

Jahresbericht
zum 30. September 2025.
Deka-ImmobilienEuropa

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.

.Deka
Investments



Hinweise

Für das Sondervermögen Deka-ImmobilienEuropa 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-ImmobilienEuropa (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.

Folgende weitere Angaben finden Sie in diesem Jahresbericht:

- Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung
- Angaben zur Immobilienteilfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG

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-ImmobilienEuropa hat sich im Fondsgeschäftsjahr 2024/2025 mit einer positiven Wertentwicklung in Höhe von 2,4 %* als solides Investment erwiesen, der zudem eine Ausschüttung mit 60 % 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 Anleger bislang das Beste aus Ihrem Investment im Deko-ImmobilienEuropa. 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 Deko 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 Deko-ImmobilienEuropa 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-ImmobilienEuropa

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	18.251,3 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	18.020,4 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	11.012,7 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7.007,7 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	136
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	51
Vermietungsquote 30.09.2025	93,5 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	93,3 %
Fremdkapitalquote 30.09.2025 (inklusive Projekte)	16,6 %
Ankäufe (Anzahl der Objekte)	2
Verkäufe (Anzahl der Objekte)	4
Netto-Mittelabfluss ¹⁾	-350,7 Mio. EUR
Ausschüttung am 10.01.2025 für das Geschäftsjahr 2023/2024 ²⁾	381,2 Mio. EUR
– Ausschüttung je Anteil	1,00 EUR
Anlageerfolg BVI-Rendite ³⁾ im Fondsgeschäftsjahr vom 01.10.2024 – 30.09.2025	2,4 %
Rücknahmepreis	48,27 EUR
Ausgabepreis	50,81 EUR

¹⁾ Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i. H. v. minus 13.934.138 EUR

²⁾ Inkl. Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile i.H.v. minus 4.075.050 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.

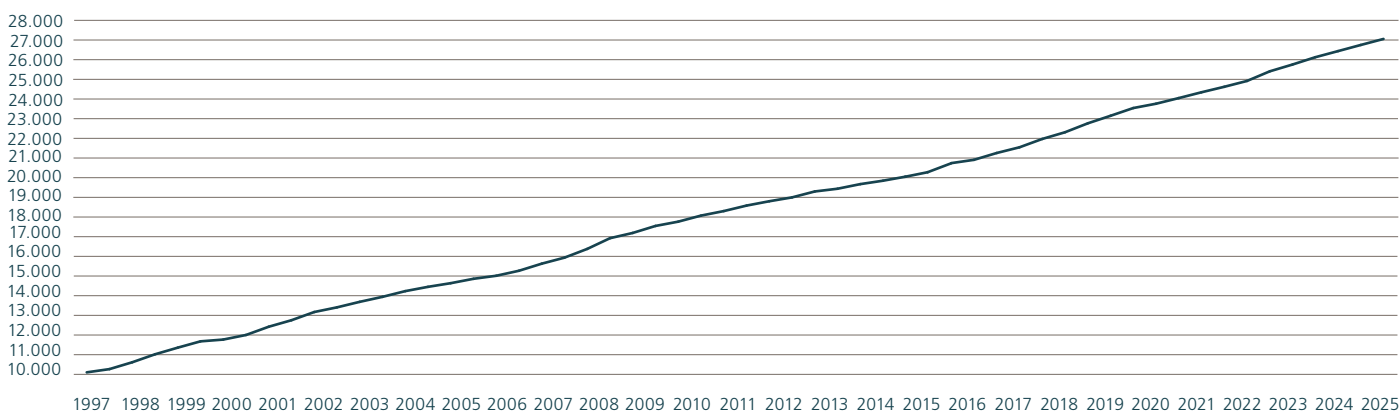
Stand: 30. September 2025

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe*

Einmalanlage am 20.01.1997: 10.000 EUR
Bestand zum 30.09.2025: 27.130 EUR

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 171,3 %
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 3,5 %

Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 2,8 %
Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 2,7 %



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



Frankfurt am Main, „Tower 185“

Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	3	Vermögensaufstellung zum 30. September 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	102
Kennzahlen Deka-ImmobilienEuropa	5		
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. September 2025	103
Allgemeine Angaben	8		
Zur Situation an den Immobilienmärkten	9	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2024 bis 30. September 2025	104
An- und Verkäufe	10		
Bestands- und Projektentwicklungen	13	Verwendungsrechnung zum 30. September 2025	106
Vermietungssituation	14		
Portfoliostruktur	14	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	107
Ergebniskomponenten der Fondsrendite	17		
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	18	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	109
Hauptanlagerisiken	18	Angaben nach der Derivateverordnung	109
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum	21	Sonstige Angaben	109
Ausblick	22	Angaben zu den angewendeten Bewertungs- verfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	109
Übersicht Vermietung zum 30. September 2025	24	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkosten- quote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	112
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	28	Angaben zur Mitarbeitervergütung	113
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	32	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	113
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	32	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	114
Entwicklung des Fondsvermögens	34	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	114
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	35	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	116
Entwicklung des Deka-ImmobilienEuropa	36	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	117
Vermögensübersicht zum 30. September 2025	37	Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung	120
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	39	Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber	132
Vermögensaufstellung zum 30. September 2025 Teil I: Immobilienverzeichnis	42	Angaben zur Immobilienteilfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG	140
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. September 2025	100	Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienEuropa auf einen Blick	142
Vermögensaufstellung zum 30. September 2025 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	101	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	143

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Allgemeine Angaben

Die Anlage im Deko-ImmobilienEuropa bietet auf der Suche nach einer soliden Geldanlage eine attraktive indirekte Investmentmöglichkeit, um in die europäischen Immobilienmärkte einzusteigen oder in diesen investiert zu bleiben. Vielen Anlegern ist ein solider, stabilisierender Vermögensbaustein in einem gut strukturierten Depot wichtig. Der Fonds punktet mit einer Reihe von guten Argumenten: Eine solide Rendite und eine steuerlich teilfreigestellte Ausschüttung, ein aktives Fondsmanagement und die stetige Verbesserung der Bestandsimmobilien zählen dazu, ebenso wie eine gute Ratingeinstufung (www.scopeexplorer.com).

Gemäß unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen ist der Deko-ImmobilienEuropa nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (sogenannte ESG-Strategie) klassifiziert und beachtet verstärkt ökologische Merkmale. Der Fonds verfolgt erfolgreich seit vielen Jahren eine Zertifizierungsstrategie und derzeit sind zum Berichtstichtag rund 84 % (gemessen an den Verkehrswerten) des Immobilienportfolios entsprechend ausgezeichnet.

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

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.

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-ImmobilienEuropa in Zeiten erhöhter Unsicherheit solide aufgestellt ist.



Hamburg, „Bornhold Haus“

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. 50 Mio. EUR Ertragsteuererstattungen erhalten.

Struktur des Fondsvermögens

Zum 30.09.2025 beläuft sich das Fondsvermögen des Deko-ImmobilienEuropa auf rd. 18.251 Mio. EUR und ist gegenüber dem Vorjahresstichtag um etwa 301 Mio. EUR, entsprechend um 1,6 %, gesunken.

Das Immobilienvermögen von über 18,0 Mrd. EUR verteilt sich auf 136 Immobilien in 15 Ländern. In Deutschland werden 55 Immobilien (rund 34 % am Immobilienvermögen) gehalten, 81 Immobilien befinden sich breit diversifiziert im europäischen Ausland (rund 66 %). Von diesem Gesamtportfolio werden 51 Objekte über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Im Berichtszeitraum erfolgte der Erwerb einer Hotelimmobilie in Dublin, Irland, sowie einer Logistikimmobilie in Mechelen, Belgien. Gleichzeitig erfolgte der Verkauf von drei Büroimmobilien, davon zwei in Paris, Frankreich, und eine in Oslo, Norwegen. Des Weiteren wurde eine Logistikimmobilie in Teresin, Polen, 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.

Zum Stichtag verfügte der Fonds über liquide Mittel in Form von Bankguthaben und Wertpapieren in Höhe von rund 3.189 Mio. EUR. Die Liquiditätsquote beträgt somit 17,5 % des Fondsvermögens.

Wertentwicklung

Im Fondsgeschäftsjahr 2024/2025 erzielte der Deka-Immobilien-Europa eine Wertentwicklung nach BVI-Methode von 2,4 %*. Seit der Auflegung im Jahr 1997 erreichte der Fonds eine Rendite von durchschnittlich 3,5 % pro Jahr bzw. ein Plus von insgesamt 171,3 %.

Ausschüttung

Am 10.01.2025 wurde 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 ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,60 EUR pro Anteil steuerfrei.

Am 09.01.2026 werden 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 ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,66 EUR pro Anteil steuerfrei.

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den Steuerlichen Hinweisen, ebenfalls die Angaben zur Immobilienteilfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG.

* 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

Vermietungsmärkte Europa

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 Bauprojekten.



Barcelona, „Alta Diagonal“

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.

Vermietungsmarkt Deutschland

Der Flächenumsatz in den Top 7-Büromärkten* summierte sich im ersten Dreivierteljahr 2025 auf rund 2 Mio. m² und blieb damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum stabil. Der Arbeitsmarkt zeigt sich zwar robust, Wachstumsimpulse seitens der Wirtschaft fehlen jedoch, insbesondere vom Verarbeitenden Gewerbe. Viele Unternehmen sehen sich dazu veranlasst, Entscheidungen über Umzüge zu verschieben und Kostenoptimierung in den Vordergrund zu stellen. Von Großabschlüssen profitierte der Büromarkt in Frankfurt am Main, ein kleines Plus beim Flächenumsatz registrierte außerdem Hamburg. Die übrigen Hochburgen verzeichneten dagegen Rückgänge. Die Leerstände sind weiter gestiegen, allerdings vorrangig in Randlagen und im unsanierten Bestand. Im laufenden Jahr dürfte das Neubauvolumen deutlich unter den Vorjahreswert fallen und in den kommenden Jahren weiter sinken. Die Spitzenmieten für hochwertige Flächen in zentralen Lagen stiegen weiter an, dabei verzeichneten Frankfurt am Main und München das stärkste Wachstum.

Im Einzelhandel führte die konstant hohe Nachfrage nach großen Ladenlokalen mit mehr als 1.000 m² Fläche dazu, dass der Flächenumsatz in 1a-Lagen in den ersten drei Quartalen 2025 spürbar über dem Vorjahresniveau lag. Dafür war maßgeblich der expansive Textilhandel verantwortlich, der ein Viertel des Flächenumsatzes in dieser Größenklasse beisteuerte. Die Spitzenmieten in den Top-Lagen setzten ihren Konsolidierungskurs fort. Leichte Mietanstiege verbuchte weiterhin der Lebensmittelhandel dank seiner höheren Online-Resilienz.

Investmentmärkte Europa

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.

Investmentmarkt Deutschland

Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien belief sich im ersten Dreivierteljahr 2025 auf gut 22 Mrd. EUR und damit 3 % mehr als im Vorjahr. Die Top 7-Städte vereinten knapp 40 % des Investmentumsatzes auf sich. Bürogebäude erreichten nur einen

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

Übersicht über wichtige deutsche Büromärkte

	Spitzenmiete		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Monat	Veränderung ggü. Vorjahr	
Berlin	45,5	↗	8,6
Düsseldorf	42,0	↗	10,4
Frankfurt a.M.	50,0	↗	10,2
Hamburg	35,5	↗	6,4
Köln	32,5	↗	5,1
München	55,0	↗	8,2
Stuttgart	33,0	↗	6,2

Quelle: PMA, Stand: 30.09.2025

Anteil von 17 % des gesamten Umsatzes und lagen auf Platz 4 unter den Marktsegmenten. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude blieben im bisherigen Jahresverlauf stabil bei 4,5 % im gewichteten Mittel.

An- und Verkäufe

Ankäufe

Im Berichtszeitraum hat der Fonds eine Hotelimmobilie in Dublin, Irland, und eine Logistikimmobilie in Mechelen, Belgien, erworben.

Das Ruby Molly Hotel wurde im Februar 2025 erworben und befindet sich in zentraler Lage unmittelbar nördlich des historischen Zentrums von Dublin. Mit dem Ankauf konnte sich der Fonds ein neu erbautes, hochwertiges Lean Luxury Hotel sichern, das sich durch eine ausgezeichnete Lage- und Objektqualität sowie eine überdurchschnittlich lange Mietvertragslaufzeit von fast 30 Jahren auszeichnet. Das 2024 fertiggestellte Gebäude umfasst eine Gesamtfläche von rund 9.800 m² und bietet Platz für 272 Hotelzimmer sowie ein lokal inhabergeführtes Restaurant im Erdgeschoss. Die Eröffnung des Dubliner Hotels legt den Grundstein für den Markteintritt der Hotelmarke Ruby, die derzeit 20 Hotels und 8 Workspaces in Europa betreibt. Das Investment trägt dazu bei, das Portfolio des Fonds insbesondere sektoral aber auch regional weiter zu diversifizieren.

Im März 2025 konnte eine im belgischen Mechelen gelegene Logistikimmobilie erworben werden. Das 2024 fertiggestellte Objekt bietet dem zur Kellogg's Gruppe gehörenden Mieter Wimble Services Belgium rund 71.600 m² Distributionsfläche, verteilt auf vier Hallenteile. Die Produktionsstätte der in der Ankaufimmobilie umgeschlagenen Snacks befindet sich direkt gegenüber und unterstreicht die strategische Standortbedeutung für den Mieter. Die mit dem Award „Logistics Building of the Year 2025“ ausgezeichnete Distributionshalle soll noch im Jahr 2025 mit dem international anerkannten Nachhaltigkeitslabel BREEAM „Excellent“ zertifiziert werden. Durch den Ankauf kann



Mailand, „Palazzo Aporti“

An- und Verkäufe¹⁾

Ankäufe	Datum	Nettokaufpreis TEUR
2800 Mechelen, Antoon Spinoystraat 8, „Malinas Logistics“	Mrz. 25	— ²⁾
7 Dublin, 26-33 East Arran Street, 17-20 Little Mary Street „Ruby Molly Hotel“	Feb. 25	— ²⁾
Verkäufe	Datum	Verkaufspreis TEUR
96-515 Teresin ul. Gaja 11 „Tesco Distribution Center“	Jun. 25	— ²⁾
75008 Paris 21-23, Rue de la Ville l'Evêque	Dez. 24	— ²⁾
75008 Paris, 19-21, Rue de Vienne/ 38-46 Rue de Rocher, Solstys“	Jul. 25	431.997,4
0100 Oslo Stortingsgata 6	Apr. 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.

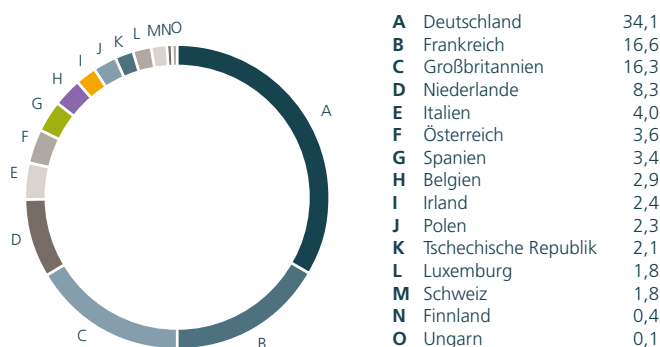
Geografische Verteilung der Immobilien*

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrswert in %
Immobilien, gesamt:	136	18.020,4	100,0
davon Deutschland	55	6.151,6	34,1
Berlin	9	1.117,4	6,2
Düsseldorf	2	315,9	1,8
Frankfurt am Main	11	1.008,5	5,6
Hamburg	4	406,5	2,3
Köln	3	293,0	1,6
München	10	1.508,7	8,4
Stuttgart	2	166,2	0,9
weitere dt. Großräume	8	430,0	2,4
sonstige Städte/Regionen	6	905,4	5,0
davon Europa (ohne Deutschland)	81	11.868,8	65,9
Belgien	5	519,1	2,9
Finnland	1	66,9	0,4
Frankreich	14	2.987,8	16,6
Großbritannien	12	2.932,9	16,3
Irland	4	431,8	2,4
Italien	7	725,2	4,0
Luxemburg	3	320,9	1,8
Niederlande	9	1.498,0	8,3
Österreich	6	645,7	3,6
Polen	6	411,5	2,3
Schweiz	2	326,3	1,8
Spanien	6	605,1	3,4
Tschechische Republik	5	372,4	2,1
Ungarn	1	25,4	0,1

* Inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten

Geografische Verteilung der Immobilien*

in % der Verkehrswerte



* inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten

sich der Fonds eine langfristig vermietete sowie hochmoderne Logistikimmobilie in einem der wichtigsten europäischen Logistikmärkte sichern und dabei die regionale Diversifikation im Portfolio ausbauen.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum trennte sich der Fonds von drei Bürogebäuden in Paris und Oslo sowie einem Logistikobjekt in Teresin in Polen.

Die Büroimmobilie Ville L'Eveque in Paris wurde im Dezember 2024 veräußert. Kurz vor dem Verkauf hat das Gebäude eine umfassende Revitalisierung erfahren. Die vermietbare Fläche von rund 4.900 m² wurde noch während der Projektphase vorzeitig an eine internationale Rechtsanwaltskanzlei vermietet. Mit der Neupositionierung des sich im CBD (8. Arrondissement) befindlichen Gebäudes konnte mit dem Mietinteressenten ein langfristiger Mietvertrag über 12 Jahre abgeschlossen werden. Gleichzeitig konnte eine deutliche Mietsteigerung erzielt werden, die sich positiv auf die Verkehrswertentwicklung ausgewirkt hat. Mit dem über dem Verkehrswert liegenden Verkaufspreis konnte durch die Veräußerung der Immobilie ein zusätzlicher positiver Performanceeffekt für den Fonds erreicht werden.

Im April 2025 wurde die Büroimmobilie „Stortingsgata 6“ in Oslo erfolgreich verkauft. Das Objekt umfasst ein Bürogebäude mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und einer Gesamtmietfläche von rund 6.000 m². Der historische Altbau aus dem Jahr 1857 wurde im Zuge der Errichtung eines Neubaus im Jahr 2004 umfassend saniert. Mit dem Verkauf trennt sich der Fonds von seiner einzigen Immobilie in Norwegen. Hintergrund dieser Entscheidung waren die hohen Finanzierungs- und Währungs-sicherungskosten für die norwegische Krone, die den Performancebeitrag des Investments auf Fondsebene belasteten. Das Fondsmanagement nutzte die günstige Marktsituation in Norwegen, um einen attraktiven Verkaufspreis zu erzielen und die Liquidität des Fonds zu stärken.

Der im Juni 2025 erfolgreich abgeschlossene Verkauf der Logistikimmobilie in Teresin, Polen, diente der strategischen Optimierung des Portfolios. Das Objekt, das sich etwa 50 Kilometer westlich von Warschau befindet, erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von rund 18,5 Hektar und umfasst einen Gebäudekomplex mit zwei Hallen, die zwischen 2003 und 2009 errichtet wurden. Die Immobilie wurde im Jahr 2009 im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion als Direktinvestment erworben. Während der gesamten Haltedauer war das Objekt vollständig vermietet und generierte einen stabilen Cashflow. Durch den Verkauf konnte das Portfolio gezielt verjüngt werden und gleichzeitig wurden umfangreiche Investitionen in die Instandhaltung, die Modernisierung sowie die Optimierung der nachhaltigen Gebäudetechnik, die aufgrund des fortgeschrittenen Gebäudealters notwendig geworden wären, vermieden.

Die derzeit günstige Marktlage für langfristig vermietete Logistikimmobilien bot eine attraktive Gelegenheit, das Investment zu

veräußern. Der erzielte Verkaufspreis lag sowohl über dem Verkehrswert als auch über dem ursprünglichen Ankaufspreis, was eine erfolgreiche Wertsteigerung des Objekts unterstreicht.

Das sich im Pariser CBD (8. Arrondissement) befindliche Objekt „Solstys“, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs „Gare Saint Lazare“, wurde im Juli 2025 verkauft. Die Immobilie umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 32.200 m² und unterteilt sich in zwei Gebäudeteile „Rocher“ mit rund 24.300 m² sowie „Vienne“ mit 7.900 m². Der im Gebäude „Rocher“ ansässige Mieter Nexity hatte nach einer Mietvertragslaufzeit von über 11 Jahren zum 31.03.2025 gekündigt, so dass eine notwendige, umfangreichere Renovierung/Modernisierung sowie eine Neuvermietung der gesamten Flächen von „Rocher“ anstand. Das Gebäude „Vienne“ war weiterhin vollständig an vier Mieter vermietet. Nach einer Haltedauer von über 14 Jahren konnte die Immobilie, sowohl durch den Veräußerungsgewinn als auch durch den fortlaufenden stabilen Cashflow und die steigende Verkehrswertentwicklung, einen positiven Performancebeitrag auf Fondsebene leisten. Darüber hinaus wurde durch den erfolgten Verkauf das Projekt-, Leerstands- sowie Vermietungsrisiko abgewendet.

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.

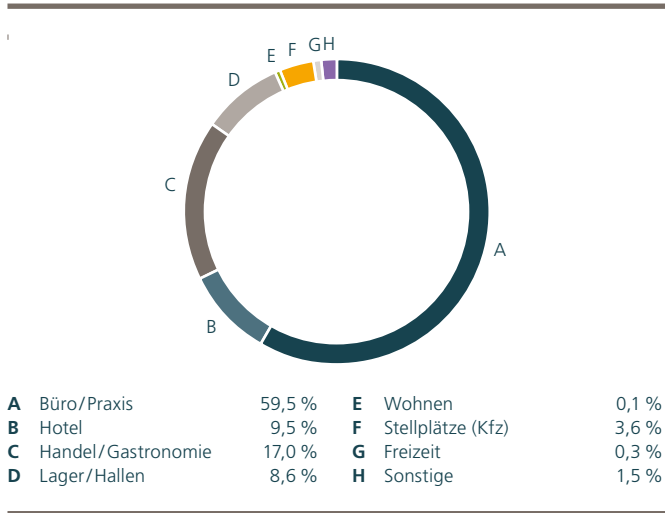
Anfang 2023 erfolgte der Startschuss für die Revitalisierung des Gebäudeteils „Victoire“ im Ensemble „Opera Victoire“ in Paris. Das im CBD* befindliche Bürogebäude wird sowohl technisch als auch architektonisch revitalisiert, um die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Hierzu gehört unter anderem die Neugestaltung des Eingangsbereiches und der Dachterrassenflächen sowie weitere Optimierungen in den Büroflächen. Darüber hinaus werden umfassende energetische Maßnahmen durchgeführt, um die Klimaziele des für Frankreich geltenden „Décret Tertiaires“ zu erfüllen. Die Revitalisierung wurde im Mai 2025 innerhalb des vorgegebenen Zeitplans abgeschlossen.

* Central Business District



Newbridge, „Whitewater“

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag*



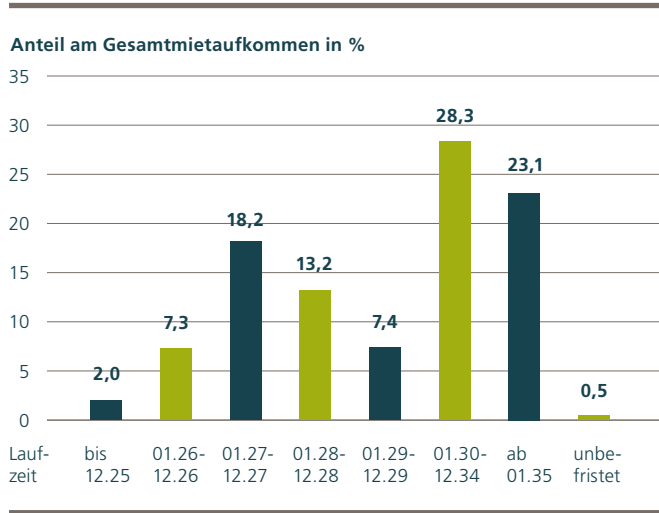
* ohne im Bau befindliche Objekte

Ende 2023 ist der Hauptmieter Booking aus dem Gebäude „The Bank“, Amsterdam, ausgezogen. Dies bot die Gelegenheit rund 60 % der vermietbaren Bürofläche von insgesamt 31.640 m² zu modernisieren, den Eingangs- und Empfangsbereich neu zu gestalten sowie das Gebäude ESG-technisch zu ertüchtigen. Die Umbauphase läuft vom 01.01.2024 bis voraussichtlich zum ersten Quartal 2026. Durch die Durchführung der Maßnahmen findet eine Neupositionierung sowie eine Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit statt.

1 Old Jewry liegt im Herzen der City of London und wird derzeit einer umfangreichen Revitalisierung unterzogen, die voraussichtlich im 1. Halbjahr 2027 abgeschlossen sein wird. Neben einer wesentlichen Verbesserung des Eingangsbereichs, der Steigerung der Attraktivität und Sichtbarkeit der vorhandenen Einzelhandelsflächen, der Optimierung der Büroflächen sowie der Schaffung einer neuen Dachterrasse liegt ein weiterer Schwerpunkt dieser Revitalisierung u.a. darin, das Objekt auch aus ESG-Sicht am Markt zukunftsicher und wettbewerbsstark zu repositionieren.

Die gemischt genutzte Hotel- und Büroimmobilie „Tiergarten Tower“ in zentraler Lage von Berlin, die seit ihrem Ankauf im Jahr 2005 Teil des Portfolios ist, wird seit Mitte September 2025 einer umfassenden Repositionierung unterzogen. Nach der Beendigung des bisherigen Pachtvertrags mit der Accor-Hotel-Gruppe konnte frühzeitig ein langfristiger Pachtvertrag abgeschlossen werden. Der neue Betreiber ist die renommierte irische Dalata Hotel Group, welche ihre Lifestyle-Marke „Clayton“ eröffnen wird. Die frühzeitige Neuvermietung vor Projektbeginn erhöht die Planungssicherheit und minimiert Vermietungsrisiken, was die Position des Fonds weiter stärkt. Vor der geplanten Eröffnung im dritten Quartal 2026 wird das Hotel einer umfassenden Revitalisierung unterzogen. Innerhalb von rund 18 Monaten werden neben Teilen der Haustechnik insbesondere die

Restlaufzeiten der Mietverträge*



* ohne im Bau befindliche Objekte

Hotelbereiche modernisiert; darunter die Zimmer mit neuen Sanitärinstallationen sowie die Fitness-, Spa-, Konferenz- und Allgemeinbereiche. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Wertsteigerung der Immobilie bei, sondern schaffen auch die Grundlage für das innovative „Clayton Lifestyle Konzept“, welches sich sowohl an Geschäftsreisende als auch an Familien und Touristen richtet. Der neue Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 25 Jahren sichert die Ertrags- und Wertstabilität der Immobilie und unterstreicht die langfristige Ausrichtung des Fonds.

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote (nach BVI) liegt zum Stichtag 30.09.2025 bei 93,5 % und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 % reduziert.

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

Das Immobilienvermögen des Deka-ImmobilienEuropa umfasst zum Berichtsstichtag 136 Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von rund 18.020 Mio. EUR. Das Portfolio ist breit diversifiziert und weist insgesamt eine ausgewogene Streuung nach Regionen, Standorten, Nutzungsarten und Mietern auf. Die konjunkturelle Entwicklung in den europäischen Ländern verläuft mit unterschiedlichen Intensitäten, so dass die starke Diversifizierung des Fonds eine stabilisierende Wirkung auf das Immobilienportfolio hat und Risiken somit gemindert werden.

Kreditportfolio ^{1),2)}

Währung	Kreditvolumen (gesamt) in TEUR	in % des Immobilien- vermögens (gesamt)
EUR (Deutschland)	522.515	3,0
EUR (Ausland)	881.050	5,0
EUR (Gesamt)	1.403.565	8,0
CHF	72.871	0,4
GBP	1.303.700	7,4
Summe	2.780.135	15,8

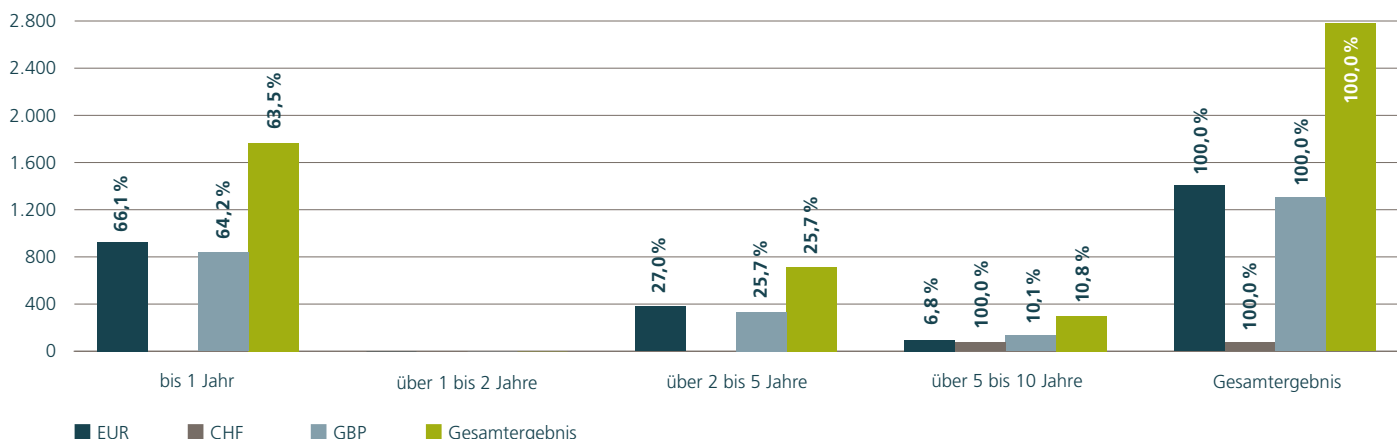
¹⁾ Immobilienvermögen gesamt: 17.564.985 TEUR; ²⁾ ohne im Bau befindliche Objekte



Venlo, „vidaXL Phase 3“

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

Je Währung in % und in Mio. EUR



Währungsrisiken

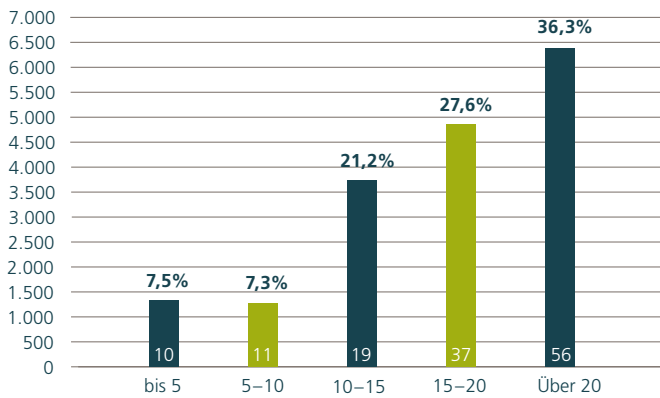
	Nettovermögen im Fremdwah- rungsraum Mio. EUR	Nettovermögen im Fremdwah- rungsraum Mio. Landeswährung	Sicherungs- kontrakte Mio. Landes- währung	Nicht währungs- gesichertes Netto- vermögen Mio. Landeswährung	Nicht währungs- gesichertes Nettovermögen Mio. EUR	Sicherungsquote je Fremdwahrungsraum % v. Nettovermögen im Fremdwahrungsraum	Das durch Derivate erzielte zugrunde- liegende Exposure in Mio. EUR
Großbritannien	1.596	1.392	1.377	16	18	98,9	1.578
Norwegen	1	16	0	16	1	0,0	0
Schweiz	292	273	268	5	5	98,3	287
Polen ¹⁾	457	1.963	156	1.807	423	7,9	37
Tschechische Republik ²⁾	343	8.346	0	8.346	343	0,0	0
Gesamt							1.902

¹⁾ Das Nettovermögen in Polen bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltenen Immobilien, die die externen Bewerter in Euro bewerten. Lediglich geringe Positionen der polnischen Immobilien-Gesellschaften (z. B. Kasse, Forderungen) sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.

²⁾ Das Nettovermögen in der Tschechischen Republik bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltene Immobilie, die die externen Bewerter in Euro bewerten. Lediglich geringe Positionen der tschechischen Immobilien-Gesellschaft (z. B. Kasse, Forderungen) sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien*

Verkehrswert in Mio. EUR

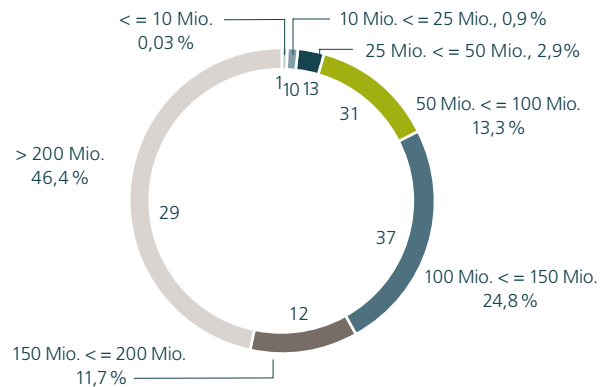


Wirtschaftliches Alter der Immobilien in Jahren, Angabe in % der Verkehrswerte und der Anzahl in den einzelnen Altersklassen.

* ohne im Bau befindliche Objekte

Größenklassen der Fondsimmobilien*

Verkehrswerte in Mio. EUR



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

* ohne im Bau befindliche Objekte

Das Fondsmanagement investiert europaweit in Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel. Der Investitionsschwerpunkt liegt in den etablierten Immobilienmärkten der wichtigsten europäischen Metropolen. Im Fokus stehen dabei Core-Immobilien, die sich durch ein hohes Maß an Wertstabilität und Ertragssicherheit auszeichnen. Neben einer hohen baulichen Qualität und einer überdurchschnittlichen Gebäudeausstattung befinden sich solche Immobilien in sehr guten Lagen und sind langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet.

Das Portfolio in Deutschland entspricht 34,1 % des Immobilienvermögens und bildet damit den größten Anteil. Neben Deutschland ist der Fonds weiterhin stark in den wichtigsten europäischen Immobilienmärkten Frankreich mit 16,6 % und Großbritannien mit 16,3 % engagiert.

Inzwischen entfällt ein erhöhter Anteil von rund 46,4 % auf Immobilien mit einem Volumen über 200 Mio. EUR. Dabei handelt es sich jedoch insbesondere um Immobilien in zentralen Lagen in Märkten wie Paris und London, in denen eine entsprechende Fungibilität gewährleistet ist. Objekte mit einem Verkehrswert zwischen 100–200 Mio. EUR machen 36,5 % aus; 13,3 % liegen im Bereich zwischen 50–100 Mio. EUR. Auf Immobilien mit einem Verkehrswert bis 50 Mio. EUR entfallen derzeit 3,8 % des Portfolios. Gegenüber dem Vorjahresstichtag ist dieser Anteil um 0,1 % gesunken.

Neben der breiten Streuung auf verschiedene Investitionsstandorte sowie der ausgewogenen Altersstruktur trägt auch die Diversi-

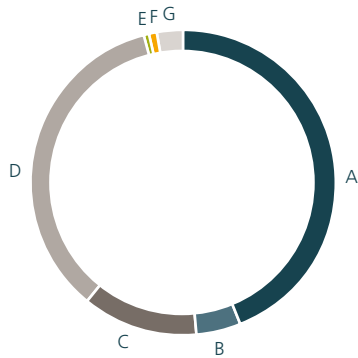
fikation der Nutzungsarten zu einer stetigen Weiterentwicklung des Fonds bei. Der Bürobereich dominiert mit einem Anteil von 59,5 % der Mieterträge weiterhin das Portfolio, gefolgt von Einzelhandelnutzungen mit einem Anteil von 17,0 %. Im Berichtszeitraum hat sich der Anteil der Logistiktutzung im Vergleich zum Vorjahr auf 8,6 % erhöht. Der Anteil für Hotelnutzung hat sich von 5,7 % auf 9,5 % erhöht.

Der Dekka-ImmobilienEuropa verfügt über ein vergleichsweise junges und modernes Immobilienportfolio. So sind nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten 14,8 % der Objekte zehn Jahre oder jünger. 21,2 % weisen ein Objektalter zwischen 10 und 15 Jahren auf. Die Altersstruktur von 15–20 Jahren macht einen Anteil von 27,6 % aus und 36,3 % des Bestandsvermögens sind älter als 20 Jahre.

Der Fonds investiert vornehmlich in neue oder vollständig sanierte Immobilien. Die Vorteile eines modernen Immobilienbestandes zeigen sich insbesondere in den niedrigeren Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sowie in den höheren Vermietungschancen.

Auch bei der Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge zeigt sich die nachhaltige Entwicklung des Dekka-ImmobilienEuropa. Rund 51 % der Mietverträge laufen bis zum Jahr 2030 und länger. Die breite Diversifikation ist ein wesentlicher Aspekt der konservativen Anlagestrategie und macht den Fonds weniger anfällig für konjunkturelle Entwicklungen auf einzelnen Immobilienmärkten.

Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen*



A Büro/Praxis	44,6 %	E Wohnen	0,2 %
B Hotel	4,8 %	F Freizeit	0,7 %
C Handel/Gastronomie	12,1 %	G Sonstige	2,6 %
D Lager/Hallen	35,1 %		

* ohne im Bau befindliche Objekte

Ergebniskomponenten der Fondsrendite

Der Dekka-ImmobilienEuropa hat im Geschäftsjahr ein Ergebnis von 2,4 % erzielt. Die Bruttomietrendite lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 5,1 %. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwands in Höhe von minus 1,4 % ergibt sich eine Nettomietrendite von 3,7 %. Die Wertänderung lag bei minus 0,4 %.

Nach Berücksichtigung von Wertänderungen, Ertragsteuern und latenten Steuern beträgt das Ergebnis vor Darlehensaufwand 3,5 %.

Nach Abzug von Fremdkapitalkosten und dem Währungsergebnis ergibt sich – bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen – ein Immobiliengesamtergebnis von 3,3 %. Die Liquiditätsrendite von 2,5 % spiegelt das derzeitige Zinsniveau wider. Hinsichtlich der Liquiditätsanlage verfolgt der Fonds eine defensive Anlagestrategie in Werte mit angemessener Bonität und geringem Risiko. Die Zinsbindungsfristen liegen überwiegend bei einem bis zwölf Monaten.

Im Geschäftsjahr lag das Gesamtergebnis des Fonds vor Abzug der Fondskosten bei 3,3 %. Nach Abzug der Fondskosten wurde ein Gesamtergebnis von 2,4 % (nach BVI) erzielt.

Detaillierte Angaben zu den Renditen sind in der Renditeübersicht ersichtlich.



Wien, „Hoch Zwei“

Währungs- und Kreditportfoliomanagement

Im Berichtszeitraum hielt der Deka-ImmobilienEuropa Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Fremdwährung in Großbritannien, Norwegen, Polen, der Schweiz, der Tschechischen Republik und Ungarn. Für den Deka-Immobilien-Europa verfolgt das Fondsmanagement eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Wechselkursrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend abgesichert werden.

Grundsätzlich kann in einzelnen Währungen von der Strategie einer nahezu vollständigen Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens abgewichen werden. 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.

Die in Polen, Ungarn und der Tschechischen Republik gehaltenen Liegenschaften des Fonds verfügen über eurogebundene Mietverträge sowie entsprechende Ermittlungen der Verkehrswerte. Das Währungsrisiko des Fonds beschränkt sich in erster Linie auf kleinere in Fremdwährung gehaltene Barbestände bzw. Forderungen/Verbindlichkeiten in Landeswährung, die nicht gesichert werden.

Das Kreditportfolio (rund 2.780 Mio. EUR) beläuft sich zum 30.09.2025 auf 15,8 % des Immobilienvermögens (rund 17.565 Mio. EUR, ohne im Bau befindliche Objekte).

Hauptanlagerisiken

Der Deka-ImmobilienEuropa investiert hauptsächlich in den bedeutendsten europäischen Standorten. Langfristig orientierten Anlegern bietet dieser Investmentfonds die Möglichkeit, nach dem Grundsatz der Risikostreuung in ein europäisches Immobilienportfolio mit nachhaltiger Wertentwicklung zu investieren. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie die regionale Streuung nach Lage, Größe und Nutzung im Vordergrund der Überlegungen. Der Immobilienbestand wird vom Fondsmanagement entsprechend den Markterfordernissen und -entwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung, -kauf und -verkauf optimiert. Durch eine defensive Vorgehensweise bei der Liquiditätsanlage ist der Fonds solide aufgestellt.

Ukraine-Situation: Seit Ende Februar 2022 finden kriegerische Auseinandersetzungen in der Ukraine statt. Da Deka Immobilien nicht in den relevanten Märkten investiert ist und lediglich über einen vernachlässigbaren Anteil an Mietern aus Russland verfügt, erwarten wir, dass die Auseinandersetzungen keine unmittelbaren Auswirkungen auf unsere Immobilienportfolien haben. Einzelne Mieter werden jedoch durch Sanktionen, die Unter-

Top-Ten-Mieter

Barvie Barcelona S.L.	5,0 %
JLT Group	1,8 %
Transport for London	1,7 %
ING-DiBa AG	1,6 %
Booking.com B.V.	1,6 %
OMV Solutions GmbH	1,3 %
Cartier Joaillerie International SAS	1,2 %
Commission Europeenne	1,2 %
BNP Paribas SA	1,1 %
Citadel Enterprise Europe Limited	1,0 %
Top-Ten-Mieter gesamt	17,5 %
Übrige Mieter	82,5 %
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

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

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.

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.



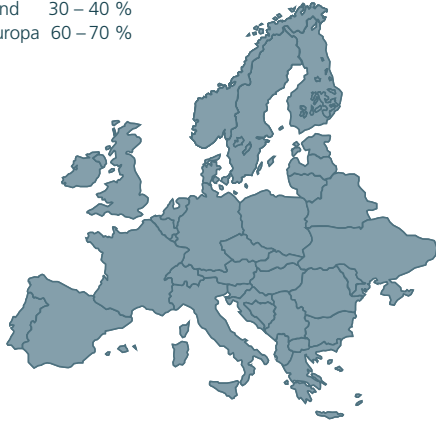
Alblasserdam, Rapenburg 2

Objekte mit einem ertragsbezogenen Leerstand von über 33 %

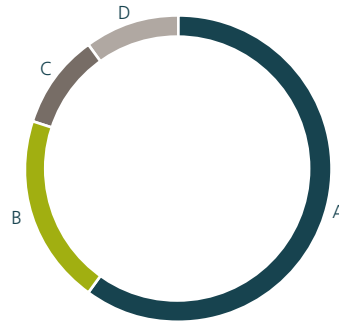
Objekt	Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr	Leerstand 30.09.2025
20354 Hamburg, Dammtorstraße 29-32/ Kleine Theaterstraße, „Metropolis Haus“	50,1 %	43,4 %
65479 Raunheim, Am Prime Parc 2 „Prime Parc“, Bauabschnitt IV, Bauteil C2	76,4 %	78,3 %
75009 Paris, 64-76, Rue de la Victoire/ 53, Rue de Châteaudun, „Opéra-Victoire“	46,0 %	46,1 %
08002 Barcelona, Plaza Cataluña 1-4 „El Triangle“	16,5 %	34,2 %
14003 Cordoba Calle Conde de Gondomar 13	7,7 %	100,0 %
50-365 Breslau, ul. Gen. Józefa Bema 2 „Bema Plaza“	36,3 %	39,0 %

Zielallokation „geografisch“

Deutschland 30 – 40 %
 übriges Europa 60 – 70 %



Zielallokation „Nutzungsarten“



A Büro/Praxis	55 - 65 %	C Hotel	5 - 10 %
B Handel/Gastronomie	15 - 20 %	D Logistik	rd.10 %

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).

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.

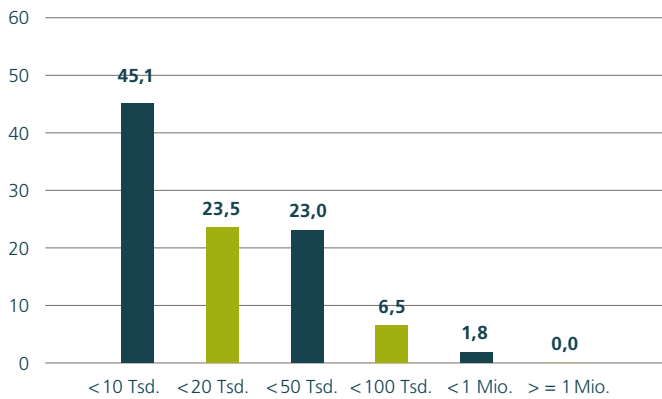
Auf Ebene der einzelnen Immobilien kann dies in Abhängigkeit von z. B. der Finanzierungsstruktur bis zum Totalverlust führen. Dieses Risiko wird auf der Ebene des Investmentfonds durch die Streuung auf verschiedene Immobilien und die Beschränkung der Kreditaufnahme insgesamt reduziert.

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 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-ImmobilienEuropa 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.

Anlegerstruktur*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens



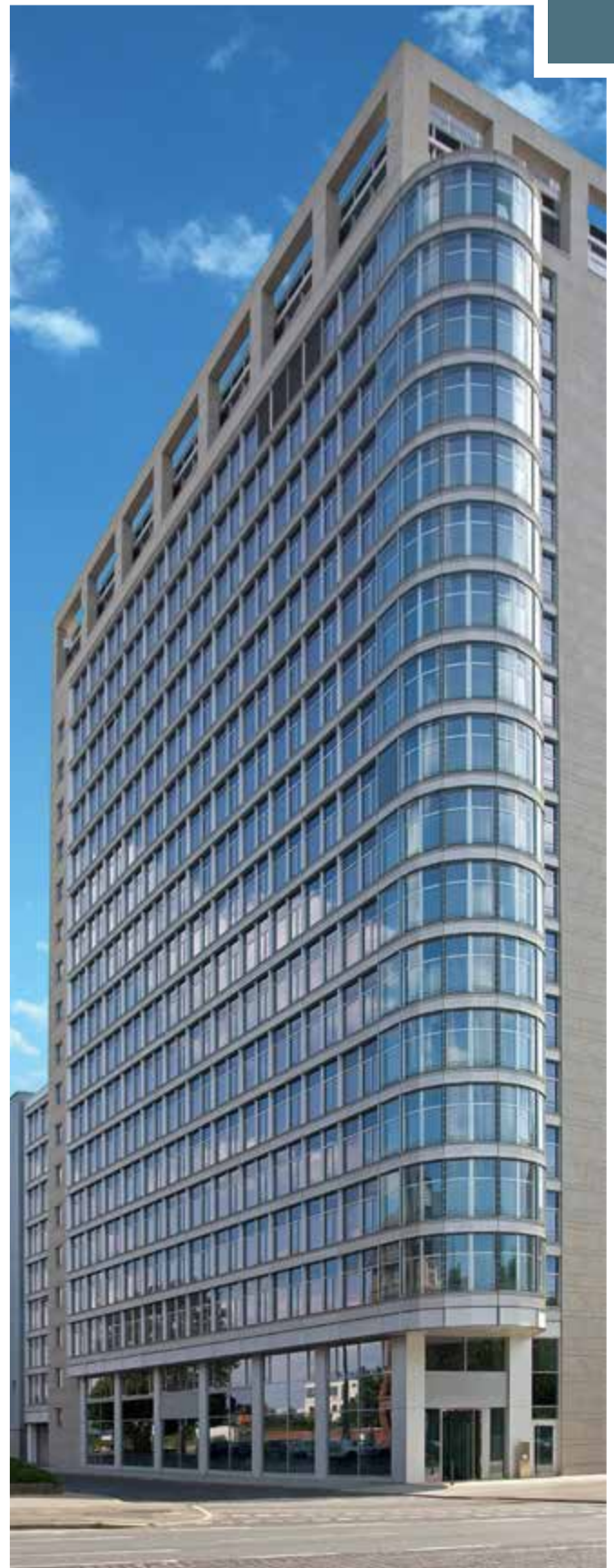
* Auswertung bezieht sich auf 79,0 % des Fondsvermögens

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“.



Frankfurt am Main, „Lighttower“

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.

Zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit werden stetig Verbesserungsmaßnahmen an den Objekten bzw. Mietflächen analysiert und dabei Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt. Im Bestandsmanagement bleibt die Sicherung einer hohen Vermietungsquote als wichtiger Erfolgsfaktor für die Immobilienrendite im Fokus.

In einzelnen Fällen wird der Deko-ImmobilienEuropa auch künftig Immobilien, die den optimalen Zeitpunkt im wirtschaftlichen Lebenszyklus überschritten haben, durch Revitalisierungsmaßnahmen neu positionieren und vermarkten oder einen Verkauf anstreben. Aktuell werden die Objekte „The Bank“ in Amsterdam, „Old Jewry“ in London sowie „Tiergarten Tower“ in Berlin umfassend revitalisiert und auf die zukünftigen Anforderungen des Marktes angepasst.

Das Portfolio des Deko-ImmobilienEuropa soll auch zukünftig selektiv erweitert werden. Strategische Ziele sind qualitativ sehr hochwertige, nachhaltige und attraktive Objekte in den zentralen Lagen der wichtigsten Wirtschaftsmetropolen Europas. Die Kernmärkte bilden dabei Deutschland, Großbritannien und Frankreich. Verkäufe aus dem Portfolio werden im laufenden Management vor allem unter dem Aspekt der Risikominimierung identifiziert. Ergänzend wird über strategische Verkaufsaktivitäten die Portfolioqualität kontinuierlich verbessert.

Der selektive Ausbau im Hinblick auf Logistik- und Hotelnutzungen steht im Fokus. Dies reduziert in der Folge den Anteil an Büroimmobilien im Fonds und optimiert somit die sektorale Allokation. Alle Investitionen werden hinsichtlich ihres Beitrags im Sinne der Nachhaltigkeit geprüft und in ein angemessenes Rendite-Risiko-Verhältnis gesetzt.

Das Thema Nachhaltigkeit (ESG*) wird beim Deko-ImmobilienEuropa mit dem Blick auf erweiterte regulatorische Anforderungen und eine nachhaltige Ausrichtung seines Immobilienportfolios weiter intensiv vorangetrieben. Der Deko-ImmobilienEuropa ist gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung klassifiziert. Im September 2025 konnte der Fonds seine Zertifizierungsquote mit rund 84 % weiterhin auf einem hohen Niveau halten.

* 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



Posen, „Andersia Tower“

Übersicht Vermietung zum 30. September 2025

Vermietungsinformationen ¹⁾				
Direktinvestments und Beteiligungen	Belgien	Deutschland	Finnland	Frankreich
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	5	54	1	14
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	519,1 EUR	6.072,6 EUR	66,9 EUR	2.987,8 EUR
Nutzungsarten nach Mietertrag ^{1),2)}				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	76,8 %	52,2 %	0,0 %	72,2 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,2 %	24,6 %	0,0 %	14,4 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	5,5 %	100,0 %	2,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	17,8 %	10,8 %	0,0 %	4,2 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	5,2 %	5,0 %	0,0 %	3,1 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,5 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,0 %	1,5 %	0,0 %	3,6 %
Leerstand (stichtagsbezogen) ^{1),3)}				
Leerstand Büro/Praxis	0,2 %	5,3 %	0,0 %	8,9 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	2,2 %	0,0 %	0,6 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,1 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,4 %	0,0 %	0,9 %
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 %	0,8 %
Vermietungsquote	99,8 %	91,8 %	100,0 %	88,7 %
Restlaufzeiten der Mietverträge ^{1),3),4)}				
unbefristet	5,0 %	0,5 %	0,0 %	0,0 %
2025	0,0 %	4,0 %	0,0 %	1,4 %
2026	27,4 %	8,0 %	0,0 %	13,0 %
2027	0,0 %	20,8 %	0,0 %	30,9 %
2028	2,4 %	17,9 %	0,0 %	19,3 %
2029	4,6 %	8,3 %	0,0 %	6,2 %
2030	0,8 %	9,4 %	0,0 %	5,8 %
2031	0,0 %	6,3 %	0,0 %	3,0 %
2032	5,3 %	3,8 %	0,0 %	3,4 %
2033	0,0 %	6,1 %	0,0 %	0,8 %
2034	5,0 %	4,4 %	0,0 %	4,0 %
2035+	49,6 %	10,6 %	100,0 %	12,1 %

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.

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen	Groß- britannien	Irland	Italien	Luxemburg
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	11	4	7	3
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	2.854,5 EUR	431,8 EUR	725,2 EUR	320,9 EUR

Nutzungsarten nach Mietertrag^{1),2)}

Jahresmietertrag Büro/Praxis	91,4 %	0,7 %	65,8 %	77,9 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	3,5 %	64,4 %	12,7 %	0,0 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	27,9 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	4,4 %	1,8 %	18,3 %	4,1 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,2 %	0,4 %	2,0 %	18,0 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,5 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	3,9 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,5 %	0,4 %	1,2 %	0,0 %

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

Leerstand Büro/Praxis	0,7 %	0,0 %	0,8 %	5,8 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,1 %	5,2 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,8 %	0,0 %	0,8 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %	0,3 %	2,0 %
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	99,3 %	94,0 %	98,9 %	91,3 %

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

unbefristet	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %
2025	0,0 %	1,4 %	1,1 %	2,5 %
2026	3,6 %	4,9 %	7,9 %	4,2 %
2027	10,8 %	6,0 %	25,5 %	69,8 %
2028	2,1 %	3,1 %	32,9 %	6,4 %
2029	13,0 %	3,9 %	4,3 %	9,8 %
2030	10,6 %	10,6 %	11,2 %	0,3 %
2031	4,3 %	25,6 %	1,4 %	0,7 %
2032	14,0 %	5,6 %	15,4 %	1,3 %
2033	5,8 %	4,7 %	0,0 %	4,9 %
2034	1,6 %	3,3 %	0,1 %	0,0 %
2035+	34,2 %	30,8 %	0,2 %	0,0 %

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.

Übersicht Vermietung zum 30. September 2025

Vermietungsinformationen ¹⁾				
Direktinvestments und Beteiligungen	Niederlande	Österreich	Polen	Schweiz
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	8	6	6	2
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	1.200,1 EUR	645,7 EUR	411,5 EUR	326,3 EUR
Nutzungsarten nach Mietertrag ^{1),2)}				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	59,9 %	52,0 %	68,5 %	79,6 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	6,7 %	21,2 %	23,2 %	6,1 %
Jahresmietertrag Hotel	11,9 %	17,9 %	0,5 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	17,3 %	2,4 %	0,9 %	5,1 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	2,2 %	3,8 %	5,0 %	7,1 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,4 %	0,4 %	1,7 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	1,7 %	2,3 %	0,3 %	2,1 %
Leerstand (stichtagsbezogen) ^{1),3)}				
Leerstand Büro/Praxis	1,4 %	4,4 %	12,6 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,6 %	1,8 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,2 %	1,2 %	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	98,6 %	94,7 %	84,2 %	100,0 %
Restlaufzeiten der Mietverträge ^{1),3),4)}				
unbefristet	1,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2025	0,9 %	0,5 %	4,5 %	0,0 %
2026	1,4 %	3,9 %	7,6 %	0,0 %
2027	4,1 %	22,3 %	25,4 %	0,0 %
2028	0,6 %	2,3 %	23,7 %	13,5 %
2029	2,5 %	1,8 %	7,4 %	22,5 %
2030	14,8 %	40,2 %	19,6 %	0,0 %
2031	18,9 %	0,9 %	4,4 %	0,0 %
2032	0,0 %	2,4 %	4,0 %	0,0 %
2033	2,3 %	5,8 %	2,0 %	0,0 %
2034	6,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2035+	46,1 %	19,8 %	1,4 %	64,0 %

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.

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen	Spanien	Tschechische Republik	Ungarn	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	6	5	1	133
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	605,1 EUR	372,4 EUR	25,4 EUR	17.565,0 EUR
Nutzungsarten nach Mietertrag^{1),2)}				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	17,1 %	43,8 %	88,0 %	59,5 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	19,7 %	5,7 %	0,0 %	17,0 %
Jahresmietertrag Hotel	61,8 %	0,0 %	0,0 %	9,5 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,0 %	42,2 %	2,6 %	8,6 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	1,2 %	4,9 %	7,4 %	3,6 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,2 %	3,4 %	2,1 %	1,5 %
Leerstand (stichtagsbezogen)^{1),3)}				
Leerstand Büro/Praxis	1,0 %	3,1 %	0,0 %	4,2 %
Leerstand Handel/Gastronomie	6,3 %	0,9 %	0,0 %	1,6 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,2 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,1 %	0,2 %	0,0 %	0,4 %
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 %	0,1 %
Vermietungsquote	92,5 %	95,6 %	100,0 %	93,5 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{1),3),4)}				
unbefristet	0,3 %	0,1 %	0,0 %	0,5 %
2025	0,7 %	3,7 %	1,8 %	2,0 %
2026	2,8 %	6,4 %	1,0 %	7,3 %
2027	5,0 %	6,9 %	57,2 %	18,2 %
2028	11,6 %	26,5 %	37,4 %	13,2 %
2029	4,2 %	6,2 %	0,1 %	7,4 %
2030	1,5 %	11,9 %	2,2 %	9,9 %
2031	2,0 %	1,4 %	0,2 %	5,5 %
2032	5,0 %	8,8 %	0,0 %	5,7 %
2033	0,0 %	1,8 %	0,0 %	3,7 %
2034	0,0 %	20,3 %	0,0 %	3,4 %
2035+	66,9 %	6,3 %	0,0 %	23,1 %

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 %	Belgien	Deutschland	Finnland	Frankreich
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,9 %	5,3 %	6,4 %	4,3 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,5 %	-1,8 %	-1,0 %	-1,3 %
Nettoertrag	5,4 %	3,5 %	5,3 %	3,0 %
Wertänderungen	-1,0 %	-2,0 %	-1,2 %	2,1 %
Ertragsteuern	-1,4 %	-0,1 %	0,0 %	-1,1 %
Latente Steuern	-0,9 %	0,1 %	0,0 %	0,5 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,0 %	1,5 %	4,2 %	4,5 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	1,7 %	1,3 %	4,2 %	4,7 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	1,7 %	1,3 %	4,2 %	4,7 %
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⁾	519,1	6.072,6	66,9	2.987,8
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	27,2	329,9	3,5	143,1
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	3,7	46,7	0,1	98,4
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-7,7	-162,0	-0,8	-36,9
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-0,8	-11,5	-0,2	-3,9
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-3,9	-115,2	-0,6	61,5
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,8	-11,5	-0,2	-3,9

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 %	Groß- britannien	Irland	Italien	Luxemburg	Niederlande
I. Immobilien					
Bruttoertrag	4,7 %	6,9 %	5,6 %	6,1 %	4,5 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,9 %	-1,7 %	-1,0 %	-1,6 %	-0,8 %
Nettoertrag	3,8 %	5,2 %	4,6 %	4,5 %	3,7 %
Wertänderungen	-0,3 %	1,4 %	0,9 %	0,7 %	-0,8 %
Ertragsteuern	-0,8 %	0,0 %	0,1 %	-0,6 %	3,4 %
Latente Steuern	-0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,6 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,6 %	6,6 %	5,6 %	4,8 %	6,9 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	1,1 %	6,6 %	6,2 %	4,8 %	8,5 %
Währungsänderung	-2,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	-0,9 %	6,6 %	6,2 %	4,8 %	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⁾	2.854,5	431,8	725,2	320,9	1.200,1
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	150,3	27,5	38,2	20,7	58,3
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	28,7	9,0	12,4	4,9	17,6
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-32,6	-1,5	-4,1	-1,6	-25,0
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-6,0	-2,0	-2,5	-0,9	-5,1
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-3,9	7,5	8,3	3,3	-7,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-6,0	-2,0	-2,0	-0,9	-5,1

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 %	Norwegen	Österreich	Polen	Schweiz
I. Immobilien				
Bruttoertrag	6,8 %	6,3 %	6,3 %	3,1 %
Bewirtschaftungsaufwand	-3,0 %	-1,8 %	-3,5 %	-0,3 %
Nettoertrag	3,8 %	4,4 %	2,7 %	2,8 %
Wertänderungen	6,8 %	-2,0 %	-0,2 %	-1,6 %
Ertragsteuern	0,0 %	0,0 %	-1,2 %	-0,1 %
Latente Steuern	1,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	11,6 %	2,5 %	1,3 %	1,1 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	13,8 %	2,5 %	1,3 %	1,0 %
Währungsänderung	2,0 %	0,0 %	-0,3 %	2,4 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	15,7 %	2,5 %	1,0 %	3,5 %
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⁾	0,0	645,7	411,5	326,3
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	0,0	35,4	32,4	10,4
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	0,0	3,5	8,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	0,0	-15,8	-7,8	-4,4
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	0,0	-0,5	-0,2	-1,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	0,0	-12,2	0,2	-4,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	-0,5	-0,2	-1,0

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 %	Spanien	Tschechische Republik	Ungarn	Gesamt
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,9 %	6,0 %	8,4 %	5,1 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,2 %	-1,2 %	-1,8 %	-1,4 %
Nettoertrag	4,7 %	4,8 %	6,6 %	3,7 %
Wertänderungen	2,0 %	-0,6 %	2,7 %	-0,4 %
Ertragsteuern	3,5 %	-0,5 %	-0,2 %	-0,1 %
Latente Steuern	3,1 %	0,1 %	-0,2 %	0,2 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	13,4 %	3,8 %	8,9 %	3,5 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	15,0 %	3,9 %	8,9 %	3,5 %
Währungsänderung	0,0 %	0,2 %	0,2 %	-0,2 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	15,0 %	4,1 %	9,1 %	3,3 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				3,3 %
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				2,4 %
Kapitalinformationen¹⁾ (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Immobilien gesamt				18.437,5
Liquidität				3.447,5
Kreditvolumen				-3.005,0
Fondsvermögen (netto)				18.347,9
Informationen zu Wertänderungen²⁾ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	605,1	372,4	25,4	17.565,0
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	37,0	23,4	2,3	939,7
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	21,8	2,5	0,8	258,3
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,5
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-9,3	-4,7	-0,1	-314,1
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-0,4	-0,2	0,0	-35,2
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	12,5	-2,2	0,7	-55,9
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,4	-0,2	0,0	-34,7

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	5,1 %	5,1 %	5,0 %	5,0 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,4 %	-1,3 %	-1,2 %	-1,3 %
Nettoertrag	3,7 %	3,8 %	3,8 %	3,7 %
Wertänderungen	-0,4 %	0,4 %	1,6 %	0,7 %
Ertragsteuern	-0,1 %	-0,3 %	-0,4 %	-0,3 %
Latente Steuern	0,2 %	-0,1 %	-0,3 %	-0,3 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,5 %	3,7 %	4,7 %	3,8 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,5 %	3,6 %	5,0 %	4,2 %
Währungsänderung	-0,2 %	-0,1 %	-0,2 %	-0,1 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,3 %	3,5 %	4,8 %	4,1 %
II. Liquidität	2,5 %	3,7 %	2,2 %	-0,4 %
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	2,4 %	2,7 %	3,4 %	2,4 %

Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung

Vermietung

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

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

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

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

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

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

Renditekennzahlen

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

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

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

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

Die *Ertragsteuern* sind bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds (im jeweiligen Land). Berücksichtigt werden hierbei tatsächlich angefallene Steuern sowie Ertragsteuer-rückstellungen 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		18.552.660.402,73
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-381.209.406,00
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹⁾	-385.284.456,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²⁾	4.075.050,00	
2. Mittelzufluss / -abfluss³⁾		-350.655.727,05
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	513.571.797,48	
b) Mittelabflüsse aus Anteiltrücknahmen	-864.227.524,53	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich⁴⁾		13.934.138,79
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten⁵⁾		-18.784.813,39
a) bei Immobilien	-16.483.532,55	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-2.301.280,84	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres⁶⁾		435.361.611,44
a) davon ordentlicher Nettoertrag	663.846.295,19	
b) davon Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	-13.934.138,79	
c) davon realisierte Gewinne	23.586.172,28	
d) davon realisierte Verluste	-62.373.894,68	
e) davon nicht realisierte Gewinne	202.447.561,69	
f) davon nicht realisierte Verluste	-398.385.421,82	
g) davon Währungskursveränderungen	20.175.037,57	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 30.09.2025		18.251.306.206,52

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

- 1) Bei der Ausschüttung für das Vorjahr handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag lt. Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der Verwendungsrechnung bei der Gesamtausschüttung).
- 2) Der Ausgleichsposten dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Abfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.
- 3) Die Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. 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-ImmobilienEuropa

	Geschäftsjahresende 30.09.2025 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2024 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2023 EUR	Geschäftsjahresende 30.09.2022 EUR
Immobilien	11.012.664.438,42	11.243.427.255,84	11.106.026.351,21	11.031.505.964,18
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	4.863.752.487,81	4.842.988.403,09	4.852.332.187,84	4.588.149.641,56
Liquiditätsanlagen	3.188.512.049,57	2.967.892.410,00	2.880.470.292,60	2.700.683.420,75
Sonstige Vermögensgegenstände	1.799.938.179,97	2.180.531.607,70	2.184.315.731,69	2.068.043.030,76
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.613.560.949,25	2.682.179.273,90	2.641.514.616,49	2.593.766.642,01
Fondsvermögen	18.251.306.206,52	18.552.660.402,73	18.381.629.946,85	17.794.615.415,24
Nettoabsatz	-350.655.727,05	108.784.317,20	364.299.873,60	231.386.240,62
Anteilumlauf in Stück	378.038.171	385.284.456	382.965.489	375.282.604
Anteilwert	48,27	48,15	47,99	47,41
Ausschüttung je Anteil	1,10	1,00	1,10	1,00
Tag der Ausschüttung	09.01.2026	10.01.2025	05.01.2024	06.01.2023
Ertragsschein-Nummer	30	29	28	27

Vermögensübersicht zum 30. September 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke		10.557.285.461,18		57,84
(davon in Fremdwährung:	2.317.765.461,18)			
2. Geschäftsgrundstücke im Zustand der Bebauung		455.378.977,24		2,50
(davon in Fremdwährung:	78.399.121,44)			
Zwischensumme		11.012.664.438,42		60,34
(insgesamt in Fremdwährung:	2.396.164.582,62)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		4.333.385.985,70		23,74
(davon in Fremdwährung:	570.446.895,20)			
2. Minderheitsbeteiligungen		530.366.502,11		2,91
(davon in Fremdwährung:	151.259.995,98)			
Zwischensumme		4.863.752.487,81		26,65
(insgesamt in Fremdwährung:	721.706.891,18)			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		3.188.512.049,57		17,47
(davon in Fremdwährung:	110.067.087,84)			
Zwischensumme		3.188.512.049,57		17,47
(insgesamt in Fremdwährung:	110.067.087,84)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		100.632.048,94		0,55
(davon in Fremdwährung:	4.441.094,01)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		1.559.295.847,51		8,54
(davon in Fremdwährung:	154.867.705,58)			
3. Zinsansprüche		3.352.411,12		0,02
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten				
– bei Immobilien		37.936.857,21		0,21
(davon in Fremdwährung:	6.703.105,69)			
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		9.848.990,03		0,05
(davon in Fremdwährung:	3.521.133,11)			
5. Andere		88.872.025,16		0,49
(davon in Fremdwährung:	6.345.768,08)			
Zwischensumme		1.799.938.179,97		9,86
(insgesamt in Fremdwährung:	175.878.806,47)			
Summe der Vermögensgegenstände		20.864.867.155,77		114,32

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		1.812.743.454,54		9,93
(davon in Fremdwährung:	1.032.893.454,54)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		1.645.368,78		0,01
(davon in Fremdwährung:	112.157,61)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		155.746.128,15		0,85
(davon in Fremdwährung:	28.494.451,36)			
4. anderen Gründen		119.575.949,13		0,66
(davon in Fremdwährung:	13.138.951,07)			
Zwischensumme		2.089.710.900,60		11,45
(insgesamt in Fremdwährung:	1.074.639.014,58)			
II. Rückstellungen		523.850.048,65		2,87
(davon in Fremdwährung:	55.543.845,69)			
Summe der Schulden		2.613.560.949,25		14,32
C. Fondsvermögen		18.251.306.206,52		100,00

Umlaufende Anteile (Stück)	378.038.171
Anteilwert (EUR)	48,27

Devisenkurse:

Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,87221	GBP
Polnischer Zloty (PLN)	1 EUR =	4,26870	PLN
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	24,31650	CZK
Ungarischer Forint (HUF)	1 EUR =	390,56000	HUF
Norwegische Krone (NOK)	1 EUR =	11,68355	NOK
Schweizer Franken (CHF)	1 EUR =	0,93316	CHF

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der Immobilien beträgt zum Stichtag 11.012,7 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 4.863,8 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 3.188,5 Mio. EUR. Sie sind unter anderem als Termingelder angelegt.

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 912,6 Mio. EUR und zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 415,8 Mio. EUR für laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 449,9 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 507,6 Mio. EUR, für Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 115,0 Mio. EUR, für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 29,0 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 1,6 Mio. EUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen Mietforderungen in Höhe von 8,6 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,8 Mio. EUR, und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 91,5 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 3,6 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 1.404,4 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 154,9 Mio. EUR.

Bei den Zinsansprüchen in Höhe von 3,4 Mio. EUR handelt es sich um abgegrenzte Zinsen für Termingelder.

Von den Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien in Höhe von 37,9 Mio. EUR und bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 9,8 Mio. EUR entfallen 10,2 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position Andere Vermögensgegenstände beinhaltet im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in einer Gesamthöhe von 35,8 Mio. EUR, Akquisitionskosten für bereits protokollierte Immobilien und Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 0,3 Mio. EUR, noch nicht realisierte Ergebnisse aus Devisentermingeschäften in Höhe von 35,6 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3,3 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 2,1 Mio. EUR, Forderungen gegenüber einer Grundstücksgesellschaft in Höhe von 5,9 Mio. EUR, Forderungen gegenüber Versicherungen in Höhe von 1,0 Mio. EUR und Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,8 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 1.812,7 Mio. EUR stehen im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung von in den Niederlanden, Deutschland, Frankreich und Großbritannien gelegenen Objekten. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für Fremdkapitalaufnahmen der Immobilien-Gesellschaften im Gesamtvolumen von 1.044,5 Mio. EUR zur Verfügung.

Bei den Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben handelt es sich um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für Transaktionen von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Davon entfallen auf die Euroländer 1,5 Mio. EUR und auf Fremdwährungsländer 0,1 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 43,1 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 28,5 Mio. EUR, Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 79,4 Mio. EUR und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten in Höhe von 4,1 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 4,2 Mio. EUR, Verbindlichkeiten aus Cash Collateral in Höhe von 36,2 Mio. EUR, noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 0,1 Mio. EUR, einem Zahlungseingang für einen anstehenden Verkauf einer Immobilie in Höhe von 19,6 Mio. EUR, abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 16,0 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 13,0 Mio. EUR, Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 38,8 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Anteilumsätzen in Höhe von 3,9 Mio. EUR.

Rückstellungen

Rückstellungen bestehen unter anderem in Höhe von 63,9 Mio. EUR für Instandhaltungen, 82,2 Mio. EUR für Ertragsteuer und 373,4 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT).

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei Direktinvestments in Höhe von 184,4 Mio. EUR enthalten. Für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Höhe von 189,0 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.

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

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

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen verringerte sich im Berichtszeitraum von 18.552,7 Mio. EUR per 30. September 2024 auf 18.251,3 Mio. EUR per 30. September 2025. Im gleichen Zeitraum wurden 10.753.607 Anteile ausgegeben und 17.999.892 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelabfluss in Höhe von minus 350,7 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 378.038.171 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 48,27 EUR.



Wien, „Hotel Le Meridien“

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⁾
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Belgien											
1	1040 Brüssel Avenue d'Auderghem 2-14	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 5%; L: 2%; Kfz: 6%	Jul. 97	1996	782	5.404	–	K/Pa
Deutschland											
2	10178 Berlin Anna-Louisa-Karsch-Straße 2 „SpreePalais am Dom“	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 6%; L: 1%; Kfz: 3%	Jul. 95 ¹¹⁾	2002	5.511	22.562	–	K/Pa, La
3	10117 Berlin Friedrichstraße 50-55 „Checkpoint Charlie“	–	G	F	B/P: 77%; Ha: 9%; L: 1%; S: 7%; Kfz: 5%	Jul. 00	1999	3.479	18.959	–	K/La/Pa
4	10117 Berlin Friedrichstraße 147+148/ Georgenstraße 24+25 „Friedrich Carré I“	–	G	F	B/P: 70%; Ha: 25%; L: 2%; Kfz: 3%	Apr. 11	2002	5.605	23.881	–	K/Pa
5	10117 Berlin Friedrichstraße 149/ Dorotheenstraße 54 „Friedrich Carré II“	–	G	F	B/P: 74%; Ha: 22%; L: 2%; Kfz: 3%	Sep. 11	2002	2.723 ¹²⁾	11.697	–	K/Pa
6	10117 Berlin Reinhardtstraße 52 „Waterfalls Berlin“	–	G	F	B/P: 95%; Kfz: 5%	Jan. 01	2004	1.688	6.470	–	K/Pa
7	12165 Berlin Schloßstraße 34 „Das Schloss Shoppingcenter“	–	G	F	B/P: 13%; Ha: 72%; L: 4%; S: 3%; Kfz: 8%	Nov. 18	2006	12.515	41.268	–	K/Pa/R
8	10623 Berlin Straße des 17. Juni 106-108 „TiergartenTower“	–	G	B	B/P: 26%; H: 73%; Kfz: 1%	Jun. 05	2005	4.332	18.992	–	K/La/Pa
9	10119 Berlin Torstraße 49 „Schönhäuser Tor“	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 8%; L: 1%; Kfz: 3%	Nov. 93 ¹¹⁾	1996	4.314	16.191	–	K/Pa
10	38100 Braunschweig Platz am Ritterbrunnen 1 „Schloss-Arkaden“	–	G	F	B/P: 8%; Ha: 72%; L: 7%; S: 3%; Kfz: 10%	Mrz. 11	2007	25.023	55.646	–	R/Pa
11	28197 Bremen Ludwig-Erhard-Straße 57-63 „Logistikzentrum Bremen“	–	G	F	B/P: 5%; L: 95%	Okt. 08 ¹¹⁾	2009	70.926	40.293	–	–
12	40213 Düsseldorf Benrather Straße 18-20 „Benrather-Karree“	–	G	F	B/P: 78%; Ha: 11%; L: 3%; Kfz: 9%	Aug. 03	2003	5.121	29.561	–	K/La/Pa
13	40474 Düsseldorf Cecilienallee 6-7 „CUBES“	–	G	F	B/P: 86%; L: 3%; S: 2%; Kfz: 9%	Jan. 22	2012	10.280	14.867	–	K/Pa/F

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	Marktübliche Miete TEUR ⁷⁾	Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			23.170,0 (0,13)
				41,3	1.281,1	21.800,0
				41,3	1.281,1	24.540,0
7,2	14,6	2,6	7.156,7			180.915,0 (0,99)
				47,0	8.198,3	180.630,0
				47,0	8.357,8	181.200,0
16,2	13,8	4,3	4.943,0			136.285,0 (0,75)
				43,8	6.267,8	134.970,0
				43,8	6.246,5	137.600,0
7,8	10,3	5,0	9.323,5			236.815,0 (1,30)
				47,7	10.511,5	237.530,0
				47,7	10.588,1	236.100,0
2,0	6,1	6,8	5.129,9			119.250,0 (0,65)
				47,1	5.148,9	118.700,0
				47,1	5.153,3	119.800,0
1,3	1,1	4,5	1.895,1			44.365,0 (0,24)
				48,4	2.120,1	43.830,0
				48,4	2.148,6	44.900,0
8,5	21,8	3,4	10.278,2			174.520,0 (0,96)
				40,9	10.833,8	171.040,0
				40,7	11.141,5	178.000,0
- ¹⁶⁾	- ¹⁶⁾	- ¹⁶⁾	- ¹⁶⁾			79.019,3 (0,43)
				49,6	5.594,2	89.180,0
				55,0	5.616,3	87.960,0
23,1	1,1	2,4	3.396,6			91.575,0 (0,50)
				40,5	5.233,1	91.950,0
				30,5	5.134,1	91.200,0
5,7	9,6	3,7	19.137,9			293.535,0 (1,61)
				46,7	19.129,2	289.360,0
				46,7	19.353,3	297.710,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			37.250,0 (0,20)
				34,0	2.100,6	38.600,0
				34,0	2.100,6	35.900,0
14,7	4,3	2,6	10.160,9			211.645,0 (1,16)
				47,8	11.219,8	213.700,0
				47,8	10.906,6	209.590,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			104.205,0 (0,57)
				57,1	4.953,3	104.790,0
				57,1	4.677,8	103.620,0

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

Belgien

1	1040 Brüssel Avenue d'Auderghem 2-14	-	-	0,0	0,0	-	-
---	---	---	---	-----	-----	---	---

Deutschland

2	10178 Berlin Anna-Louisa-Karsch-Straße 2 „SpreePalais am Dom“	-	-	0,0	0,0	-	-
---	---	---	---	-----	-----	---	---

3	10117 Berlin Friedrichstraße 50-55 „Checkpoint Charlie“	-	-	0,0	0,0	-	-
---	---	---	---	-----	-----	---	---

4	10117 Berlin Friedrichstraße 147 + 148/ Georgenstraße 24 + 25 „Friedrich Carré I“	-	-	0,0	0,0	-	-
---	--	---	---	-----	-----	---	---

5	10117 Berlin Friedrichstraße 149/ Dorotheenstraße 54 „Friedrich Carré II“	-	-	0,0	0,0	-	-
---	--	---	---	-----	-----	---	---

6	10117 Berlin Reinhardtstraße 52 „Waterfalls Berlin“	-	-	0,0	0,0	-	-
---	---	---	---	-----	-----	---	---

7	12165 Berlin Schloßstraße 34 „Das Schloss Shoppingcenter“	-	-	79,1	138.000,0	-	-
---	---	---	---	------	-----------	---	---

8	10623 Berlin Straße des 17. Juni 106-108 „TiergartenTower“	-	-	0,0	0,0	-	-
---	--	---	---	-----	-----	---	---

9	10119 Berlin Torstraße 49 „Schönhauser Tor“	-	-	0,0	0,0	-	-
---	---	---	---	-----	-----	---	---

10	38100 Braunschweig Platz am Ritterbrunnen 1 „Schloss-Arkaden“	-	-	0,0	0,0	-	-
----	---	---	---	-----	-----	---	---

11	28197 Bremen Ludwig-Erhard-Straße 57-63 „Logistikzentrum Bremen“	-	-	0,0	0,0	-	-
----	--	---	---	-----	-----	---	---

12	40213 Düsseldorf Benrather Straße 18-20 „Benrather-Karree“	-	-	0,0	0,0	-	-
----	--	---	---	-----	-----	---	---

13	40474 Düsseldorf Cecilienallee 6-7 „CUBES“	-	-	20,2	21.000,0	-	-
----	--	---	---	------	----------	---	---

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
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
6.673,1 (= 6,3)	4.878,1	1.795,1	0,0	0,0 (0,00)	0,0
3.407,1 (= 6,4)	2.518,1	889,0	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-
19.139,5 (= 7,5)	15.467,7	3.671,8	1.914,6	5.903,3 (0,03)	3,1
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
12.012,5 (= 4,8)	8.898,1	3.114,4	0,0	0,0 (0,00)	0,0
287,1 (= 1,0)	132,5	154,5	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-
10.792,4 (= 7,7)	9.253,7	1.538,7	1.079,3	6.655,4 (0,04)	6,3

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⁾
14	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude 558 „FLZ – Fracht- und Logistik Zentrum“ (Gebäudeteil I)	–	G (E)	F	B/P: 35%; Ha: 2%; L: 60%; Kfz: 3%	Feb. 00 ¹¹⁾	1999	12.122	9.627	–	–
15	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude 558 „FLZ – Fracht- und Logistik Zentrum“ (Gebäudeteil II)	–	G (E)	F	B/P: 37%; L: 61%; Kfz: 2%	Feb. 00 ¹¹⁾	2001	10.280	9.982	–	–
16	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude: 571 „AIR CARGO Center“	–	G (E)	F	B/P: 34%; L: 56%; Kfz: 10%	Okt. 03	2003	33.766	22.243	–	Pa
17	60311 Frankfurt am Main Große Gallusstraße 9 „Novum“	–	G	F	B/P: 91%; L: 4%; Kfz: 5%	Dez. 86 ¹¹⁾	2000	476	3.001	–	K/Pa
18	60314 Frankfurt am Main Hanauer Landstraße 126-128 „Lighttower“	–	G	F	B/P: 91%; Ha: 3%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 5%	Sep. 71 ¹¹⁾	1966/ 2005	1.834	10.132	–	Pa
19	60528 Frankfurt am Main Herriotstraße 1/ Saonestraße 5 „Herriot's“	–	G (E)	F	B/P: 85%; Ha: 2%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 11%	Mai 00 ¹¹⁾	2002	23.307	37.749	–	K/La/Pa
20	60327 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 178-190 „Atrium Plaza“	–	G	F	B/P: 93%; L: 1%; Kfz: 6%	Apr. 03	2003	7.185	25.270	–	K/Pa
21	60326 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 293/ Kleyerstraße 20	–	G	F	B/P: 88%; L: 2%; S: 2%; Kfz: 7%	Sep. 94 ¹¹⁾	1992	6.194	19.379	–	K/La/Pa
22	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 2 „Poseidon“	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 3%; L: 1%; S: 2%; Kfz: 7%	Dez. 92 ¹¹⁾	1986/ 2013	6.803	40.618 ¹⁴⁾	–	K/Pa
23	60325 Frankfurt am Main Ulmenstraße 30 „Westend Sky“	–	G	F	B/P: 92%; Ha: 2%; L: 1%; Kfz: 5%	Jul. 93 ¹¹⁾	1975/ 2017	3.318	16.227	–	K/La/Pa
24	20354 Hamburg Dammtorstraße 29-32/ Kleine Theaterstraße „Metropolis Haus“	–	G	F	B/P: 77%; Ha: 13%; L: 2%; S: 5%; Kfz: 3%	Jun. 12	2011	2.434	17.190	–	K/Pa/R
25	20354 Hamburg Hohe Bleichen 11	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 11%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 4%	Dez. 09	2008	1.518	8.904	–	K/Pa
26	20354 Hamburg Neuer Wall 80 „Bornhold Haus“	–	G (E)	F	B/P: 63%; Ha: 33%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 3%	Dez. 20	2009	2.115	10.902	–	K/Pa
27	20355 Hamburg Stadthausbrücke 1-3 „Fleethof“	–	G	F	B/P: 80%; Ha: 8%; L: 1%; Kfz: 11%	Jan. 94 ¹¹⁾	1993	5.768	15.664	–	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)		
8,9	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					11.285,0	(0,06)
				33,0	1.153,3			11.700,0	
				29,3	1.083,7			10.870,0	
29,1	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					11.445,0	(0,06)
				33,0	1.173,5			12.200,0	
				31,3	1.055,6			10.690,0	
5,6	16,1	6,0	2.826,2					31.775,0	(0,17)
				36,2	2.971,1			33.000,0	
				33,2	2.884,3			30.550,0	
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					19.340,0	(0,11)
				44,9	987,9			20.200,0	
				34,9	976,6			18.480,0	
1,2	– ¹³⁾	– ¹³⁾	2.233,3					35.690,0	(0,20)
				39,6	2.302,4			36.000,0	
				39,6	2.226,1			35.380,0	
28,1	16,2	2,7	6.979,1					109.230,0	(0,60)
				47,7	7.394,0			107.300,0	
				37,7	7.454,8			111.160,0	
19,0	1,0	2,4	5.354,7					78.765,0	(0,43)
				48,3	4.970,0			78.900,0	
				38,3	4.946,7			78.630,0	
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					56.935,0	(0,31)
				36,0	3.294,6			57.400,0	
				26,0	3.452,2			56.470,0	
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					213.845,0	(1,17)
				57,8	13.084,4			214.800,0	
				47,8	13.572,1			212.890,0	
3,5	14,9	4,0	7.468,6					147.605,0	(0,81)
				62,3	6.896,1			153.600,0	
				52,3	6.606,6			141.610,0	
43,4 (50,1)	2,4	6,8	2.520,8					116.650,0	(0,64)
				56,7	5.629,1			118.200,0	
				56,7	5.640,8			115.100,0	
0,6	1,0	3,8	2.570,4					74.265,0	(0,41)
				53,3	3.521,9			73.830,0	
				53,3	3.378,1			74.700,0	
7,7	8,9	3,8	4.629,9					103.140,0	(0,57)
				53,8	5.053,1			101.580,0	
				53,8	5.055,7			104.700,0	
0,3	4,8	2,6	5.284,9					112.400,0	(0,62)
				37,5	5.503,7			110.400,0	
				37,5	5.521,2			114.400,0	

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 %)
14	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude 558 „FLZ – Fracht- und Logistik Zentrum“ (Gebäudeteil I)	–	–	0,0	0,0	–	–
15	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude 558 „FLZ – Fracht- und Logistik Zentrum“ (Gebäudeteil II)	–	–	0,0	0,0	–	–
16	60549 Frankfurt am Main Cargo City Süd, Gebäude: 571 „AIR CARGO Center“	–	–	0,0	0,0	–	–
17	60311 Frankfurt am Main Große Gallusstraße 9 „Novum“	–	–	0,0	0,0	–	–
18	60314 Frankfurt am Main Hanauer Landstraße 126-128 „Lighttower“	–	–	0,0	0,0	–	–
19	60528 Frankfurt am Main Herriotstraße 1/ Saonestraße 5 „Herriot's“	–	–	0,0	0,0	–	–
20	60327 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 178-190 „Atrium Plaza“	–	–	0,0	0,0	–	–
21	60326 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 293/ Kleyerstraße 20	–	–	0,0	0,0	–	–
22	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 2 „Poseidon“	–	–	0,0	0,0	–	–
23	60325 Frankfurt am Main Ulmenstraße 30 „Westend Sky“	–	–	0,0	0,0	–	–
24	20354 Hamburg Dammthorstraße 29-32/ Kleine Theaterstraße „Metropolis Haus“	–	–	0,0	0,0	–	–
25	20354 Hamburg Hohe Bleichen 11	–	–	0,0	0,0	–	–
26	20354 Hamburg Neuer Wall 80 „Bornhold Haus“	–	–	17,7	18.300,0	–	–
27	20355 Hamburg Stadthausbrücke 1-3 „Fleethof“	–	–	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
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
15,5 (= 5,2)	12,5	3,0	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
5.181,7 (= 5,9)	3.958,3	1.223,4	0,0	0,0 (0,00)	0,0
3.139,7 (= 5,8)	2.544,0	595,7	0,0	0,0 (0,00)	0,0
7.363,2 (= 6,4)	6.067,7	1.295,5	736,3	3.804,3 (0,02)	5,2
-	-	-	-	-	-

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⁾
28	65451 Kelsterbach Donaustraße 2 „Mönchhof Frankfurt Airport“	–	G	F	B/P: 4%; L: 89%; S: 5%; Kfz: 3%	Dez. 18	2018	54.058	31.700	–	–
29	65451 Kelsterbach Donaustraße, „Logistikzentrum FFM-Airport“ 2. BA	–	G	F	B/P: 11%; L: 82%; S: 3%; Kfz: 4%	Mai 21	2021	43.792	25.896	–	–
30	50668 Köln An den Dominikanern 4a „Lindner Hotel“	–	G	F	H: 100%	Sep. 98 ¹¹⁾	2000	979	4.196	–	K/Pa
31	50672 Köln Magnusstraße 11-13	–	G	F	B/P: 93%; Kfz: 7%	Feb. 98 ¹¹⁾	1998	3.207	11.623	–	Pa
32	50667 Köln Neumarkt 2-4 „Neumarkt Galerie“	–	G	F	B/P: 31%; Ha: 66%; L: 2%; Kfz: 2%	Sep. 14	1997/ 2013	7.095	36.782	–	K/La/Pa/R
33	80634 München Arnulfstraße 59	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 4%; L: 2%; S: 2%; Kfz: 5%	Mrz. 11	2010	5.484	19.359	–	K/Pa
34	80339 München Barthstraße 12-22 „RONDO“	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 2%; L: 3%; Kfz: 6%	Aug. 99	2000	14.360	28.386	–	K/La/Pa
35	80335 München Bayerstraße 12 „Sofitel Munich Bayerpost“	–	G	F	H: 100%	Nov. 15	2004	7.992	25.208	–	K/Pa
36	80335 München Goethestraße 2-6/ Bayerstraße 39-43 „Hotel Le Méridien“	–	G	F	B/P: 9%; Ha: 5%; H: 86%	Feb. 15	2002	5.095	26.073	107	K/Pa
37	80335 München Bayerstraße 21/ Zweigstraße 4 „Twenty One Central“	–	G	F	B/P: 38%; Ha: 35%; H: 25%; L: 2%; Kfz: 1%	Jan. 87 ¹¹⁾	1975/ 2022	2.612	15.529	–	K/La/Pa/R
38	81373 München Landaubogen 10/ Garmischer Straße 35 „Alpha-Haus“	–	G	F	B/P: 87%; L: 5%; S: 1%; Kfz: 8%	Mrz. 97 ¹¹⁾	1990	13.093	19.102	–	Pa
39	81671 München Rosenheimer Straße 141 e-h „HighriseOne“	–	G	F	B/P: 92%; Ha: 1%; L: 1%; Kfz: 5%	Mai 18	2018	3.715	19.818	–	K/La/Pa
40	80331 München Rosental 4 „LEOMAX“	–	G	F	B/P: 62%; Ha: 28%; L: 1%; W: 6%; Kfz: 3%	Okt. 78 ¹¹⁾	2002	1.145	4.825	481	La/Pa
41	81541 München St.-Martin-Straße 58-68/ Hohenwaldeckstraße 1-3 „Sunyard“	–	G	F	B/P: 83%; Ha: 5%; L: 4%; S: 3%; Kfz: 5%	Dez. 02	1991/ 2012	9.297	24.447	–	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	Marktübliche Miete TEUR ⁷⁾	Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			51.845,0 (0,28)
				43,1	2.896,8	52.300,0
				33,1	2.896,8	51.390,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			45.870,0 (0,25)
				45,5	2.472,8	46.800,0
				35,5	2.472,8	44.940,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			19.915,0 (0,11)
				44,8	1.418,7	19.600,0
				44,8	1.391,3	20.230,0
0,6	0,1	3,4	3.338,1			61.945,0 (0,34)
				43,1	3.286,0	63.520,0
				43,1	3.290,0	60.370,0
4,6	8,5	4,3	14.086,7			211.185,0 (1,16)
				48,3	12.291,2	210.800,0
				48,3	12.082,0	211.570,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			135.320,0 (0,74)
				54,6	6.301,4	135.350,0
				54,6	5.431,8	135.290,0
20,7	2,9	2,9	4.737,0			115.410,0 (0,63)
				45,8	5.943,5	112.670,0
				45,8	5.887,9	118.150,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			187.955,0 (1,03)
				49,4	9.450,0	191.360,0
				54,8	10.417,3	184.550,0
2,6	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			177.070,0 (0,97)
				46,4	9.494,8	184.350,0
				46,4	9.072,5	169.790,0
20,6	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			103.280,0 (0,57)
				56,5	5.030,2	102.700,0
				46,5	4.835,1	103.860,0
4,1	9,9	2,8	3.603,2			65.720,0 (0,36)
				34,5	3.730,3	63.830,0
				34,5	3.620,4	67.610,0
0,0	0,0	3,6	6.258,8			158.740,0 (0,87)
				62,5	7.410,3	160.100,0
				62,5	6.912,3	157.380,0
15,4	7,6	3,2	2.203,2			86.075,0 (0,47)
				46,6	3.078,7	86.770,0
				46,6	3.071,4	85.380,0
17,0	5,5	4,3	4.956,7			130.020,0 (0,71)
				47,0	6.052,5	129.490,0
				47,0	5.967,9	130.550,0

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 %)
28	65451 Kelsterbach Donaustraße 2 „Mönchhof Frankfurt Airport“	-	-	0,0	0,0	-	-
29	65451 Kelsterbach Donaustraße, „Logistikzentrum FFM-Airport“ 2. BA	-	-	0,0	0,0	-	-
30	50668 Köln An den Dominikanern 4a „Lindner Hotel“	-	-	0,0	0,0	-	-
31	50672 Köln Magnusstraße 11-13	-	-	0,0	0,0	-	-
32	50667 Köln Neumarkt 2-4 „Neumarkt Galerie“	-	-	0,0	0,0	-	-
33	80634 München Arnulfstraße 59	-	-	0,0	0,0	-	-
34	80339 München Barthstraße 12-22 „RONDO“	-	-	0,0	0,0	-	-
35	80335 München Bayerstraße 12 „Sofitel Munich Bayerpost“	-	-	37,2	70.000,0	-	-
36	80335 München Goethestraße 2-6/ Bayerstraße 39-43 „Hotel Le Méridien“	-	-	0,0	0,0	-	-
37	80335 München Bayerstraße 21/ Zweigstraße 4 „Twenty One Central“	-	-	0,0	0,0	-	-
38	81373 München Landaubogen 10/ Garmischer Straße 35 „Alpha-Haus“	-	-	0,0	0,0	-	-
39	81671 München Rosenheimer Straße 141 e-h „HighriseOne“	-	-	28,3	45.000,0	-	-
40	80331 München Rosental 4 „LEOMAX“	-	-	0,0	0,0	-	-
41	81541 München St.-Martin-Straße 58-68/ Hohenwaldeckstraße 1-3 „Sunnyard“	-	-	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
3.335,9 (= 7,8)	2.658,4	677,5	333,6	1.056,4 (0,01)	3,2
3.315,9 (= 7,5)	2.676,9	639,0	333,6	1.862,4 (0,01)	5,6
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
16.848,5 (= 6,4)	13.222,0	3.626,5	0,0	0,0 (0,00)	0,0
4.216,6 (= 5,8)	2.642,9	1.573,8	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-
9.041,7 (= 5,0)	6.082,1	2.959,6	904,2	75,4 (0,00)	0,1
7.425,1 (= 4,7)	5.589,2	1.835,9	247,6	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
6.749,6 (= 4,8)	5.075,1	1.674,5	687,0	1.774,7 (0,01)	2,6
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

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⁾
42	80339 München Theresienhöhe 11, 11a, 12 „Theresie“	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 7%; L: 2%; Kfz: 4%	Okt. 14	2003	17.944	50.232	–	K/Pa
43	63263 Neu-Isenburg Hermesstraße 2/ Frankfurter Straße 168-176 „Isenburg-Zentrum“ Shopteil West, Mitte und Ost	–	G	F	Ha: 88%; L: 6%; S: 3%; Kfz: 4%	Aug. 89 ¹¹⁾ Sept. 11 ¹⁵⁾	1972/ 2002, 2011	48.916	46.162	–	K/Pa/R
44	41468 Neuss Am Blankenwasser 22 „Logistikzentrum Rhein-Ruhr“	–	G	F	B/P: 7%; L: 91%; S: 1%	Jan. 08 ¹¹⁾	2009	160.000	90.476	–	–
45	90402 Nürnberg Karolinenstraße 32-36 „Kaufhaus Breuning“	–	G	F	B/P: 5%; Ha: 86%; L: 1%; S: 4%; Kfz: 5%	Apr. 03	2002	3.588	16.582	–	K/La/Pa/R
46	65479 Raunheim Am Prime Parc 4-12 „Prime Parc“ Bauabschnitt I, Bauteil A1-A5	–	G	F	B/P: 65%; L: 18%; S: 10%; Kfz: 6%	Okt. 00 ¹¹⁾	2000, 2001	10.732	10.784	–	Pa
47	65479 Raunheim Am Prime Parc 1-13, 17 „Prime Parc“, Bauteil B1-B8	–	G	F	B/P: 86%; L: 4%; S: 3%; Kfz: 7%	Dez. 01 Aug. 03 ¹¹⁾	2001, 2003	17.031	24.022	–	Pa
48	65479 Raunheim Am Prime Parc 2a/Kelsterbacher Str. 14, „Prime Parc“, Bauab- schnitt III, Bauteil C1 + Parkhaus	–	G	F	B/P: 60%; L: 18%; Kfz: 22%	Jun. 04 ¹¹⁾	2004	4.450	5.905	–	K/Pa
49	65479 Raunheim Am Prime Parc 2 „Prime Parc“ Bauabschnitt IV, Bauteil C2	–	G	F	B/P: 99%; Kfz: 1%	Mrz. 07 ¹¹⁾	2007	1.901	3.715	–	K/Pa
50	70173 Stuttgart Königstraße 10c, 12/ Kronenstraße 3 „s'Zentrum“	–	G (E)	F	B/P: 22%; Ha: 73%; L: 2%; Kfz: 2%	Nov. 02	2002	5.822	33.847	–	K/La/Pa/R
51	70173 Stuttgart Königstraße 14	–	G	F	B/P: 52%; Ha: 47%; L: 1%; Kfz: 1%	Sep. 93 ¹¹⁾	1925/ 1995	2.052	10.917	–	K/La/Pa/R
Frankreich											
52	69007 Lyon 35, Rue de Marseille „New Deal“	–	G	F	B/P: 77%; Ha: 18%; S: 2%; Kfz: 4%	Jun. 17	1932/ 2016	6.461	21.817	–	K/La/Pa
53	77950 Montereau-sur-le-Jard Rue Antoine de St Exupéry „Project Tailor“	–	G	F	B/P: 11%; L: 89%	Apr. 22	2024	204.020	141.494	–	K
54	92200 Neuilly-sur-Seine 136-140 Avenue Charles de Gaulle/1, Rue des Huissiers/ 1-3, Rue des Poissonniers	–	G	F	B/P: 88%; L: 1%; S: 6%; Kfz: 5%	Dez. 15	1972/ 2011	2.400	13.105	–	K/La/Pa
55	75019 Paris 35, Rue de la Gare	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 6%; L: 1%; Kfz: 7%	Dez. 15	2007	16.538	28.552	–	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	Marktübliche Miete TEUR ⁷⁾	Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)
0,7	6,3	2,2	14.853,7			349.110,0 (1,91)
				47,9	16.527,5	352.600,0
				47,9	14.604,1	345.620,0
13,2	12,8	3,2	9.874,6			141.105,0 (0,77)
				37,2	11.117,4	138.900,0
				37,2	11.041,4	143.310,0
0,0	0,0	1,6	6.191,7			108.135,0 (0,59)
				33,3	6.063,6	108.610,0
				33,3	6.190,6	107.660,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			84.740,0 (0,46)
				38,4	5.073,8	85.340,0
				38,4	4.090,5	84.140,0
8,2	7,5	5,8	1.577,1			17.645,0 (0,10)
				44,1	1.338,1	18.300,0
				34,1	1.431,0	16.990,0
7,4	1,9	3,6	3.888,9			45.505,0 (0,25)
				47,1	3.466,0	47.000,0
				37,1	3.518,2	44.010,0
1,3	6,0	4,7	1.306,6			14.075,0 (0,08)
				49,1	1.041,4	14.600,0
				39,1	994,8	13.550,0
78,3 (76,4)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			5.845,0 (0,03)
				52,1	582,5	6.000,0
				42,1	598,9	5.690,0
12,5	8,4	2,6	7.466,3			103.925,0 (0,57)
				46,4	8.526,5	104.850,0
				46,4	7.660,2	103.000,0
1,2	0,8	3,6	3.827,3			62.260,0 (0,34)
				41,8	3.122,1	61.400,0
				41,8	2.908,1	63.120,0
16,9	13,7	4,4	4.843,6			96.865,0 (0,53)
				52,0	5.166,7	93.400,0
				42,0	5.648,2	100.330,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			146.520,0 (0,80)
				48,5	7.047,8	147.700,0
				48,5	6.699,3	145.340,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			157.615,0 (0,86)
				50,5	7.461,2	157.300,0
				35,5	7.309,2	157.930,0
10,1	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			165.530,0 (0,91)
				52,3	9.038,6	164.800,0
				42,3	8.134,7	166.260,0

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 %)
42	80339 München Theresienhöhe 11, 11a, 12 „Theresie“	-	-	0,0	0,0	-	-
43	63263 Neu-Isenburg Hermesstraße 2/ Frankfurter Straße 168-176 „Isenburg-Zentrum“ Shopteil West, Mitte und Ost	-	-	0,0	0,0	-	-
44	41468 Neuss Am Blankenwasser 22 „Logistikzentrum Rhein-Ruhr“	-	-	0,0	0,0	-	-
45	90402 Nürnberg Karolinenstraße 32-36 „Kaufhaus Breuning“	-	-	0,0	0,0	-	-
46	65479 Raunheim Am Prime Parc 4-12 „Prime Parc“ Bauabschnitt I, Bauteil A1-A5	-	-	0,0	0,0	-	-
47	65479 Raunheim Am Prime Parc 1-13, 17 „Prime Parc“, Bauteil B1-B8	-	-	0,0	0,0	-	-
48	65479 Raunheim Am Prime Parc 2a/Kelsterbacher Str. 14, „Prime Parc“, Bauab- schnitt III, Bauteil C1 + Parkhaus	-	-	0,0	0,0	-	-
49	65479 Raunheim Am Prime Parc 2 „Prime Parc“ Bauabschnitt IV, Bauteil C2	-	-	0,0	0,0	-	-
50	70173 Stuttgart Königstraße 10c, 12/ Kronenstraße 3 „s'Zentrum“	-	-	0,0	0,0	-	-
51	70173 Stuttgart Königstraße 14	-	-	0,0	0,0	-	-
Frankreich							
52	69007 Lyon 35, Rue de Marseille „New Deal“	-	-	0,0	0,0	-	-
53	77950 Montereau-sur-le-Jard Rue Antoine de St Exupéry „Project Tailor“	-	-	21,8	32.000,0	-	-
54	92200 Neuilly-sur-Seine 136-140 Avenue Charles de Gaulle/1, Rue des Huissiers/ 1-3, Rue des Poissonniers	-	-	47,6	75.000,0	-	-
55	75019 Paris 35, Rue de la Gare	-	-	50,7	84.000,0	-	-

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
9.556,4 (= 5,2)	6.453,9	3.102,5	0,0	0,0 (0,00)	0,0
1.602,2 (= 5,9)	1.047,0	555,2	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
4.137,4 (= 3,5)	2.139,9	1.997,5	450,2	771,2 (0,00)	1,7
4.693,0 (= 3,0)	2.327,9	2.365,1	488,1	3.218,8 (0,02)	6,5
5.133,2 (= 3,5)	2.296,1	2.837,1	513,3	85,6 (0,00)	0,2
11.666,2 (= 7,1)	9.744,3	1.922,0	1.166,6	194,4 (0,00)	0,2

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⁾
56	75009 Paris 64-76, Rue de la Victoire/ 53, Rue de Châteaudun „Opéra-Victoire“	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 3%; L: 1%; S: 8%; Kfz: 3%	Sep. 98	1998/ 2021	7.046 ¹⁷⁾	28.579	147	K/Pa
57	75008 Paris 120, Rue du Faubourg Saint-Honoré	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 7%; L: 4%; Kfz: 3%	Jun. 00	1800 /2012	784	3.045	–	K/Pa
58	75002 Paris 18, Rue du Quatre Septembre „Le Centorial“	–	G	F	B/P: 91%; Ha: 2%; L: 1%; S: 3%; Kfz: 3%	Dez. 00	1878/2003	6.400	36.530	–	K/La/Pa
Niederlande											
59	2952 AP Alblasserdam Rapenburg 2	–	G	F	B/P: 16%; L: 83%; Kfz: 1%	Okt. 23	2023	65.036	49.072	–	–
60	1079 Amsterdam Gelrestraat 16	–	G (E)	F	B/P: 88%; L: 2%; S: 6%; Kfz: 5%	Dez. 20	2020	1.735	16.851	–	K/La/Pa
61	1017 Amsterdam Herengracht 595 „The Bank“	–	G (E)	B	B/P: 82%; Ha: 12%; L: 1%; S: 2%; Kfz: 4%	Dez. 15	1931/ 2011	5.776	31.152	–	La/Pa/R
62	1012 AD Amsterdam Prins Hendrikkade 59-72 „Hotel NH Collection Amsterdam“	–	G (E)	F	H: 100%	Jan. 18	1985/ 2016	3.829	15.928	259	La/Pa
63	3012 Rotterdam Coolingel 63 „Cool 63“	–	G	F	B/P: 43%; Ha: 49%; S: 6%; Kfz: 2%	Mrz. 18	1954/2014	3.405	19.805	–	K/Pa/R
64	5928 Venlo Grubbenvorsterweg 10, 12/ Doctor Lelyweg 3, 11 „Venlo, Broekman“	–	G	F	B/P: 9%; L: 91%	Jan. 19	2019	82.322	63.577	–	–
65	5928 SL Venlo James Tobinstraat 5-11 „vidaXL Phase 3“	–	G	F	B/P: 2%; L: 92%; S: 4%; Kfz: 2%	Mai 20	2020	115.327	80.274	–	–
Österreich											
66	1070 Wien Mariahilferstraße 42 -48 „Kaufhaus Gerngross“	–	G	F	B/P: 3%; Ha: 94%; L: 3%	Dez. 03	1904/ 2010	5.888	31.115	–	K/La/Pa/R
67	1190 Wien Mooslackengasse 23/ Nußdorfer Lände 23 -27 „Business Center Muthgasse“	–	G	F	B/P: 91%; L: 1%; Kfz: 8%	Nov. 02	2002	6.209	23.199	–	K/Pa
68	1010 Wien Opernring 13 -15/ Elisabethenstraße 12, 14 Hotel „Le Méridien“	–	G	F	Ha: 1%; H: 99%	Feb. 04	2003	3.006	24.162	–	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	Marktübliche Miete TEUR ⁷⁾	Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)
46,1 (46,0)	7,7	2,5	12.392,1			427.965,0 (2,34)
				50,9	21.087,7	432.100,0
				48,3	22.229,4	423.830,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			59.190,0 (0,32)
				51,3	2.652,5	61.500,0
				41,3	2.647,1	56.880,0
3,2	0,4	4,5	18.952,2			513.750,0 (2,81)
				50,5	22.991,5	511.200,0
				40,5	23.089,0	516.300,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			70.660,0 (0,39)
				38,0	3.001,1	71.520,0
				48,0	3.187,9	69.800,0
0,0	0,0	5,8	7.160,9			163.600,0 (0,90)
				65,3	8.128,9	159.800,0
				65,3	7.785,7	167.400,0
– ¹⁶⁾	– ¹⁶⁾	– ¹⁶⁾	– ¹⁶⁾			297.960,6 (1,63)
				60,0	15.520,2	302.770,0
				55,8	15.515,9	297.510,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			130.495,0 (0,71)
				52,8	6.133,9	125.290,0
				52,8	5.809,5	135.700,0
0,0	1,9	4,2	5.633,1			65.875,0 (0,36)
				49,5	3.950,8	66.890,0
				49,5	3.862,0	64.860,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			72.390,0 (0,40)
				43,5	3.526,4	72.930,0
				43,5	3.815,4	71.850,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			101.150,0 (0,55)
				44,6	5.166,6	100.370,0
				44,8	5.280,3	101.930,0
3,1	12,1	3,5	7.861,3			136.515,0 (0,75)
				34,9	8.077,2	137.230,0
				34,9	7.856,5	135.800,0
25,0	1,5	1,7	4.356,7			42.930,0 (0,24)
				49,3	5.152,0	42.760,0
				47,2	4.497,4	43.100,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			92.970,0 (0,51)
				48,1	5.447,9	93.840,0
				48,1	5.447,9	92.100,0

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 %)
56	75009 Paris 64-76, Rue de la Victoire/ 53, Rue de Châteaudun „Opéra-Victoire“	-	-	0,0	0,0	-	-
57	75008 Paris 120, Rue du Faubourg Saint-Honoré	-	-	0,0	0,0	-	-
58	75002 Paris 18, Rue du Quatre Septembre „Le Centorial“	-	-	0,0	0,0	-	-
Niederlande							
59	2952 AP Alblasserdam Rapenburg 2	-	-	0,0	0,0	-	-
60	1079 Amsterdam Gelrestraat 16	-	-	18,8	30.750,0	-	-
61	1017 Amsterdam Herengracht 595 „The Bank“	-	-	50,3	150.000,0	-	-
62	1012 AD Amsterdam Prins Hendrikkade 59-72 „Hotel NH Collection Amsterdam“	-	-	51,3	67.000,0	-	-
63	3012 Rotterdam Coolsingel 63 „Cool 63“	-	-	34,9	23.000,0	-	-
64	5928 Venlo Grubbenvorsterweg 10, 12/ Doctor Lelyweg 3, 11 „Venlo, Broekman“	-	-	35,6	25.800,0	-	-
65	5928 SL Venlo James Tobinstraat 5-11 „vidaXL Phase 3“	-	-	0,0	0,0	-	-
Österreich							
66	1070 Wien Mariahilferstraße 42 -48 „Kaufhaus Gerngross“	-	-	0,0	0,0	-	-
67	1190 Wien Mooslackengasse 23/ Nußdorfer Lände 23-27 „Business Center Muthgasse“	-	-	0,0	0,0	-	-
68	1010 Wien Opernring 13-15/ Elisabethenstraße 12, 14 Hotel „Le Méridien“	-	-	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
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
1.281,3 (= 1,5)	17,4	1.263,9	120,8	1.043,3 (0,01)	8,0
3.079,3 (= 1,6)	0,3	3.079,0	309,1	1.597,3 (0,01)	5,2
22.379,0 (= 7,5)	16.525,2	5.853,8	2.262,9	377,2 (0,00)	0,2
11.133,3 (= 7,2)	9.276,0	1.857,4	0,0	0,0 (0,00)	0,0
3.325,7 (= 4,7)	1.695,2	1.630,4	340,4	822,6 (0,00)	2,5
1.514,0 (= 2,1)	1,8	1.512,2	151,4	492,1 (0,00)	3,3
1.311,7 (= 1,3)	0,0	1.311,7	131,5	602,5 (0,00)	4,6
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

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⁾
Spanien											
69	08001 Barcelona Calle Pelayo 58	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1936/ 2008	1.150	4.812	–	K/La/Pa/R
70	08002 Barcelona La Rambla 111/ Carrer del Pintor Fortuny „Hotel Le Méridien“	–	G	F	H: 100%	Jan. 03	1956/ 2016	1.874 ¹⁸⁾	16.172	–	K/La/Pa
71	08002 Barcelona Plaza Cataluña 1-4 „El Triangle“ ¹⁹⁾	–	G	F	B/P: 24%; Ha: 75%; Kfz: 1%	Mrz. 05	1998	4.375 ²⁰⁾	25.078	–	K/La/Pa/R
72	14003 Cordoba Calle Conde de Gondomar 13	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1989/ 2015	1.736	1.963	–	K/Pa
73	28012 Madrid Calle Carretas 10	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1900/ 2015	1.250	1.736	–	K/La/Pa
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Großbritannien											
74	Edinburgh EH3 8BE 144 Morrison Street „Atria One & Two“	–	G	F	B/P: 98%; Ha: 1%; Kfz: 1%	Mrz. 16	2012	4.597	18.786	–	K/Pa
75	London EC2V 5 Aldermanbury Square „Aldermanbury Square“	–	G (E)	F	B/P: 98%; Ha: 1%; L: 1%	Dez. 12	2007	2.840	25.658	–	Pa
76	London SE1 8NJ 197 Blackfriars Road „Palestra“	–	G	F	B/P: 99%; Kfz: 1%	Jan. 13	2006	3.596	27.918	–	Pa
77	London EC3 7AW 138-139 Houndsditch „The St. Botolph Building“	–	G (E)	F	B/P: 95%; Ha: 1%; L: 2%; S: 3%	Nov. 13	2010	5.180	52.206	–	K/Pa/R
78	London EC2Y 5ET 120 London Wall „Moor House“	–	G (E)	F	B/P: 95%; Ha: 4%	Sep. 08	2005	2.322	29.492	–	K/La/Pa
79	London W1G 0JD 33 Margaret Street „Margaret Street 33“	–	G (E)	F	B/P: 92%; Ha: 8%	Jan. 16	2012	1.781	9.953	–	Pa/K
80	London EC2 1 Old Jewry „Old Jewry“	–	G	B	B/P: 96%; Ha: 4%	Jun. 08	2008	1.264	6.749	–	K/La/Pa
81	London WC1B 5HA 1 Southampton Row „One Southampton Row“	–	G	F	B/P: 83%; Ha: 15%; L: 2%	Apr. 12	2009	2.540	11.851	0	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)
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			67.320,0 (0,37)
				42,5	3.501,9	68.900,0
				37,8	3.015,6	65.740,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			107.185,0 (0,59)
				32,0	7.500,0	108.900,0
				32,0	7.500,0	105.470,0
34,2 (16,5)	17,1	3,2	8.810,8			184.940,0 (1,01)
				41,9	12.456,7	184.400,0
				31,9	12.470,4	185.480,0
100,0 (7,7)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			12.855,0 (0,07)
				52,5	720,0	13.100,0
				42,5	720,0	12.610,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			12.590,0 (0,07)
				42,7	625,0	12.500,0
				37,7	625,0	12.680,0
0,0	6,6	5,6	7.516,7			120.103,0 (0,66)
				57,5	7.461,6	122.929,1
				57,5	7.397,1	117.276,8
5,6	7,3	1,9	15.901,5			306.606,2 (1,68)
				51,3	17.779,7	304.892,2
				51,3	17.314,7	308.320,2
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			319.561,8 (1,75)
				51,1	16.739,1	316.965,0
				51,1	16.739,1	322.158,7
0,0	0,0	9,5	31.106,3			563.213,0 (3,09)
				55,1	30.506,3	569.564,7
				55,1	30.540,4	556.861,3
0,1	0,0	6,1	13.364,0			397.140,6 (2,18)
				49,7	24.218,6	408.112,7
				49,7	24.206,5	386.168,5
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			225.633,7 (1,24)
				57,3	9.853,3	229.245,3
				57,3	9.853,3	222.022,2
-16)	-16)	-16)	-16)			78.399,1 (0,43)
				60,0	6.745,9	76.094,1
				70,0	6.748,6	77.366,7
0,0	0,7	6,5	8.185,8			154.211,7 (0,84)
				53,7	8.887,1	155.008,5
				53,7	8.893,3	153.414,9

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 %)
-----	---	--	-----------------------------------	--	-----------------------	--------------------------------	--

Spanien

69	08001 Barcelona Calle Pelayo 58-	-	-	0,0	0,0	-	-
70	08002 Barcelona La Rambla 111/ Carrer del Pintor Fortuny „Hotel Le Méridien“	-	-	0,0	0,0	-	-
71	08002 Barcelona Plaza Cataluña 1-4 „El Triangle“ ¹⁹⁾	-	-	0,0	0,0	-	-
72	14003 Cordoba Calle Conde de Gondomar 13	-	-	0,0	0,0	-	-
73	28012 Madrid Calle Carretas 10	-	-	0,0	0,0	-	-

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Großbritannien

74	Edinburgh EH3 8BE 144 Morrison Street „Atria One & Two“	-	-	50,6	60.765,2	-	-
75	London EC2V 5 Aldermanbury Square „Aldermanbury Square“	-	-	44,9	137.581,5	-	-
76	London SE1 8NJ 197 Blackfriars Road „Palestra“	-	-	41,3	131.849,0	-	-
77	London EC3 7AW 138-139 Houndsditch „The St. Botolph Building“	-	-	40,7	229.302,6	-	-
78	London EC2Y 5ET 120 London Wall „Moor House“	-	-	35,5	141.021,1	-	-
79	London W1G 0JD 33 Margaret Street „Margaret Street 33“	-	-	57,6	130.014,6	-	-
80	London EC2 1 Old Jewry „Old Jewry“	-	-	73,1	57.325,6	-	-
81	London WC1B 5HA 1 Southampton Row „One Southampton Row“	-	-	51,3	79.109,4	-	-

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
3.087,8 (= 3,9)	2.004,0	1.083,8	316,3	711,8 (0,00)	2,3
-	-	-	-	-	-
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
665,5 (= 3,4)	398,7	266,8	0,0	0,0 (0,00)	0,0
795,8 (= 2,9)	423,1	372,7	82,3	185,3 (0,00)	2,3
9.237,8 (= 6,9)	6.033,1	3.204,7	932,5	388,5 (0,00)	0,5
18.703,8 (= 6,5)	12.586,1	6.117,7	0,0	0,0 (0,00)	0,0
16.818,9 (= 6,1)	11.051,5	5.767,4	0,0	0,0 (0,00)	0,0
30.779,7 (= 6,1)	20.172,4	10.607,3	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-
17.262,1 (= 6,1)	11.399,3	5.862,8	1.749,3	437,3 (0,00)	0,3
-	-	-	-	-	-
8.696,6 (= 6,4)	5.433,7	3.262,8	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⁾
82	Milton Keynes 'MK17 8EW Fen Street „John Lewis MP2“	–	G	F	B/P: 3%; L: 94%; S: 3%	Mrz. 21	2014	107.396	62.142	–	K/Pa
Polen											
83	50-365 Breslau ul. Gen. Józefa Bema 2 „Bema Plaza“	–	G	F	B/P: 76%; Ha: 16%; L: 1%; Kfz: 8%	Jun. 08 ²¹⁾	2008	8.597	28.300	–	K/Pa
84	00-847 Warschau Towarowa 28 „Generation Park Z“	–	G (E)	F	B/P: 92%; Ha: 3%; Kfz: 5%	Jul. 20	2019	3.089	18.963	–	K/La/Pa
Schweiz											
85	8008 Zürich Utoquai 29/31 „Utoschloß“	–	G	F	B/P: 80%; Ha: 17%; L: 1%; S: 1%	Mai 16	1900/1990	890	3.981	–	Pa
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Belgien											
La City SA Avenue Marnix 23 1000 Brüssel, Belgien		100,0%	–	–	–	Okt. 00	–	–	–	–	–
86	1210 Brüssel Rue du Progrès 55 „Boréal“	–	G	F	B/P: 89%; L: 2%; Kfz: 9%	Okt. 00	2000/2010	6.262	37.546	–	K/La/Pa
The One Office S.A. Avenue Marnix 23 1000 Brüssel, Belgien		100,0%	–	–	–	Dez. 18	–	–	–	–	–
87	1000 Brüssel Rue de la Loi 107-109/ Chaussée d'Etterbeek 64 „The One“	–	G	F	B/P: 94%; L: 2%; Kfz: 4%	Dez. 18	2019	2.026	30.658	–	K/La/Pa
Belalan Bischoffsheim Leasehold S.A. Avenue Marnix 23 1000 Brüssel, Belgien		100,0%	–	–	–	Dez. 19	–	–	–	–	–
88	1000 Brüssel Boulevard Bischoffsheim 12-21 „Spectrum“	–	G	F	B/P: 92%; L: 1%; Kfz: 7%	Dez. 19 Nov. 22 ²²⁾	2019	1.949	16.637	–	K/La/Pa
Pinus Mugo SA Avenue Marnix 23 1000 Brüssel, Belgien		100,0%	–	–	–	Mrz. 25	–	–	–	–	–
89	2800 Mechelen Antoon Spinoystraat 8 „Malinas Logistics“	–	G	F	B/P: 7%; L: 91%; Kfz: 2%	Mrz. 25	2024	108.915	71.578	–	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)
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			115.843,7 (0,63)
				38,5	5.786,0	115.247,5
				38,5	5.786,0	116.439,8
39,0 (36,3)	35,3	2,4	2.664,8			53.955,0 (0,30)
				52,3	4.634,9	54.210,0
				52,3	5.042,3	53.700,0
0,1	0,0	2,9	4.826,5			98.060,0 (0,54)
				63,9	5.425,3	98.420,0
				63,9	5.424,8	97.700,0
0,0	0,0	3,5	3.498,7			115.451,8 (0,63)
				50,4	3.767,5	116.175,1
				49,8	3.767,5	114.728,4
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			76.745,0
				50,3	6.665,7	78.840,0
				50,3	6.658,2	74.650,0
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			206.185,0
				63,7	9.017,3	198.810,0
				63,7	9.514,7	213.560,0
-	-	-	-	-	-	-
1,2	5,6	5,7	4.518,1			99.900,0
				64,3	4.421,1	98.780,0
				64,3	4.885,0	101.020,0
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			113.075,0
				48,5	5.281,5	113.050,0
				48,5	5.281,5	113.100,0

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 %)
-----	--	--	---------------------------	---	--------------------	-----------------------------	--

82	Milton Keynes 'MK17 8EW Fen Street „John Lewis MP2“	–	–	56,9	65.924,5	–	–
----	---	---	---	------	----------	---	---

Polen

83	50-365 Breslau ul. Gen. Józefa Bema 2 „Bema Plaza“	–	–	0,0	0,0	–	–
----	--	---	---	-----	-----	---	---

84	00-847 Warschau Towarowa 28 „Generation Park Z“	–	–	0,0	0,0	–	–
----	---	---	---	-----	-----	---	---

Schweiz

85	8008 Zürich Utoquai 29/31 „Utoschloß“	–	–	0,0	0,0	–	–
----	---------------------------------------	---	---	-----	-----	---	---

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

Belgien

	La City SA Avenue Marnix 23 1000 Brüssel, Belgien	–	15.600,0	–	–	14.296,9	71.237,1 (0,39)
--	--	---	-----------------	---	---	-----------------	----------------------------

86	1210 Brüssel Rue du Progrès 55 „Boréal“	–	–	0,0	0,0	–	–
----	---	---	---	-----	-----	---	---

	The One Office S.A. Avenue Marnix 23 1000 Brüssel, Belgien	90.802,8	6.260,8	–	–	31.000,0	139.102,8 (0,76)
--	---	-----------------	----------------	---	---	-----------------	-----------------------------

87	1000 Brüssel Rue de la Loi 107-109/ Chaussée d'Etterbeek 64 „The One“	–	–	34,0	70.000,0	–	–
----	---	---	---	------	----------	---	---

	Belalan Bischoffsheim Leasehold S.A. Avenue Marnix 23 1000 Brüssel, Belgien	46.583,2	26.794,5	–	–	46.000,0	69.064,8 (0,38)
--	--	-----------------	-----------------	---	---	-----------------	----------------------------

88	1000 Brüssel Boulevard Bischoffsheim 12-21 „Spectrum“	–	–	0,0	0,0	–	–
----	---	---	---	-----	-----	---	---

	Pinus Mugo SA Avenue Marnix 23 1000 Brüssel, Belgien	29.169,0	43.815,4	–	–	0,0	74.670,0 (0,41)
--	---	-----------------	-----------------	---	---	------------	----------------------------

89	2800 Mechelen Antoon Spinoystraat 8 „Malinas Logistics“	–	–	35,4	40.000,0	–	–
----	---	---	---	------	----------	---	---

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
9.353,8 (= 7,3)	6.408,2	2.945,6	936,0	5.070,2 (0,03)	5,5
-	-	-	-	-	-
1.487,7 (= 1,5)	11,6	1.476,1	152,2	722,7 (0,00)	4,8
1.399,9 (= 1,4)	133,5	1.266,4	144,6	84,3 (0,00)	0,7
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
4.225,2 (= 4,7)	171,3	4.053,9	435,2	1.378,1 (0,01)	3,2
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2.493,9 (= 5,4)	0,0	2.493,9	249,7	1.040,3 (0,01)	4,2
248,6 (= 19,6) ²³⁾	162,4	86,2	25,7	173,6	6,7
2.098,7 (= 7,2)	8,9	2.089,8	116,1	1.982,6 (0,01)	9,5
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⁾
Deutschland											
	DIE Logistics Parks HoldCo S.à r.l. 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	100,0%	–	–	–	Jul. 23	–	–	–	–	–
	VGP Park Berlin Oberkraemer S.à r.l.²³⁾ Heienhaff 1B 1736 Senningerberg Luxemburg	50,0%	–	–	–	Aug. 23	–	–	–	–	–
90	16727 Oberkrämer Im Gewerbepark 37 „VGP-Park Berlin“ ²⁶⁾	–	G	F	B/P: 19%; L: 69%; S: 1%; Kfz: 11%	Aug. 23	2021, 2022, 2024	204.516	68.915	–	K/La/Pa
	VGP Park Laatzen S.à r.l.²³⁾ Heienhaff 1B 1736 Senningerberg Luxemburg	50,0%	–	–	–	Aug. 23	–	–	–	–	–
91	30880 Laatzen Krauss-Maffei-Straße 1-4 „VGP-Park Laatzen“ ²⁶⁾	–	G	F	B/P: 22%; L: 73%; Kfz: 5%	Aug. 23	2021, 2022	284.927	126.983	–	K/La/Pa
	VGP Park Magdeburg S.à r.l.²³⁾ Heienhaff 1B 1736 Senningerberg Luxemburg	50,0%	–	–	–	Aug. 23	–	–	–	–	–
92	39171 Sülzetal Bielefelder Straße 3a „VGP-Park Magdeburg“ ²⁶⁾	–	G	F	B/P: 7%; L: 92%; Kfz: 1%	Aug. 23	2020, 2021, 2022, 2023, 2024	604.858	312.588	–	K/La
	Tower 185 Beteiligungs S.à r.l.²⁴⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	40,0%	–	–	–	Okt. 17	–	–	–	–	–
	Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG, Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Nov. 17	–	–	–	–	–
93	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ ²⁵⁾	–	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 GmbH²⁶⁾ Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Jan. 18	–	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ²⁷⁾ : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main										

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	Marktübliche Miete TEUR ⁷⁾	Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,1	9,6	4.560,9			109.395,0
				47,3	5.307,3	107.690,0
				47,9	5.356,8	111.100,0
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	13,5	11.169,8			232.240,0
				47,3	10.668,2	231.080,0
				46,4	10.668,2	233.400,0
-	-	-	-	-	-	-
0,0	5,5	6,5	14.127,4			345.390,0
				47,0	16.085,9	340.680,0
				49,0	15.992,5	350.100,0
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
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
-	-	-	-	-	-	-

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 %)
Deutschland							
	DIE Logistics Parks HoldCo S.à r.l. 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	0,0	1.012,0	–	–	0,0	135.422,3 (0,74)
	VGP Park Berlin Oberkraemer S.à r.l.²³⁾ Heienhaff 1B 1736 Senningerberg Luxemburg	40.792,9	12,0	–	–	28.388,9	–
90	16727 Oberkrämer Im Gewerbepark 37 „VGP-Park Berlin“ ²⁶⁾	–	–	28,3	31.000,0	–	–
	VGP Park Laatzen S.à r.l.²³⁾ Heienhaff 1B 1736 Senningerberg Luxemburg	82.713,7	12,0	–	–	54.118,3	–
91	30880 Laatzen Krauss-Maffei-Straße 1-4 „VGP-Park Laatzen“ ²⁶⁾	–	–	28,6	66.500,0	–	–
	VGP Park Magdeburg S.à r.l.²³⁾ Heienhaff 1B 1736 Senningerberg Luxemburg	124.252,4	12,0	–	–	46.491,9	–
92	39171 Sülzetal Bielefelder Straße 3a „VGP-Park Magdeburg“ ²⁶⁾	–	–	28,2	97.500,0	–	–
	Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.²⁴⁾, 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	40,0	1.101,0	–	–	0,0	63.756,6 (0,35)
	Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG, Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	–	100,0	–	–	148.000,0	–
93	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ ²⁵⁾	–	–	34,2	250.000,0	–	–
	Tower 185 Betriebs GmbH²⁶⁾ Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	7.167,0	25,0	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ²⁷⁾ : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main	40,0					23,9 (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	0,0 (0,00)	–
990,9 (= 2,4)	70,0	920,9	86,6	823,2	7,9
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	–
1.907,5 (= 2,3)	70,0	1.837,5	159,2	1.580,9	7,9
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	–
2.715,2 (= 2,2)	70,0	2.645,2	243,3	2.281,6	7,9
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	–
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	–
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	–
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	2,3
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⁾
	Ettlinger Tor Karlsruhe G.m.b.H. & Co. KG Heegbarg 30, 22391 Hamburg Deutschland	80,0%	–	–	–	Aug. 02	–	–	–	–	–
94	76133 Karlsruhe Karl-Friedrich-Straße 26 „Ettlinger Tor Karlsruhe“ ²⁵⁾	–	G	F	B/P: 3%; Ha: 83%; L: 4%; S: 2%; Kfz: 8%	Aug. 02	2005	24.015	49.466	–	K/La/Pa/R
	Beteiligte Gesellschaft ²⁸⁾ : Deka Immobilien Beta Karlsruhe GmbH, Lyoner Straße 13, 60528 Frankfurt am Main										
	Finnland										
	Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13²⁹⁾ PL 52 00101 Helsinki Finnland	100,0%	–	–	–	Mai 18	–	–	–	–	–
95	00120 Helsinki Yrjönkatu 13 „Hotel St. George“	–	G	F	H: 100%	Mai 18	1840/ 2018	2.045	9.889	–	Pa
	Frankreich										
	Deka Eqwater SARL³⁰⁾ Rue du Colonel Moll 3 75017 Paris Frankreich	100,0%	–	–	–	Dez. 07	–	–	–	–	–
96	92130 Issy-les-Moulineaux 86, Rue Henry Farman/ 21-23, Rue Bara „EQWATER“	–	G	F	B/P: 79%; Ha: 4%; L: 1%; S: 8%; Kfz: 6%	Dez. 07	2010	3.905	15.834	–	K/Pa
97	75001 Paris 23, avenue de l'Opéra/ 29 rue des Pyramides/22-28 rue d'Argenteuil, „23 Opéra“	–	G	F	B/P: 55%; Ha: 43%; W: 1%	Nov. 19	1860/ 2004	1.630	9.824	331	K/La/Pa/R
98	75017 Paris 39-41, Avenue de Wagram „Hotel Renaissance Arc de Triomphe“ ³¹⁾	–	G	F	Ha: 20%; H: 58%; S: 22%	Jun. 10	2009, 1865/ 2006	3.616	11.377	–	K/La/Pa
99	92130 Issy-les-Moulineaux 9/15, Rue Maurice Mallet / 3/5, Square Louis Blériot „Central Park“ ³²⁾	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 7%; Kfz: 8%	Aug. 01	2000	2.264	14.144	–	K/La/Pa
100	75009 Paris 54, Boulevard Haussmann ³²⁾	–	G	F	B/P: 8%; Ha: 88%; L: 4%; Kfz: 1%	Jan. 02	2001	2.356	12.255	–	K/La/Pa/R
101	75008 Paris 6, 8, 10, 12, Rue du Général Foy „Général Foy“ ³²⁾	–	G	F	B/P: 90%; L: 1%; S: 4%; W: 1%; Kfz: 4%	Jun. 00	1860/ 2018	1.737	8.167	157	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)
-	-	-	-	-	-	-
2,9	11,8	3,4	19.615,5			251.355,0
				39,9	17.315,4	254.500,0
				39,9	18.706,2	248.210,0
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			66.900,0
				53,0	3.477,7	66.100,0
				43,0	3.300,0	67.700,0
-	-	-	-	-	-	-
26,1	22,3	2,2	4.050,2			116.160,0
				55,3	6.443,7	112.400,0
				45,3	6.508,7	119.920,0
6,8	60,4	1,3	6.174,5			142.945,0
				44,5	6.456,6	141.200,0
				34,6	6.700,6	144.690,0
0,1	0,0	8,5	5.148,2			110.475,0
				42,8	5.735,4	112.100,0
				27,8	5.161,6	108.850,0
16,9	26,9	2,0	6.143,0			96.170,0
				44,5	6.004,7	95.000,0
				34,5	5.939,0	97.340,0
0,3	0,2	2,0	17.047,1			360.570,0
				45,7	15.470,2	355.700,0
				35,7	16.258,3	365.440,0
1,5	5,4	2,5	5.347,8			116.735,0
				47,1	5.515,9	112.800,0
				37,1	6.156,6	120.670,0

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 %)
	Ettlinger Tor Karlsruhe G.m.b.H. & Co. KG Heegbarg 30, 22391 Hamburg Deutschland	–	57.512,7	–	–	0,0	178.092,3 (0,98)
94	76133 Karlsruhe Karl-Friedrich-Straße 26 „Ettlinger Tor Karlsruhe“ ²⁵⁾	–	–	16,3	40.893,6	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ²⁸⁾ : Deka Immobilien Beta Karlsruhe GmbH, Lyoner Straße 13, 60528 Frankfurt am Main						81,3 (0,00)
Finnland							
	Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13²⁹⁾ PL 52 00101 Helsinki Finnland	17.183,3	2,5	–	–	13.650,0	57.431,6 (0,31)
95	00120 Helsinki Yrjönkatu 13 „Hotel St. George“	–	–	0,0	0,0	–	–
Frankreich							
	Deka Eqwater SARL³⁰⁾ Rue du Colonel Moll 3 75017 Paris Frankreich	–	653.079,6	–	–	341.084,5	1.193.499,3 (6,54)
96	92130 Issy-les-Moulineaux 86, Rue Henry Farman/ 21-23, Rue Bara „EQWATER“	–	–	0,0	0,0	–	–
97	75001 Paris 23, avenue de l'Opéra/ 29 rue des Pyramides/22-28 rue d'Argenteuil, „23 Opéra“	–	–	0,0	0,0	–	–
98	75017 Paris 39-41, Avenue de Wagram „Hotel Renaissance Arc de Triomphe“ ³¹⁾	–	–	0,0	0,0	–	–
99	92130 Issy-les-Moulineaux 9/15, Rue Maurice Mallet / 3/5, Square Louis Blériot „Central Park“ ³²⁾	–	–	0,0	0,0	–	–
100	75009 Paris 54, Boulevard Haussmann ³²⁾	–	–	23,6	85.000,0	–	–
101	75008 Paris 6, 8, 10, 12, Rue du Général Foy „Général Foy“ ³²⁾	–	–	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
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
1.651,5 (= 9,6)	462,3	1.189,2	169,6	438,3 (0,00)	2,6
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
12.306,7 (= 8,2)	10.577,7	1.729,0	1.233,5	5.036,8	4,2
3.120,9 (= 2,7)	0,0	3.120,9	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⁾
	SCI de L' Ilot Lafayette³³⁾ 3, Rue du Colonel Moll 75017 Paris, Frankreich	100%³⁴⁾	–	–	–	Jun. 13	–	–	–	–	–
102	75009 Paris 33, Rue La Fayette	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 4%; W: 2%; Kfz: 3%	Jun. 13	1800/ 2005	6.011	28.789	1.250	Pa
Irland											
	DIE Ireland ICAV 25 North Wall Quay 1 Dublin, Irland	100,0%	–	–	–	Feb. 18	–	–	–	–	–
103	D02 WF59 Dublin 35-38 Charlemont Street „Clayton Hotel Charlemont“	–	G (E)	F	H: 100%	Apr. 20	2018	3.845	10.544	–	K/La/Pa
104	7 Dublin 26-33 East Arran Street, 17-20 Little Mary Street „Ruby Molly Hotel“	–	G	F	Ha: 1%; H: 99%	Feb. 25	2024	1.895	9.659	–	Pa
105	T12 X7HK Cork Mahon Link Road „Mahon Point Shopping Centre“ ³⁵⁾	–	G	F	B/P: 1%; Ha: 83%; L: 5%; S: 11%	Dez. 02 Aug. 19	2005	150.991	31.144	–	K/La/Pa/R
106	W12 Newbridge 1 Main Street „Whitewater“ ³⁵⁾	–	G	F	Ha: 80%; S: 6%; W: 5%; Kfz: 9%	Mrz. 16	2006	35.208	30.043	5.471	K/La/Pa/R
Italien											
	DIE Italy SICAF in gestione esterna S.p.A.³⁶⁾ Galleria del Corso 1 20122 Mailand, Italien	100,0%	–	–	–	Feb. 19	–	–	–	–	–
107	20013 Magenta Strada Boffalora 31 Gebäude 1 + 2 ³⁷⁾	–	G	F	B/P: 4%; L: 96%	Jan. 10 Mai 15 ³⁸⁾	2007, 2011	94.793	45.692	–	–
108	20126 Mailand Via Broletto 16	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 6%; S: 8%; Kfz: 2%	Sep. 21	1871/ 2019	2.092	7.635	–	K/La/Pa
109	20159 Mailand Via Carlo Imbonati 18 „MAC567“ ³⁷⁾	–	G	F	B/P: 93%; L: 1%; Kfz: 6%	Mrz. 16	2010	10.444	32.702	–	K/La/Pa
110	20124 Mailand Via Ferrante Aporti 8 „Palazzo Aporti“	–	G	F	B/P: 97%; L: 1%; Kfz: 2%	Mrz. 19	1931/ 2011	7.705	26.443	–	K/Pa
111	20123 Mailand Via Orefici 13/ Via Cantu 2	–	G	F	B/P: 44%; Ha: 56%	Mrz. 20	1892/ 2019	1.472	7.096	–	K/La/Pa
112	29010 Pontenure Via Enrico Mattei 1 „Logistics Centre A/C“ ³⁷⁾	–	G	F	B/P: 2%; L: 98%	Jul. 08	2010	145.843	65.826	–	–

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)	(Gutachten 1/2)		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,2	2,0	7,5	16.838,0						477.315,0
				50,5	21.928,1				490.100,0
				40,5	21.982,5				464.530,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						64.885,0
				53,6	3.455,5				65.230,0
				53,6	3.455,5				64.540,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						88.770,0
				48,6	4.800,0				89.110,0
				58,6	4.800,0				88.430,0
10,0	1,3	4,9	11.224,8						170.790,0
				39,8	11.571,4				174.280,0
				39,8	10.969,0				167.300,0
6,0	9,8	4,8	8.236,6						107.325,0
				40,6	8.289,7				105.670,0
				40,6	8.255,9				108.980,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						39.550,0
				31,3	2.546,1				39.600,0
				31,3	2.546,1				39.500,0
0,0	0,0	3,9	3.491,0						109.350,0
				46,3	4.755,6				111.130,0
				55,3	4.508,1				107.570,0
4,1	5,2	3,1	8.324,6						110.920,0
				54,3	7.544,5				109.410,0
				54,3	8.001,2				112.430,0
0,4	0,0	2,4	10.574,3						217.050,0
				45,3	11.920,1				218.170,0
				55,3	11.562,2				215.930,0
0,0	0,0	2,8	7.981,9						176.740,0
				54,7	7.050,6				175.930,0
				54,7	6.670,0				177.550,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						45.435,0
				34,9	3.016,8				45.080,0
				34,9	3.016,8				45.790,0

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 %)
	SCI de L'Ilot Lafayette³³⁾ 3, Rue du Colonel Moll 75017 Paris, Frankreich	–	81.747,0	–	–	104.000,0	–
102	75009 Paris 33, Rue La Fayette	–	–	0,0	0,0	–	–
Irland							
	DIE Ireland ICAV 25 North Wall Quay 1 Dublin, Irland	0,0	547.985,0	–	–	0,0	444.740,5 (2,44)
103	D02 WF59 Dublin 35-38 Charlemont Street „Clayton Hotel Charlemont“	–	–	0,0	0,0	–	–
104	7 Dublin 26-33 East Arran Street, 17-20 Little Mary Street „Ruby Molly Hotel“	–	–	0,0	0,0	–	–
105	T12 X7HK Cork Mahon Link Road „Mahon Point Shopping Centre“ ³⁵⁾	–	–	0,0	0,0	–	–
106	W12 Newbridge 1 Main Street „Whitewater“ ³⁵⁾	–	–	0,0	0,0	–	–
Italien							
	DIE Italy SICAF in gestione esterna S.p.A.³⁶⁾ Galleria del Corso 1 20122 Mailand, Italien	500,0	600,0	–	–	0,0	638.344,9 (3,50)
107	20013 Magenta Strada Boffalora 31 Gebäude 1 + 2 ³⁷⁾	–	–	0,0	0,0	–	–
108	20126 Mailand Via Broletto 16	–	–	0,0	0,0	–	–
109	20159 Mailand Via Carlo Imbonati 18 „MAC567“ ³⁷⁾	–	–	0,0	0,0	–	–
110	20124 Mailand Via Ferrante Aporti 8 „Palazzo Aporti“	–	–	42,4	92.000,0	–	–
111	20123 Mailand Via Orefici 13/ Via Cantu 2	–	–	0,0	0,0	–	–
112	29010 Pontenure Via Enrico Mattei 1 „Logistics Centre A/C“ ³⁷⁾	–	–	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	-
6.567,0 (= 2,4)	3.131,2	3.435,8	0,0	0,0	0,0
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
6.304,4 (= 10,2)	4.589,1	1.715,3	629,3	2.831,9	4,6
8.858,0 (= 10,2)	6.497,5	2.360,5	555,2	8.302,8	9,4
489,8 (= 9,8)	300,0	189,8	49,0	187,8	3,9
8.074,9 (= 4,5)	3.600,9	4.474,0	807,5	336,5	0,4
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
2.213,5 (= 6,7)	1.362,8	850,7	23,2	0,0	0,0
4.054,0 (= 3,3)	2.489,1	1.564,9	406,0	2.401,9	6,0
6.693,4 (= 5,8)	4.639,6	2.053,8	669,3	278,9	0,5
7.117,9 (= 3,2)	4.507,7	2.610,2	717,1	2.450,2	3,4
6.689,8 (= 3,3)	4.123,2	2.566,6	671,8	2.967,3	4,4
-	-	-	-	-	-

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⁾
113	29010 Pontenure Via Isamu Amada 2-4 „Logistics Centre B“ ³⁷⁾	–	G	F	B/P: 2%; L: 97%; S: 2%	Aug. 10	2011	67.075	39.992	–	–
Luxemburg											
	DESPA FIRST REAL ESTATE LUX S.A. 296 - 298, Route de Longwy 1940 Luxemburg, Luxemburg	100,0%	–	–	–	Jun. 00	–	–	–	–	–
114	1855 Luxemburg 38, Avenue John F. Kennedy „38 JFK“	–	G	F	B/P: 79%; L: 6%; Kfz: 15%	Jun. 00	2002	5.787	17.174	–	K/Pa
	D-IE Atrium Lux 2 S.A. 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	100,0%	–	–	–	Nov. 16	–	–	–	–	–
115	8070 Bertrange 33-39, Rue de Puits Romain „Vitrum“	–	G	F	B/P: 77%; L: 3%; Kfz: 20%	Dez. 16	2011	11.272	17.194	–	Pa
	D-IE Atrium Lux 1 S.A. 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	100,0%	–	–	–	Nov. 16	–	–	–	–	–
116	8070 Bertrange 23-35, Rue de Puits Romain „Emporium“	–	G	F	B/P: 72%; L: 3%; Kfz: 24%	Dez. 16	2005	15.874	24.169	–	Pa
Niederlande											
	Deka HOT Moerdijk GmbH & Co. KG, Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Jun. 08	–	–	–	–	–
117	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 2-48/ Gustav Mahlerplein 2 „Vinoly“	–	G (E)	F	B/P: 99%; Ha: 1%	Mai 12	2005	597	29.619	–	K/La/Pa
	Beteiligte Gesellschaften ²⁸⁾ : Deka HOT Moerdijk Verwaltungs-GmbH, Lyoner Straße 13, 60528 Frankfurt am Main, Deutschland										
	Deka Immobilien Niederlande GmbH, Lyoner Straße 13, 60528 Frankfurt am Main, Deutschland										
	D-IE WIIS OOSTERDOK COÖPERATIEF U.A.³⁹⁾ Zuidplein 36, WTC Amsterdam Zuid (Toren H) 4.OG 36, 1077 XV Amsterdam, Niederlande	60,0%	–	–	–	Dez. 22	–	–	–	–	–
118	1011 DL Amsterdam Oosterdokseiland Lose 5b+6 ²⁵⁾	–	G (E)	F	B/P: 93%; Ha: 2%; Kfz: 5%	Dez. 22	2022	8.809	56.629	–	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)
0,0	0,0	3,8	1.751,6			26.135,0
				35,7	1.681,2	26.370,0
				35,7	1.681,2	25.900,0
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			144.560,0
				47,2	8.663,2	147.690,0
				47,2	8.334,2	141.430,0
-	-	-	-	-	-	-
1,2	6,0	3,0	5.742,6			81.250,0
				56,0	5.471,7	84.220,0
				56,0	5.183,9	78.280,0
-	-	-	-	-	-	-
24,9	4,3	2,7	5.313,9			95.050,0
				51,0	6.903,9	97.170,0
				51,0	6.552,8	92.930,0
-	-	-	-	-	-	-
6,5	3,9	5,3	11.563,9			243.380,0
				49,4	13.541,2	245.860,0
				49,4	13.519,6	240.900,0
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			587.500,0
				67,2	25.913,9	586.500,0
				67,2	25.913,9	588.500,0

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 %)
113	29010 Pontenure Via Isamu Amada 2-4 „Logistics Centre B“ ³⁷⁾	–	–	0,0	0,0	–	–
Luxemburg							
	DESPA FIRST REAL ESTATE LUX S.A 296 - 298, Route de Longwy 1940 Luxemburg, Luxemburg	–	6.400,0	–	–	48.000,0	133.049,6 (0,73)
114	1855 Luxemburg 38, Avenue John F. Kennedy „38 JFK“	–	–	0,0	0,0	–	–
	D-IE Atrium Lux 2 S.A. 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	30,0	2.290,0	–	–	40.000,0	53.901,1 (0,30)
115	8070 Bertrange 33-39, Rue de Puits Romain „Vitrum“	–	–	0,0	0,0	–	–
	D-IE Atrium Lux 1 S.A. 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	30,0	2.860,0	–	–	48.000,0	53.801,1 (0,29)
116	8070 Bertrange 23-35, Rue de Puits Romain „Emporium“	–	–	0,0	0,0	–	–
Niederlande							
	Deka HOT Moerdijk GmbH & Co. KG, Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	–	0,1	–	–	0,0	174.111,5 (0,95)
117	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 2-48/ Gustav Mahlerplein 2 „Vinoly“	–	–	28,6	69.500,0	–	–
	Beteiligte Gesellschaften ²⁸⁾ : Deka HOT Moerdijk Verwaltungs-GmbH, Lyoner Straße 13, 60528 Frankfurt am Main, Deutschland						161,6 (0,00)
	Deka Immobilien Niederlande GmbH, Lyoner Straße 13, 60528 Frankfurt am Main, Deutschland						1.013,4 (0,01)
	D-IE WIIS OOSTERDOK COÖPERATIEF U.A.³⁹⁾ Zuidplein 36, WTC Amsterdam Zuid (Toren H) 4.OG 36, 1077 XV Amsterdam, Niederlande	0,0	203.900,0	–	–	141.000,0	133.709,0 (0,73)
118	1011 DL Amsterdam Oosterdokseiland Lose 5b+6 ²⁵⁾	–	–	24,3	142.500,0	–	–

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
0,00 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	–
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	0,0 (0,00)	–
3.918,3 (= 4,6)	2.898,8	1.019,5	400,2	466,9	1,2
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	–
5.313,2 (= 4,7)	3.870,5	1.442,7	542,1	632,5	1,2
–	–	–	–	–	–
10.300,0 (= 7,4)	0,0	10.300,0	0,0	0,0	0,0
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	0,0
6.466,5 (= 1,1)	0,0	6.466,5	652,9	4.678,8	7,2

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⁾
Österreich											
	CANDOUR FIVE GmbH & Co. KG⁴⁰⁾ Wiedner Gürtel 13 1020 Wien, Österreich	40,0%	–	–	–	Jul. 17	–	–	–	–	–
119	1220 Wien Donau-City-Straße 7 „DC Tower“ ²⁵⁾	–	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
	Viertel Zwei Hoch GmbH & Co.KG Wiedner Gürtel 13 1100 Wien, Österreich	100,0%	–	–	–	Aug. 17	–	–	–	–	–
120	1020 Wien Trabrennstraße 6 „Hoch Zwei“	–	G	F	B/P: 85%; L: 6%; S: 6%; Kfz: 2%	Aug. 17	2009	3.299	26.993	–	Pa
	Viertel Zwei Plus GmbH & Co. KG Wiedner Gürtel 13 1100 Wien, Österreich	100,0%	–	–	–	Aug. 17	–	–	–	–	–
121	1020 Wien Trabrennstraße 8 „Plus Zwei“	–	G	F	B/P: 80%; L: 1%; S: 4%; Kfz: 15%	Aug. 17	2009	5.893	20.554	–	Pa
Portugal											
	Reliquia Essencial S.A. Av. António Augusto de Aguiar, 19D, 1050-012 Lissabon, Portugal	100,0%	–	–	–	Jan. 18	–	–	–	–	–
	– ⁴¹⁾				–						
Spanien											
	Deka Immobilien Cristalia S.L.U., Palacio de Miraflores Carrera de San Jerónimo 15-2 28014 Madrid, Spanien	100,0%	–	–	–	Dez. 08	–	–	–	–	–
122	08017 Barcelona Avinguda Diagonal 640 „Alta Diagonal“	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 9%; Kfz: 7%	Aug. 10	1993/2013	6.758	28.578	–	K/Pa
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Großbritannien											
	Verde Holding S.à r.l.⁴²⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	40,0%	–	–	–	Aug. 18	–	–	–	–	–
	Verde Property S.à r.l 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	100,0%	–	–	–	Sep. 18	–	–	–	–	–
123	London SW1E 5DR 10 Bressenden Place „Verde“ ²⁵⁾	–	G	F	B/P: 96%; Ha: 3%	Sep. 18	1995/ 2017	5.500	29.284	–	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)
-	-	-	-	-	-	-
6,5	5,1	7,0	15.969,1	58,0	18.125,4	374.420,0
				58,0	18.376,8	374.470,0
						378.370,0
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	53,4	5.187,5	117.695,0
				53,4	5.334,3	116.590,0
						118.800,0
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	53,4	4.572,0	104.980,0
				53,4	4.839,1	102.460,0
						107.500,0
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
3,8	7,9	3,8	11.363,4	55,0	12.226,8	220.230,0
				45,0	12.234,1	219.900,0
						220.560,0
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,2	0,0	4,1	25.354,3	55,3	25.137,9	507.899,5
				55,3	24.984,6	506.976,5
						508.822,4

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 %)
Österreich							
	CANDOUR FIVE GmbH & Co. KG⁴⁰⁾ Wiedner Gürtel 13 1020 Wien, Österreich	146.087,1	2,5	–	–	0,0	154.255,8 (0,85)
119	1220 Wien Donau-City-Straße 7 „DC Tower“ ²⁵⁾	–	–	0,0	0,0	–	–
	Viertel Zwei Hoch GmbH & Co.KG Wiedner Gürtel 13 1100 Wien, Österreich	123.293,5	100,0	–	–	0,0	120.651,3 (0,66)
120	1020 Wien Trabrennstraße 6 „Hoch Zwei“	–	–	0,0	0,0	–	–
	Viertel Zwei Plus GmbH & Co. KG Wiedner Gürtel 13 1100 Wien, Österreich	111.175,4	100,0	–	–	0,0	106.113,9 (0,58)
121	1020 Wien Trabrennstraße 8 „Plus Zwei“	–	–	0,0	0,0	–	–
Portugal							
	Reliquia Essencial S.A. Av. António Augusto de Aguiar, 19D, 1050-012 Lissabon, Portugal	50,0	50,0	–	–	0,0	2.299,1 (0,01)
	– ⁴¹⁾						
Spanien							
	Deka Immobilien Cristalia S.L.U., Palacio de Miraflores Carrera de San Jerónimo 15-2 28014 Madrid, Spanien	3,1	8.700,0	–	–	39.500,0	126.263,1 (0,69)
122	08017 Barcelona Avinguda Diagonal 640 „Alta Diagonal“	–	–	32,9	72.500,0	–	–
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung							
Großbritannien							
	Verde Holding S.à r.l.⁴²⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	4,8	352,6	–	–	0,0	85.195,3 (0,47)
	Verde Property S.à r.l. 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	184.141,6	948,9	–	–	19.720,0	–
123	London SW1E 5DR 10 Bressenden Place „Verde“ ²⁵⁾	–	–	51,9	263.698,0	–	–

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
2.119,8 (= 1,5)	29,9	2.089,9	215,7	377,5 (0,00)	1,8
598,8 (= 0,2)	598,8	0,0	59,9	104,8	1,8
1.424,6 (= 1,2)	0,0	1.424,6	144,8	265,4 (0,00)	1,9
-	-	-	-	-	-
1.345,7 (= 1,2)	0,0	1.345,7	136,7	250,7 (0,00)	1,9
-	-	-	-	-	-
33,4 (= 66,8)	0,0	33,4	3,3	7,5 (0,00)	2,3
198,8 (= 6.413,2)	1,3	197,5	0,0	0,0 (0,00)	0,0
4.455,4 (= 3,1)	2.181,8	2.273,6	0,0	0,0	0,0
2.038,6 (= 42.471,5)	0,0	2.038,6	207,3	587,4 (0,00)	2,9
6.197,8 (= 3,4)	8,4	6.189,3	631,6	1.842,3	3,0
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⁾
	Rathbone Place Jersey Ltd.⁴³⁾ IFC 5 JE1 1ST, St. Helier Kanal-Ins. Brit	40,0%	–	–	–	Dez. 16	–	–	–	–	–
124	London W1 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ ²⁵⁾	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 12%	Feb. 17	2017	9.712	24.406	–	K/Pa
	Deka St. James Square Jersey Ltd., Broad Street 19-21 JE2 3RR St. Helier Kanal-Ins.Brit	100,0%	–	–	–	Jul. 21	–	–	–	–	–
125	London SW1 8 St James's Square	–	G	F	B/P: 100%	Jul. 21	2015	1.400	6.032	–	K/Pa
Polen											
	SPV Rigoletto Investment Sp. z o. o. ul. Rondo Daszyńskiego 2b 00-843 Warschau, Polen	100,0%	–	–	–	Aug. 12	–	–	–	–	–
126	00-638 Warschau ul. Lecha Kaczyńskiego 14 „IBC“	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 6%; Kfz: 6%	Nov. 12	2003, 2007	6.254	38.078	–	K/Pa
	Forum Gliwice Sp.z.o.o.⁴⁴⁾ ul. Lipowa 1 44-100 Gleiwitz Polen	100,0%	–	–	–	Sep. 07	–	–	–	–	–
127	44-100 Gleiwitz ul. Lipowa 3 „Forum Gliwice“	–	G (E)	F	Ha: 88%; L: 3%; S: 8%	Sep. 07	2007	44.369	41.759	–	K/La/Pa/R
	Andersia Tower Sp.z.o.o. Plac Andersa 5 61-894 Posen Polen	100,0%	–	–	–	Jan. 08	–	–	–	–	–
128	61-894 Posen Plac Wladyslawa Andersa 3 „Andersia Tower“	–	G	F	B/P: 46%; H: 49%; Kfz: 4%	Jan. 08	2007	5.354	26.785	–	La/Pa
	Repol-IA Sp.z o.o.⁴⁵⁾ Rondo Daszynskiego 2B 00-843 Warschau, Polen	100,0%	–	–	–	Mrz. 09	–	–	–	–	–
129	00-132 Warschau Grzybowska 5A „Grzybowska Park“	–	G (E)	F	B/P: 86%; Ha: 8%; Kfz: 6%	Apr. 09	2009/ 2020	3.141	10.389	–	K/Pa
Schweiz											
	WIIS DIE Genf GmbH & Co. KG,⁴⁶⁾ Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main, Deutschland	34,0%	–	–	–	Dez. 20	–	–	–	–	–
130	1211 Genf Route des Acacias 60 ²⁵⁾ „Acacias 60“	–	G	F	B/P: 78%; L: 7%; S: 3%; Kfz: 11%	Mrz. 21	2006	12.006	37.928	0	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		Marktübliche Miete TEUR ⁷⁾		Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾	
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,9	0,3	6,6	22.975,5						465.008,4
				61,8		22.574,1			462.973,4
				61,8		22.963,0			467.043,5
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	13,9	5,3	9.494,3						263.033,0
				59,6		10.552,9			265.245,8
				59,6		10.552,9			260.820,2
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22,6	1,2	3,2	6.594,8						115.755,0
				49,8		8.722,2			115.010,0
				49,8		8.468,9			116.500,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3,9	4,2	3,5	6.115,2						62.080,0
				41,8		6.539,0			63.360,0
				41,8		6.574,9			60.800,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10,5	32,8	3,0	2.682,3						43.375,0
				51,9		3.585,8			42.450,0
				51,9		3.753,1			44.300,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12,0	4,3	4,2	2.209,9						38.235,0
				53,7		2.998,0			38.770,0
				53,7		3.000,1			37.700,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						620.102,7
				54,3		18.953,6			618.318,4
				54,3		19.446,7			621.886,9

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 %)
	Rathbone Place Jersey Ltd.⁴³⁾ IFC 5 JE1 1ST, St. Helier Kanal-Ins. Brit	0,0	0,1	–	–	35.312,6	66.064,7 (0,36)
124	London W1 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ ²⁵⁾	–	–	52,1	242.487,5	–	–
	Deka St. James Square Jersey Ltd., Broad Street 19-21 JE2 3RR St. Helier Kanal-Ins.Brit	80.527,2	46.629,6	–	–	0,0	138.694,4 (0,76)
125	London SW1 8 St James's Square	–	–	47,8	125.657,8	–	–
Polen							
	SPV Rigoletto Investment Sp. z o. o. ul. Rondo Daszyńskiego 2b 00-843 Warschau, Polen	12,7	25.084,0	–	–	41.000,0	78.748,2 (0,43)
126	00-638 Warschau ul. Lecha Kaczyńskiego 14 „IBC“	–	–	0,0	0,0	–	–
	Forum Gliwice Sp.z.o.o.⁴⁴⁾ ul. Lipowa 1 44-100 Gleiwitz Polen	–	17.663,5	–	–	26.000,0	41.096,0 (0,23)
127	44-100 Gleiwitz ul. Lipowa 3 „Forum Gliwice“	–	–	0,0	0,0	–	–
	Andersia Tower Sp.z.o.o. Plac Andersa 5 61-894 Posen Polen	–	16.186,4	–	–	25.500,0	22.316,1 (0,12)
128	61-894 Posen Plac Władysława Andersa 3 „Andersia Tower“	–	–	0,0	0,0	–	–
	Repol-IA Sp.z o.o.⁴⁵⁾ Rondo Daszynskiego 2B 00-843 Warschau, Polen	5,9	12.896,2	–	–	22.000,0	18.270,2 (0,10)
129	00-132 Warschau Grzybowska 5A „Grzybowska Park“	–	–	0,0	0,0	–	–
Schweiz							
	WIIS DIE Genf GmbH & Co. KG,⁴⁶⁾ Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main, Deutschland	–	115,5	–	–	99.832,8	46.758,4 (0,26)
130	1211 Genf Route des Acacias 60 ²⁵⁾ „Acacias 60“	–	–	34,6	214.325,5	–	–

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)	-
31.214,3 (= 7,1)	21.420,8	9.793,5	3.194,5	4.259,4	1,4
6.050,2 (= 7,5)	0,0	6.050,2	612,4	3.521,1 (0,02)	5,8
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8,6 (= 68,2)	0,1	8,5	0,0	0,0 (0,00)	0,0
2.154,5 (= 1,5)	0,0	2.154,5	0,0	0,0	0,0
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
805,0 (= 13.691,9)	0,0	805,0	0,0	0,0 (0,00)	0,0
407,3 (= 0,6)	407,2	0,1	0,0	0,0	0,0
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
24.379,7 (= 4,4)	17.430,3	6.949,4	2.438,5	13.208,7	5,4

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⁾
Tschechische Republik											
	City Green Court s.r.o. V celnici 1031/4, 11000 Prag 1 Tschechische Republik	100,0%	–	–	–	Nov. 12	–	–	–	–	–
131	14000 Prag 4 Hvězdova 1734/2c „City Green Court“	–	G	F	B/P: 81%; Ha: 6%; L: 2%; S: 1%; Kfz: 10%	Nov. 12	2012	5.856	17.268	–	K/Pa
	D-IE Logistics Prague North s.r.o.,⁴⁷⁾ Antala Staška 2027/79, 14000 Prag 4 Tschechische Republik	100,0%	–	–	–	Okt. 18	–	–	–	–	–
132	27745 Kozomin Kozomin c.p. 501 „CTPark Prague North 1“ ⁴⁸⁾	–	G	F	B/P: 10%; L: 80%; S: 8%; Kfz: 1%	Nov. 18	2010	68.877	21.602	–	–
133	27745 Kozomin Kozomin c.p. 504 „CTPark Prague North 2“	–	G	F	B/P: 5%; L: 83%; S: 11%; Kfz: 1%	Nov. 18	2018	160.786	75.742	–	–
	Gemini Office s.r.o.,⁴⁹⁾ V celnici 1031/4, 11000 Prag 1, Tschechische Republik	100,0%	–	–	–	Jun. 10	–	–	–	–	–
134	14000 Prag Na Pankráci 127 „Gemini“	–	G	F	B/P: 77%; Ha: 13%; L: 1%; Kfz: 9%	Nov. 09	2007, 2008	16.484	41.259	–	K/Pa
	LPQ Property s.r.o. V celnici 1031/4, 11000 Prag 1, Tschechische Republik	100,0%	–	–	–	Dez. 09	–	–	–	–	–
135	25070 Postrizín Prumyslova 500 „Tesco Distribution Center“	–	G	F	B/P: 11%; L: 89%	Dez. 09	2006, 2013	306.517	77.854	–	La
Ungarn											
	Despa Trust Kft. Bajcsy-Zsilinszky út 42-46, 1054 Budapest Ungarn	100,0%	–	–	–	Sep. 99	–	–	–	–	–
136	1054 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út 42-46 „Atrínova“	–	G	F	B/P: 90%; L: 3%; Kfz: 8%	Sep. 99	1998	1.850	10.299	–	K/La/Pa
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 %)
Tschechische Republik							
	City Green Court s.r.o. V celnici 1031/4, 11000 Prag 1 Tschechische Republik	27.739,0	1,2	–	–	26.224,2	34.462,9 (0,19)
131	14000 Prag 4 Hvězdova 1734/2c „City Green Court“	–	–	0,0	0,0	–	–
	D-IE Logistics Prague North s.r.o.,⁴⁷⁾ Antala Staška 2027/79, 14000 Prag 4 Tschechische Republik	0,4	0,5	–	–	40.000,0	49.466,3 (0,27)
132	27745 Kozomin Kozomin c.p. 501 „CTPark Prague North 1“	–	–	121,4 ⁴⁸⁾	29.000,0	–	–
133	27745 Kozomin Kozomin c.p. 504 „CTPark Prague North 2“	–	–	0,0	0,0	–	–
	Gemini Office s.r.o.⁴⁹⁾ V celnici 1031/4, 11000 Prag 1, Tschechische Republik	78,1	1,2	–	–	48.600,0	88.128,2 (0,48)
134	14000 Prag Na Pankráci 127 „Gemini“	–	–	0,0	0,0	–	–
	LPQ Property s.r.o. V celnici 1031/4, 11000 Prag 1, Tschechische Republik	20.722,9	1,2	–	–	22.475,7	52.506,2 (0,29)
135	25070 Postrizín Prumyslova 500 „Tesco Distribution Center“	–	–	0,0	0,0	–	–
Ungarn							
	Despa Trust Kft. Bajcsy-Zsilinszky út 42-46, 1054 Budapest Ungarn	–	757,2	–	–	9.100,0	17.247,9 (0,09)
136	1054 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út 42-46 „Atrinova“	–	–	0,0	0,0	–	–
	Summe Beteiligungen in EUR (Anteil am Fondsvermögen)				–	1.559.295.847,51 (= 8,54)	4.863.752.487,81 (= 26,65)
	Summe Direktinvestments in EUR (Anteil am Fondsvermögen)				1.812.743.454,54 (= 9,93)	–	–

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
850,1 (= 3,1)	3,3	846,7	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
373,8 (= 1,7)	0,0	373,8	37,8	116,5	3,1
1.325,5 (= 1,7)	0,0	1.325,5	133,9	412,9	3,1
2.159,1 (= 2.763,6)	11,5	2.147,5	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-
864,1 (= 4,2)	1,5	862,6	0,0	0,0 (0,00)	0,0
190,7 ⁵⁰⁾ (= 2,0)	0,0	190,7	0,0	0,0	0,0
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
				9.848.990,03 (= 0,05)	
				37.936.857,21 (= 0,21)	

Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- 1) Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt, (**E**) = Erbbaugrundstück
- 2) Entwicklungsstand: **U** = unbebautes Grundstück, **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- 3) Nutzungsart: **B/P** = Büro und Praxen, **H** = Hotel, **L** = Lager, Hallen und Logistik, **Ha** = Einzelhandel und Gastronomie, **S** = Sonstiges, **W** = Wohnen, **Kfz** = offene Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Parkhäuser, (Angaben in % sind auf die Erträge bezogen)
- 4) Ausstattung: **F** = Fernwärme, **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- 5) 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. Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien.
- 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 Berichtsstichtag. 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 ist im Rahmen der Fondsfusion am 01.10.2009 in das Fondsvermögen übergegangen.
- 12) 2.723 m² fiktive ertragsrelevante Fläche. Davon 897 m² Teileigentum.
- 13) Ohne 10.498 m² Technik- und sonstige Flächen.
- 14) Ohne 413 m² Terrassenfläche.
- 15) Shopeteil West
- 16) Objekt befindet sich im Bau.
- 17) Zusätzlich Teileigentum 9.750/100.000 an 5.250 m² Grundstück für Garagen.
- 18) Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Fläche von 1.862 m² (Teileigentum/MEA 98 % an 1.900m²)
- 19) Die über die Immobilien-Gesellschaft „Deka Delta Immo Spain, S. L.“ seit April 2002 gehaltene Immobilie wurde als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen.
- 20) Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Fläche von 4.375 m² (Teileigentum: 96,37 % an 4.540 m²)
- 21) Die über die Immobilien-Gesellschaft „Concept Invest Sp. z o.o.w likwidacji“ gehaltene Immobilie wurde am 10.05.2011 als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen. Die Immobilien-Gesellschaft wurde am 26.09.2011 aufgelöst.
- 22) Erwerb des Freeholds an dem Grundstück des Bestandsobjekts „Spectrum“. Die Anschaffungsnebenkosten in % beziehen sich auf den Kaufpreis des Freeholds.
- 23) Externes Joint Venture zwischen DIE Logistics Parks HoldCo S.à.r.l. (50 % Beteiligung) und VGP N.V. (50 % Beteiligung). Kaufpreis und Anschaffungsnebenkosten anteilig entsprechend der angegebenen Beteiligungsquote.
- 24) Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung), Deka-ImmobilienGlobal (15 % Beteiligung), WestInvest InterSelect (30 % Beteiligung) und WestInvest ImmoValue (15 % Beteiligung).
- 25) Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote.
- 26) Dienende Gesellschaft zur Bewirtschaftung der Immobilie.
- 27) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 40 % im Eigentum des Fonds ist.
- 28) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- 29) Die ehemalige Muttergesellschaft „DI-E Finland Holding Oy“ wurde mit der ehemaligen Tochtergesellschaft „Kiinteistö Oy Yrjönkatu 13“ am 31.12.2018 fusioniert.

- 30) Die objekthaltende Gesellschaft „Deka Eqwater SARL“ hält die Immobilien der ehemaligen objekthaltenden Tochtergesellschaften „Deka Central Park SARL“, „MT JEZERCE SAS“, „Deka Moissy-Cramayel SARL“, „Deka 54 Boulevard Haussmann SARL“ und „Général Foy SARL“ seit der Fusion am 08.09.2017. Die objekthaltende Gesellschaft „Deka Eqwater SARL“ hat seit Eingliederung am 04.12.2015 alle französischen Immobilien-Gesellschaften gehalten.
- 31) Die ehemalige objekthaltende Gesellschaft „Deka Renaissance de Wagram PropCo. S.à.r.l.“ wurde am 25.12.2016 mit der „Deka Eqwater SARL“ fusioniert.
- 32) Die ehemaligen objekthaltenden Tochtergesellschaften „Deka Central Park SARL“, „MT JEZERCE SAS“, „Deka Moissy-Cramayel SARL“, „Deka 54 Boulevard Haussmann SARL“ und „Général Foy SARL“ wurden am 08.09.2017 in die objekthaltende Gesellschaft „Deka Eqwater SARL“ fusioniert. Die objekthaltende Gesellschaft „Deka Eqwater SARL“ hat seit Eingliederung am 04.12.2015 alle französischen Immobilien-Gesellschaften gehalten.
- 33) Die ehemalige Muttergesellschaft „Société Foncière de L'Ilot Lafayette“ der ehemaligen Tochtergesellschaft „SCI de L'Ilot Lafayette“ wurde am 17.11.2015 mit der Gesellschaft „Deka Eqwater SARL“ fusioniert.
- 34) Ehemals 99,99%ige Tochtergesellschaft der „Société Foncière de L'Ilot Lafayette“ und 0,01%ige Tochtergesellschaft der „Deka Eqwater SARL“. Seit Eingliederung am 04.12.2015 bis zum 01.06.2016 100%ige Tochtergesellschaft der objekthaltenden Gesellschaft „Deka Eqwater SARL“. Seit dem 02.06.2016 hält die „Général Foy SARL“ der insgesamt 111.982.162 Aktien. Nach Fusion der „Général Foy SARL“ mit der „Deka Eqwater SARL“ am 08.09.2017 wieder 100%ige Tochtergesellschaft der objekthaltenden Gesellschaft „Deka Eqwater SARL“.
- 35) Die ehemals direkt gehaltene Immobilie wird nach einem Halteformwechsel seit 01.02.2018 indirekt über die Immobilien-Gesellschaft „IE Ireland ICAV“ gehalten.
- 36) Die Immobilien-Gesellschaft „Deka Aporti S.r.l.“, 21, Via Monte di Pietà 20121 Mailand, Italien wurde am 02.02.2021 in „DIE Italy SICAF S.p.A.“, Galleria del Corso 1, 20122 Mailand, Italien umfirmiert.
- 37) Die ehemals direkt gehaltene Immobilie wird nach einem Halteformwechsel seit 12.07.2021 indirekt über die Immobilien-Gesellschaften „DIE Italy SICAF S.p.A.“ gehalten.
- 38) Erwerb eines Erweiterungsbaus (Gebäude 2) der Bestandslagerhalle in Magenta am 12.05.2015.
- 39) Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (40 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (60 % Beteiligung).
- 40) Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung).
- 41) Die Immobilie 1100-050 Lissabon, Rua Augusta 157-171 wurde zum 29.12.2022 verkauft.
- 42) Joint Venture zwischen WestInvest ImmoValue (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung).
- 43) Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung).
- 44) Mit Wirkung zum 27. Februar 2009 wurde die grundbesitzhaltende Gesellschaft „Milton Investments Sp. z o.o.“ auf die „Forum Gliwice Sp. z o.o.“ verschmolzen.
- 45) Die ehemals objekthaltende Gesellschaft „Grzybowska Sp. z o.o. w likwidacji“ wurde am 28.11.2012 liquidiert. Sämtliche Vermögensgegenstände einschließlich Immobilie sowie Schulden wurden auf die bisherige Holdinggesellschaft „Repol-IA Sp. z o.o.“ übertragen.
- 46) Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (66 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (34 % Beteiligung).
- 47) Die Immobilien wurde indirekt über den Ankauf der objekthaltenden Immobilien-gesellschaft „Park Prague North s.r.o.“ durch die Holdinggesellschaft „DIE Logistics Prague North s.r.o.“ erworben. Die Immobilien-Gesellschaft wurde zum 01. Juli 2019 rechtlich auf die Holdinggesellschaft verschmolzen.
- 48) Der Kredit der Immobilie „27745 Kozomin, Kozomin c.p. 501“ wurde durch die Immobilien „27745 Kozomin, Kozomin c.p. 501“ und „27745 Kozomin, Kozomin c.p. 504“ besichert. Hieraus errechnet sich ein LTV in Höhe von 25,61 %.
- 49) Mit Wirkung zum 01. Juni 2010 wurden die zwei im November 2009 erworbenen und als Doppelstock gehaltenen tschechischen Immobilien-Gesellschaften „LPQ Management a.s.“ sowie „Vila Property s.r.o.“ miteinander fusioniert. Beide Gesellschaften sind durch die Fusion rechtlich untergegangen; die sich hieraus ergebende neue Nachfolge-Gesellschaft heißt „Gemini Office s.r.o.“. Diese übernimmt alle bestehenden Vermögen, Verbindlichkeiten sowie Rechte und Pflichten der bisherigen Gesellschaften.
- 50) Anschaffungsnebenkosten für den in 2013 fertig gestellten Erweiterungsbau.

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.



Paris, 33, Rue La Fayette

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⁾ in TEUR	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾ in TEUR
I. Ankäufe¹⁾				
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung				
Belgien				
Pinus Mugo SA Avenue Marnix 23 1000 Brüssel, Belgien⁴⁾	100,0%	Mrz. 25	–	k. A.⁴⁾
2800 Mechelen Antoon Spinostraat 8, „Malinas Logistics“	–	Mrz. 25	k.A. ⁴⁾	–
Irland				
7 Dublin, 26-33 East Arran Street, 17-20 Little Mary Street, „Ruby Molly Hotel“ ⁵⁾	–	Feb. 25	k.A. ⁴⁾	–
II. Verkäufe¹⁾				
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
Polen				
96-515 Teresin ul. Gaja 11 „Tesco Distribution Center“	–	Jun. 25	k.A. ⁴⁾	–
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung				
Frankreich				
75008 Paris 21-23, Rue de la Ville l'Evêque ⁶⁾	–	Dez. 24	k.A. ⁴⁾	–
75008 Paris, 19-21, Rue de Vienne/ 38-46 Rue de Rocher, Solstys ⁶⁾	–	Jul. 25	431.997,4	–
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
Schweiz				
Deka DIE Schweiz GmbH & Co. KG⁷⁾ Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main, Deutschland⁴⁾	100,0%	Okt. 24	–	
Norwegen				
DIE Norway Holding AS Munkedamsveien 45 0250 Oslo, Norwegen	100,0%	Apr. 25	–	k. A.⁴⁾
Stortingsgata 6 II AS Munkedamsveien 45 0250 Oslo, Norwegen	100,0%	Apr. 25	k. A.⁴⁾	–
0100 Oslo Stortingsgata 6	–	Apr. 25	k.A. ⁴⁾	–

Anmerkungen:

- Übersicht der im Geschäftsjahr 2024/2025 in das Fondsvermögen übergegangen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.
- 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.
- Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.
- Die Immobilie wurde von der im Bestand befindlichen Immobilien-Gesellschaft "DIE Ireland ICAV" erworben (Asset Deal).
- Die Immobilie wurde aus der im Bestand befindlichen Immobilien-Gesellschaft "Deka Eqwater SARL" verkauft (Asset Deal).
- Die zum 12.08.2022 gegründete Immobilien-Gesellschaft wurde am 25.09.2024 liquidiert und mit Buchungsdatum 09.10.2024 ausgebuht.

Hinweis

Der Umfang der *Immobilientransaktionen*, die im Berichtszeitraum ausgeführt wurden, belief sich auf insgesamt rund 857 Mio. EUR. Die Immobilienwerte sind zu 100 % berücksichtigt.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2025

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben	3.188.512.049,57	17,47

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 30 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 1.224 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 Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände					
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen)	4.441.094,01)	91.456.808,25 8.618.878,93	100.632.048,94	0,55
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung:	154.867.705,58)		1.559.295.847,51	8,54
3.	Zinsansprüche (davon in Fremdwährung:	0,00)		3.352.411,12	0,02
4.	Andere (davon in Fremdwährung: davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Cash Collateral davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften)	6.345.768,08)	844.000,95 0,00	88.872.025,16	0,49
Offene Positionen		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
CHF	268,0 Mio.	293.113.405,29	289.636.962,80	3.476.442,49	
GBP	1.376,5 Mio.	1.594.317.529,45	1.562.173.942,06	32.143.587,39	
II. Verbindlichkeiten aus					
1.	Kreditlinien (davon in Fremdwährung: davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	1.032.893.454,54)	0,00	1.812.743.454,54	9,93
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung:	112.157,61)		1.645.368,78	0,01
3.	Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	28.494.451,36)		155.746.128,15	0,85
4.	anderen Gründen (davon in Fremdwährung: davon aus Anteilumsatz davon aus Cash Collateral davon aus Sicherungsgeschäften)	13.138.951,07)	3.855.035,28 36.230.000,00	119.575.949,13	0,66
Offene Positionen		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
PLN	156,0 Mio.	36.054.932,33	36.189.120,18	-134.187,85	
III. Rückstellungen				523.850.048,65	2,87
(davon in Fremdwährung:		55.543.845,69)			
Fondsvermögen				18.251.306.206,52	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
CHF	265,0 Mio.	281.068.022,68	283.842.001,95
GBP	1.479,0 Mio.	1.706.827.068,79	1.750.098.543,86
NOK	650,0 Mio.	55.346.721,33	54.650.098,13
PLN	165,8 Mio.	37.410.382,88	39.526.445,51

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			74.313.283,51	
2. Sonstige Erträge			186.964.444,63	
3. Erträge aus Immobilien			554.766.045,21	
(davon in Fremdwährung:	124.205.232,81)			
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			368.146.648,36	
(davon in Fremdwährung:	10.482.061,37)			
Summe der Erträge				1.184.190.421,71
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			186.691.648,03	
a) davon Betriebskosten		44.084.793,11		
(davon in Fremdwährung:	4.048.918,75)			
b) davon Instandhaltungskosten		106.095.460,61		
(davon in Fremdwährung:	16.644.817,27)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		12.216.649,62		
(davon in Fremdwährung:	196.619,29)			
d) davon sonstige Kosten		24.294.744,69		
(davon in Fremdwährung:	9.162.858,06)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			6.843.450,22	
(davon in Fremdwährung:	2.065.335,51)			
3. Inländische Steuern			9.312.129,25	
4. Ausländische Steuern			81.548.606,67	
(davon in Fremdwährung:	28.677.276,41)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			67.749.191,86	
(davon in Fremdwährung:	42.691.929,86)			
6. Verwaltungsvergütung			155.918.773,13	
7. Verwahrstellenvergütung			9.171.750,06	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			435.029,46	
9. Sonstige Aufwendungen			2.673.547,84	
davon Kosten der externen Bewerter		2.210.653,28		
Summe der Aufwendungen				520.344.126,52
III. Ordentlicher Nettoertrag				663.846.295,19
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			17.506.927,60	
(davon in Fremdwährung:	17.506.927,60)			
b) aus Devisentermingeschäften			6.079.244,68	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				23.586.172,28
2. Realisierte Verluste				
a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-8.829.756,23	
(davon in Fremdwährung:	-8.786.025,23)			
b) aus Devisentermingeschäften			-53.544.138,45	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				-62.373.894,68
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-38.787.722,40
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				-13.934.138,79
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				611.124.434,00

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Immobilien			129.761.248,44	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: 11.025.181,56)	95.338.889,51			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-18.591.533,65		
c) aus Auflösung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung: 22.947,03)		53.013.892,58		
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			72.686.313,25	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: 26.323.831,24)	80.266.227,29			
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung: -3.677.342,04)		-7.579.914,04		
Zwischensumme				202.447.561,69
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Immobilien			-201.276.073,22	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: -27.100.308,22)	-201.276.073,22			
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-197.109.348,60	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: -13.225.463,96)	-205.202.691,20			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		8.093.342,60		
Zwischensumme				-398.385.421,82
3. Währungskursveränderungen				20.175.037,57
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-175.762.822,56
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				435.361.611,44

Verwendungsrechnung zum 30. September 2025

	Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
I. Für die Ausschüttung verfügbar	1.127.604.830,75	2,98
1. Vortrag aus dem Vorjahr	516.480.396,75	1,37
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	611.124.434,00	1,62
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	711.762.842,65	1,88
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	7.600.000,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	704.162.842,65	1,86
III. Gesamtausschüttung¹⁾	415.841.988,10	1,10

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

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Zinsen aus Wertpapieren und Liquiditätsanlagen verringerten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 102,0 Mio. EUR auf 74,3 Mio. EUR.

Die Position Sonstige Erträge enthält unter anderem Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 72,5 Mio. EUR, Erträge aus Steuererstattungen in Höhe von 74,6 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 9,0 Mio. EUR und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 23,7 Mio. EUR.

Die Erträge aus Immobilien reduzierten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 559,2 Mio. EUR auf 554,8 Mio. EUR.

Bei der Position Erträge aus Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 368,1 Mio. EUR handelt es sich um Ausschüttungen von Immobilien-Gesellschaften.

Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 171,9 Mio. EUR auf 186,7 Mio. EUR gestiegen. Sie enthalten Betriebskosten in Höhe von 44,1 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 106,1 Mio. EUR sowie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 12,2 Mio. EUR. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Maklergebühren und Marketingmaßnahmen in Höhe von 10,2 Mio. EUR, Verwalterhonorare und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 4,8 Mio. EUR, Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 3,5 Mio. EUR sowie die Weiterbelastung der Kosten einer Immobilien-Gesellschaft in Höhe von 1,5 Mio. EUR enthalten.

In der Position Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten in Höhe von 6,8 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 90,9 Mio. EUR.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 67,7 Mio. EUR enthalten im Wesentlichen Darlehenszinsen für fremdfinanzierte Immobilien in den Niederlanden, Deutschland, Frankreich und Großbritannien.

Die Kosten für die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung reduzierten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 180,3 Mio. EUR auf 165,1 Mio. EUR.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten beinhalten hauptsächlich die Kosten der Prüfungsgesellschaft in Höhe von 0,4 Mio. EUR.

Die Sonstigen Aufwendungen enthalten hauptsächlich Aufwendungen für gescheiterte Immobilientransaktionen in Höhe von 0,2 Mio. EUR und die Kosten für die externen Bewerter in Höhe von 2,2 Mio. EUR.

Veräußerungsgeschäfte

Die realisierten Gewinne aus Immobilien in Höhe von 17,5 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 18,6 Mio. EUR werden in der Position Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne bzw. Verluste ausgewiesen. Bei den in Fremdwährung veräußerten Immobilien sind Währungseffekte enthalten.

Die realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften in Höhe von 6,1 Mio. EUR bilden den Unterschied zwischen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. Fälligkeit.

Die realisierten Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von minus 8,8 Mio. EUR bilden die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Die enthaltenen nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus im Berichtsjahr veräußerten Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 8,1 Mio. EUR werden in der Position Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste bzw. Gewinne ausgewiesen. Bei den in Fremdwährung veräußerten Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Währungseffekte enthalten.

Die realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften in Höhe von minus 53,5 Mio. EUR bilden den Unterschied zwischen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. Fälligkeit.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich in Höhe von minus 13,9 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 129,8 Mio. EUR ergibt sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr in Höhe von 95,3 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 18,6 Mio. EUR sowie der Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) in Höhe von 53,0 Mio. EUR enthalten.

Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 72,7 Mio. EUR ergibt sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr in Höhe von 80,3 Mio. EUR. Ebenfalls in dieser Position ist die Nettoveränderung der Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) in Höhe von minus 7,6 Mio. EUR enthalten.

Die Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste aus Immobilien in Höhe von minus 201,3 Mio. EUR ergibt sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch die externen Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von bestimmten Rückstellungen oder aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen stammen.

Die Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von minus 197,1 Mio. EUR ergibt sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr in Höhe von minus 205,2 Mio. EUR. Ebenfalls in dieser Position ist die Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste der Vorjahre aus im Berichtsjahr veräußerten oder aufgelösten Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 8,1 Mio. EUR enthalten.

Die Währungskursveränderungen in Höhe von 20,2 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 minus 47,4 Mio. EUR ist in der Position realisierte Gewinne in Höhe von 6,1 Mio. EUR und der Position realisierte Verluste in Höhe von minus 53,5 Mio. EUR enthalten.

Verwendungsrechnung

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 415,8 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 611,1 Mio. EUR. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 516,5 Mio. EUR. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 7,6 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 704,2 Mio. EUR. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 1,10 EUR pro Anteil bei einem Anteilumlauf von 378.038.171 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: 1.901.916.258

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	40.440.000
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	48,27
Umlaufende Anteile	Stück	378.038.171

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.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

3. *Derivate*

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

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

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

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

4. *Wertpapier-Darlehen*

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

5. *Wertpapier-Pensionsgeschäfte*

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

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

6. *Forderungen*

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

7. *Anschaffungsnebenkosten*

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

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

8. *Verbindlichkeiten*

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

9. *Rückstellungen*

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

Positive und negative Wertveränderungen, die vor dem 01. Januar 2018 eingetreten sind, sind steuerfrei, sofern die Immobilien im Inland gelegen sind, sich länger als zehn Jahre im Bestand des Fonds befinden und direkt oder durch eine inländische Personengesellschaft gehalten werden. Diese Wertänderungen sind folglich nicht bei Ermittlung der Rückstellungen für passive latente Steuern zu berücksichtigen.

10. *Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten*

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

11. *Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung*

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

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: **0,92**

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: **0,04**

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 21.744.293,05**

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-ImmobilienEuropa 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	1,1
g) Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,0
h) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,0

Zu b) der zusätzlichen Informationen:

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

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

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

Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

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

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

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

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Zu c) der zusätzlichen Informationen:

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

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

Risikoprofil

In diesem Jahresbericht finden Sie im „Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung“ eine Darstellung 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 20. Januar 1997 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 überwiegend in Immobilien, die in einem europäischen Staat belegen sind. 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, Rücknahmeankündigungsfristen und Risiko der Rücknahmeaussetzung) sowie sonstige Marktrisiken (z. B. Zinsänderungsrisiko, Fremdfinanzierungsrisiko) zu bedenken.

Profil des typischen Anlegers

Die Anteile des Sondervermögens sind in erster Linie für den Vermögensaufbau sowie die Vermögensoptimierung bestimmt. 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-ImmobilienEuropa 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-ImmobilienEuropa – 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.

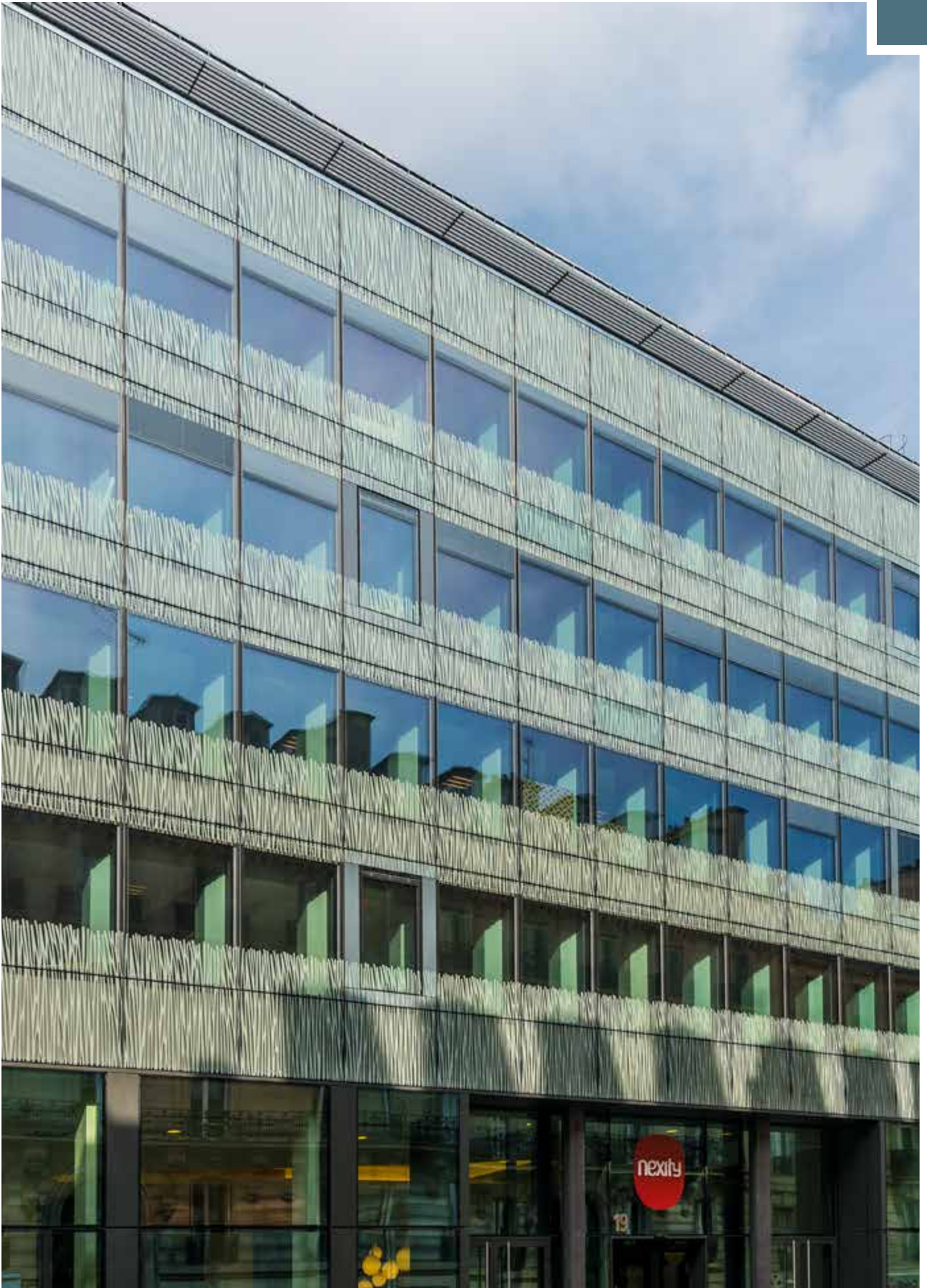
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 23. Dezember 2025

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Christof Stadter
Wirtschaftsprüfer

gez. Martin Strücker
Wirtschaftsprüfer



Paris, „Solstys“

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-ImmobilienEuropa

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900WSN5QM6CH4M446

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_E-1197246456/dekade/download/globaldownload/de/fonds/vertragsaenderung/SFDR10_DE0009809566.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-ImmobilienEuropa mit dem CRREM-Zielpfad¹ unter der Annahme des 2-Grad-Zieles durchgeführt. Verkehrswertgewichtet liegen aktuell fast 67 % der Immobilien im Deka-ImmobilienEuropa unter ihren jeweiligen objektindividuellen Zielpfaden. Das Gesamtportfolio des Deka-ImmobilienEuropa verursacht zum 30.09.2025 durchschnittlich 40 kg/m² CO₂ Emissionen, womit es über dem durchschnittlichen CRREM-Wert seiner Objekte (unter Annahme des 2-Grad Ziels) von 39 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 Deko-ImmobilienEuropa emittierten durchschnittlich knapp 40 kg/m² CO₂eq. Der Durchschnittswert der objektindividuellen CRREM-Vorgaben lag im selben Zeitraum bei 39 kg/m² CO₂eq, womit das Portfolio einen höheren Wert ausweist. Verkehrswertgewichtet liegen aktuell fast 67 % der Immobilien unter ihren jeweiligen objektindividuellen Zielpfaden, dadurch leistet das Portfolio einen Beitrag zu dem ökologischen Merkmal der Reduzierung der CO₂-Emissionen.

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 Leerstandsberichtigung. Diese Berichtigung 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 Deko-ImmobilienEuropa verursachten im Vorjahr durchschnittlich knapp 34 kg/m² CO₂ eq, also 6 kg/m² weniger als im aktuellen Jahr, womit das Portfolio unter dem von CRREM abgeleiteten Portfoliodurchschnittswert von 42 kg CO₂/m² lag. Außerdem lagen im Vorjahr 82% der Immobilien im Deko-ImmobilienEuropa 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 Deko-ImmobilienEuropa hat keine weiteren nachhaltigen Investitionen neben den EU-taxonomiekonformen 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 Deko-ImmobilienEuropa hat keine weiteren nachhaltigen Investitionen neben den EU-taxonomiekonformen Investitionen im Berichtsjahr getätigt.

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

Der Deka-ImmobilienEuropa hat keine weiteren nachhaltigen Investitionen neben den EU-taxonomiekonformen 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-ImmobilienEuropa hat keine weiteren nachhaltigen Investitionen neben den EU-taxonomiekonformen Investitionen im Berichtsjahr getätigt.

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

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

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



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

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

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

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

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

Zum Bewertungsstichtag beträgt der Anteil von Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, 0% des Sondervermögens. Diese Quote wurde zum Bewertungsstichtag berechnet und stellt den Durchschnitt aus vier Quartalswerten (31.12.2024, 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 „C“ oder schlechter verfügen, oder wenn sie nach dem 31.12.2020 errichtet wurden, einen höheren Primärenergiebedarf als ein Niedrigstenergiegebäude aufweisen.

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

Die Deka 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 66% 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. Immobilien, die im Oktober an- oder verkauft wurden, werden damit erst in der PAI - Quote des kommenden Geschäftsjahres ausgewiesen. Der Mindestausschluss, nach dem der Anteil solcher Immobilien 85% des Sondervermögens nicht überschreiten soll, wurde damit eingehalten.

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

- **Intensität des Energieverbrauchs**

Zum Bewertungsstichtag beträgt die jährliche Intensität des Energieverbrauchs der Immobilien des Sondervermögens 188 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 44% der Daten selbst erfasst, rund 22% der Daten wurden aus Vorjahreswerten oder Energieausweisen u.ä. berechnet. Rund 34% der Daten fehlten, weshalb Benchmarks herangezogen wurden.



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	Liquiditätsanlagen	11,4%	Deutschland
Deka Eqwater SARL	Immobilien Sektor	5,7%	Frankreich
DIE Italy SICAF S.p.A.	Immobilien Sektor	3,1%	Italien
London, Houndsditch	Immobilien Sektor	2,7%	Großbritannien
Termingeld, Nord LB Hannover	Liquiditätsanlagen	2,5%	Deutschland
Paris, Rue du Quatre Septembre	Immobilien Sektor	2,5%	Frankreich
DIE Ireland ICAV	Immobilien Sektor	2,1%	Irland
Paris, Rue de la Victoire	Immobilien Sektor	2,1%	Frankreich
London, London Wall	Immobilien Sektor	1,9%	Großbritannien
München, Theresienhöhe	Immobilien Sektor	1,7%	Deutschland
London, Blackfriars Road	Immobilien Sektor	1,5%	Großbritannien
London, Aldermanbury Square	Immobilien Sektor	1,5%	Großbritannien
Amsterdam, Herengracht	Immobilien Sektor	1,4%	Niederlande
Braunschweig, Platz am Ritterbrunnen	Immobilien Sektor	1,4%	Deutschland
Berlin, Friedrich Carré I	Immobilien Sektor	1,1%	Deutschland



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

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

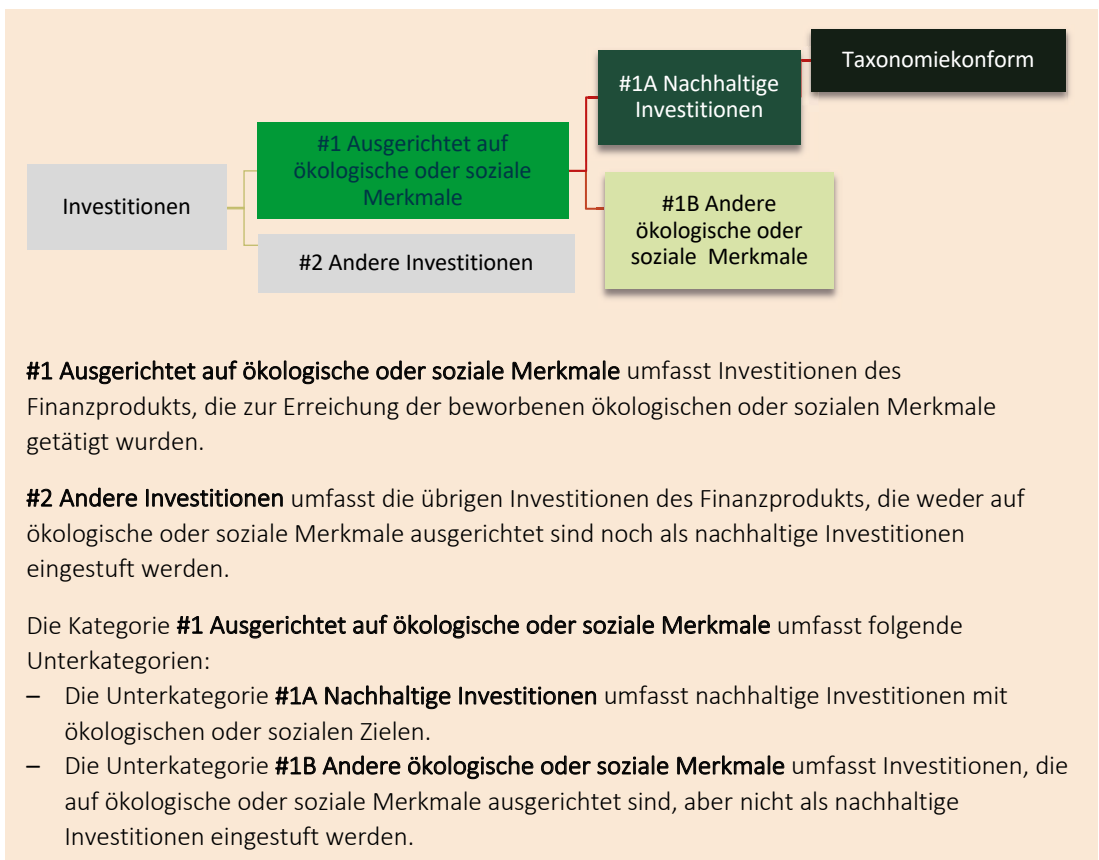
83,6% des Sondervermögens waren in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften (inkl. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften) angelegt. Dieser Anteil des Sondervermögens wurde zur Erfüllung des geförderten ökologischen Merkmals verwendet (zu dem geförderten ökologischen Merkmal und dessen Erfüllung vgl. den Abschnitt „Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?“).

● **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

	in EUR	in % der Vermögenswerte
Immobilien	11.012.664.438	52,8%
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	4.863.752.488	23,3%
Liquiditätsanlagen	3.188.512.050	15,3%
Sonstige Vermögensgegenstände (inkl. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, vergleiche Vermögensübersicht)	1.799.938.180	8,6%
Summe der Vermögenswerte	20.864.867.156	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.



Anlagen in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften (inkl. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften) sind ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale (#1). Diese Anlagen umfassen einen Anteil von 83,6% der Vermögenswerte.

Bezogen auf die Verkehrswerte der Immobilien erfüllt ein Anteil von 6,9% die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne der Taxonomieverordnung (#1A Nachhaltige Investitionen). Die Prüfung der Immobilien auf Taxonomiekonformität erfolgt jährlich, es liegt die letzte Prüfung zum 31.12.2024 zugrunde. Die Verkehrswerte, welche zur Ermittlung der aggregierten Quote auf Fondsebene herangezogen wurden, entsprechen dem Stand zum Berichtsstichtag 30.09.2025. Die restlichen 93,1% der Immobilienverkehrswerte betreffen Investitionen mit einer Ausrichtung auf andere ökologische / soziale Merkmale, welche nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft waren („#1B Andere ökologische / soziale Merkmale“).

Ferner waren 16,4% der Vermögenswerte des Sondervermögens in Liquiditätsanlagen und sonstigen Vermögensgegenständen (ohne Forderungen an Immobilien-Gesellschaften) angelegt. Diese Investitionen waren nicht auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet (#2 Andere Investitionen).

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

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

Alle nachhaltigen und nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen wurden im Immobiliensektor getätigt.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten ausgedrückt durch den Anteil der:

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



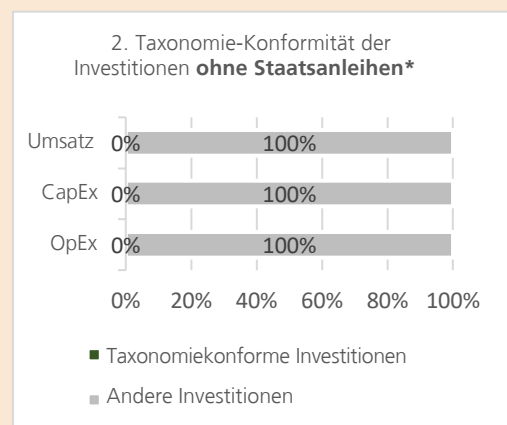
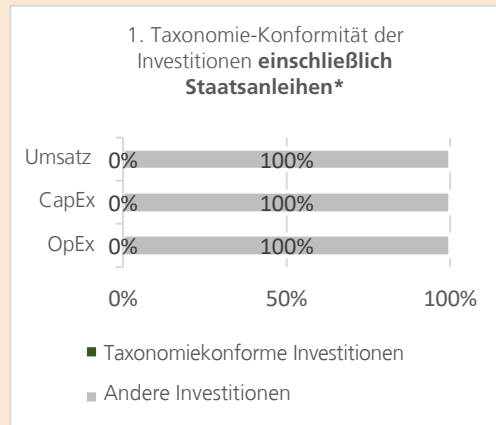
Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Alle nachhaltigen Investitionen i.H.v. 6,9% bezogen auf die Verkehrswerte des Sondervermögens sind mit der EU-Taxonomie konform und leisten dabei einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz mit der Wirtschaftstätigkeit 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden. Ein Mindestanteil an taxonomiekonformen Investitionen wird nicht angestrebt.

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

- Ja:
- In fossiles Gas In Kernenergie
- Nein

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



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

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

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

Der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind, beträgt 0%.

● **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 im Vorjahr 0%, da keine nachgewiesenen taxonomiekonformen Investitionen getätigt wurden.



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



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

Es wurden keine weiteren nachhaltigen Investitionen neben den EU-taxonomiekonformen 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?**

16,4% 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 15,3% der Summe der Vermögensgegenstände) war in Bankguthaben angelegt.

1,2% 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-ImmobilienEuropa 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, Heizungsanlagen, Lüftungssysteme und Pumpen hin zu energieeffizienten Alternativen. Auch der Austausch von konventionellen Leuchtmitteln durch energieeffiziente LED-Beleuchtung, sowohl in Innen- als auch in Außenbereichen und die Installation von E-Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes zählen auf eine kontinuierliche Umsetzung energetischer Maßnahmen ein.

Die Erneuerung und Optimierung der Gebäudeleittechnik (BMS), 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.



Bertrange, 23-35, Rue de Puits Romain

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber ¹⁾

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/2025 in Höhe von 1,10 EUR je Anteil erfolgt am 09.01.2026.²⁾ Am 10.01.2025 wurde den Anlegern 1,00 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 Immobilienfonds, daher sind 60 % 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 Immobilienfonds, daher sind 60 % 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 Immobilienfonds, daher sind 60 % 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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

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

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

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. 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 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % 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 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % 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 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % 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.

ABWICKLUNGSBESTEUERUNG

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahme-

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

preis 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 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.

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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 weiterleiten. 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 weiterleiten.

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

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen DekamobilienEuropa 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 3.806.616 Anteile am DekamobilienEuropa 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 DekamobilienEuropa 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 0,0240 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.



Brüssel, Avenue d'Auderghem 2-14

Angaben zur Immobilienteilfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG

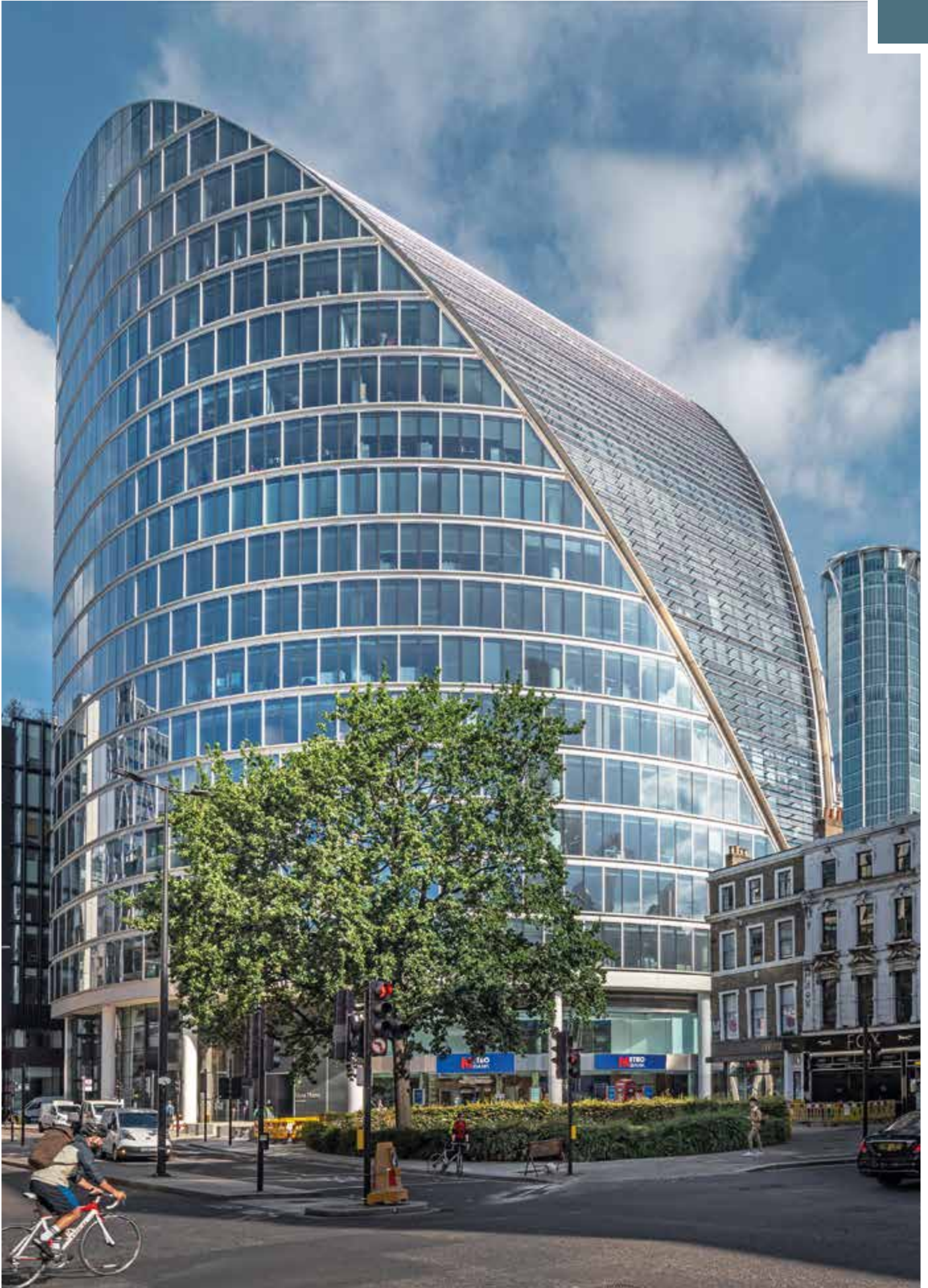
Das Sondervermögen Deka-ImmobilienEuropa ist ein Offener Immobilienfonds i.S.d. § 2 Abs. 9 S. 1 InvStG, das gemäß § 1 Ziffer 6 der Besonderen Anlagebedingungen fortlaufend 51 % seines Aktivvermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften anlegt. Die weiteren in § 1 der Besonderen Anlagebedingungen aufgestellten Anlagegrenzen würden es dem Sondervermögen theoretisch erlauben, mehr als 50 % seines Aktivvermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Ausland anzulegen, womit das Sondervermögen ein Auslands-Immobilienfonds i.S.d. § 2 Abs. 9 S. 2 InvStG werden könnte, was jedoch in den Besonderen Anlagebedingungen so nicht zwingend vorgesehen ist.

Entsprechend wird das Sondervermögen auch nur als Immobilienfonds im investmentsteuerrechtlichen Sinne beworben (vgl. Ziffer 11.1.1 des Verkaufsprospektes) und es werden gem. § 20 Abs. 3 S. 1 InvStG 60 % der Erträge bei der Ausschüttung steuerfrei gestellt, und nicht 80 %, wie für Auslands-Immobilienfonds gem. § 20 Abs. 3 S. 2 InvStG vorgesehen. Angesichts der Besonderen Anlagebedingungen und der Angaben im Verkaufsprospekt besteht aus unserer Sicht für uns als Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Verpflichtung, die fortlaufenden Auslands-Immobilienquoten des Sondervermögens zu veröffentlichen oder im Einzelfall zur Verfügung zu stellen, um hiermit gegenüber der Finanzverwaltung den Nachweis führen zu können, dass es sich bei dem Sondervermögen um ein Auslands-Immobilienvermögen handelt und damit auf die Erträge die höhere Teilfreistellung Anwendung findet.

Die Deka Immobilien Investment GmbH bestätigt, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr vom 01. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 für den Fonds „Deka-ImmobilienEuropa“, aufgrund des zum 1. Januar 2025 in Kraft getretenen Wachstumschancengesetzes, die fortlaufende Anlage von mehr als 50 % des Aktivvermögens in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften nicht mehr gegeben ist. Somit entfällt die Möglichkeit im Rahmen der eigenen Veranlagung eine höhere Teilfreistellung von 80 % in Anspruch nehmen zu können. Mithin verbleibt es ab dem Geschäftsjahr 01. Oktober 2024 bis 30. September 2025 weiterhin bei einer Teilfreistellungsquote von 60 %. Zu den steuerlichen Konsequenzen in diesem Zusammenhang empfehlen wir einen Steuerberater hinzu zu ziehen.

Vollständigkeitshalber finden Sie als Anlegende auf www.deka.de in der Produktrubrik (www.deka.de/privatkunden/fondsprofil?id=DE0009809566) im Downloadbereich zum Deka-ImmobilienEuropa letztmalig ein Dokument mit den Quotenausweisen des gesamten Kalenderjahres 2024.

Für die Prüfung der steuerlichen Auswirkungen auf Anlegerebene, insbesondere der Möglichkeit im Rahmen der eigenen Veranlagung eine höhere Teilfreistellung von 80 % für das Kalender 2024 in Anspruch zu nehmen, empfehlen wir einen Steuerberater zu konsultieren.



London, „Moor House“

Weitere Fondsdaten zum Deka-ImmobilienEuropa auf einen Blick

ISIN/WKN	DE0009809566/980956
Auflegungsdatum	20. Januar 1997
Laufzeit des Sondervermögens	unbefristet
Ausgabeaufschlag	
– maximal	6,00 % des Anteilwertes
– derzeit	5,26 % des Anteilwertes
Erstausgabepreis	43,46 EUR
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr*
Verwahrstellenvergütung	Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt höchstens 0,10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, 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	Ab 1. April 2005 ausschließlich in Globalurkunden, keine effektiven Stücke. Die Rechte der bisherigen Anteilinhaber werden davon nicht berührt.
Auftrags- und Abrechnungspraxis	Die an einem Bewertungstag bis 12.00 Uhr bei der Gesellschaft eingegangenen Aufträge werden zum Preis des nächsten Bewertungstages abgerechnet. An Börsentagen, die auf die in Hessen gesetzlichen Feiertage Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Christi Himmelfahrt, Maifeiertag, Pfingstmontag, Fronleichnam und Tag der Deutschen Einheit, 1. und 2. Weihnachtstag fallen, sowie 24. und 31. Dezember, wird von einer Ermittlung des Inventarwertes und des Anteilwertes abgesehen.
Ertragsausschüttung	i. d. R. Anfang Januar eines jeden Jahres
Geschäftsjahr	1. 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 Pölster
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***

* 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

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

Frankfurt am Main, im Dezember 2025

Deka Immobilien Investment GmbH

Geschäftsführung:

Stefan Ciapanna

Esteban de Lope Fend

Johannes Hermanns

Victor Stoltenburg

Gesa Wilms



**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