	B/P: 87%; S: 1%; Kfz: 12%	Okt. 14	2014	6.325	36.612	–	K/Pa
6	1012 NV Amsterdam Spuistraat 172,175 „Exchange/Bank“	–	G	F	Ha: 17%; H: 84%	Okt. 17	1924/2015, 1906/2015	3.453	17.358	–	K/Pa/La
7	1054 Amsterdam Vondelstraat 18-30/ Visscherstraat 7-10 „Vondel/Roemer Hotel“	–	G	F	H: 96%; W: 4%	Dez. 16	1893/ 2014	2.132	4.460	180	K/Pa
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Großbritannien											
8	London WC2 38 Chancery Lane „Cursitor Building“	–	G	B	B/P: 96%; Ha: 1%; S: 3%	Aug. 18	1992/ 2017	1.187	6.841	–	Pa
Japan											
9	Osaka 542-0084 7-2 Soemoncho „Deka Ebisubashi Building“	–	G	F	Ha: 91%; S: 9%	Apr. 21	2009	502	2.337	–	Pa/La/R/K
Neuseeland											
10	1010 Auckland Shortland Street 88 „Shortland & Fort“	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 1%; S: 1%; Kfz: 12%	Nov. 14 Okt. 17 ¹²⁾	2005	2.935	20.734	–	K/La/Pa
Polen											
11	00-867 Warschau Jana Pawla II 17 „Atrium ONE“	–	G	F	B/P: 82%; Ha: 10%; L: 1%; Kfz: 7%	Mai 14	2014	4.735	18.307	–	K/Pa/La

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete TEUR ⁷⁾	Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)
2,0	1,8	5,5	5.248,1			127.700,0 (1,83)
				53,6	5.286,9	126.140,0
				53,6	5.192,8	129.260,0
14,2	20,1	3,3	5.895,0			137.555,0 (1,97)
				55,4	6.585,0	139.520,0
				55,4	6.569,6	135.590,0
17,7	30,1	3,4	6.889,1			198.390,0 (2,84)
				50,8	8.873,4	198.850,0
				50,8	8.011,1	197.930,0
4,0	12,4	3,7	9.046,9			169.600,0 (2,43)
				39,7	9.059,1	164.600,0
				39,7	9.205,8	174.600,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			336.365,0 (4,82)
				59,1	18.469,1	336.930,0
				59,1	18.469,1	335.800,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			169.355,0 (2,43)
				52,3	9.082,1	164.990,0
				42,3	9.000,0	173.720,0
0,0	0,0	18,0	2.577,2			38.870,0 (0,56)
				36,5	2.599,2	38.110,0
				26,5	2.511,3	39.630,0
– 11)	– 11)	– 11)	– 11)			99.889,3 (1,43)
				67,0	5.993,6	100.319,9
				61,6	5.993,6	99.930,1
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			125.334,2 (1,80)
				44,1	4.443,7	127.377,0
				44,1	4.396,2	123.291,5
5,9	2,1	4,7	6.601,1			94.763,8 (1,36)
				49,5	6.630,4	94.356,2
				49,5	6.423,7	95.171,3
11,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			82.900,0 (1,19)
				58,4	5.189,3	82.490,0
				58,4	4.948,4	83.310,0

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafterdarlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung							
Deutschland							
1	50678 Köln Im Zollhafen 24 „Kranhaus Süd“	–	–	0,0	0,0	–	–
2	40221 Düsseldorf Speditionstraße 21+23 „Hafenspitze“	–	–	0,0	0,0	–	–
3	10117 Berlin Leipziger Platz 1-3/ Potsdamer Platz 8-9 „Quartier Leipziger Platz 1“	–	–	0,0	0,0	–	–
4	70173 Stuttgart Friedrichstraße 5, 7, 9/Arnulf-Klett- Platz 7/Lautenschlagerstraße 2, 4/ Kronenstraße 20, 22, 22A, 24, 26 „Zeppelin Carré“, Gebäude 1-4	–	–	0,0	0,0	–	–
Niederlande							
5	1081 LA Amsterdam Gustav Mahlerlaan 2970 „The Edge“	–	–	14,9	50.000,0	–	–
6	1012 NV Amsterdam Spuistraat 172,175 „Exchange/Bank“	–	–	29,5	50.000,0	–	–
7	1054 Amsterdam Vondelstraat 18-30/ Visscherstraat 7-10 „Vondel/Roemer Hotel“	–	–	20,6	8.000,0	–	–
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung							
Großbritannien							
8	London WC2 38 Chancery Lane „Cursitor Building“	–	–	29,8	29.809,3	–	–
Japan							
9	Osaka 542-0084 7-2 Soemoncho „Deka Ebisubashi Building“	–	–	59,5	74.607,6	–	–
Neuseeland							
10	1010 Auckland Shortland Street 88 „Shortland & Fort“	–	–	48,5	45.940,7	–	–
Polen							
11	00-867 Warschau Jana Pawla II 17 „Atrium ONE“	–	–	0,0	0,0	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR / für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung) / für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
3.106,8 (= 4,8)	2.372,2	734,6	0,0	0,0 (0,00)	0,0
7.113,3 (= 7,0)	5.225,9	1.887,4	0,0	0,0 (0,00)	0,0
7.694,3 (= 6,9)	5.709,2	1.985,1	0,0	0,0 (0,00)	0,0
10.346,9 (= 6,3)	8.270,6	2.076,3	950,0	0,0 (0,00)	0,0
2.050,7 (= 1,2)	0,2	2.050,5	0,0	0,0 (0,00)	0,0
21.041,5 (= 8,1)	15.601,6	5.439,9	2.133,0	4.266,1 (0,06)	2,0
3.316,3 (= 8,1)	2.265,3	1.051,0	314,3	576,2 (0,01)	1,2
6.800,0 (= 6,5)	4.415,1	2.384,9	683,4	1.936,2 (0,03)	2,9
8.211,1 (= 4,5)	2.218,8	5.992,2	821,2	4.516,3 (0,06)	5,6
2.249,0 (= 2,4)	1,4	2.247,6	38,3	0,0 (0,00)	0,0
1.544,2 (= 1,8)	5,0	1.539,2	0,0	0,0 (0,00)	0,0

Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Schweiz											
12	1217 Genf Rue Emma-Kammacher 5 „EK2“	–	G (E)	F	B/P: 12%; L: 70%; S: 12%; Kfz: 7%	Dez. 21	2021	11.041	17.945	–	Pa/La
USA											
13	Boston, 02110 175 Federal Street	–	G	F	B/P: 95%; Ha: 5%	Apr. 16	1979	1.773	21.311	–	K/Pa
14	Los Angeles 90017 915 Wilshire Blvd.	–	G	F	B/P: 92%; Ha: 3%; Kfz: 5%	Dez. 20	1980/ 2020	5.225	35.899	–	K/Pa/La
15	San Francisco, 94104 114 Sansome Street „The Adam Grant Building“	–	G	F	B/P: 93%; Ha: 7%	Feb. 17	1908/ 2016	1.756	17.491	–	K/Pa/La
16	Seattle, 98109 1021 Valley Street/ 1000 Mercer Street „Lakefront Block 31“	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 3%; Kfz: 9%	Feb. 22	2019	6.727	28.994	–	K/Pa/La
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Deutschland											
	Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.¹³⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	15,0%	–	–	–	Okt. 17	–	–	–	–	–
	Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG, Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Nov. 17	–	–	–	–	–
17	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ ¹⁴⁾	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 1%; L: 1%; S: 5%; Kfz: 4%	Jan. 18	2012	17.830	102.794	–	K/La/Pa
	Tower 185 Betriebs GmbH¹⁵⁾ Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Jan. 18	–	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ¹⁶⁾ : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Lyoner Straße 13, 60528 Frankfurt am Main, Deutschland										
Finnland											
	DIG Helsinki T2 Oy PL 52 00101 Helsinki Finnland	100,0%	–	–	–	Feb. 14	–	–	–	–	–
18	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 2	–	G	F	B/P: 70%; Ha: 20%; L: 5%; Kfz: 5%	Mrz. 14	1999	5.616	25.521	–	K/La/Pa/R

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren		Markttübliche Miete TEUR ⁷⁾		Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾	
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)		
0,0	0,0	8,1	4.203,6					84.530,0	
								(1,21)	
					45,5	4.229,8		86.030,3	
					45,5	4.229,8		83.029,7	
21,8	12,4	2,9	9.081,9					111.420,4	
								(1,60)	
					28,4	11.713,0		109.276,2	
					30,4	10.911,7		113.564,7	
25,4	20,2	6,0	11.230,8					146.798,5	
								(2,10)	
					39,3	15.508,5		146.039,7	
					40,5	14.504,6		147.557,3	
54,0 (50,5)	36,5	1,6	5.255,4					103.585,1	
								(1,49)	
					31,3	10.359,2		104.953,5	
					31,3	9.157,6		102.216,7	
0,8	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					308.265,8	
								(4,42)	
					63,4	12.526,0		313.283,3	
					63,4	12.230,3		303.248,4	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19,6	16,5	6,0	28.776,7					731.360,0	
					46,1	33.189,1		727.920,0	
					48,1	35.482,4		734.800,0	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					194.010,0	
					43,5	9.303,0		191.990,0	
					43,5	9.528,4		196.030,0	

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

Schweiz

12	1217 Genf Rue Emma-Kammacher 5 „EK2“	–	–	31,7	26.790,7	–	–
----	--	---	---	------	----------	---	---

USA

13	Boston, 02110 175 Federal Street	–	–	52,0	57.976,0	–	–
----	-------------------------------------	---	---	------	----------	---	---

14	Los Angeles 90017 915 Wilshire Blvd.	–	–	55,2	80.995,8	–	–
----	---	---	---	------	----------	---	---

15	San Francisco, 94104 114 Sansome Street „The Adam Grant Building“	–	–	59,7	61.812,6	–	–
----	---	---	---	------	----------	---	---

16	Seattle, 98109 1021 Valley Street/ 1000 Mercer Street „Lakefront Block 31“	–	–	58,1	179.043,4	–	–
----	---	---	---	------	-----------	---	---

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

Deutschland

	Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.¹³⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	15,0	1.101,0	–	–	0,0	23.908,7 (0,34)
--	---	-------------	----------------	---	---	------------	----------------------------------

	Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG, Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	–	100,0	–	–	55.500,0	–
--	---	---	--------------	---	---	-----------------	---

17	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ ¹⁴⁾	–	–	34,2	250.000,0	–	–
----	---	---	---	------	-----------	---	---

	Tower 185 Betriebs GmbH¹⁵⁾ Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	7.167,0	25,0	–	–	–	–
--	---	----------------	-------------	---	---	---	---

	Beteiligte Gesellschaft ¹⁶⁾ : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Lyoner Straße 13, 60528 Frankfurt am Main, Deutschland	15,0					9,0 (0,00)
--	--	------	--	--	--	--	---------------

Finnland

	DIG Helsinki T2 Oy PL 52 00101 Helsinki Finnland	2,5	2,5	–	–	72.000,0	133.676,4 (1,92)
--	---	------------	------------	---	---	-----------------	-----------------------------------

18	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 2	–	–	0,0	0,0	–	–
----	--------------------------------------	---	---	-----	-----	---	---

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR / für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
3.777,5 (= 4,8)	2.675,3	1.102,2	377,8	2.329,9 (0,03)	6,2
2.739,4 (= 2,2)	94,8	2.644,6	279,4	163,0 (0,00)	0,6
1.915,9 (= 1,2)	32,5	1.883,5	193,6	1.000,1 (0,01)	5,2
1.565,7 (= 1,2)	107,2	1.458,5	193,5	258,0 (0,00)	1,3
3.681,1 (= 1,1)	46,6	3.634,5	368,4	2.333,1 (0,03)	6,4
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	–
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	–
54.648,4 (= 7,0)	45.880,6	8.767,9	5.494,7	12.363,0	2,3
181,0 (= 2,5)	1,6	179,4	18,7	42,1 (0,00)	2,3
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	–
4,8 (= 190,4)	0,0	4,8	0,0	0,0 (0,00)	0,0
9.066,4 (= 5,2)	7.040,0	2.026,4	0,0	0,0	0,0

Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Frankreich											
	Clichy Leclerc SAS¹⁷⁾ 3, Rue du Colonel Moll 75017 Paris Frankreich	100,0%	–	–	–	Mrz. 14	–	–	–	–	–
19	92100 Boulogne-Billancourt 65, Avenue Edouard Vaillant ¹⁸⁾ „Oxalis“	–	G	F	B/P: 87%; L: 1%; S: 8%; Kfz: 4%	Dez. 02	1971/ 2019	4.727	12.421	–	K/La/Pa
20	75008 Paris 17, Avenue Hoche	–	G	F	B/P: 95%; L: 1%; Kfz: 4%	Sep. 21	1972/ 2021	684	2.723	–	Pa/K
Irland											
	DIG Ireland ICAV 25 North Wall Quay 1 Dublin, Irland	100,0%	–	–	–	Feb. 18	–	–	–	–	–
21	4 Dublin 27-33 Baggot Street Upper	–	G	F	B/P: 89%; L: 1%; S: 5%; Kfz: 5%	Okt. 20	1974/ 2016	4.800	12.014	–	K/Pa
22	4 Dublin Leeson Street Upper „Clayton Hotel Burlington Road“ ¹⁹⁾	–	G	F	H: 100%	Nov. 16	1972/ 2014	14.973	26.321	–	Pa
	D-IG Logistic Ireland DAC 17 Pembroke Street Upper 2 Dublin, Irland	100,0%	–	–	–	Sep. 24	–	–	–	–	–
23	A84 CX47 Ashbourne Ashbourne Business Park Units 12 E&F	–	G	F	B/P: 8%; L: 92%	Okt. 24	2024	71.100	33.379	–	K/Pa
Litauen											
	UAB DIG Quadrum²⁰⁾ Konstitucijos pr. 21C 09306 Vilnius, Litauen	100,0%	–	–	–	Dez. 19	–	–	–	–	–
24	09306 Vilnius Konstitucijos ave. 21 a, b, c „Quadrum“	–	G (E)	F	B/P: 88%; Ha: 5%; S: 1%; Kfz: 6%	Dez. 19	2016, 2019	9.435	42.898	–	K/Pa
Österreich											
	CANDOUR FIVE GmbH & Co. KG²¹⁾ Wiedner Gürtel 13 1020 Wien, Österreich	60,0%	–	–	–	Jul. 17	–	–	–	–	–
25	1220 Wien Donau-City-Straße 7 „DC Tower“ ¹⁴⁾	–	G	F	B/P: 65%; Ha: 1%; H: 23%; L: 2%; S: 3%; Kfz: 7%	Jul. 17	2013	22.607	75.372	–	K/La/Pa/R

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren		Markttübliche Miete TEUR ⁷⁾		Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾	
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						105.095,0
				50,7	5.504,5				103.510,0
				50,7	5.915,4				106.680,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						65.175,0
				66,0	2.282,0				65.080,0
				66,0	2.122,6				65.270,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						140.170,0
				50,5	6.445,2				141.100,0
				50,5	6.445,2				139.240,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						181.525,0
				39,3	9.605,8				180.860,0
				41,3	9.605,8				182.190,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						70.670,0
				38,4	4.311,5				71.570,0
				38,5	4.311,5				69.770,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6,6	0,9	3,6	9.069,0						154.300,0
				61,4	9.557,9				153.720,0
				61,4	9.604,4				154.880,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6,5	5,1	7,0	15.969,1						376.420,0
				58,0	18.125,4				374.470,0
				58,0	18.376,8				378.370,0

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafter- darlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
Frankreich							
	Clichy Leclerc SAS¹⁷⁾ 3, Rue du Colonel Moll 75017 Paris Frankreich	0,0	40.490,1	–	–	51.490,0	94.135,8 (1,35)
19	92100 Boulogne-Billancourt 65, Avenue Edouard Vaillant ¹⁸⁾ „Oxalis“	–	–	0,0	0,0	–	–
20	75008 Paris 17, Avenue Hoche	–	–	53,7	35.000,0	–	–
Irland							
	DIG Ireland ICAV 25 North Wall Quay 1 Dublin, Irland	0,0	332.045,0	–	–	0,0	337.444,8 (4,84)
21	4 Dublin 27-33 Baggot Street Upper	–	–	0,0	0,0	–	–
22	4 Dublin Leeson Street Upper „Clayton Hotel Burlington Road“ ¹⁹⁾	–	–	0,0	0,0	–	–
	D-IG Logistic Ireland DAC 17 Pembroke Street Upper 2 Dublin, Irland	0,0	28.000,0	–	–	50.000,0	28.509,0 (0,41)
23	A84 CX47 Ashbourne Ashbourne Business Park Units 12 E&F	–	–	0,0	0,0	–	–
Litauen							
	UAB DIG Quadrum²⁰⁾ Konstitucijos pr. 21C 09306 Vilnius, Litauen	77.151,9	26.063,9	–	–	75.000,0	96.917,9 (1,39)
24	09306 Vilnius Konstitucijos ave. 21 a, b, c „Quadrum“	–	–	0,0	0,0	–	–
Österreich							
	CANDOUR FIVE GmbH & Co. KG²¹⁾ Wiedner Gürtel 13 1020 Wien, Österreich	219.130,7	2,5	–	–	0,0	231.383,7 (3,32)
25	1220 Wien Donau-City-Straße 7 „DC Tower“ ¹⁴⁾	–	–	0,0	0,0	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR / für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung) / für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	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)	-
-	-	-	-	-	-
2.099,4 (= 2,8)	1.236,6	862,8	209,9	1.242,2	6,0
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
13.706,8 (= 9,8)	10.500,8	3.205,9	1.370,7	6.853,4	5,1
7.530,2 (= 4,2)	3.578,0	3.952,3	771,5	835,8	1,1
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
7.162,9 (= 10,2)	5.250,0	1.912,9	699,3	6.463,6	9,0
2.666,2 (= 3,5)	0,8	2.665,4	268,5	1.118,7 (0,02)	4,2
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
3.168,6 (= 1,4)	44,8	3.123,8	322,5	564,4 (0,01)	1,8
598,8 (= 0,2)	598,8	0,0	59,9	104,8	1,8

Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Australien											
	Deka Australia Three GmbH Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Aug. 10	–	–	–	–	–
	– ²²⁾	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	Deka Australia One GmbH & Co. KG, Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Okt. 08	–	–	–	–	–
26	4000 Brisbane 66 Eagle Street	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 4%; Kfz: 6%	Mrz. 20	1990/ 2018	2.510	33.484	–	K/La/Pa
27	2609 Fyshwick 337 Canberra Avenue „Canberra Outlet Centre“	–	G (E)	F	Ha: 99%; S: 1%	Feb. 17	2008	68.840	45.136	–	K/Pa/R
28	2000 Sydney 64-68 Castlereagh Street	–	G	F	B/P: 6%; Ha: 94%	Nov. 18	1914/ 2020	503	947	–	K/Pa
	Deka Australia Management Two Pty Ltd 100 Barangaroo Avenue 2000 Sydney, Australien	100,0%	–	–	–	Aug. 20	–	–	–	–	–
29	VIC 3000 Melbourne 452 Flinders Street	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 2%; Kfz: 9%	Dez. 20	1994/ 2014	4.207	38.426	–	Pa/La/K
30	VIC 3000 Melbourne 15 William Street ²⁵⁾	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 3%; S: 1%; Kfz: 9%	Jun. 09	1967/ 2003	4.312	42.261	–	K/Pa
31	2000 Sydney 333 George Street	–	G	F	B/P: 70%; Ha: 28%; S: 1%; Kfz: 1%	Okt. 24	2016	1.152	14.507	–	K/Pa
Chile											
	Deka Inmobiliaria Chile One SpA Avenida El Golf 40, Piso 20, 7550107 Las Condes, Santiago, Chile	100,0%	–	–	–	Sep. 08	–	–	–	–	–
32	7550647 Santiago de Chile Avenida Vitacura 2888 „Torre Titanium La Portada“	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 2%; L: 1%; Kfz: 9%	Apr. 11	2011	6.974 ²⁶⁾	45.299	–	K/La/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete TEUR ⁷⁾	Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
3,9	12,2	3,5	10.367,4			196.730,2
				53,4	13.020,0	195.099,8
				53,4	13.195,1	198.360,6
2,0	19,5	2,4	9.866,0			108.088,7
				43,4	9.714,0	109.371,8
				33,4	9.718,9	106.805,7
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			40.166,3
				34,5	2.189,0	40.071,0
				34,5	2.189,0	40.261,5
-	-	-	-	-	-	-
12,2	8,8	3,8	11.682,3			236.686,4
				38,3	13.368,6	237.137,4
				38,3	13.283,7	236.235,4
22,9	6,8	2,8	10.973,2			231.699,9
				34,8	14.561,6	230.722,3
				34,8	14.462,1	232.677,6
4,5	15,0	2,7	10.814,5			219.233,8
				60,3	13.182,0	219.740,8
				60,3	12.968,2	218.726,7
-	-	-	-	-	-	-
3,5	9,6	4,3	11.515,3			134.054,2
				55,6	11.382,9	134.444,6
				55,6	11.737,9	133.663,7

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

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

Australien

	Deka Australia Three GmbH Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	25,0²³⁾	25,0²⁴⁾	–	–	0,0	2.673,5 (0,04)
	– ²²⁾	–	–	–	–	–	–
	Deka Australia One GmbH & Co. KG, Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	30,6²³⁾	25,0²⁴⁾	–	–	0,0	251.071,1 (3,60)
26	4000 Brisbane 66 Eagle Street	–	–	41,3	81.240,2	–	–
27	2609 Fyshwick 337 Canberra Avenue „Canberra Outlet Centre“	–	–	33,7	36.418,0	–	–
28	2000 Sydney 64-68 Castlereagh Street	–	–	32,8	13.166,5	–	–
	Deka Australia Management Two Pty Ltd 100 Barangaroo Avenue 2000 Sydney, Australien	0,0	493,9	–	–	122.420,6	529.023,5 (7,58)
29	VIC 3000 Melbourne 452 Flinders Street	–	–	0,0	0,0	–	–
30	VIC 3000 Melbourne 15 William Street ²⁵⁾	–	–	0,0	0,0	–	–
31	2000 Sydney 333 George Street	–	–	34,5	75.637,5	–	–

Chile

	Deka Inmobiliaria Chile One SpA Avenida El Golf 40, Piso 20, 7550107 Las Condes, Santiago, Chile	–	18.007,7	–	–	39.509,4	58.560,1 (0,84)
32	7550647 Santiago de Chile Avenida Vitacura 2888 „Torre Titanium La Portada“	–	–	49,3	66.091,7	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR / für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
2,0 (= 8,0)	0,0	2,0	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-
47,0 (= 153,8)	0,0	47,0	0,0	0,0 (0,00)	0,0
17.656,5 (= 7,8)	14.322,5	3.334,0	1.765,7	7.798,3	4,4
7.338,8 (= 7,5)	7.338,8	0,0	733,9	978,5	1,4
2.892,7 (= 7,7)	2.060,1	832,6	289,5	892,6	3,1
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	0,0
20.302,9 (= 7,5)	14.900,6	5.402,3	2.034,6	10.512,2	5,2
8.743,9 (= 9,2)	8.743,9	0,0	134,2	771,8	5,7
17.258,5 (= 7,1)	13.436,7	3.821,8	1.709,5	15.549,0	9,0
1.521,7 (= -)	0,0	1.521,7	3,5	18,4 (0,00)	5,3
2.943,8 ²⁷⁾ (= 2,2)	0,0	2.943,8	0,0	0,0	0,0

Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Großbritannien											
	Cannon Street Holdings Limited²⁸⁾ IFC 5, St. Helier JE1 1ST Kanal-Ins. Brit	60,0%	–	–	–	Apr. 17	–	–	–	–	–
	78 Cannon Street Limited Partnership, 140, Aldersgate Street, EC1A 4HY London, Großbritannien	100% ²⁹⁾	–	–	–	Apr. 17	–	–	–	–	–
33	London EC4N 6AP 78 Cannon Street ¹⁴⁾ „Cannon Place“	–	G (E)	F	B/P: 98%; Ha: 1%	Apr. 17	2011	6.367	37.370	–	K/La/Pa/R
	Beteiligte Gesellschaft ³⁰⁾ : 78 Cannon Street General Partner Limited, 140, Aldersgate Street, EC1A 4HY London, Großbritannien										
	D-IG Moorgate Jersey Limited³¹⁾ 50 La Colomberie St. Helier JE2 4QB, Kanal-Ins.Brit	100,0%	–	–	–	Jul. 21	–	–	–	–	–
	Moorgate Property Unit Trust³²⁾ 50 La Colomberie St. Helier JE2 4QB, Kanal-Ins.Brit	100,0%	–	–	–	Jul. 21	–	–	–	–	–
	8 Moorgate Limited Partnership³³⁾, Booths Hall, Booths Park, 3 Chelford Road, Knutsford WA16 8GS, Cheshire, Großbritannien	100,0%	–	–	–	Jul. 21	–	–	–	–	–
34	London EC2R 6DA 8-10 Moorgate „8-10 Moorgate“	–	G (E)	F	B/P: 100%	Jul. 21	2014	2.064	12.152	–	Pa/La/K
	Beteiligte Gesellschaft ³⁴⁾ : 8 Moorgate General Partner Limited, Booths Hall, Booths Park, 3 Chelford Road Knutsford WA16 8GS, Cheshire, Großbritannien										
Japan											
	Deka Japan Osaka GmbH Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Dez. 07	–	–	–	–	–
35	Osaka 542-0086 1-5-5 Nishishinsaibashi, Chuo-ku „Urban Building Shinsaibashi“	–	G	F	B/P: 51%; Ha: 48%; Kfz: 1%	Jan. 08	1981/ 2004	1.196	7.537	–	K/Pa
	Deka Japan Yokohama GmbH Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Jan. 08	–	–	–	–	–
36	Yokohama 226-0006, 1-18-2 Hakusan, Midori-ku „German Industry Park“	–	G	F	B/P: 36%; L: 62%; Kfz: 2%	Jan. 08	1987	10.057	20.869	–	K/La/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren		Markttübliche Miete TEUR ⁷⁾		Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾	
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	10,2	27.723,7					512.370,9	
				55,5	28.456,4		509.613,5		
				55,5	27.451,2		515.128,2		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					190.349,8	
				58,9	9.977,9		193.221,8		
				58,9	9.830,2		187.477,8		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,5	25,4	2,6	3.965,4					95.151,4	
				30,9	5.384,3		97.466,5		
				30,9	5.233,0		92.836,2		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,2	37,4	1,8	5.936,4					87.000,6	
				27,9	5.671,3		88.148,9		
				28,3	5.669,8		85.852,2		

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafter- darlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
Großbritannien							
	Cannon Street Holdings Limited²⁸⁾ IFC 5, St. Helier JE1 1ST Kanal-Ins. Brit	326.217,8	0,0	–	–	0,0	148.389,2 (2,13)
	78 Cannon Street Limited Partnership, 140, Aldersgate Street, EC1A 4HY London, Großbritannien	–	0,0	–	–	0,0	–
33	London EC4N 6AP 78 Cannon Street ¹⁴⁾ „Cannon Place“	–	–	54,3	278.029,4	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ³⁰⁾ : 78 Cannon Street General Partner Limited, 140, Aldersgate Street, EC1A 4HY London, Großbritannien						
	D-IG Moorgate Jersey Limited³¹⁾ 50 La Colomberie St. Helier JE2 4QB, Kanal-Ins. Brit	0,0	0,0	–	–	0,0	1.650,4 (0,02)
	Moorgate Property Unit Trust³²⁾ 50 La Colomberie St. Helier JE2 4QB, Kanal-Ins. Brit	137.972,2	42.168,7	–	–	0,0	148.152,0 (2,12)
	8 Moorgate Limited Partnership³³⁾, Booths Hall, Booths Park, 3 Chelford Road, Knutsford WA16 8GS, Cheshire, Großbritannien	137.401,7	41.022,2	–	–	0,0	–
34	London EC2R 6DA 8-10 Moorgate „8-10 Moorgate“	–	–	39,2	74.523,3	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ³⁴⁾ : 8 Moorgate General Partner Limited, Booths Hall, Booths Park, 3 Chelford Road Knutsford WA16 8GS, Cheshire, Großbritannien						
	459,0 (0,01)						
Japan							
	Deka Japan Osaka GmbH Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	–	25,0²⁴⁾	–	–	37.016,8	65.881,5 (0,94)
35	Osaka 542-0086 1-5-5 Nishishinsaibashi, Chuo-ku „Urban Building Shinsaibashi“	–	–	0,0	0,0	–	–
	Deka Japan Yokohama GmbH Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	–	25,0²⁴⁾	–	–	27.706,1	68.672,3 (0,98)
36	Yokohama 226-0006, 1-18-2 Hakusan, Midori-ku „German Industry Park“	–	–	0,0	0,0	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR / für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung) / für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
7.348,2 (= 2,3)	0,0	7.348,2	752,7	1.129,0 (0,02)	1,6
0,0 (= -)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
5.171,2 (= 3,7)	0,0	5.171,2	517,2	2.973,6 (0,04)	5,8
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Kanada											
	D-IG Edmonton Lux S.à r.l. 6, Rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	100,0%	–	–	–	Apr. 19	–	–	–	–	–
37	Edmonton T5J0K4 10220 103 Avenue NW „Stantec Tower“	–	G	F	B/P: 76%; Ha: 9%; L: 1%; Kfz: 15%	Sep. 19	2019	6.222	69.224	–	K/R/La/Pa
	D-IG Vancouver Lux S.à r.l. 6, Rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	100,0%	–	–	–	Jan. 24	–	–	–	–	–
38	Vancouver V6B5A1 401 West Georgia Street/ 402 Dunsmuir Street „401 West Georgia & 402 Dunsmuir“	–	G	F	B/P: 93%; Ha: 2%; S: 2%; Kfz: 3%	Mai 24	1985, 2020	5.573	38.736	–	K/Pa
Mexiko											
	Mexico Global Property Two S. de R.L. de C.V.³⁵⁾ Avenida Paseo de la Reforma 115 11000 Mexico D.F., Mexiko	100,0%	–	–	–	Dez. 07	–	–	–	–	–
39	11580 Mexiko-Stadt Avenida Mariano Escobedo 563 + 573 „PwC Office Building“ ³⁶⁾	–	G	F	B/P: 100%	Dez. 07	2000	4.210	22.475	–	K/La/Pa/R
40	11520 Mexiko-Stadt Avenida Miguel de Cervantes Saavedra 301 „Terret Polanco“ (Nord- und Südturm)	–	G	F	B/P: 97%; Ha: 2%; S: 1%	Nov. 14 Nov. 16 ³⁷⁾	2014, 2015	7.648	66.928	–	La/Pa
41	06600 Mexiko-Stadt Avenida Paseo de la Reforma 412/ Parkhausgebäude Calle Tokio 12 „Corporativo Reforma Diana“	–	G	F	B/P: 99%; Ha: 1%	Jul. 19	2013	2.376	20.928	–	K/Pa
USA											
	522 Fifth Avenue Retail L.P. 488 Madison Avenue New York 10022, USA	100,0%	–	–	–	Okt. 14 Dez. 19³⁸⁾	–	–	–	–	–
– ⁴⁰⁾		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	Lexington Avenue Hotel L.P. 488 Madison Avenue New York 10022, USA	100,0%	–	–	–	Mai 15 Jul. 22⁴¹⁾	–	–	–	–	–
– ⁴²⁾		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Beteiligte Gesellschaft ⁴³⁾ : Lexington Hotel GP Inc. c/o Shanholt, 488 Madison Avenue FL 18, New York 10022, USA											

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren		Markttübliche Miete TEUR ⁷⁾		Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾	
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,4	0,0	8,2	19.135,1	63,7	18.849,9	285.172,6	63,7	17.947,5	282.563,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17,8	7,1	4,6	9.311,1	54,0	11.131,7	176.513,8	54,5	11.359,8	177.683,8
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	44,8	5.288,7	54.770,2	44,8	5.288,7	56.944,3
0,1	8,0	5,8	20.246,2	58,3	17.628,6	222.832,3	58,3	17.270,9	223.403,5
4,9	9,3	2,9	5.033,0	58,3	5.107,9	60.235,3	58,3	5.191,7	62.759,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafter- darlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
Kanada							
	D-IG Edmonton Lux S.à r.l. 6, Rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	113,3	104,1	–	–	49.006,1	154.074,0 (2,21)
37	Edmonton T5J0K4 10220 103 Avenue NW „Stantec Tower“	–	–	32,4	91.886,4	–	–
	D-IG Vancouver Lux S.à r.l. 6, Rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	0,0	8.851,7	–	–	44.105,5	96.272,4 (1,38)
38	Vancouver V6B5A1 401 West Georgia Street/ 402 Dunsmuir Street „401 West Georgia & 402 Dunsmuir“	–	–	24,9	44.105,5	–	–
Mexiko							
	Mexico Global Property Two S. de R.L. de C.V.³⁵⁾ Avenida Paseo de la Reforma 115 11000 Mexico D.F., Mexiko	–	112.993,4	–	–	0,0	264.113,1 (3,79)
39	11580 Mexiko-Stadt Avenida Mariano Escobedo 563 + 573 „PwC Office Building“ ³⁶⁾	–	–	0,0	0,0	–	–
40	11520 Mexiko-Stadt Avenida Miguel de Cervantes Saavedra 301 „Terret Polanco“ (Nord- und Südturm)	–	–	40,5	90.374,3	–	–
41	06600 Mexiko-Stadt Avenida Paseo de la Reforma 412/ Parkhausgebäude Calle Tokio 12 „Corporativo Reforma Diana“	–	–	65,9	40.497,9	–	–
USA							
	522 Fifth Avenue Retail L.P. 488 Madison Avenue New York 10022, USA	3.601,3³⁹⁾	99.286,6	–	–	0,0	634,3 (0,01)
	– ⁴⁰⁾	–	–	–	–	–	–
	Lexington Avenue Hotel L.P. 488 Madison Avenue New York 10022, USA	0,1	84.148,3	–	–	0,0	1.038,8 (0,01)
	– ⁴²⁾	–	–	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ⁴³⁾ : Lexington Hotel GP Inc. c/o Shanholt, 488 Madison Avenue FL 18, New York 10022, USA						90,3 (0,00)

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR / für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	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 (0,00)	-
6.182,0 (= 2,0)	72,0	6.110,0	575,5	2.254,1	4,0
0,0 (= -)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
2.777,5 (= 1,5)	0,0	2.777,5	280,2	2.405,1	8,6
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
15.027,5 (= 5,8)	10.733,7	4.293,8	361,4	278,5	1,1
4.554,3 (= 5,7)	4.357,0	197,2	455,4	1.707,9	3,8
3.632,8 (= 7,6)	0,0	3.632,8	27,0	112,7 (0,00)	4,2
-	-	-	-	-	-
4.617,7 (= -)	0,0	4.617,7	307,7	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteili- gungs- quote in %	Art des Grund- stücks ¹⁾	Entwick- lungs- stand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbs- datum	Bau- / Umbau- jahr	Grund- stücks- größe m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungs- merkmale ⁴⁾
	Deka USA K Street LP c/o Aprio LLP 350 5th Avenue New York 10118, USA	100,0%	-	-	-	Aug. 09	-	-	-	-	-
42	Washington D.C. 20006, 1999 K Street	-	G	F	B/P: 93%; Ha: 4%; Kfz: 3%	Sep. 09	2009	2.312	23.710	-	K/La/Pa
	Beteiligte Gesellschaft ⁴³⁾ : Deka USA GP Inc., c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue New York 10118, USA										
	Deka USA Seattle JV LP⁴⁴⁾ c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue New York 10118, USA	60,0%	-	-	-	Feb. 22	-	-	-	-	-
43	Seattle 98109 609 Fairview Avenue N. / 620 Boren Avenue N. „Lakefront Block 25“ ¹⁴⁾	-	G	F	B/P: 87%; Ha: 1%; Kfz: 11%	Feb. 22	2019	6.608	30.077	-	K/La/Pa
	Beteiligte Gesellschaft ⁴⁵⁾ : Deka USA DIG DIM JV GP LLC., Inc., c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue, New York 10118, USA										
	Summe Beteiligungen in EUR (Anteil am Fondsvermögen)										
	Summe Direktinvestments in EUR (Anteil am Fondsvermögen)										

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafter- darlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
	Deka USA K Street LP c/o Aprio LLP 350 5th Avenue New York 10118, USA	14,0	63.486,6	–	–	119.362,3	125.294,2 (1,80)
42	Washington D.C. 20006, 1999 K Street	–	–	0,0	0,0	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ⁴³⁾ : Deka USA GP Inc., c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue New York 10118, USA						302,5 (0,00)
	Deka USA Seattle JV LP⁴⁴⁾ c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue New York 10118, USA	0,0	144.598,9	–	–	56.270,8	85.179,3 (1,22)
43	Seattle 98109 609 Fairview Avenue N. / 620 Boren Avenue N. „Lakefront Block 25“ ¹⁴⁾	–	–	37,3	127.888,1	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ⁴⁵⁾ : Deka USA DIG DIM JV GP LLC., Inc., c/o Aprio LLP, 350 5th Avenue, New York 10118, USA						52,0 (0,00)
	Summe Beteiligungen in EUR (Anteil am Fondsvermögen)				–	799.387.555,65 (= 11,46)	2.947.568.906,00 (= 42,26)
	Summe Direktinvestments in EUR (Anteil am Fondsvermögen)				664.976.066,98 (= 9,53)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR / für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	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)	-
4.837,6 (= 3,3)	4.837,6	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
4.037,6 (= 1,1)	0,0	4.037,6	404,1	2.559,0	6,4
				5.916.764,39 (= 0,08)	
				17.379.028,85 (= 0,25)	

Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- ¹⁾ Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt, **(E)** = Erbbaugrundstück
- ²⁾ Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- ³⁾ Nutzungsart: **B/P** = Büro und Praxen, **H** = Hotel, **L** = Lager, Hallen und Logistik, **Ha** = Einzelhandel und Gastronomie, **S** = Sonstiges, **W** = Wohnen, **Kfz** = offene Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Parkhäuser, (Angaben in % sind auf die Erträge bezogen)
- ⁴⁾ Ausstattung: **F** = Fernwärme, **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- ⁵⁾ Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete. Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr/Geschäftshalbjahr, sofern eine ertragsbezogene Quote von 33 % erreicht oder überschritten wurde. Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien.
- ⁶⁾ Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/Objekt, oder wenn die Vertragsmieten aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen. Bei Ankäufen im Geschäftsjahr handelt es sich um die kumulierten monatlichen Vertragsmieten seit dem Datum des Ankaufs bis zum Stichtag des Jahresberichts/Halbjahresberichts.
- ⁷⁾ Marktübliche Miete für Immobilien im Zustand der Bebauung gemäß Projektschätzung.
- ⁸⁾ Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Angekaufte Objekte werden bis zu maximal drei Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Umrechnungskurs in EUR zum Berichtstichtag. Anteil am Fondsvermögen nur für direkt gehaltene Immobilien.
- ⁹⁾ Kaufpreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- ¹⁰⁾ EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- ¹¹⁾ Objekt befindet sich im Bau.
- ¹²⁾ Teilzukauf von 344 m² Einzelhandelsfläche am 27.10.2017.
- ¹³⁾ Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung), Deka-ImmobilienGlobal (15 % Beteiligung), WestInvest InterSelect (30 % Beteiligung) und WestInvest ImmoValue (15 % Beteiligung).
- ¹⁴⁾ Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote.
- ¹⁵⁾ Dienende Gesellschaft zur Bewirtschaftung der Immobilie.
- ¹⁶⁾ An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 15 % im Eigentum des Fonds ist.
- ¹⁷⁾ Die Holding „Clichy Leclerc SAS“ hält die Immobilie der ehemaligen objekthaltenden Tochtergesellschaft „Deka Edouard Vaillant SARL“ seit der Fusion am 08.09.2017. Die Holding „Clichy Leclerc SAS“ hat seit Eingliederung am 04.12.2015 die Immobilien-Gesellschaft „Deka Edouard Vaillant SARL“ gehalten.
- ¹⁸⁾ Die ehemalige objekthaltende Tochtergesellschaft „Deka Edouard Vaillant SARL“ wurde am 08.09.2017 in die Holding „Clichy Leclerc SAS“ fusioniert. Die „Deka Edouard Vaillant SARL“ war seit Eingliederung am 04.12.2015 eine 100%ige Tochtergesellschaft der Holding „Clichy Leclerc SAS“.
- ¹⁹⁾ Die ehemals direkt gehaltene Immobilie wird nach einem Halteformwechsel seit 01.02.2018 indirekt über die Immobilien-Gesellschaft „DIG Ireland ICAV“ gehalten.
- ²⁰⁾ Die Holding „UAB Forumas“ sowie die drei objekthaltenden Immobilien-Gesellschaften „UAB Forumas 1“, „UAB Forumas 3“ und „UAB Forumas 4“ wurden am 01.10.2020 auf die „UAB Forumas 2“ verschmolzen. Die „UAB Forumas 2“ wurde in „UAB DIG Quadrum“ umbenannt.
- ²¹⁾ Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung).
- ²²⁾ Die Immobilie „VIC 3000 Melbourne, 30 Convention Centre Place, „South Wharf Tower“ wurde am 03.12.2015 aus der Immobilien-Gesellschaft „Deka Australia Three GmbH“ heraus verkauft (Asset Deal).

- ²³⁾ Kaufpreiszahlung der Gesellschaft ist in EUR erfolgt.
- ²⁴⁾ Das im Handelsregister eingetragene und in den deutschen handelsrechtlichen Jahresabschlüssen ausgewiesene gezeichnete Kapital (Nennkapital) der deutschen GmbH beträgt 25.000 EUR.
- ²⁵⁾ Mit Wirkung zum 01.07.2021 wurde das Objekt „15 William Street Melbourne“ innerhalb desselben Fonds von der Immobilien-Gesellschaft „Deka Australia One GmbH & Co. KG“ auf die Immobilien-Gesellschaft „Deka Australia Management Two Pty Ltd“ übertragen. Zu den ursprünglichen bereits vollständig abgeschriebenene Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 7.402,6 TEUR sind durch die Übertragung weitere Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 1.341,3 TEUR angefallen, die über 10 Jahre abgeschrieben werden.
- ²⁶⁾ Davon Miteigentumsanteil 53,4 %.
- ²⁷⁾ Ohne sofort abbeschriebene Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 12.270,66 EUR aus dem Zukauf eines halben Stockwerks im 25. OG, mit rund 742 m² Bürofläche und zehn Tiefgaragenplätzen am 20.01.2021.
- ²⁸⁾ Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (40 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung), das mit 99,9 % an der Immobilien-Gesellschaft „78 Cannon Street Limited Partnership“ beteiligt ist.
- ²⁹⁾ 100%ige Tochtergesellschaft der „Cannon Street Holdings Limited“, die das Objekt hält (Doppelstöckige Beteiligung).
- ³⁰⁾ Mit 0,1 % an der Immobilien-Gesellschaft „78 Cannon Street Limited Partnership“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum der „Cannon Street Holdings Limited“ ist.
- ³¹⁾ Mit 0,33 % an der Holding-Gesellschaft „Moorgate Property Unit Trust“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- ³²⁾ Mit 99,9 % an der objekthaltenden Immobilien-Gesellschaft „8 Moorgate Limited Partnership“ beteiligte Gesellschaft, die selbst zu 99,67 % im Eigentum des Fonds und zu 0,33 % im Eigentum der Gesellschaft „D-IG Moorgate Jersey Limited“ steht.
- ³³⁾ 99,9%ige und objekthaltende Tochtergesellschaft des „Moorgate Property Unit Trust“. Die übrigen 0,01 % werden durch die „8 Moorgate General Partner Limited“ gehalten.
- ³⁴⁾ Mit 0,01 % an der Immobilien-Gesellschaft „8 Moorgate Limited Partnership“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- ³⁵⁾ Die Immobilien-Gesellschaft „Mexico Global Property Three S. de R.L. de C.V.“ wurde am 01.08.2010 mit der Immobilien-Gesellschaft „Mexico Global Property Two S. de R.L. de C.V.“ verschmolzen. Der Zusammenschluss ist unter dem Mantel der „Mexico Global Property Two S. de R.L. de C.V.“ erfolgt.
- ³⁶⁾ Die Wirtschaftseinheit „11580 Mexiko-Stadt, Avenida Mariano Escobedo 563 & 573, „PwC Office Building“, (Stellplatz und Equipment)“ wurde per 01.08.2010 mit der Immobilie „11580 Mexiko-Stadt, Avenida Mariano Escobedo 563 & 573, „PwC Office Building““ zusammengelegt.
- ³⁷⁾ Übergang des Südturms am 12.11.2014, Übergang des Nordturms am 24.11.2016.
- ³⁸⁾ Erwerb von 20 % der Anteile der bereits zu 80 % im Bestand befindlichen Immobilien-Gesellschaft „522 Fifth Avenue Retail L.P.“ am 06.12.2019.
- ³⁹⁾ Kaufpreis für den Teilzukauf am 06.12.2019 (20 % der Anteile). Die „Anschaffungsnebenkosten Gesamt in % des Kaufpreises der Beteiligung“ beziehen sich nur auf die Anschaffungsnebenkosten des Teilzukaufs zum Kaufpreis des Teilzukaufs.
- ⁴⁰⁾ Teileigentum 1.691 sqft. / 157 m² (6,2561 % von 27.025 sqft. / 2.511 m²).
- ⁴¹⁾ Erwerb von 15 % der Anteile der bereits zu 85 % im Bestand befindlichen Immobilien-Gesellschaft „Lexington Avenue Hotel L.P.“ am 22.07.2022.
- ⁴²⁾ Die Immobilie 10022 New York, 525 Lexington Avenue, „Hotel East Side“ wurde zum 27.01.2023 verkauft.
- ⁴³⁾ An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- ⁴⁴⁾ Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienMetropolen (40 % Beteiligung).
- ⁴⁵⁾ Mit 0,01 % an der Immobilien-Gesellschaft „Deka USA Seattle JV LP“ beteiligte Gesellschaft, die zu 60 % im Eigentum des „Fonds“ ist.

Hinweis

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



Brisbane, 66 Eagle Street

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2025

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungs- quote in %	Erwerbs- / Verkaufs- datum	Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie ²⁾ TEUR	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾ TEUR
I. Ankäufe¹⁾				
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung				
Irland				
A84 CX47 Ashbourne Ashbourne Business Park Units 12 E&F ⁴⁾	–	Okt. 24	– ⁷⁾	–
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
Australien				
2000 Sydney 333 George Street ⁵⁾	–	Okt. 24	– ⁷⁾	–
II. Verkäufe¹⁾				
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung				
Niederlande				
7559 SR Hengelo Het Plein 60, 70/80, 90, 110, 130, 150, 180, 200, 220 „Plein Westermaat“	–	Dez. 24	45.559,9	–
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
USA				
10036 New York 522 Fifth Avenue „522 Fifth Avenue“ ⁶⁾	–	Mai 25	– ⁷⁾	–

Anmerkungen:

- ¹⁾ Übersicht der im Geschäftsjahr 2024/2025 in das Fondsvermögen übergegangenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.
- ²⁾ Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag. Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihrer Projektschätzung angegeben.
- ³⁾ Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- ⁴⁾ Die Immobilie wurde indirekt über die am 02.09.2024 gegründeten Immobilien-Gesellschaft „D-IG Logistic Ireland DAC“ erworben.
- ⁵⁾ Die Immobilie wurde indirekt über die im Bestand befindliche Immobilien-Gesellschaft „Deka Australia Management Two Pty Ltd“ erworben.
- ⁶⁾ Verkauf als „Asset Deal“. Die ehemals die Immobilie haltende Immobilien-Gesellschaft „522 Fifth Avenue Retail L.P.“ befindet sich noch im Bestand.
- ⁷⁾ Mit dem Verkäufer / Käufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.

Hinweis

Der Umfang der *Immobilientransaktionen*, die im Berichtszeitraum ausgeführt wurden, belief sich auf insgesamt rund 434 Mio. EUR.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben	1.635.745.647,02	23,45

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 48 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 3.072 Mio. EUR.

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

Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände					
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			52.640.616,82	0,75
	(davon in Fremdwährung:	15.517.925,71)			
	davon Betriebskostenvorlagen		39.775.192,64		
	davon Mietforderungen		9.326.643,29		
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			799.387.555,65	11,46
	(davon in Fremdwährung:	495.397.555,65)			
3.	Zinsansprüche			4.454.305,54	0,06
	(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4.	Andere			125.901.901,07	1,81
	(davon in Fremdwährung:	30.092.336,80)			
	davon Forderungen aus Anteilumsatz		550.665,90		
	davon Forderungen aus Cash Collateral		0,00		
	davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften				
Offene Positionen		Kurswert	Kurswert	Vorläufiges	
		Verkauf EUR	EUR	Ergebnis EUR	
AUD	1.506,5 Mio.	840.448.515,11	834.724.291,10	5.724.224,01	
CAD	551,5 Mio.	349.250.715,13	337.163.245,97	12.087.469,16	
CHF	67,0 Mio.	72.981.470,07	72.104.220,87	877.249,20	
CLP	93.400,0 Mio.	87.243.375,74	81.892.495,00	5.350.880,74	
GBP	327,0 Mio.	372.219.864,47	370.207.311,37	2.012.553,10	
JPY	44.570,0 Mio.	271.898.967,73	258.159.111,10	13.739.856,63	
NZD	99,0 Mio.	51.844.241,05	48.771.676,44	3.072.564,61	
USD	1.029,0 Mio.	917.366.242,86	868.552.218,65	48.814.024,21	
II. Verbindlichkeiten aus					
1.	Kredit			664.976.066,98	9,53
	(davon in Fremdwährung:	556.976.066,98)			
	davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)			0,00	
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben			143.932,69	0,00
	(davon in Fremdwährung:	141.201,35)			
3.	Grundstücksbewirtschaftung			51.154.300,43	0,73
	(davon in Fremdwährung:	22.561.369,60)			
4.	anderen Gründen			98.798.623,00	1,42
	(davon in Fremdwährung:	2.192.325,15)			
	davon aus Anteilumsatz			1.404.377,64	
	davon aus Cash Collateral			88.050.000,00	
	davon aus Sicherungsgeschäften				
Offene Positionen		Kurswert	Kurswert	Vorläufiges	
		Verkauf EUR	EUR	Ergebnis EUR	
MXN	1.110,0 Mio.	48.233.058,05	50.184.766,14	-1.951.708,09	
III. Rückstellungen				134.457.337,42	1,93
	(davon in Fremdwährung:	50.260.373,47)			
Fondsvermögen				6.974.786.666,20	100,00

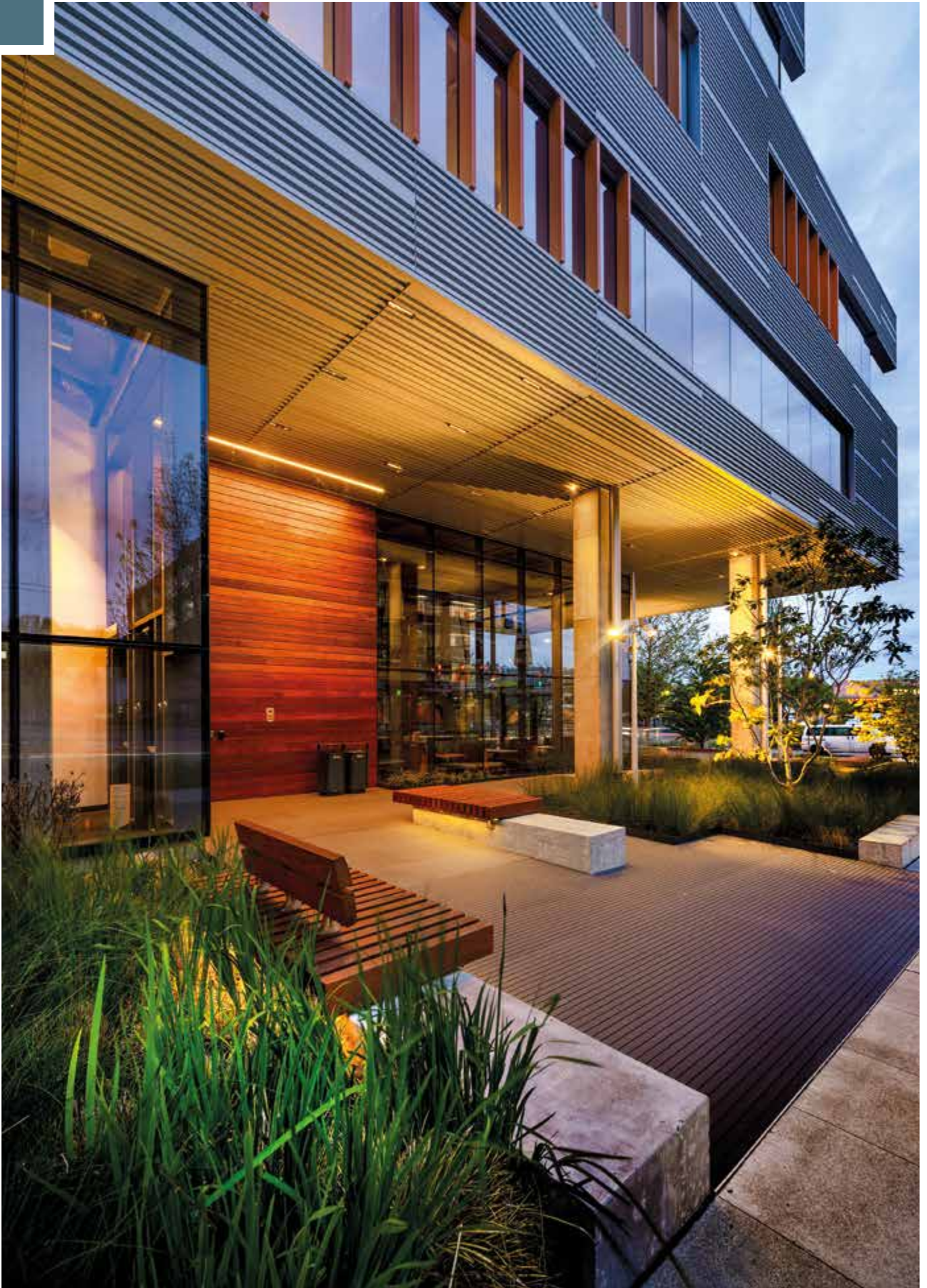
Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang.

Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

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

		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR
GBP	346,0 Mio.	400.694.399,50	401.312.804,85
USD	1.107,5 Mio.	1.000.527.574,74	1.004.602.822,88
AUD	1.307,0 Mio.	789.481.881,86	740.707.888,49
JPY	43.455,0 Mio.	276.341.715,11	260.699.260,49
MXN	1.239,0 Mio.	59.275.173,15	57.508.336,31
CAD	822,3 Mio.	548.768.202,93	530.167.070,91
CLP	98.500,0 Mio.	94.752.820,02	94.595.842,86
NZD	95,0 Mio.	52.068.255,69	50.322.061,19
CHF	64,0 Mio.	68.791.566,90	68.247.409,44



Seattle, „Lakefront Blocks“

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2024 bis 30. September 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			40.401.906,61	
2. Sonstige Erträge			91.457.590,86	
3. Erträge aus Immobilien			123.775.297,68	
(davon in Fremdwährung:	64.117.081,45)			
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			38.488.687,45	
(davon in Fremdwährung:	13.845.940,83)			
Summe der Erträge				294.123.482,60
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			43.742.214,02	
a) davon Betriebskosten		19.948.260,07		
(davon in Fremdwährung:	16.593.490,83)			
b) davon Instandhaltungskosten		8.812.898,00		
(davon in Fremdwährung:	2.428.392,73)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		3.269.274,79		
(davon in Fremdwährung:	94.207,03)			
d) davon sonstige Kosten		11.711.781,16		
(davon in Fremdwährung:	2.053.589,60)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			2.690.001,12	
(davon in Fremdwährung:	695.250,34)			
3. Inländische Steuern			3.455.133,74	
4. Ausländische Steuern			9.664.512,44	
(davon in Fremdwährung:	6.442.360,39)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			24.120.746,95	
(davon in Fremdwährung:	19.927.596,32)			
6. Verwaltungsvergütung			45.195.963,83	
7. Verwahrstellenvergütung			3.476.607,08	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			262.979,19	
9. Sonstige Aufwendungen			1.891.994,28	
davon Kosten der externen Bewerter		574.375,28		
Summe der Aufwendungen				134.500.152,65
III. Ordentlicher Nettoertrag				159.623.329,95
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			15.442.171,81	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Devisentermingeschäften			113.247.610,39	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				128.689.782,20
2. Realisierte Verluste				
a) aus Devisentermingeschäften			-30.709.517,91	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				-30.709.517,91
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				97.980.264,29
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				-70.461,44
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				257.533.132,80

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Immobilien			22.809.625,64	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: 495.366,47)	4.085.366,47			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-17.482.120,79		
c) aus Auflösung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung: 917.713,28)		36.206.379,96		
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			96.863.837,92	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: 94.748.737,42)	109.705.096,49			
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung: -4.536.827,36)		-12.841.258,57		
Zwischensumme				119.673.463,56
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Immobilien			-66.603.872,69	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: -25.113.872,69)	-66.603.872,69			
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-41.901.211,48	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: -30.357.481,08)	-41.901.211,48			
Zwischensumme				-108.505.084,17
3. Währungskursveränderungen				-125.251.491,12
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-114.083.111,73
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				143.450.021,07

Verwendungsrechnung zum 30. September 2025

	Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
I. Für die Ausschüttung verfügbar	986.880.542,81	7,82
1. Vortrag aus dem Vorjahr	729.347.410,01	5,78
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	257.533.132,80	2,04
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	860.656.125,81	6,82
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	2.500.000,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	858.156.125,81	6,80
III. Gesamtausschüttung¹⁾	126.224.417,00	1,00

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

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen verringerten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 60,4 Mio. EUR auf 40,4 Mio. EUR.

Die Position Sonstige Erträge enthält unter anderem Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 40,1 Mio. EUR, Erträge aus Ertragssteuererstattungen in Höhe von 45,5 Mio. EUR und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2,7 Mio. EUR.

Die Erträge aus Immobilien reduzierten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 139,2 Mio. EUR auf 123,8 Mio. EUR.

Bei der Position Erträge aus Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 38,5 Mio. EUR handelt es sich um Ausschüttungen von Immobilien-Gesellschaften.

Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 59,0 Mio. EUR auf 43,7 Mio. EUR gesunken. Sie enthalten Betriebskosten in Höhe von 19,9 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 8,8 Mio. EUR sowie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 3,3 Mio. EUR. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Maklergebühren in Höhe von 0,9 Mio. EUR, Verwalterhonorare und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1,7 Mio. EUR sowie Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 7,6 Mio. EUR enthalten.

In der Position Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten in Höhe von 2,7 Mio. EUR sind Erbbauzinsen für im Bestand gehaltene Objekte enthalten.

Die Positionen Inländische und Ausländische Steuern enthalten Steuern auf im In- und Ausland erzielte Einkünfte und realisierte Veräußerungsgewinne aus Verkäufen von Vermögensgegenständen in Höhe von 13,1 Mio. EUR.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 24,1 Mio. EUR enthalten im Wesentlichen Darlehenszinsen für fremdfinanzierte Immobilien in den USA, den Niederlanden, Neuseeland, Großbritannien, der Schweiz und Japan.

Die Kosten für die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung reduzierten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 48,8 Mio. EUR auf 48,7 Mio. EUR.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten beinhalten hauptsächlich die Kosten der Prüfungsgesellschaft in Höhe von 0,2 Mio. EUR.

Die Sonstigen Aufwendungen enthalten hauptsächlich Aufwendungen für negative Zinsen auf Liquiditätsanlagen in Höhe von 1,2 Mio. EUR und die Kosten für die externen Bewerter in Höhe von 0,6 Mio. EUR.

Veräußerungsgeschäfte

Die realisierten Gewinne aus Immobilien in Höhe von 15,4 Mio. EUR bilden die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Die enthaltenen nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus im Berichtsjahr veräußerten Immobilien in Höhe von minus 17,5 Mio. EUR werden in der Position Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne bzw. Verluste ausgewiesen. Bei den in Fremdwährung veräußerten Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Währungseffekte enthalten.

Die realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften in Höhe von 113,2 Mio. EUR bilden den Unterschied zwischen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. Fälligkeit.

Die realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften in Höhe von minus 30,7 Mio. EUR bilden den Unterschied zwischen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. Fälligkeit.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich in Höhe von minus 0,1 Mio. EUR ergibt sich aus den vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden, aufgelaufenen Fondserträgen, saldiert mit den bei der Rücknahme von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne aus Immobilien in Höhe von 22,8 Mio. EUR ergibt sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr in Höhe von 4,1 Mio. EUR. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch die externen Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von bestimmten Rückstellungen oder aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen stammen. Ebenfalls in dieser Position ist die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne der Vorjahre aus im Berichtsjahr veräußerten Immobilien in Höhe von minus 17,5 Mio. EUR sowie der Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) in Höhe von 36,2 Mio. EUR enthalten.

Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 96,9 Mio. EUR ergibt sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr in Höhe von 109,7 Mio. EUR. Ebenfalls in dieser Position ist die Nettoveränderung der Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) in Höhe von minus 12,8 Mio. EUR enthalten.

Die Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste aus Immobilien in Höhe von minus 66,6 Mio. EUR ergibt sich aus Wertfort-

schreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch die externen Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von bestimmten Rückstellungen oder aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen stammen.

Die Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von minus 41,9 Mio. EUR ergibt sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr.

Die Währungskursveränderungen in Höhe von minus 125,3 Mio. EUR sind die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und zum Kurs am Ende der Berichtsperiode. Des Weiteren werden hier Gewinne und Verluste aus der Abwicklung laufender Transaktionen über Fremdwährungsverrechnungskonten berücksichtigt sowie Wertschwankungen bei Derivatgeschäften auf Währungen, die zum Berichtsstichtag noch nicht realisiert wurden. Das realisierte Ergebnis aus Devisentermingeschäften in Höhe von 82,5 Mio. EUR ist in der Position realisierte Gewinne in Höhe von 113,2 Mio. EUR und der Position realisierte Verluste in Höhe von minus 30,7 Mio. EUR enthalten.

Verwendungsrechnung

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 126,2 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 257,5 Mio. EUR. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 729,3 Mio. EUR. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 2,5 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 858,2 Mio. EUR. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 1,00 EUR pro Anteil bei einem Anteilumlauf von 126.224.417 Anteilen.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV*

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per 30.09.2025 in EUR: 2.945.159.437

Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:

BNP Paribas, 16 Boulevard des Italiens, F-75009 Paris
Commerzbank AG, Kaiserplatz, 60311 Frankfurt am Main
DekaBank Deutsche Girozentrale, Große Gallusstrasse 14, 60315 Frankfurt am Main
JP Morgan AG, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main
Landesbank Baden-Württemberg, Am Hauptbahnhof 2, 70173 Stuttgart

Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:	EUR	88.050.000
Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten an Dritte gewährten Sicherheiten:	EUR	0

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

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

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

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

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

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

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

Das durch Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäfte erzielte Exposure		
Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt.	EUR	0

Gesamtbetrag der bei Wertpapier-Darlehen von Dritten gewährten Sicherheiten:		
Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt.	EUR	0

Erträge aus Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften einschließlich der angefallenen direkten und indirekten Kosten und Gebühren	EUR	0
--	-----	---

Sonstige Angaben

Anteilwert	EUR	55,25
Umlaufende Anteile	Stück	126.224.417

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

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

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

* Siehe letzte Seite dieses Anhangs

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

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

2. Ankaufsbewertungen

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

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

3. Regelbewertungen und außerplanmäßige Bewertungen

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

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

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

Investmentanteile

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

Geldmarktinstrumente

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

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 Pensionsgeschäfts 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 darüberhinausgehender 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 10 Jahre im Bestand des Fonds befinden und direkt oder durch eine inländische Personengesellschaft gehalten werden. Diese Wertänderungen sind folglich nicht bei Ermittlung der Rückstellungen für passive latente Steuern zu berücksichtigen.

10. *Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten*

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

11. *Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung*

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

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt.

Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Aufwands- und Ertragszahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge.

Die Gesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresbericht angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z. B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden grundsätzlich zu dem unter Zugrundelegung des von Bloomberg L.P. veröffentlichten Devisenkurses der Währung in Euro umgerechnet.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: **0,71**

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

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

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

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

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

Zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: **0,06**

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen:

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

Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände): **EUR 28.823.318,44**

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben zur Mitarbeitervergütung (Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2024)

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH²⁾ gezahlten Mitarbeitervergütung¹⁾	EUR	66.483.682,86
davon feste Vergütung	EUR	55.035.323,97
davon variable Vergütung	EUR	11.448.358,89
Zahl der Mitarbeiter der KVG		605
<hr/>		
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH²⁾ gezahlten Vergütung an Risktaker	EUR	4.924.333,62
davon Geschäftsführer	EUR	1.635.566,95
davon andere Risktaker	EUR	3.288.766,67

Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

Vergütungskomponenten

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

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

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

Bemessung des Bonuspools

Der Bonuspool leitet sich - unter Berücksichtigung der finanziellen Lage der Deka Immobilien Investment GmbH – aus dem vom Konzernvorstand der DekaBank Deutsche Girozentrale nach Maßgabe von § 45 Abs. 2 Nr. 10 KWG festgelegten Bonuspool der Deka-Gruppe ab und kann nach pflichtgemäßem Ermessen auch reduziert oder gestrichen werden.

Bei der Bemessung der variablen Vergütung werden die Mitarbeitenden anhand ihrer Funktion und ihres Tätigkeitsbereichs drei Bonusmodellen zugeordnet. Das Bonusmodell 1 gilt für alle Mitarbeitenden, die nicht unter die Bonusmodelle 2 und 3 fallen. Für Mitarbeitende im Bonusmodell 1 wird zur Bemessung der variablen Vergütung ausschließlich der Unternehmenserfolg der Deka-Gruppe (ohne individuelle Zielvorgaben) herangezogen. Bei der Bemessung der variablen Vergütung für Mitarbeitende im Bonusmodell 2 und 3 sind grundsätzlich der individuelle Erfolgsbeitrag des Mitarbeitenden, der Erfolgsbeitrag der Organisationseinheit des Mitarbeitenden, der Erfolgsbeitrag der Deka Immobilien Investment GmbH bzw. die Wertentwicklung der von dieser verwalteten Investmentvermögen sowie der Gesamterfolg der Deka-Gruppe zu berücksichtigen. Die Erfolgsbeiträge werden anhand der Erfüllung von Zielvorgaben ermittelt. Negative Erfolgsbeiträge verringern die Höhe der variablen Vergütung.

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

Variable Vergütung bei risikorelevanten Mitarbeitenden

Die variable Vergütung der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und von Mitarbeitenden, deren Tätigkeiten einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamtrisiko-profil der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investmentvermögen haben, sowie bestimmten weiteren Mitarbeitenden (zusammen als „risikorelevante Mitarbeitende“) unterliegt folgenden Regelungen:

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

Überprüfung der Angemessenheit des Vergütungssystems

Die Überprüfung des Vergütungssystems gemäß den geltenden regulatorischen Vorgaben für das Geschäftsjahr 2024 fand im Rahmen der jährlichen zentralen und unabhängigen internen Angemessenheitsprüfung des MKV statt. Dabei konnte zusammenfassend festgestellt werden, dass die Grundsätze der Vergütungsrichtlinie und aufsichtsrechtlichen Vorgaben an Vergütungssysteme von Kapitalverwaltungsgesellschaften eingehalten wurden. Das Vergütungssystem der Deka Immobilien Investment GmbH war im Geschäftsjahr 2024 angemessen ausgestaltet. Es konnten keine Unregelmäßigkeiten festgestellt werden.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

Für das Publikums-Sondervermögen Deka-ImmobilienGlobal sind keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum erfolgt.

Zusätzliche Informationen:

a) prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten:	0 %
Gemäß Art. 1 Abs. 5 AIFM-VO müssen sich derartige besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des Fonds beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken. Gesetzliche Rücknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (z. B. Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht.	
b) Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
siehe ab dieser Seite und folgend	
c) Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB	
siehe ab Folgeseite	
d) Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverage § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	
Der maximale Umfang des Leverage, den die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des AIF einsetzen kann, hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert.	
e) Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	5,0 (derzeit: 2,5)
f) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,4
g) Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,0
h) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,0

Zu b) der zusätzlichen Informationen:

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

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

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

Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

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

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

Die Gesellschaft führt quartärlche Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds bewerten kann. Die Gesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten, Marktentwicklungen, weitere Angaben einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögensgegenstände des Sondervermögens sowie in Anzahl und Umfang atypische Verlangen von Rücknahmen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Anforderungen der Besicherungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Sondervermögens in einer der Art des Sondervermögens angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Zu c) der zusätzlichen Informationen:

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

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

Risikoprofil

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

Sondervermögen

Das Sondervermögen wurde am 28. Oktober 2002 für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

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

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

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

Profil des typischen Anlegers

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

Es sind erweiterte Kenntnisse und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten erforderlich. Anleger sollten in der Lage sein, auch erhebliche Wertschwankungen der Anteile oder einen finanziellen Verlust – bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals – tragen zu können. Eine Anlage in Anteilen dieses Sondervermögens sollte dementsprechend – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten – als mittel- bis langfristige Investition angesehen werden. Im Hinblick auf die Risiken, denen die Vermögensgegenstände des Sondervermögens ausgesetzt sein können, empfiehlt es sich nicht, Anteile auf Kredit zu erwerben.

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

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

Risikohinweise für das Sondervermögen

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

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

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

Risiken einer Fondsanlage

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

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

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

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

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

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Deka-ImmobilienGlobal – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht einbezogen.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresbericht aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter der Deka Immobilien Investment GmbH sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Abschnitt „Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung“ des Jahresberichts sowie die übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Jahresbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 101 KAGB sowie unseres Vermerks.

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Deko Immobilien Investment GmbH bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Deko Immobilien Investment GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

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

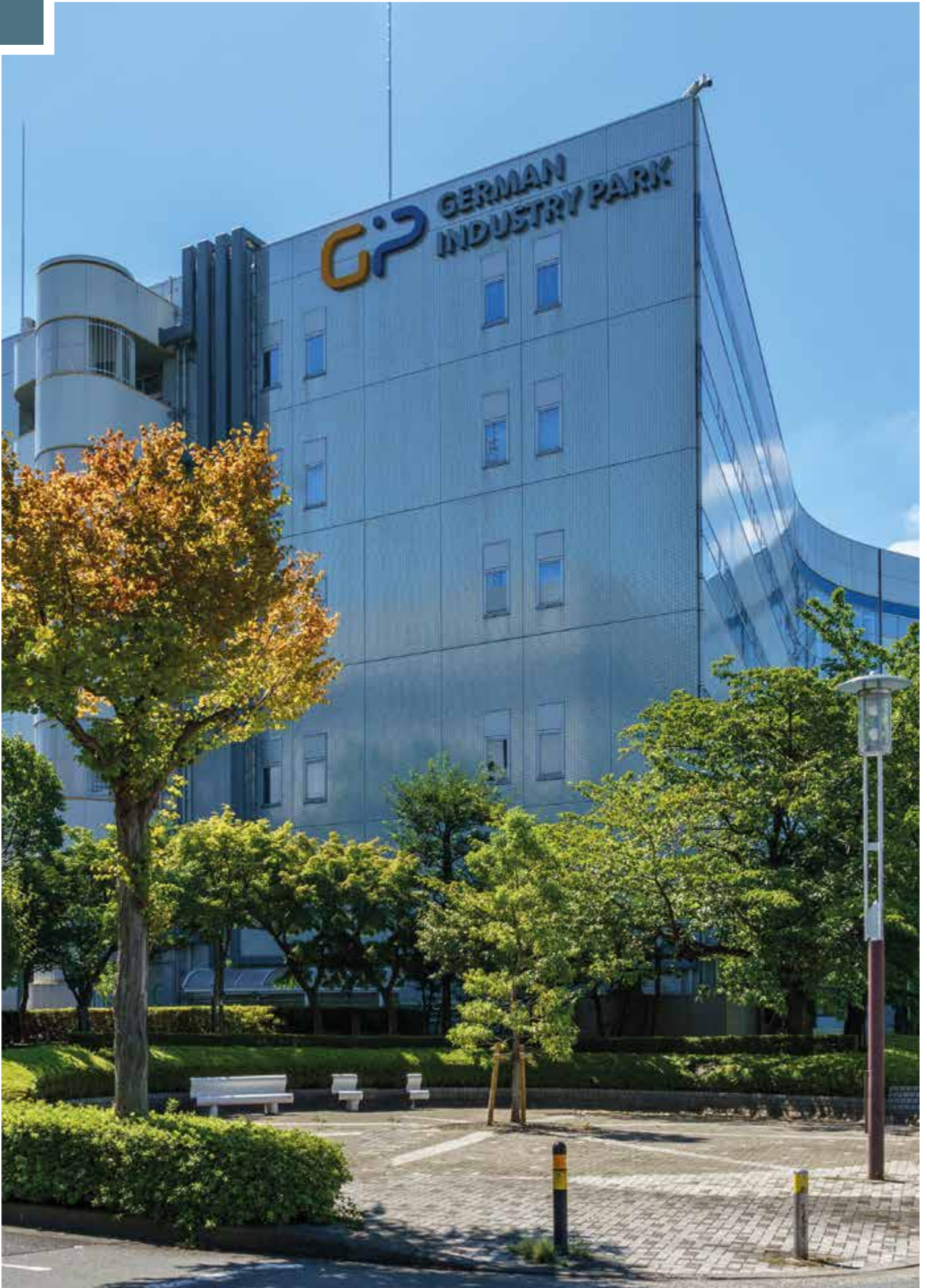
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 23. Dezember 2025

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Christof Stadter
Wirtschaftsprüfer

gez. Martin Strücker
Wirtschaftsprüfer



Yokohama, „German Industry Park“

Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung

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

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

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

Name des Produkts:
Deka-ImmobilienGlobal

Unternehmenskennung (LEI-Code):
52990052J8UJDVRVRX71

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

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

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

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

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

Nein

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

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

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

mit einem sozialen Ziel

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



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

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

Mit diesem ökologischen Merkmal wird angestrebt, durch aktives Management CO₂-Emissionen von Immobilien so weit zu verringern, bis die nach dem für das Klimaziel bestimmten Referenzwerte (derzeit CRREM-Zielpfad) als Höchstwerte erreicht sind. Aktives Management bedeutet die Datenerfassung und -analyse sowie die Planung und Umsetzung gezielter Maßnahmen.

„CRREM“ ist das Ergebnis eines Forschungsprojektes mehrerer Universitäten und übersetzt die Anforderungen des Klimaziels „Begrenzung der globalen Erwärmung auf 2 °C bis 2100“ für die Immobilienwirtschaft in zahlreichen Ländern. Über das wissenschaftsgestützte Tool werden je nach Nutzungsart und Standort immobilienindividuelle Dekarbonisierungspfade berechnet, die angeben, wieviel Kohlendioxid zu welchem Zeitpunkt maximal ausgestoßen werden darf, um das Ziel noch zu gewährleisten. Die CRREM-Zielpfade werden vom Forschungsprojekt laufend an aktuelle Entwicklungen und verbesserte Datengrundlagen angepasst, wobei das Klimaziel gleichbleibt. Weitere Informationen finden Sie unter https://www.deka.de/site/privatkunden_functions_site/get/documents_E1142474152/dekade/download/globaldownload/de/fonds/vertragsaenderung/SFDR10_DE0007483612.pdf

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

Zum Berichtsstichtag wurde der beschriebene Abgleich des Immobilienportfolios des Deka-ImmobilienGlobal mit dem CRREM-Zielpfad¹ unter der Annahme des 2-Grad-Zieler durchgeführt. Verkehrswertgewichtet liegen aktuell rund 57% der Immobilien im Deka-ImmobilienGlobal unter ihren jeweiligen objektindividuellen Zielpfaden. Das Gesamtportfolio des Deka-ImmobilienGlobal verursacht zum 30.09.2025 durchschnittlich 55 kg/m² CO₂ Emissionen, womit es unter dem durchschnittlichen CRREM-Wert seiner Objekte (unter Annahme des 2-Grad Ziels) von 61 kg CO₂/m² liegt.

¹ Version 2.0 vom 18.08.2023 (Bezugsjahr 2024)

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

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

CO₂-Emissionen

Die Objekte im Deka-ImmobilienGlobal emittierten durchschnittlich knapp 55 kg/m² CO₂eq. Der Durchschnittswert der objektindividuellen CRREM-Vorgaben lag im selben Zeitraum bei 61 kg/m² CO₂eq, womit das Portfolio einen deutlich niedrigeren Wert ausweist und einen Beitrag zu dem ökologischen Merkmal der Reduzierung der CO₂-Emissionen und der Ausrichtung an einem EU-konformen Dekarbonisierungszieldpfad (CRREM) leistet.

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

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

Aufgrund der unterschiedlichen Ablesezeitpunkte in den Immobilien, erfolgt die Erfassung der Energieverbräuche naturgemäß mit einem zeitlichen Versatz. Vor diesem Hintergrund werden die Verbrauchs- und Emissionsdaten für das jeweils vorangegangene Jahr, in diesem Fall das Kalenderjahr 2024, ermittelt.

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

CO₂-Emissionen

Die Objekte des Deka-ImmobilienGlobal verursachten im Vorjahr durchschnittlich knapp 45 kg/m² CO₂ eq, also 10 kg/m² weniger als im aktuellen Jahr, womit das Portfolio unter dem von CRREM abgeleiteten Portfoliodurchschnittswert von 64 kg CO₂/m² lag. Außerdem lagen im Vorjahr etwa 74% der Immobilien im Deka-ImmobilienGlobal unter ihren jeweiligen objektindividuellen Zielpfaden (verkehrswertgewichtet).

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

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

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

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

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Zum Bewertungsstichtag beträgt der Anteil von Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, 0% des Sondervermögens. Diese Quote wurde zum Bewertungsstichtag berechnet und stellt den Durchschnitt aus vier Quartalswerten (31.12.2024, 31.03.2025, 30.06.2025, 30.09.2025) dar.

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

- **Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz**

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

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

„C“ oder schlechter verfügen, oder wenn sie nach dem 31.12.2020 errichtet wurden, einen höheren Primärenergiebedarf als ein Niedrigstenergiegebäude aufweisen.¹

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

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

Zum Bewertungsstichtag beträgt der Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz 41% des Sondervermögens. Diese Quote wurde zum Bewertungsstichtag berechnet und stellt den Durchschnitt aus vier Quartalswerten (31.12.2024, 31.03.2025, 30.06.2025, 30.09.2025) dar. Der Mindestausschluss, nach dem der Anteil solcher Immobilien 85% des Sondervermögens nicht überschreiten soll, wurde damit eingehalten.

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

- **Intensität des Energieverbrauchs**

Zum Bewertungsstichtag beträgt die jährliche Intensität des Energieverbrauchs der Immobilien des Sondervermögens 212 kWh/m², was 0,0002 GWh/m² entspricht. Die Energieverbrauchsintensität wurde zum Bewertungsstichtag berechnet und stellt den Durchschnitt aus vier Quartalswerten (31.12.2024, 31.03.2025, 30.06.2025, 30.09.2025) dar. Zur Berechnung der Energieverbrauchsintensität wurden zum Stichtag rund 56% der Daten selbst erfasst, rund 15% der Daten wurden aus Vorjahreswerten oder Energieausweisen u.ä. berechnet. Rund 29% der Daten fehlten, weshalb Benchmarks herangezogen wurden.

¹ Die aktuelle Gesetzgebung ist nur auf Länder anzuwenden, in denen Energieausweise für Immobilien erstellt werden. Der Deko-ImmobilienGlobal ist zum Berichtsstichtag zu 52% außerhalb von Ländern mit Energieausweisschriften investiert. Zusätzlich werden Projektentwicklungen nicht berücksichtigt, weshalb sich die genannte Quote auf 46% der Verkehrswerte bezieht.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Darstellung der Hauptinvestitionen erfolgt aus Vergleichbarkeitsgründen zum Berichtsstichtag 30.09.2025.

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

30.09.2025

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Tägl. fällige Guthaben, Dekabank	Liquiditätsanlage	11,0%	Deutschland
Deka Australia Management Two Pty Ltd	Immobilien Sektor	6,7%	Australien
DIG Ireland ICAV	Immobilien Sektor	4,3%	Irland
Amsterdam, Gustav Mahlerlaan	Immobilien Sektor	4,2%	Niederlande
Seattle, Valley Street/ Mercer Street	Immobilien Sektor	3,9%	USA
Mexico Global Property Two S. de R.L. de C.V.	Immobilien Sektor	3,3%	Mexiko
Deka Australia One GmbH & Co.KG	Immobilien Sektor	3,2%	Australien
Candour Five GmbH & Co .KG	Immobilien Sektor	2,9%	Österreich
Termingeld, Bayern LB	Liquiditätsanlage	2,5%	Deutschland
Termingeld, Helaba Frankfurt	Liquiditätsanlage	2,5%	Deutschland
Termingeld, LB Baden-Württemberg Stuttgart	Liquiditätsanlage	2,5%	Deutschland
Berlin, Leipziger Platz	Immobilien Sektor	2,5%	Deutschland
Stuttgart, Friedrichstraße u.a.	Immobilien Sektor	2,1%	Deutschland



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

76,8% des Sondervermögens waren in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften (inkl. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften) angelegt. Dieser Anteil des Sondervermögens wurde zur Erfüllung des geförderten ökologischen Merkmals verwendet (zu dem geförderten ökologischen Merkmal und dessen Erfüllung vgl. den Abschnitt „Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?“).

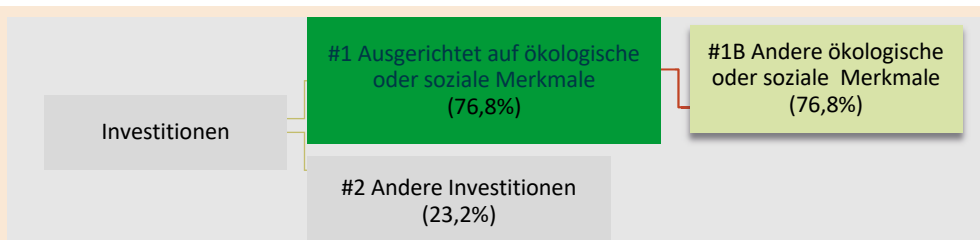
Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie sah die Vermögensallokation aus?

	in EUR	in % der Vermögenswerte
Immobilien	2.335.322.201	29,5%
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.947.568.906	37,2%
Liquiditätsanlagen	1.635.745.647	20,6%
Sonstige Vermögensgegenstände (inkl. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, vergleiche Vermögensübersicht)	1.005.680.172	12,7%
Summe der Vermögenswerte	7.924.316.927	100,0%

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

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



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

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

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

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

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

Taxonomiekonforme Tätigkeiten ausgedrückt durch den Anteil der:

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

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

Alle nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen wurden in Immobilien getätigt.



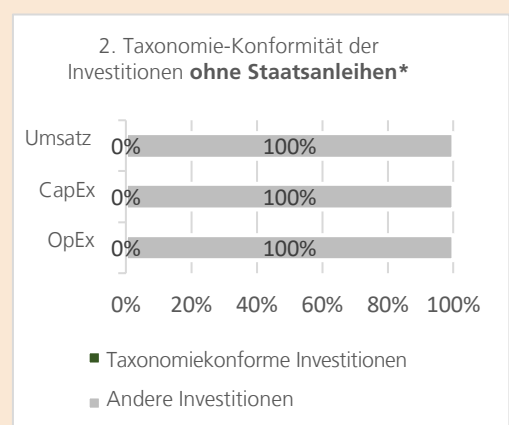
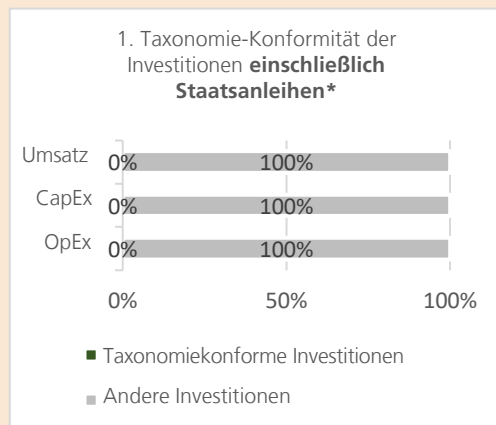
Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

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

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

- Ja:
- In fossiles Gas In Kernenergie
- Nein

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



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

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



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

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

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

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

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



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

Es wurden keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Es wurden keine sozial nachhaltigen Investitionen getätigt.



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

23,2% der Summe der Vermögensgegenstände war in Liquiditätsanlagen und sonstigen Vermögensgegenständen (ohne Forderungen an Immobilien-Gesellschaften) angelegt.

Ein ökologischer und sozialer Mindestschutz besteht nur hinsichtlich der Liquiditätsanlage in Wertpapiere durch Beachtung der im Verkaufsprospekt näher beschriebenen Mindestausschlüsse.

100% der Liquiditätsanlage (entspricht 20,6% der Summe der Vermögensgegenstände) war in Bankguthaben angelegt.

2,6% der Summe der Vermögensgegenstände war in sonstigen Anlagegegenständen angelegt.



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

Im Bestandsportfolio des Deka-ImmobilienGlobal werden weiterhin im Rahmen von Betriebsoptimierungsmaßnahmen, laufender Instandhaltung, der Durchführung von Revitalisierungsmaßnahmen und des Einkaufs von Versorgungsverträgen positive Auswirkungen auf den Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoss der Immobilien angestrebt.

Zu den Capex-Maßnahmen zählen unter anderem der Austausch und Ersatz von technischer Gebäudeausrüstung, wie z.B. Kälteanlagen hin zu energieeffizienten Alternativen. Auch die Errichtung von PV-Anlagen und die Installation von E-Ladestationen für Elektroautos zählen auf eine kontinuierliche Umsetzung energetischer Maßnahmen ein.

Die weitere Kooperation mit dem Dienstleister MeteoViva und die (Re-)Zertifizierung der Bestandsimmobilien unterstützen das Bestreben, den Gebäudebetrieb und damit Energieverbrauch nachhaltig zu optimieren.

Im Zuge von Revitalisierungsmaßnahmen wurde, soweit erforderlich und sinnvoll, ebenfalls auf den Ersatz bzw. die Optimierung von technischen Anlagen (z.B. Heizungsanlage) im Sinne der Energieeffizienz geachtet.



Melbourne, „15 William Street“

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber ¹⁾

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/2025 in Höhe von 1,00 EUR je Anteil erfolgt am 09.01.2026.²⁾ Am 10.01.2025 wurden den Anlegern 1,10 EUR pro Anteil ausgeschüttet.

ALLGEMEINE BESTEUERUNGSSYSTEMATIK

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.

Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 01.01.2018. Sofern Fondsanteile vor dem 01.01.2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben.

Darstellung der Rechtslage seit dem 01.01.2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen (aus deutscher steuerrechtlicher Sicht) inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31.12.2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt) sowie sonstigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht, wobei Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften grundsätzlich ausgenommen sind; Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilswert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 % auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruht, können unter gewissen Voraussetzungen auf Ebene des Fonds körperschaftsteuerpflichtig sein. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000,- EUR (für Alleinstehende oder

getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

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

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

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

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

ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen.

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

Aufgrund der ausreichenden Ausschüttungshöhe wird für das Kalenderjahr 2025 keine Vorabpauschale anfallen.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds veräußert, ist ein Veräußerungsgewinn grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

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

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

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Wegzugsbesteuerung

Die Fondsanteile gelten steuerlich als veräußert, sofern die unbeschränkte Steuerpflicht eines Anlegers durch Aufgabe des Wohnsitzes oder gewöhnlichen Aufenthalts in der Bundesrepublik Deutschland endet oder die Anteile unentgeltlich auf eine nicht unbeschränkt steuerpflichtige Person übertragen werden oder es aus anderen Gründen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des Besteuerungsrechts der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich des Gewinns aus der Veräußerung der Fondsanteile kommt. In diesen Fällen kommt es zu einer Besteuerung des bis dahin angefallenen Wertzuwachses. Die sogenannte Wegzugsbesteuerung ist nur dann anzuwenden, wenn der Anleger in den letzten fünf Jahren vor der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar mindestens 1 % der ausgegebenen Anteile des jeweiligen Fonds gehalten hat oder wenn der Anleger im Zeitpunkt der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar Fondsanteile hält, deren Anschaffungskosten mindestens 500.000 EUR betragen haben, wobei die Beteiligungen an verschiedenen Investmentfonds jeweils getrennt zu betrachten und hinsichtlich der Anschaffungskosten nicht zusammenzurechnen sind, und die Summe der steuerpflichtigen Gewinne aus allen Fondsanteilen insgesamt positiv ist. Die Besteuerung hat in der Veranlagung zu erfolgen.

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

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

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht.

Der Fonds führt das Erstattungsverfahren für dieses Geschäftsjahr nicht durch.

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr

festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

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

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

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

Aufgrund der ausreichenden Ausschüttungshöhe wird für das Kalenderjahr 2025 keine Vorabpauschale anfallen.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

ABWICKLUNGSBESTEUERUNG

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

STEUERAUSLÄNDER

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

Soweit ein Steuerausländer einem inländischen Anleger vergleichbar ist, für den eine Erstattung der auf Fondsebene angefallenen Körperschaftsteuer möglich ist, ist grundsätzlich auch eine Erstattung möglich. Auf die obigen Ausführungen zu Steuerinländern wird verwiesen. Voraussetzung ist zudem, dass der Steuerausländer seinen Sitz und seine Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat hat.

SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

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

KIRCHENSTEUER

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

AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

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

FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

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

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

AUTOMATISCHER INFORMATIONSAUSTAUSCH IN STEUERSACHEN

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9.12.2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21.12.2015 in deutsches Recht umgesetzt.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute und Wertpapierinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Personen (dazu zählen nicht z.B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

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

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

GRUNDERWERBSTEUER

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

3%-STEUER IN FRANKREICH

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

bilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3%-Steuer befreit sind.

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

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 01.01.2026 mindestens 1.255.114 Anteile am Deko-ImmobilienGlobal halten.

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

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

BESCHRÄNKTE STEUERPFLICHT IN ÖSTERREICH

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt.

Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5%. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.420,00 EUR (Wert für 2025, dieser wird jährlich angepasst zuletzt durch PrAG 2025) in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 23%. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag.

Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte betragen 0,0497 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im (fiktiven) Zuflusszeitpunkt gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

ALLGEMEINER HINWEIS

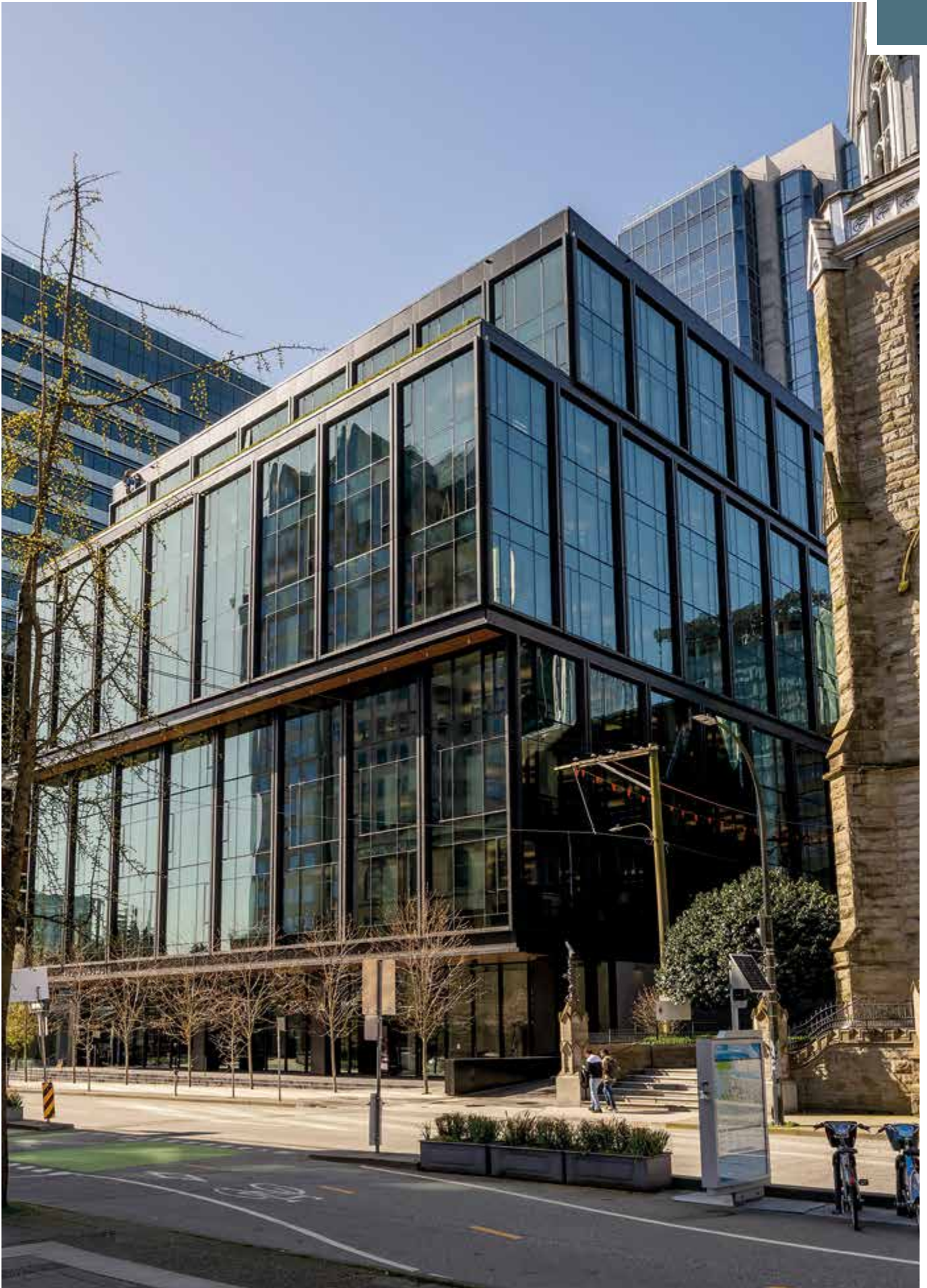
Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch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

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

²⁾ Endausschüttung am 09.01.2026 mit Beschlussfassung vom 10.12.2025.

³⁾ § 37 Abs. 2 AO

⁴⁾ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB



Vancouver „401 West Georgia & 402 Dunsmuir“

Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienGlobal auf einen Blick

ISIN/WKN	DE0007483612/748361
Auflegungsdatum	28. Oktober 2002
Laufzeit des Sondervermögens	unbefristet
Ausgabeaufschlag	
– maximal	6,00 % des Anteilwertes
– derzeit	5,26 % des Anteilwertes
Erstausgabepreis	52,63 EUR
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr*
Verwahrstellenvergütung	Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von höchstens 0,10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr, der aus den Monatsendwerten errechnet wird. Die Vergütung wird monatlich anteilig erhoben. (derzeit 0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens)
Ankaufs- / Verkaufs- / Baugebühr	
– maximal / – derzeit	1 % des Kauf- / Verkaufspreises bzw. der Baukosten**
Projektentwicklungsgebühr	Einmalig bis zu 3 % der Baukosten (derzeit: 3 % der Baukosten)
Verbriefung der Anteile	Globalurkunden, keine effektiven Stücke
Auftrags- und Abrechnungspraxis	Die an einem Bewertungstag bis 12.00 Uhr bei der Gesellschaft eingegangenen Aufträge werden zum Preis des nächsten Bewertungstages abgerechnet. An Börsentagen, die auf die in Hessen gesetzlichen Feiertage Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Christi Himmelfahrt, Mai-feiertag, Pfingstmontag, Fronleichnam und Tag der Deutschen Einheit, 1. und 2. Weihnachtstag fallen, sowie 24. und 31. Dezember, wird von einer Ermittlung des Inventarwertes und des Anteilwertes abgesehen.
Ertragsausschüttung	i. d. R. Anfang Januar eines jeden Jahres
Geschäftsjahr	01. Oktober bis 30. September
Berichterstattung	
– Jahresbericht	zum 30. September, erscheint spätestens sechs Monate nach dem Stichtag
– Halbjahresbericht	zum 31. März, 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 2024)

gezeichnet und eingezahlt 10,2 Mio. EUR

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

Geschäftsführung

Stefan Ciapanna* (ab 01.04.2025)
Frankfurt am Main

Burkhard Dallosch* (bis 31.03.2025)
Bad Nauheim

Esteban de Lope Fend*
Frankfurt am Main

Johannes Hermanns
Frankfurt am Main

Victor Stoltenburg*
Oberursel (Taunus)

Gesa Wilms*
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 Geschäftsführende der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

** Niederlassungen/Betriebsstätten der Sondervermögen

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Ulrich Bergmann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, CIS Hyp-Zert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024, FRICS, REV, Berlin

Ulrich Brunkhorst
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Buxtehude

Dirk Deisen
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, FRICS, Mainz

Peter Johannes Josef Gellner
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mönchengladbach

Peter Jagel
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, FRICS, München

Jörg Wolfgang Krönert
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Frankfurt am Main

Cristoph Pölsterl
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, CIS Hyp-Zert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024, TEGoVA, MRICS, München

Externe Bestandsbewerter Immobilien

Timo Bärwolf
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, CIS Hyp-Zert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024, Münster

Timo Bill
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, CIS Hyp-Zert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024, MRICS, Koblenz

Birger Ehrenberg
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, FRICS, Mainz

Clemens Gehri
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, FRICS, Kaufbeuren

Tobias Gilich
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, CIS Hyp-Zert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024, Hannover

Karsten Jungk
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, MRICS, Berlin

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

Thorsten Joseph Schröder
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, CIS Hyp-Zert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024, REV, Köln

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

Richard Umstätter
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, DIAZert., Wiesbaden

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

Andreas Weinberger
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, CIS Hyp-Zert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024, Düsseldorf

Externe Bewerter der Immobilien-Gesellschaften

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

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main
Christian Windhäuser, vereidigter Buchprüfer, Steuerberater
Daniel Griesbeck, Wirtschaftsprüfer

Verwahrstelle

DekaBank Deutsche Girozentrale
 Große Gallusstraße 14
 60315 Frankfurt am Main

Rechtsform

Anstalt des öffentlichen Rechts

Sitz

Berlin und Frankfurt am Main

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2024)

gezeichnet und eingezahlt DekaBank *	191,7 Mio. EUR
Eigenmittel der Deka-Gruppe ** nach CRR	7.448,0 Mio. EUR***

Zahl- und Informationsstelle in Luxembourg

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

**Abschlussprüfer der Gesellschaft
und der von ihr verwalteten Sondervermögen**

Deloitte GmbH
 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
 Europa-Allee 91
 60486 Frankfurt am Main

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet 17 Sondervermögen, davon vier Publikumsfonds, (Deka-ImmobilienEuropa, Deka-ImmobilienGlobal, Deka-ImmobilienNordamerika und Deka-ImmobilienMetropolen) und 13 Spezialfonds sowie darüber hinaus zwei individuelle Immobilienfonds. Des Weiteren wird die Fremdverwaltung für eine Investment AG durchgeführt.

Stand: Dezember 2025

* HGB Einzelabschluss

** Siehe Erläuterung Geschäftsbericht 2024.

*** Siehe Geschäftsbericht Deka-Gruppe 2024 (Abb. 27, S. 87).

Haupttätigkeit

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

Frankfurt am Main, im Dezember 2025

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-immobilien.de