

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Belgien	
Avenue d'Auderghem 2-14 Brüssel	Boulevard du Régent 45-46 / Rue Ducale 83 Brüssel
Boulevard du Régent 43-44 / Rue Ducale 67-71 Brüssel	Boulevard du Régent 47-48 Brüssel
Deutschland	
SpreePalais am Dom Anna-Louisa-Karsch-Straße 2 Berlin	Friedrich Carré I Friedrichstraße 147+148 / Georgenstraße 24+25 Berlin
Friedrich Carré II Friedrichstraße 149 / Dorotheenstraße 54 Berlin	Checkpoint Charlie Friedrichstraße 50-55 Berlin
Waterfalls Berlin Reinhardtstraße 52 Berlin	Das Schloss Shoppingcenter Schloßstraße 34 Berlin
Tiergarten Tower Straße des 17. Juni 106-108 Berlin	Schönhauser Tor Torstraße 49 Berlin
Schloss-Arkaden Platz am Ritterbrunnen 1 Braunschweig	Logistikzentrum Bremen Ludwig-Erhard-Straße Bremen
Benrather-Karree Benrather Straße 18-20 Düsseldorf	Markt 5-6 / Kennedyplatz 9-11 Essen
FLZ – Fracht- und Logistik Zentrum Cargo City Süd Gebäude 558 Frankfurt am Main	FLZ – Fracht- und Logistik Zentrum Cargo City Süd Gebäude 558 Frankfurt am Main
AIR CARGO Center Cargo City Süd Gebäude 571 Frankfurt am Main	Novum Große Gallusstraße 9 Frankfurt am Main
Lighttower Hanauer Landstraße 126-128 Frankfurt am Main	Herriot's Herriotstraße 1 / Saonestraße 5 Frankfurt am Main
Atrium Plaza Mainzer Landstraße 178-190 Frankfurt am Main	Mainzer Landstraße 293 / Kleyerstraße 20 Frankfurt am Main
Poseidon Theodor-Heuss-Allee 2 Frankfurt am Main	Westend Sky Ulmenstraße 30 Frankfurt am Main
Metropolis Haus Dammtorstraße 29-32 / Kleine Theaterstraße Hamburg	Große Elbstraße 14 / Buttstraße 3 Hamburg
Hohe Bleichen 11 Hamburg	Fleethof Stadthausbrücke 1-3 Hamburg

Mönchhof Frankfurt Airport Isarstraße / Donaustraße Kelsterbach	Lindner Hotel An den Dominikanern 4a / Stolkgasse Köln
Magnusstraße 11-13 Köln	Neumarkt Galerie Neumarkt 2-4 Köln
Arnulfstraße 59 München	RONDO Barthstraße 12-22 München
Sofitel Munich Bayerpost Bayerstraße 12 München	Bayerstraße 21 / Zweigstraße 4 München
Hotel Le Méridien Goethestraße 2-6 München	MesseCampus Riem Joseph-Wild-Straße 20 München
Alpha-Haus Landaubogen 10 / Garmischer Straße 35 München	HighriseOne Rosenheimer Straße 141 e-h München
LEOMAX Rosental 4 München	Sunyard St.-Martin-Straße 58-68 / Hohenwaldeckstraße 1-3 München
Theresie Theresienhöhe 11 / Theresienhöhe 11 a München	Isenburg-Zentrum Hermesstraße 2 / Frankfurter Straße 168-176 Neu-Isenburg
Logistikzentrum Rhein-Ruhr Am Blankenwasser 22 Neuss	Kaufhaus Breuninger Karolinenstraße 32-36 Nürnberg
Prime Parc, Bauteil B1-B8 Am Prime Parc 1 - 13, 17 Raunheim	Prime Parc, Bauteil C2 Am Prime Parc 2 Raunheim
Prime Parc, Bauteil C1 + Parkhaus Am Prime Parc 2a / Kelsterbacher Straße 14 Raunheim	Prime Parc, Bauteil A1-A5 Am Prime Parc 4-12 Raunheim
s'Zentrum Königstraße 10 c, 12 / Kronenstraße 3 Stuttgart	Königstraße 14 Stuttgart
Frankreich	
New Deal 35, Rue de Marseille Lyon	136-140 Avenue Charles de Gaulle / 1, Rue des Huissiers Neuilly-sur-Seine
120, Rue du Faubourg Saint-Honoré Paris	Le Centorial 18, Rue du Quatre Septembre Paris
35, Rue de la Gare Paris	Opéra-Victoire 64-76, Rue de la Victoire / 53 Rue de Châteaudun Paris
Italien	
Via Dogana Po 2/5 Castel San Giovanni	Logistic Park Castel San Giovanni Via Dogana Po 2/A Castel San Giovanni
Strada Buffalora 31 Magenta	MAC567 Via Carlo Imbonati 18 Mailand
Viale Cassala 16 Mailand	Logistics Centre A/C Via Enrico Mattei 1 Pontenure
Logistics Centre B Via Isamu Amada 2-4 Pontenure	Via Zoccole Villamarzana
Niederlande	
The Bank Herengracht 595 Amsterdam	Hotel NH Collection Amsterdam Prins Hendrikkade 59-72 Amsterdam

De Resident Parnassusplein 5-135 / Zwarteweg 30-40 Den Haag	Coolsingel 63 Rotterdam
Venlo, Broekman Grubbenvorsterweg 10,12 / Doctor Lelyweg 3,11 Venlo	Distribution Center Flextronics Nobelstraat 10-14 Venray
Österreich	
Kaufhaus Gerngross Mariahilferstraße 42-48 Wien	Business Center Muthgasse Mooslackengasse 36-40 / Nußdorfer Lände 23-27 Wien
Hotel "Le Méridien" Opernring 13-15 / Elisabethenstraße 12,14 Wien	
Spanien	
Hotel "Le Méridien" La Rambla 111 / Carrer del Pintor Fortuny Barcelona	El Triangle Plaza Cataluña 1-4 Barcelona
Calle Conde de Gondomar 13 Cordoba	Calle Carretas 10 Madrid
Calle Pelayo 58 Barcelona	
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung	
Großbritannien	
Atria One & Two 144 Morrison Street Edinburgh	Old Jewry 1 Old Jewry London
One Southampton Row 1 Southampton Row London	Moor House 120 London Wall London
The St. Botolph Building 138-139 Houndsditch London	Palestra 197 Blackfriars Road London
Margaret Street 33 33 Margaret Street London	Aldermanbury Square 5 Aldermanbury Square London
Polen	
Bema Plaza ul. Gen. Józefa Bema 2 Breslau	Tesco Distribution Center ul. Gaja 11 Teresin
Schweiz	
Utoquai 29/31 Zürich	
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	
Belgien	
Spectrum Boulevard Bischoffsheim 12-21 Brüssel	Boulevard du Régent 47-48 Brüssel
The One Rue de la Loi 107-109 / Chaussée d'Etterbeek 64 Brüssel	Boréal Rue du Progrès 55 Brüssel
Deutschland	
Ettlinger Tor Karlsruhe Karl-Friedrich-Straße 26 Karlsruhe	Tower 185 Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 Frankfurt am Main
Finnland	
Hotel St. George Yrjönkatu 13 Helsinki	
Frankreich	
EQWATER 86, Rue Henry Farman / Rue Bara 21-23 Issy-les-Moulineaux	Central Park 9/15, Rue Maurice Mallet / 3/5 Square Louis Blériot Issy-les-Moulineaux

Solstys	
19-21, Rue de Vienne / Rue du Rocher 38-46	21-23, Rue de la Ville l'Evêque
Paris	Paris
23 Opéra	
23, avenue de l'Opéra / 29 rue des Pyramides	33, Rue La Fayette
Paris	Paris
Hotel Renaissance Arc de Triomphe	
39-41, Avenue de Wagram	Quai d'Austerlitz
Paris	41-49, Quai d'Austerlitz / Avenue Pierre Mendes France 52-60
	Paris
	Général Foy
54, Boulevard Haussmann	6,8,10,12, Rue du Général Foy
Paris	Paris
Irland	
Mahon Point Shopping Center	Whitewater
Mahon Link Road	Main Street 1
Cork	Newbridge
Italien	
Via Ferrante Aporti 8	
Mailand	
Luxemburg	
Vitrum	
33-39, Rue du Puits Romain	38, Avenue John F. Kennedy
Bertrange	Luxemburg
23-35, Rue du Puits Romain	
Bertrange	
Niederlande	
Vinoly	
Claude Debussylaan 2-48 / Gustav Mahlerplein 2	
Amsterdam	
Österreich	
PlusZwei	DC Tower
Trabrennstraße 8	Donau-City-Straße 7
Wien	Wien
HochZwei	
Trabrennstraße 6	
Wien	
Portugal	
Rua Augusta 157-171	
Lissabon	
Spanien	
Alta Diagonal	
Avinguda Diagonal 640	
Barcelona	
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung	
Großbritannien	
Verde	One Rathbone Square
10 Bressenden Place	1 Rathbone Square
London	London
Norwegen	
Stortingsgata 6	
Oslo	
Polen	
Forum Gliwice	Andersia Tower
ul. Lipowa 3	Plac Władysława Andersa 3
Gleiwitz	Posen
Grzybowska Park	IBC
Grzybowska 5A	ul. Lecha Kaczyńskiego 14
Warschau	Warschau

Tschechische Republik	
CTPark Prague North 1	CTPark Prague North 2
Kozomín c.p. 501	Kozomín c.p. 504
Kozomín	Kozomín
Tesco Distribution Center	Gemini
Prumyslova 500	Na Pankráci 127
Postrizín	Prag
City Green Court	
Hvězdova 1734/2c	
Prag 4	
Ungarn	

Atrínova

Bajcsy-Zsilinszky út 42-46

Budapest

Hinweise:

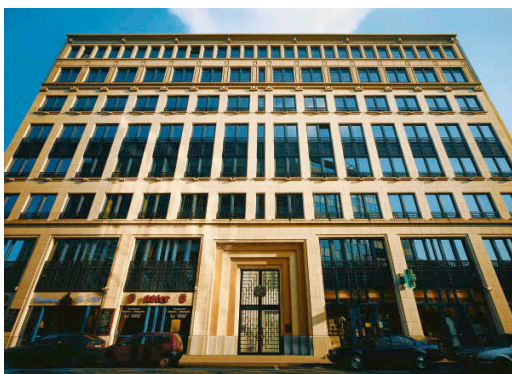
Aus Gründen des Daten- und Mieterschutzes sind bei einigen Objekten die Daten zu den Mietvertragsvereinbarungen teilweise nicht angegeben. Bei Immobilien-Gesellschaften erfolgen alle Wertangaben zu 100 %, auch wenn die Beteiligungsquote unter 100 % liegt. Unter den Eckdaten sind im Kriterium "Halteform" die Beteiligungsquoten abweichend von 100 % angegeben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten kann keine Gewähr übernommen werden, es kann zudem zu rechnerischen Rundungsdifferenzen bei bestimmten Angaben kommen. Maßgeblich sind die veröffentlichten Daten in den Jahres- und Halbjahresberichten der Fonds.

Definitionen:

Flächenangaben: Sqft= Squarefeet, TSU = Tsubo

k.A. = keine Angaben

Währungsangaben: Australischer Dollar (AUD), Kanadischer Dollar (CAD), Chilenischer Peso (CLP), Tschechische Krone (CZK), Britisches Pfund (GBP), Japanischer Yen (JPY), Südkoreanischer Won (KRW), Mexikanischer Peso (MXN), Schwedische Krone (SEK), US Dollar (USD)



Lage

- Repräsentative Lage neben Rond-Point Schuman
- Unmittelbare Nähe zu den wichtigsten EU-Institutionen
- Metrostation "Schuman" etwa 400m entfernt
- Direkte Anbindung an das Brüsseler Tunnelsystem
- Flughafen "Zaventem" in ca. 20 Fahrminuten
- Vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés, Bistros
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft

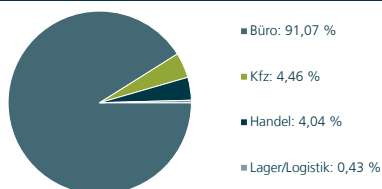
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

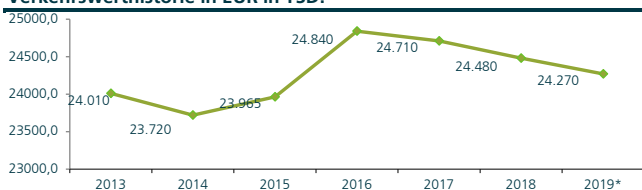
Grundstücksgröße in m ²	782,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1996 (-) / 1997
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	24.270.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.380.201 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

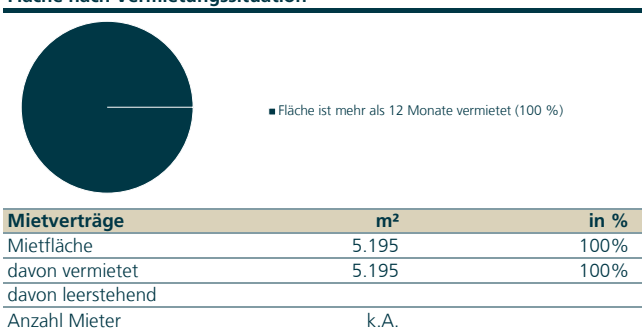


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 10-geschossiges, repräsentatives Bürogebäude
- Klassische Natursteinfassade mit Metallelementen
- Rückseite mit Klinkerfassade und Natursteinsockel
- Bürogeschosse weisen lichte Büroraumhöhe von 2,6 m auf
- Eleganter Eingangsbereich mit hochwertigem Marmor
- 3 Personenaufzüge
- Vollklimatisierung
- Computerunterstütztes Gebäudemanagementsystem
- Abgehängte Decken, Kabelführungskanäle im Boden integriert
- Büroflächen flexibel aufteilbar, Ausbauraster von 1,3 m
- Effiziente Raumaufteilung um zentralen Versorgungskern

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,0, Lager: keine Angaben, Technik: 3,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

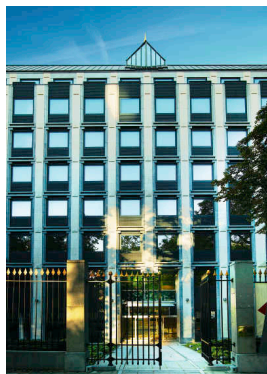
Mietfläche in m²	5.195
TG-Stellplätze	41 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	47,08 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.380.201 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	34.505 EUR
Instandhaltungskosten	43.156 EUR
Mietausfallwagnis	55.208 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	132.869 EUR
Jahresreinertrag	1.247.332 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	7.430.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	15.090.000 EUR
Verkehrswert *	24.270.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	18,72
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	16,92
Bodenwertanteil am Verkehrswert	31,82%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	4.494,71 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Zentrale Innenstadtlage am Rande des EU-Viertels
- Hervorragende Anbindung zur inneren Ringstraße
- Direkte Nachbarschaft zu verschiedenen Botschaften
- Metroknotenpunkt "Arts/Loi" fußläufig erreichbar
- Flughafen Zaventum in ca. 14 Fahrminuten
- Bahnhof in ca. 5 Fahrminuten
- Gastronomie und Supermärkte fußläufig erreichbar

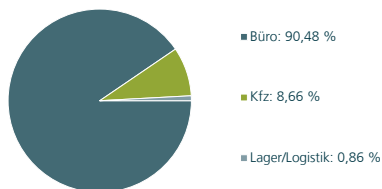
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

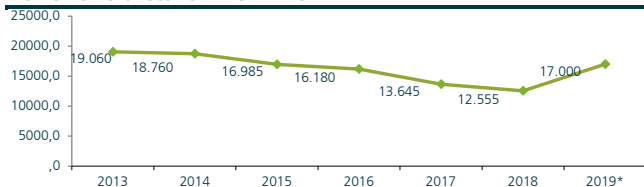
Grundstücksgröße in m ²	1.758,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1989 u. 1850-1900 (1989/2004) / 1997
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	17.000.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.181.664 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

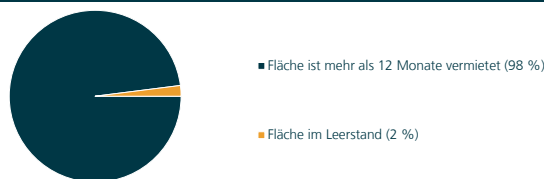


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteneinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	6.347	100%
davon vermietet	6.191	98%
davon leerstehend	156	2%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- Gebäudekomplex bestehend aus 2 unabhängigen Bürogebäuden
- Elegante 9-geschossige Büroimmobilie -Boulevard Régent 45-46
- Repräsentative Außenanlagen
- Heller Innenhof auf der Rückseite
- Ausreichende Stellplätze in der Tiefgarage vorhanden
- Heller Empfangsbereich
- 3 Personenaufzüge
- Vollklimatisierung
- Doppelboden für flexible Kabelführung
- Metallabhangdecken
- Vorgerüstetes Codekartensystem
- Flexible Nutzung durch Ausbauraster von 0,7 m bzw. 1,9 m
- Öffnenbare Fenster in den Mietflächen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

- Moderne Gebäudeleittechnik
- Ansprechendes 4-geschossiges Bürogebäude -Rue Ducale 83:
- Klassische Fassade aus dem 18. Jahrhundert
- 2 Personenaufzüge
- Klimatisierung über Top-Cooling-System
- Metallabhängdecken
- Öffnbare Fenster in den Mietflächen
- Moderne Gebäudeleittechnik

Nachhaltigkeitsangaben

- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,0, Lager: keine Angaben, Technik: 3,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 78
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 8
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 1.736,0
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	6.354
TG-Stellplätze	62 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	49 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.181.664 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	23.633 EUR
Verwaltungskosten	11.817 EUR
Instandhaltungskosten	53.480 EUR
Mietausfallwagnis	47.267 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	136.197 EUR
Jahresreinertrag	1.045.467 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	6.330.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	15.360.000 EUR
Verkehrswert *	17.000.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	15,81
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	13,99
Bodenwertanteil am Verkehrswert	38,29%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	2.601,51 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.regent-brussels.com.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Boulevard du Régent 43-44 / Rue Ducale 67-71
1000 Brüssel



Lage

- Zentrale Innenstadtlage am Rande des EU-Viertels
- Hervorragende Anbindung zur inneren Ringstraße
- Direkte Nachbarschaft zu verschiedenen Botschaften
- Metroknotenpunkt "Arts/Loi" fußläufig erreichbar
- Flughafen Zaventum in ca. 14 Fahrminuten
- Bahnhof in ca. 5 Fahrminuten
- Gastronomie und Supermärkte fußläufig erreichbar

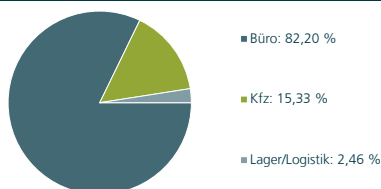
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

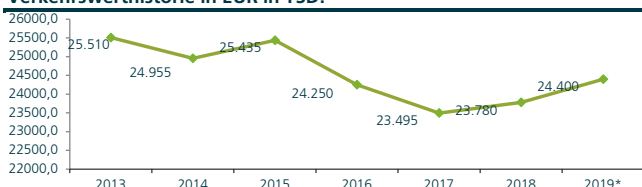
Grundstücksgröße in m ²	2.519,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1967 (1997 u. 1967/2004) / 1998
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	24.400.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	2,9 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.873.163 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

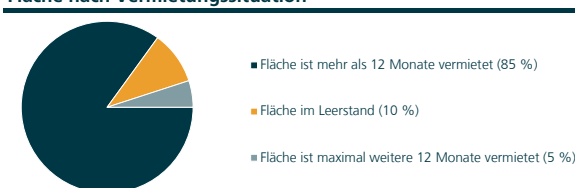


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	478	6%	142.033
2021	944	12%	195.720
2022	4.265	54%	924.118
2023	1.288	16%	232.482
2024			8.692
2025	969	12%	176.363
2026			
ab 2027			
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	8.786	100%
davon vermietet	7.944	90%
davon leerstehend	842	10%
Anzahl Mieter	15	

Objektbeschreibung

- Gebäudekomplex bestehend aus 2 unabhängigen Bürogebäuden
- Elegante 8-geschossige Büroimmobilie -Boulevard Régent 43-44:
- Repräsentative Außenanlagen, großer begrünter Innenhof
- Ausreichende Stellplätze in der Tiefgarage vorhanden
- Moderner Empfangsbereich
- 3 Personenaufzüge
- Vollklimatisierung
- Metallabhangdecken
- Moderne Gebäudeleittechnik
- Vorgerüstetes Codekartensystem
- Flexible Nutzung durch Ausbauraster von 1,4 m
- Attraktiver Marketing-Showfloor vorhanden
- Schlanke 7-geschossige Büroimmobilie - Ducale 67-71:

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

- Dachterrasse mit Panoramablick
- Heller Eingangsbereich
- 1 Personenaufzug
- Öffenbare Kunststoffenster
- Natürliche Belüftung durch öffenbare Fenster
- Abgehängte Decken
- Effiziente Raumaufteilung um zentralen Versorgungskern

Nachhaltigkeitsangaben

- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,0, Lager: keine Angaben, Technik: 3,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 247
- CO₂-Bilanz (in kg CO₂-Äquivalent/Jahr): 31
- Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (14); 30% (0); 50% (1); 75% (0)
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 4.549,0
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	8.786
TG-Stellplätze	171 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	41,08 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.873.163 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	9.366 EUR
Verwaltungskosten	18.732 EUR
Instandhaltungskosten	76.822 EUR
Mietausfallwagnis	74.927 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	179.847 EUR
Jahresreinertrag	1.693.316 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	8.060.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	17.120.000 EUR
Verkehrswert *	24.400.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	14,17
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	12,81
Bodenwertanteil am Verkehrswert	33,60%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	2.730,48 EUR

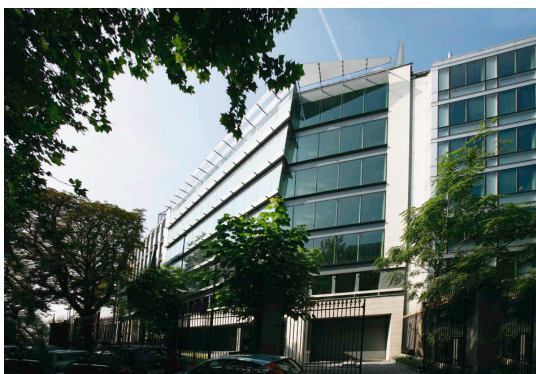
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.regent-brussels.com.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Zentrale Innenstadtlage am Rande des EU-Viertels
- Hervorragende Anbindung zur inneren Ringstraße
- Direkte Nachbarschaft zu verschiedenen Botschaften
- Metroknotenpunkt "Arts/Loi" fußläufig erreichbar
- Flughafen Zaventum in ca. 14 Fahrminuten
- Bahnhof in ca. 5 Fahrminuten
- Gastronomie und Supermärkte fußläufig erreichbar

Eckdaten

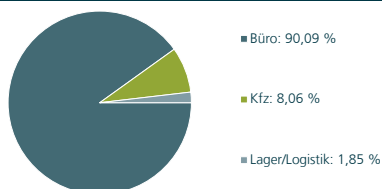
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m ²	1.175,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1974 (2004) / 2004
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	14.380.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,5 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.089.143 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Erbbaugrundstück

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

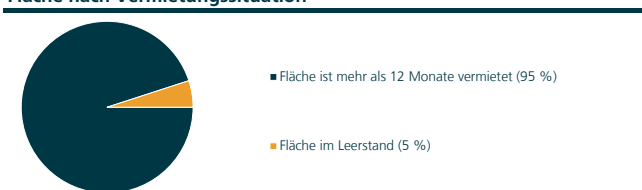


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020			
2021	1.298	26%	355.733
2022	588	12%	131.250
2023			
2024	2.630	52%	545.627
2025			
2026	546	11%	126.963
ab 2027			
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	5.317	100%
davon vermietet	5.062	95%
davon leerstehend	255	5%
Anzahl Mieter	4	

Objektbeschreibung

- 8-geschossiges, modernes Bürogebäude
- Attraktive Glaswandfassade
- Mietereigene Terrasse im 7. OG
- Ausreichende Stellplätze in der Tiefgarage vorhanden
- Moderne Empfangshalle mit schwarzem Granitboden
- Moderne Aufzugsvorräume
- 3 Personenaufzüge
- Klimatisierung über Kühldecke
- Metall-Abhangdecken
- Lichtdurchflutete Büroflächen mit bodentiefen Fenstern
- Doppelboden für flexible Kabelführung
- Moderne Gebäudeleittechnik
- Vorgerüstetes Codekartensystem

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Objektbeschreibung

- Flexible Nutzung durch Ausbauraster von 1,8 m

Nachhaltigkeitsangaben

- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,0, Lager: keine Angaben, Technik: 3,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 178
- CO₂-Bilanz (in kg CO₂-Äquivalent/Jahr): 18
- Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (0); ≥30% (2); ≥50% (2); ≥75% (0)
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 1.960,0
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m ²	5.317
TG-Stellplätze	48 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	50,08 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.089.143 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	5.446 EUR
Verwaltungskosten	10.891 EUR
Instandhaltungskosten	43.576 EUR
Mietausfallwagnis	43.566 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	103.479 EUR
Jahresreinertrag	985.664 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	1.510.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	14.010.000 EUR
Verkehrswert *	14.380.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	14,26
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	12,91
Bodenwertanteil am Verkehrswert	10,74%
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	2.644,35 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.regent-brussels.com.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► [zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Repräsentative Lage am Spreeufer in Berlin-Mitte
- Historisches Zentrum fußläufig erreichbar
- Sehr gute Anbindungen an ÖPNV sowie an den Individualverkehr
- Unmittelbare Nähe zu "Museumsinsel" und "Berliner Dom"
- Flughafen in ca. 20 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 8 Fahrminuten

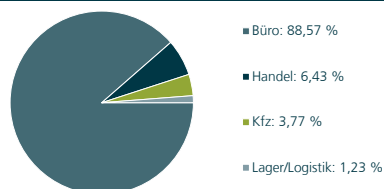
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

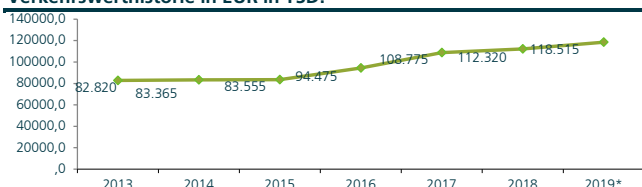
Grundstücksgröße in m²	5.511,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2002 (-) / 1995
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	118.515.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	2,98 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.425.476 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

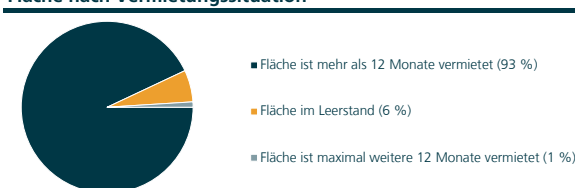


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019	56		5.562
2020	119	1%	61.665
2021	10.454	49%	2.629.346
2022	3.270	15%	930.355
2023	2.567	12%	651.423
2024			
2025	3.355	16%	880.633
2026	1.307	6%	371.376
ab 2027			
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	22.554	100%
davon vermietet	21.128	94%
davon leerstehend	1.425	6%
Anzahl Mieter	25	

Objektbeschreibung

- 7-geschossiges Gebäude
- Repräsentatives Gebäude mit hohem Wiedererkennungswert
- Glasüberdachtes Atrium mit zentralem Empfang
- 6 Personenaufzüge
- Konferenzräume und Atrium für Events und Veranstaltungen
- Restaurants und Bars im Haus
- Individuelle Anpassung der Kühlung je Einheit
- Kühldecken ergänzt durch Top-Cooling über die Lüftungsanlage
- Modernste IT-Grundausrüstung und Gebäudeleittechnik
- Außenliegender Sonnenschutz mit individueller Steuerung
- Doppelböden vorhanden
- Flexibles Ausbauraster Achsmaß 1,35 m, Raumtiefe 5,40
- Kleinteilige Vermietung ab 254 m² möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE: Asset (very good)/ BldngMgmt (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: EG: 10,0; OG: 5,0; Lager: 5,0; Technik: 5,0 - 10,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 253,6
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 69
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (22); ≥30% (3); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 11.094,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach, begrünt

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	22.554
TG-Stellplätze	166 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	52,75 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.425.476 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	40.691 EUR
Verwaltungskosten	54.255 EUR
Instandhaltungskosten	187.787 EUR
Mietausfallwagnis	217.019 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	499.752 EUR
Jahresreinertrag	4.925.724 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	54.010.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	79.690.000 EUR
Verkehrswert *	118.515.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	23,91
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	21,71
Bodenwertanteil am Verkehrswert	45,86%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	5.221,25 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.spreepalais-berlin.de.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Exponierte Lage "Berlin-Mitte"
- "Museumsinsel" und Regierungsviertel fußläufig erreichbar
- "Spree" fußläufig erreichbar
- Direkte Anbindung zum S-, U- und Regionalbahnhof „Friedrichstr.“
- Flughafen in ca. 30 Fahrminuten

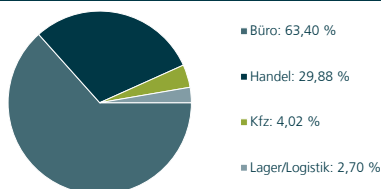
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

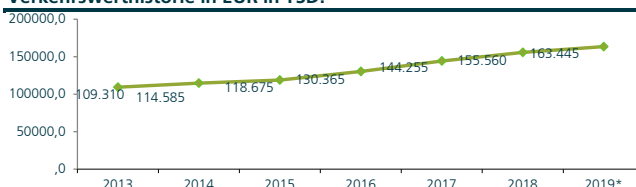
Grundstücksgröße in m²	5.605,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2002 (-) / 2011
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	163.445.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	4 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	7.448.148 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

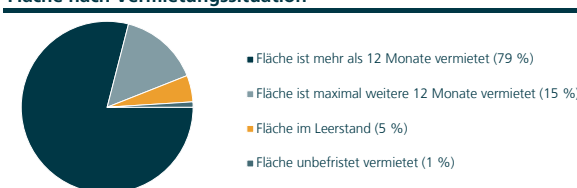


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019	2.058	9%	576.840
2020	1.569	7%	422.913
2021	2.837	13%	781.801
2022	5.123	23%	1.517.509
2023	1.617	7%	1.009.691
2024	3.789	17%	1.266.036
2025	2.832	12%	689.581
2026			
ab 2027	2.710	12%	1.100.698
unbefristet	125	1%	

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	23.880	100%
davon vermietet	22.660	95%
davon leerstehend	1.220	5%
Anzahl Mieter	47	

Objektbeschreibung

- 4 Büro- und Einzelhandelsgebäude in 8-geschossiger Bauweise
- Teilweise Terrassen vorhanden
- Ausreichende Stellplatzanzahl
- 4 unterschiedlich gestaltete repräsentative Eingänge
- 2 Personenaufzüge pro Objektzugang
- Zentrale Lüftungsanlage mit unterstützender Kühlung.
- Außenliegender Sonnenschutz
- Zusammenlegung von Flächen in benachbarten Gebäuden möglich
- Kleinteilige Vermietung ab 130 m² möglich
- EG und teilweise UG mit attraktiven Einzelhandelsflächen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE: Asset (very good)/ BldngMgmt (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: EG: 10,0; OG: 5,0, Lager: UG: 10,0; OG: 5,0, Technik: UG: 10,0; OG: 5,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 224,4
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (45); ≥30% (0); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 12.417,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	23.766
TG-Stellplätze	200 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	53,33 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	7.448.148 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	74.481 EUR
Verwaltungskosten	37.241 EUR
Instandhaltungskosten	209.712 EUR
Mietausfallwagnis	297.926 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	619.360 EUR
Jahresreinertrag	6.828.788 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	60.050.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	57.980.000 EUR
Verkehrswert *	163.445.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	23,41
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	21,47
Bodenwertanteil am Verkehrswert	37,56%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	6.727,26 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Exponierte Lage "Berlin-Mitte"
- "Museumsinsel" und Regierungsviertel fußläufig erreichbar
- "Spree" fußläufig erreichbar
- Direkte Anbindung zum S-, U- und Regionalbahnhof „Friedrichstr.“
- Flughafen in ca. 30 Fahrminuten

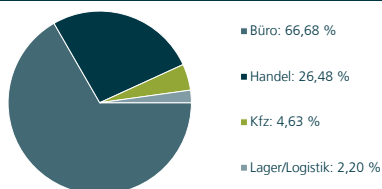
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

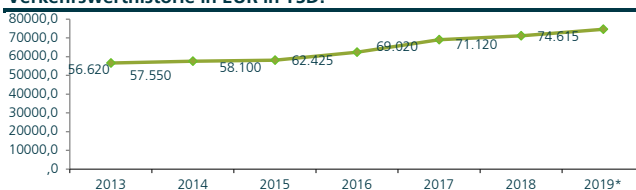
Grundstücksgröße in m²	2.723,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2002 (-) / 2011
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	74.615.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	2,94 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.415.452 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

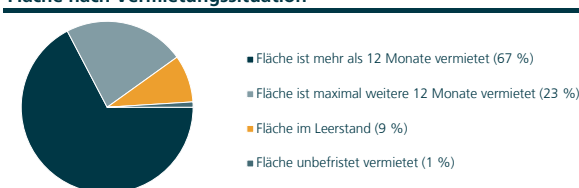


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019	81	1%	60.000
2020	2.584	24%	731.132
2021			
2022	407	4%	111.577
2023	4.596	43%	1.712.009
2024	2.608	24%	781.971
2025	311	3%	79.715
2026			
ab 2027			
unbefristet	80	1%	

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	11.696	100%
davon vermietet	10.666	91%
davon leerstehend	1.030	9%
Anzahl Mieter	14	

Objektbeschreibung

- 2 Büro- und Einzelhandelsgebäude in 8-geschossiger Bauweise
- Teilweise Terrassen vorhanden
- Ausreichende Stellplatzanzahl
- 2 unterschiedlich gestaltete repräsentative Eingänge
- 2 Personenaufzüge pro Objektzugang
- Zentrale Lüftungsanlage mit unterstützender Kühlung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Zusammenlegung von Flächen in benachbarten Gebäuden möglich
- Kleinteilige Vermietung ab 130 m² möglich
- EG und teilweise UG mit attraktiven Einzelhandelsflächen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE: Asset (very good)/ BldngMgmt (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: EG: 10,0; OG: 5,0, Lager: EG: 10,0; OG: 5,0, Technik: EG: 10,0; OG: 5,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 246
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (11); ≥30% (2); ≥50% (1); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 6.808,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	11.696
TG-Stellplätze	96 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	52,75 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.415.452 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	34.155 EUR
Verwaltungskosten	17.077 EUR
Instandhaltungskosten	101.049 EUR
Mietausfallwagnis	136.618 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	288.899 EUR
Jahresreinertrag	3.126.553 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	29.190.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	28.460.000 EUR
Verkehrswert *	74.615.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	23,83
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	21,82
Bodenwertanteil am Verkehrswert	39,18%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	6.370,55 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Erstklassige Innenstadtlage am "Checkpoint Charlie"
- Direkte Anbindung zur U6 und U2
- ÖPNV Potsdamer Platz und Friedrichstr. schnell erreichbar
- A100-Anschluss in ca. 20 Fahrminuten
- Flughafen Tegel in ca. 18 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 7 Fahrminuten

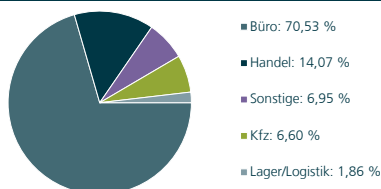
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

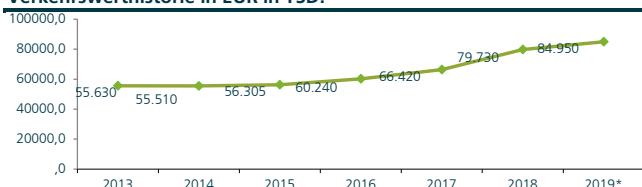
Grundstücksgröße in m²	3.479,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1999 (-) / 2000
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	84.950.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	4,94 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.138.044 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

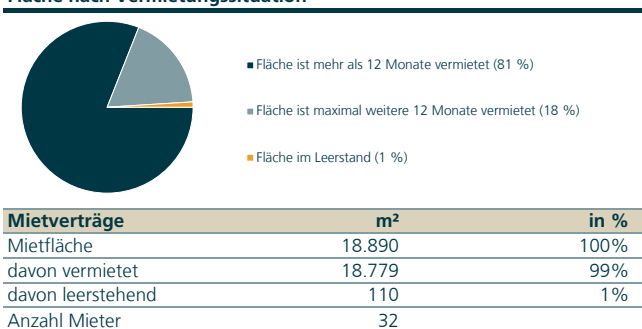


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	3.464	18%	873.465
2021	1.482	8%	276.420
2022	1.443	8%	273.128
2023	1.571	8%	351.454
2024	1.942	10%	395.640
2025	1.857	10%	342.883
2026	485	3%	102.521
ab 2027	6.535	35%	1.538.504
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 7-geschossiges markantes Eckgebäude mit Fernwirkung
- Tiefgaragenstellplätze mit Fahrradabstellplätzen
- Zwei repräsentative Lobby-Bereiche
- 24 Stunden besetzter Empfang
- 5 Personenaufzüge vorhanden
- Witterungsgeführte Raumluftkühlung
- Teilweise öffentbare Fenster mit Wärmeschutzverglasung
- Strukturierte EDV-Verkabelung
- Doppelböden in den Büroflächen vorhanden
- Raumtiefe: 5,40 m/5,70 m und lichte Raumhöhe: 2,97 m
- Regelgeschoss: 2.380 m²
- Kleinteilige Vermietung ab 200 m² möglich
- Flexible Raumaufteilung möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE: Asset (very good)/ Building Mgmt. (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5 - 5,0, Lager: 5,0 - 7,5, Technik: 5,0 - 7,5
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 166,1
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 30
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (30); ≥30% (2); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 12.534,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	18.889
TG-Stellplätze	207 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	49,5 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.138.044 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	20.690 EUR
Verwaltungskosten	20.690 EUR
Instandhaltungskosten	164.882 EUR
Mietausfallwagnis	165.522 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	371.784 EUR
Jahresreinertrag	3.766.260 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	40.010.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	53.290.000 EUR
Verkehrswert *	84.950.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	22,28
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	20,28
Bodenwertanteil am Verkehrswert	47,69%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	4.441,74 EUR

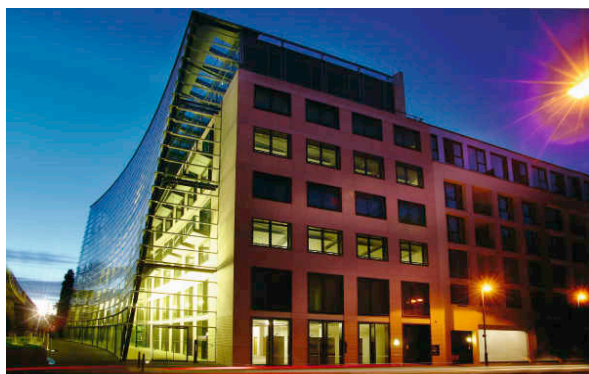
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

**Lage**

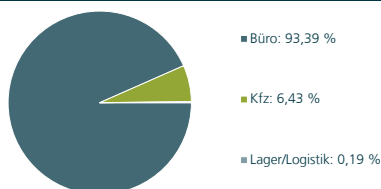
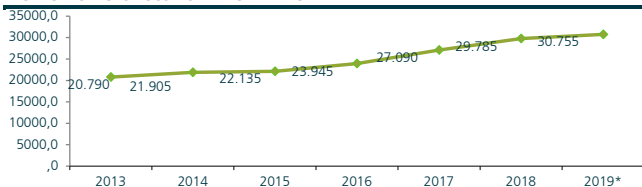
- Exponierte Innenstadtlage "Berlin Mitte"
- Unmittelbare Nähe zum Regierungsviertel
- Airport-Bus "Flughafen Tegel" vor dem Haus
- Autobahn in ca. 10 Fahrminuten
- Flughafen in ca. 25 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 5 Gehminuten

Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

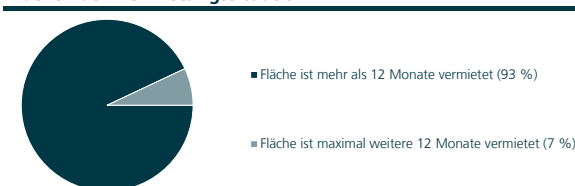
Grundstücksgröße in m²	1.688,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2003 (-) / 2000
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	30.755.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,99 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.528.356 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten**Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*****Auslaufende Mietverträge****

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	443	7 %	108.951
2021	890	14 %	199.873
2022	823	13 %	271.539
2023			
2024			
2025	3.911	61 %	868.306
2026	393	6 %	84.854
ab 2027			
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteneinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation

Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	6.475	100%
davon vermietet	6.460	100%
davon leerstehend	15	0%
Anzahl Mieter	10	

Objektbeschreibung

- 8-geschossiges Gebäude mit Solitärcharakter
- Staffelgeschosse 6. und 7. OG mit begehbare Terrasse
- Klassisch-moderne und elegante Architektur
- Flächen im 3. und 5. OG mit mehreren Balkonen
- Tiefgaragen Stellplätze vorhanden
- Repräsentatives und zentrales Foyer, vorgebaute Glasfassade
- Eingangskontrolle über Codeschaltung vorhanden
- 2 Personenaufzüge vorhanden
- Hochwertige technische Ausstattung
- Kühldecken in den Büroräumen, Raumklima raumweise steuerbar
- Helle Büroflächen mit großzügigen, öffentbaren Fenstern
- Ausgestattet mit KAT7-Verkabelung
- Hohlraumboden in den Büroflächen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

- Kleinteilige Vermietung ab 340 m² möglich
- Flexible Raumaufteilung möglich

Nachhaltigkeitsangaben

- BREEAM DE: Asset (very good)/ BldngMgmt (very good)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: 7,5, Technik: 7,5
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 155
- CO₂-Bilanz (in kg CO₂-Äquivalent/Jahr): 11
- Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (6); 10-30% (3); 30-50% (0); 50-75% (1)
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 1.082,0
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m ²	6.475
TG-Stellplätze	71 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	54,17 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.528.356 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	7.642 EUR
Verwaltungskosten	15.284 EUR
Instandhaltungskosten	82.845 EUR
Mietausfallwagnis	61.134 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	166.905 EUR
Jahresreinertrag	1.361.451 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	15.020.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	15.200.000 EUR
Verkehrswert *	30.755.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	22,84
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	20,34
Bodenwertanteil am Verkehrswert	48,31%
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	4.801,54 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.waterfalls-berlin.de.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Lage

- Innerstädtische Lage im Stadtteil Steglitz
- Direkt am Steglitzer Bahnhof
- ÖPNV in unmittelbarer Nähe
- Autobahnanbindung in ca. 5 Fahrminuten
- Flughäfen in ca. 25 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 20 Fahrminuten
- Nahversorgung im Gebäude
- Gastronomie im Gebäude und unmittelbarer Nähe

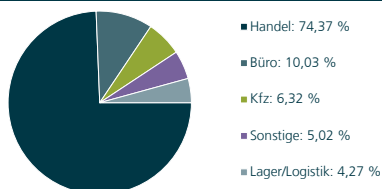
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

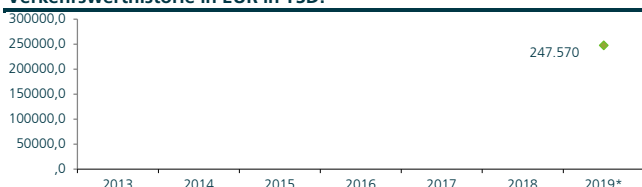
Grundstücksgröße in m²	12.515,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2006 (-) / 2018
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	247.570.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	4,29 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	11.638.212 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

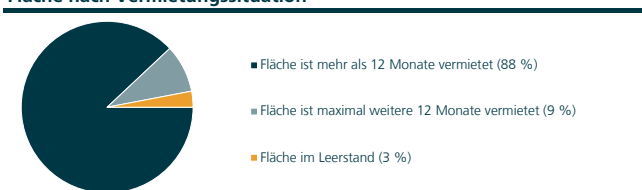


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019	43		28.798
2020	3.715	9%	918.693
2021	13.230	33%	3.952.866
2022	2.873	7%	899.099
2023	2.477	6%	699.074
2024	447	1%	261.895
2025	6.022	15%	778.656
2026	5.500	14%	2.994.375
ab 2027	5.924	15%	1.376.190
unbefristet			88.320

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	41.329	100%
davon vermietet	40.232	97%
davon leerstehend	1.098	3%
Anzahl Mieter	93	

Objektbeschreibung

- 4-geschossiges Shoppingcenter mit Büroteil
- Moderne Architektur mit integrierter Stifassade
- Ausreichende Anzahl an Stellplätzen in eigenem Parkhaus
- 2 separate Eingänge mit Personenaufzug für Büronutzer
- Verbindung mittels Rollsteiganlage und Fahrstühlen
- Mehrere Lastenaufzüge
- Helle Büro-/Praxisflächen
- 10 Einzelhandelseinheiten
- Verkaufsflächen auf zwei Ebenen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: 5,0, Technik: 5,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 291
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 99
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (93); 30% (0); 50% (0); 75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 34.469,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach, teilweise begrünt

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	41.327
TG-Stellplätze	580 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	46,42 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	11.638.212 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	814.675 EUR
Verwaltungskosten	581.911 EUR
Instandhaltungskosten	419.505 EUR
Mietausfallwagnis	465.528 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	2.281.619 EUR
Jahresreinertrag	9.356.593 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	71.340.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	139.660.000 EUR
Verkehrswert *	247.570.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	26,52
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	21,32
Bodenwertanteil am Verkehrswert	28,75%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	6.004,07 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Zentrale Lage in Berlin-Mitte/ Tiergarten
- Schloss Bellevue, Siegessäule und Zool. Garten fußläufig
- mehrere S-Bahnlinien direkt vor dem Haus
- Autobahn in ca. 10 Fahrminuten
- Flughafen "Tegel" in ca. 10 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 6 Fahrminuten

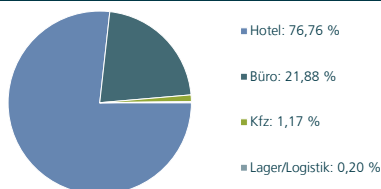
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

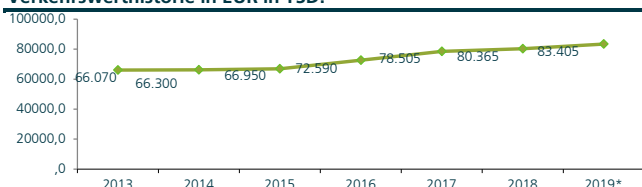
Grundstücksgröße in m ²	4.332,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2005 (-) / 2005
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	83.405.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.317.192 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

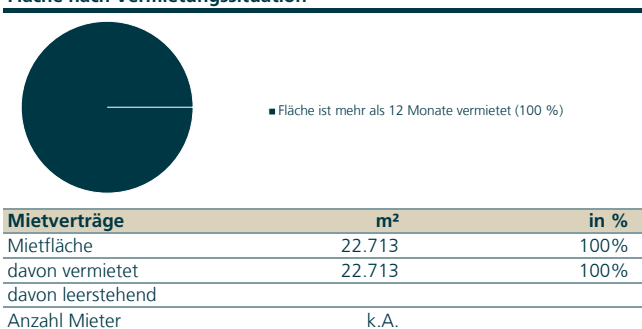


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Büro- und Hotelkomplex mit 60 Meter hohem Büroturm
- 17-geschossige Bauweise
- Panoramablick über die Zentren Berlins
- Separater Eingang mit eigener Bürolobby
- 2 Personenaufzüge vorhanden
- Gekühlte Zuluft, wahlweise Kühldecken
- Außenliegender Sonnenschutz
- KAT7-Verkabelung vorhanden
- Kleinteilige Vermietung ab 455 m² möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use: Asset (good)/ Building Mgmt. (pass)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: EG: 10,0; OG: 5,0, Lager: 5,0, Technik: 5,0 - 10,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 260
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 21.200,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	18.992
TG-Stellplätze	157 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	55,5 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.317.192 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	151.102 EUR
Verwaltungskosten	64.758 EUR
Instandhaltungskosten	137.335 EUR
Mietausfallwagnis	129.516 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	482.711 EUR
Jahresreinertrag	3.834.481 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	36.820.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	59.900.000 EUR
Verkehrswert *	83.405.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	21,71
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	19,28
Bodenwertanteil am Verkehrswert	44,24%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	4.382,37 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Verkehrsgünstige Lage in Berlin-Mitte am "Prenzlauer Berg"
- U2/M8 via "Rosa Luxemburg Platz" fußläufig erreichbar
- Autobahn in ca. 20 Fahrminuten
- Flughafen in ca. 17 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 8 Fahrminuten

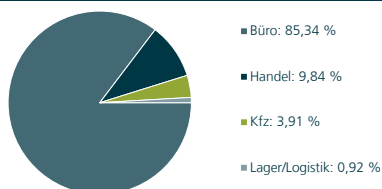
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

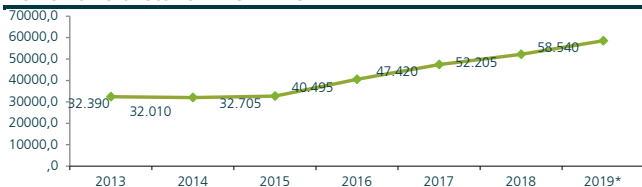
Grundstücksgröße in m ²	4.314,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1996 (-) / 1993
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	58.540.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,13 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.160.896 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

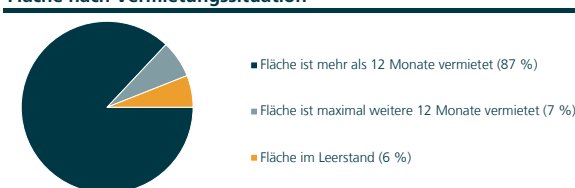


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			3.180
2020	1.200	8%	230.441
2021	1.425	9%	299.634
2022	8.721	57%	1.691.147
2023	88	1%	33.611
2024	2.811	18%	600.397
2025	266	2%	35.782
2026			
ab 2027	789	5%	233.658
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	16.191	100%
davon vermietet	15.300	94%
davon leerstehend	892	6%
Anzahl Mieter	44	

Objektbeschreibung

- 7-geschossiges, markantes Eckgebäude
- Mietbereich im 7. OG mit begehbare Dachterrasse
- Neu gestaltete Medienfassade
- Gepflegte Gartenanlage exklusiv für Mieter
- Zentraler Empfangsservice und Sicherheitsdienst
- Großzügiges 500 m² -Atrium
- Panoramaaufzüge am Haupteingang
- 5 Personenaufzüge
- Ausgestattet mit Top-Cooling
- Elektrischer, außenliegender Sonnenschutz
- Schallschutzverglasung
- Kleinteilige Vermietung ab 250 m² möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE: Asset (very good)/ BldngMgmt (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: EG: 10,0; OG: 5,0; Lager: 5,0; Technik: 10,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 433
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 76
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (41); ≥30% (2); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 10.131,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	16.191
TG-Stellplätze	124 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	46,25 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.160.896 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	7.902 EUR
Verwaltungskosten	15.804 EUR
Instandhaltungskosten	137.234 EUR
Mietausfallwagnis	126.436 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	287.376 EUR
Jahresreinertrag	2.873.520 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	28.240.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	35.880.000 EUR
Verkehrswert *	58.540.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	20,29
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,44
Bodenwertanteil am Verkehrswert	48,45%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	3.600,15 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Repräsentative Innenstadtlage im Zentrum von Braunschweig
- Direkte Nachbarschaft zum "Museumpark"
- Bus und Straßenbahn in wenigen Gehminuten
- Hauptbahnhof in ca. 8 Fahrminuten
- Vielfältige Auswahl erstklassiger Restaurants, Café, Bistros
- Exklusive Einkaufsmöglichkeiten im Haus

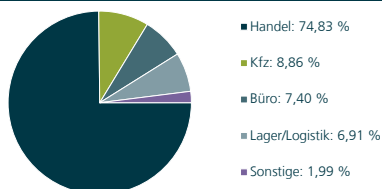
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

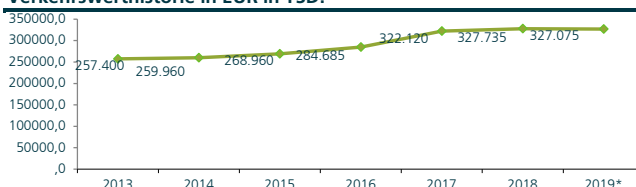
Grundstücksgröße in m²	25.023,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2007 (-) / 2011
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	327.075.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	6,57 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	18.060.540 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

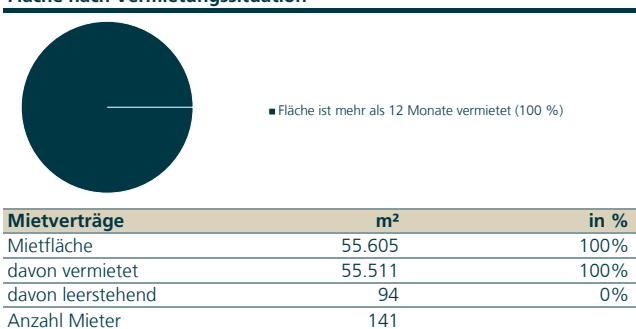


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019	67		44.183
2020	173		68.406
2021	1.419	3%	563.955
2022	9.573	17%	3.844.989
2023	3.363	6%	1.472.614
2024	1.147	2%	505.065
2025	2.116	4%	780.775
2026	7.341	13%	1.354.479
ab 2027	30.312	55%	10.396.255
unbefristet			9.437

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Geschäftshaus mit ca. 150 Shops auf 4 Etagen
- Dem zerstörten Original nachempfundene "Schloss"-Fassade
- Ausreichende Stellplätze auf 4 Ebenen
- Rolltreppen und Aufzüge vorhanden
- Mit Klimaanlage ausgestattet
- Hoher Standard der Bauqualität
- Öffentliche Einrichtungen befinden sich auch in dem Gebäude

zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE: Asset (very good)/ BldngMgmt (excellent)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: 5,0, Technik: UG-1.OG: 5,0; 2. OG-5.OG: 3,5
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 446,8
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (140); ≥30% (1); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 28.823,0
■ Dachkonstruktion: Steildach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	55.605
TG-Stellplätze	1271 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Restnutzungsdauer	52,41 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	18.060.540 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	541.816 EUR
Verwaltungskosten	903.027 EUR
Instandhaltungskosten	417.920 EUR
Mietausfallwagnis	632.119 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	2.494.882 EUR
Jahresreinertrag	15.565.658 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	112.600.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	198.580.000 EUR
Verkehrswert *	327.075.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	21,00
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,10
Bodenwertanteil am Verkehrswert	34,45%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	5.878,79 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.schlossarkaden.de.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Güterverkehrszentrum im Südwesten der Hansestadt
- "Logenplatz" internationaler Logistikunternehmen im GVZ
- A281 in wenigen Fahrminuten
- Flughafen Bremen in ca. 8 Fahrminuten
- "Neustädter Hafen" in ca. 7 Fahrminuten

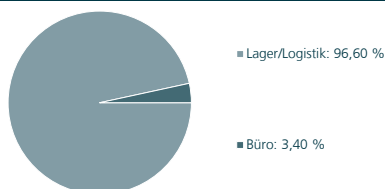
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

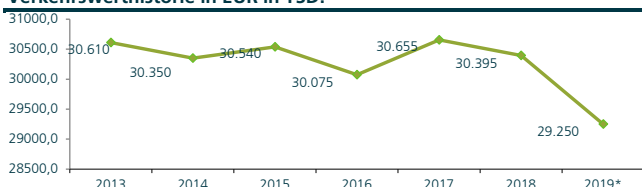
Grundstücksgröße in m ²	70.926,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2009 (-) / 2008
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert**	29.250.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.030.736 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

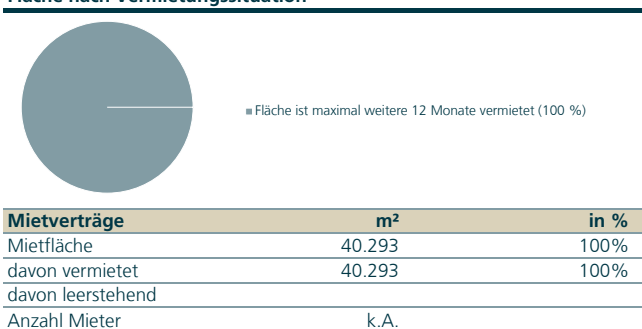


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Beheizt nach deutscher Richtlinie 18 C
- Moderne Lager- und Logistikhalle
- Ca. 60 Tore und Überladebrücken
- Anlage für kombinierten Ladungsverkehr (KLv)
- Hochregallager mit einer Innenhöhe 13,70 m

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: $\geq 3,0$, Lager: 50,0, Technik: $\geq 3,0$
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 225
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 51
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 1.052,0
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	40.293
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	76 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	39,75 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.030.736 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	20.307 EUR
Instandhaltungskosten	108.715 EUR
Mietausfallwagnis	81.229 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	210.251 EUR
Jahresreinertrag	1.820.485 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	3.190.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	29.650.000 EUR
Verkehrswert *	29.250.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	16,51
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	14,80
Bodenwertanteil am Verkehrswert	10,62%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	745,79 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Renommiertere Lage im CBD
- Zentrale Lage zwischen Altstadt und Königsallee
- Haltestelle der Wehrhahnlinie direkt vor dem Objekt
- U-Bahn- und Buslinie direkt vor dem Objekt
- A 44; A 52 Anschluss in ca. 11 Fahrminuten
- A 46; A 57 Anschluss in ca. 8 Fahrminuten
- Flughafen in ca. 12 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 6 Fahrminuten
- Vielfältige Auswahl erstklassiger Restaurants, Cafés, Bistros
- Exklusive Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

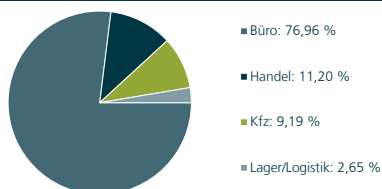
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

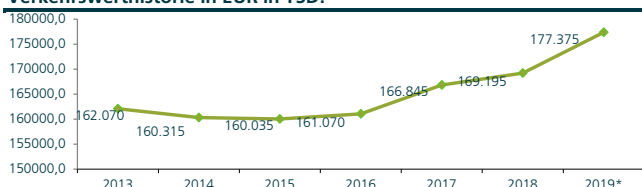
Grundstücksgröße in m ²	5.121,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2003 (-) / 2003
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	177.375.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,41 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	9.296.796 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

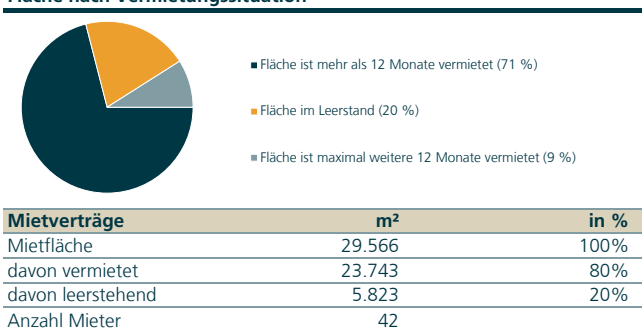


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	1.290	5%	507.954
2020	1.384	6%	750.016
2021	3.586	15%	1.091.204
2022	2.020	9%	647.584
2023	1.754	7%	615.510
2024	13.126	55%	4.391.839
2025	181	1%	152.278
2026	302	1%	198.233
ab 2027			
unbefristet	100		

** Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	29.566	100%
davon vermietet	23.743	80%
davon leerstehend	5.823	20%
Anzahl Mieter	42	

Objektbeschreibung

- repräsentative 10-geschossige Büroimmobilie
- Moderne Einzelhandelsflächen sowie Gastronomie im EG
- Ansprechende, hochwertige Architektur mit Onyx
- Innovative Fassadentechnik durch transluzente Steinpaneele
- Ausreichend Tiefgaragenstellplätze vorhanden
- Attraktive, große Eingangslobby mit 8 m Glasfront
- Empfangsdienst
- 24-Stunden Überwachung
- 10 Personenaufzüge, 2 Lastenaufzüge
- Heiz- und Kühldecke in jedem Raum individuell regelbar
- Natürliche Belüftung durch öffentbare Fenster
- Hohlraumboden
- Lichtdurchflutete Büroflächen durch bodentiefe Fenster

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

- Hoher Bürostandard mit innovativer technischer Ausstattung

Nachhaltigkeitsangaben

- BREEAM DE (very good)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0 -7,5, Lager: 7,5, Technik: 7,5
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 104,9
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 1,9
- Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (40); 30% (0); 50% (0); 75% (1)
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 15.349,0
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	29.566
TG-Stellplätze	414 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	53,67 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	9.296.796 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	46.484 EUR
Verwaltungskosten	23.242 EUR
Instandhaltungskosten	271.639 EUR
Mietausfallwagnis	371.872 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	713.237 EUR
Jahresreinertrag	8.583.559 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	79.890.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	97.760.000 EUR
Verkehrswert *	177.375.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	20,47
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,90
Bodenwertanteil am Verkehrswert	45,47%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	5.942,30 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.benrather-karree.de; www.deka-sterne-duesseldorf.de.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Markt 5-6 / Kennedyplatz 9-11
45127 Essen



Lage

- 1-A-Innenstadtlage direkte Nähe zur Haupteinkaufsstraße
- Limbecker Platz fußläufig erreichbar
- U-Bahn-Haltestelle unmittelbar neben dem Objekt
- A40 und A52-Anschluss in ca. 10 Fahrminuten
- Flughafen in ca. 20 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 3 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung
- Supermärkte und Gastronomien fußläufig erreichbar

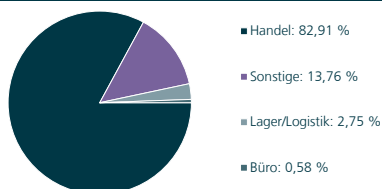
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

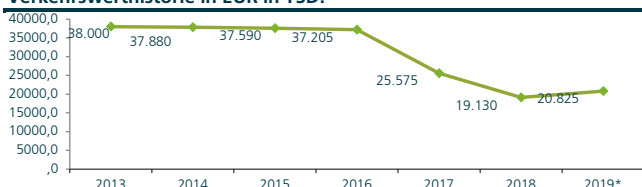
Grundstücksgröße in m²	2.178,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1991 (-) / 2003
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	20.825.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,16 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.541.832 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

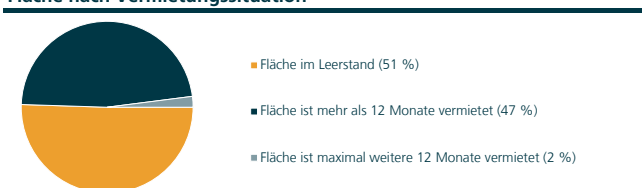


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	200	4%	25.973
2021	15		6.683
2022	165	4%	21.428
2023	4.312	92%	1.020.260
2024			
2025			
2026			
ab 2027			6.747
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	9.469	100%
davon vermietet	4.692	50%
davon leerstehend	4.777	50%
Anzahl Mieter	6	

Objektbeschreibung

- 6-geschossiges Geschäftshaus
- Mehrgeschossige EZH-Flächen und Fitnessstudio vorhanden
- Natursteinfassade
- Teilweise ebenerdiger Zugang von EZH-Fläche in die TG
- Öffentliche Parktiefgarage "Kennedyplatz"
- Repräsentativer Haupteingang
- 4 Personen-/Lastenaufzüge
- 1 Lastenaufzug
- 6 Fahrtreppen
- Zentrale Raumlufthaltung in den Geschäftsflächen
- Zentrale Raumlufthaltung im Fitnessstudio
- Einzelhandelsflächen teilweise klimatisiert
- Geringer Büroflächenanteil

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: Keine Lagerflächen, Technik: 5,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 103,1
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 47,8
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (3); ≥30% (2); ≥50% (0); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 3.640,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	9.469
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	48,92 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.541.832 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	30.837 EUR
Verwaltungskosten	23.127 EUR
Instandhaltungskosten	72.571 EUR
Mietausfallwagnis	61.673 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	188.208 EUR
Jahresreinertrag	1.353.624 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	8.980.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	18.280.000 EUR
Verkehrswert *	20.825.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	14,78
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	12,98
Bodenwertanteil am Verkehrswert	44,88%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	2.113,21 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Verkehrsgünstige Lage in der "Cargo City Süd"
- A5 und "Frankfurter Kreuz" in unmittelbarer Nähe
- Frankfurter Flughafen in ca. 11 Fahrminuten
- FFM Hauptbahnhof in ca. 20 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot direkt am Objekt
- FRAPORT Airport Shuttle in unmittelbarer Nähe
- Sicherheitsbereich Frankfurt Int. Flughafen

Eckdaten

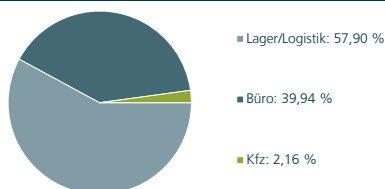
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m²	10.280,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2000 (-) / 2001
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	13.060.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.133.640 EUR

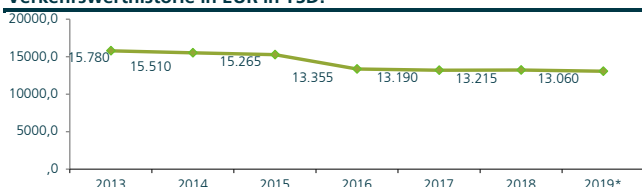
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Erbbaugrundstück

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

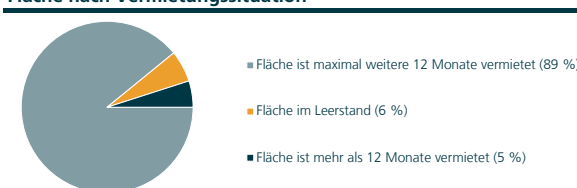


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	9.982	100%
davon vermietet	9.398	94%
davon leerstehend	584	6%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- Moderne Logistikimmobilie mit 2-geschossigen Büroeinheiten
- LKW- und PKW-Stellplätze direkt am Gebäude
- 3 getrennte Eingangsbereiche
- Aufzug vorhanden
- Restaurant am Gebäude
- Außenliegender Sonnenschutz
- Kleinteilige Vermietung möglich
- Optimales Verhältnis von Logistikfläche zu Büroflächen
- Moderne Büros mit allen Möglichkeiten der Raumgestaltung

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE: Asset (good)/ BldgMgmt (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: $\geq 3,0$, Lager: 50,0, Technik: $\geq 3,0$
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 329,5
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 2.964,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach, begrünt

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	9.982
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	34 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	42,08 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.133.640 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	11.336 EUR
Instandhaltungskosten	42.168 EUR
Mietausfallwagnis	45.346 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	98.850 EUR
Jahresreinertrag	1.034.790 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	40.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	12.470.000 EUR
Verkehrswert *	13.060.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	12,84
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	11,72
Bodenwertanteil am Verkehrswert	0,30%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	1.331,40 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Verkehrsgünstige Lage in der "Cargo City Süd"
- A5 und "Frankfurter Kreuz" in unmittelbarer Nähe
- Frankfurter Flughafen in ca. 11 Fahrminuten
- FFM Hauptbahnhof in ca. 20 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot direkt am Objekt
- FRAPORT Airport Shuttle in unmittelbarer Nähe
- Sicherheitsbereich Frankfurt Int. Flughafen

Eckdaten

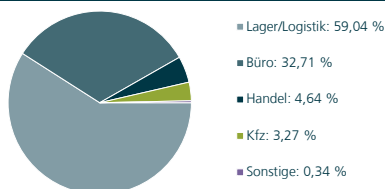
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m²	12.122,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1999 (-) / 2000
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	10.455.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.080.540 EUR

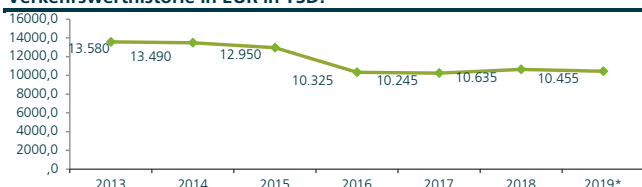
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Erbbaugrundstück

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

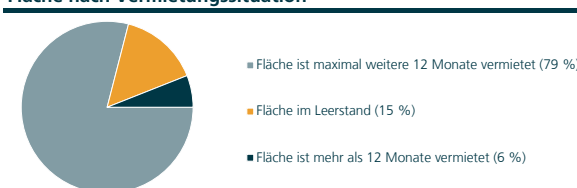


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	9.627	100%
davon vermietet	8.141	85%
davon leerstehend	1.487	15%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- Moderne Logistikimmobilie mit 2-geschossigen Büroeinheiten
- LKW- und PKW-Stellplätze direkt am Gebäude
- 3 getrennte Eingangsbereiche
- Restaurant am Gebäude
- Außenliegender Sonnenschutz
- Kleinteilige Vermietung möglich
- Optimales Verhältnis von Logistikfläche zu Büroflächen
- Moderne Büros mit allen Möglichkeiten der Raumgestaltung

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE: Asset (good)/ BldgMgmt (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: ≥ 3,0, Lager: 50,0, Technik: ≥ 3,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 312,6
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 2.963,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach, begrünt

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

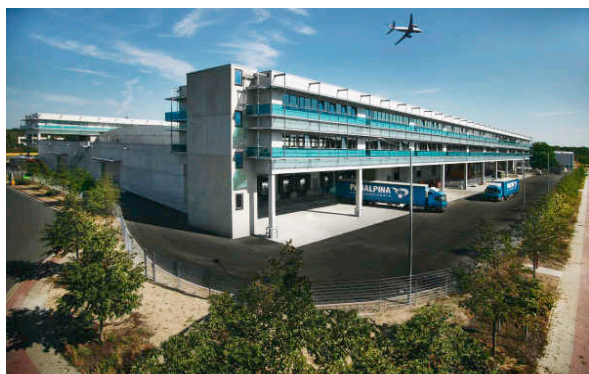
Mietfläche in m²	9.627
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	49 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	59 Jahre
Restnutzungsdauer	39,08 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.080.540 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	19.450 EUR
Verwaltungskosten	16.208 EUR
Instandhaltungskosten	40.356 EUR
Mietausfallwagnis	32.416 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	108.430 EUR
Jahresreinertrag	972.110 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	480.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	11.200.000 EUR
Verkehrswert *	10.455.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	11,71
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	10,53
Bodenwertanteil am Verkehrswert	4,22%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	1.182,09 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
 Investment GmbH
 Taunusanlage 1
 60329 Frankfurt
 Postfach 11 05 23
 60040 Frankfurt
 Telefon: (0 69) 71 47-0
 konzerninfo@deka.de
 www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
 Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- An Haupteinfahrt zur Cargo City Süd des Flughafens gelegen
- Bushaltestellen der FRAPORT in unmittelbarer Nähe
- Anschluss A5 und Frankfurter Kreuz in unmittelbarer Nähe
- Frankfurter Flughafen ca. 5 km entfernt (Terminal 1 und 2)
- Regionalbahnhof und Fernbahnhof ca. 5 km entfernt
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung

Eckdaten

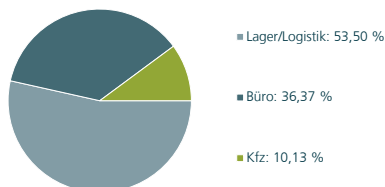
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m ²	33.766,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2003 (-) / 2003
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	30.315.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.858.952 EUR

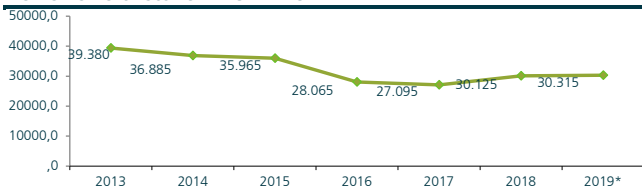
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Erbbaugrundstück

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

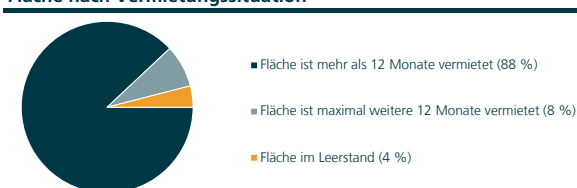


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteneinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	22.243	100%
davon vermietet	21.397	96%
davon leerstehend	846	4%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- Moderne Logistikkimmobilie mit 2-geschossigen Büroeinheiten
- Großzügige Außenanlage
- Ausreichende PKW- und LKW-Stellplätze vorhanden
- 4 Aufzüge
- Klimatisierung in den Bürobereichen vorhanden
- Innenliegender Sonnenschutz
- Umfassende Sicherheitsanlagen
- EDV-Verkabelung vorhanden
- Kleinteilige Vermietung möglich
- Teeküchen
- Moderne Büros mit allen Möglichkeiten der Raumgestaltung
- Optimales Verhältnis von Logistikfläche zu Büroflächen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE: Asset (good)/ BldgMgmt (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: ≥ 3,0, Lager: 50,0, Technik: ≥ 3,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 232,1
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 3.864,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	22.243
TG-Stellplätze	141 St.
Außenstellplätze	273 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	58 Jahre
Restnutzungsdauer	41,92 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.858.952 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	14.295 EUR
Verwaltungskosten	57.179 EUR
Instandhaltungskosten	100.002 EUR
Mietausfallwagnis	114.358 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	285.834 EUR
Jahresreinertrag	2.573.118 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	30.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	31.650.000 EUR
Verkehrswert *	30.315.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	11,45
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	10,31
Bodenwertanteil am Verkehrswert	0,10%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	1.324,91 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Attraktive Innenstadtlage
- U- und S-Bahnhaltestellen in ca. 2 Gehminuten
- A3 und A5-Anschluss in ca. 12 Fahrminuten
- Frankfurter Int. Flughafen in ca. 20 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 10 Gehminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft

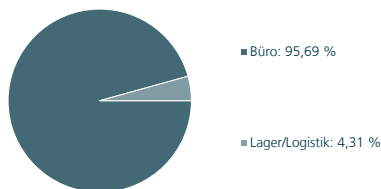
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

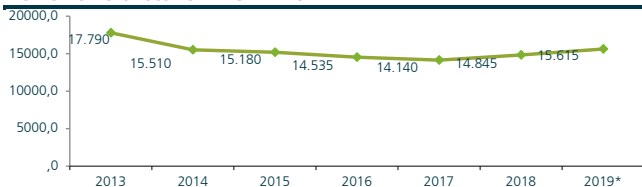
Grundstücksgröße in m ²	476,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1977 (2000) / 1987
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	15.615.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	780.492 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*



Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteneinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	3.001	100%
davon vermietet	2.682	89%
davon leerstehend	319	11%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 7-geschossige Büroimmobilie mit 2 Etagen im UG
- Ansprechende Fassade aus Glas, Metall und Naturstein
- Betonte Ecklage durch Glasfassade
- Tiefgarage vorhanden
- Neu und hell gestalteter Eingangsbereich
- 2 Personenaufzüge
- Cafeteria im EG
- Klimaanlage, Kühldecken
- Außenliegender Sonnenschutz
- Elektrische Außenraffstores
- Innenliegender Blendschutz
- Hochwertig ausgestattete Büroräume
- Installationsdoppelboden

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

- Kleinteilige Vermietung ab 383 m² möglich

Nachhaltigkeitsangaben

- BREEAM DE (good)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: $\geq 3,0$, Lager: $\geq 3,0$, Technik: $\geq 3,0$
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 111
- CO₂-Bilanz (in kg CO₂-Äquivalent/Jahr): 91
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 993,0
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	3.001
TG-Stellplätze	24 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	50,67 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	780.492 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	11.707 EUR
Instandhaltungskosten	22.970 EUR
Mietausfallwagnis	23.415 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	58.092 EUR
Jahresreinertrag	722.400 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	4.810.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	8.770.000 EUR
Verkehrswert *	15.615.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	20,42
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,90
Bodenwertanteil am Verkehrswert	32,61%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	4.915,03 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Verkehrstechnisch sehr gute Lage im "Osthafengebiet"
- Direkte Nachbarschaft zur "Europäischen Zentralbank"
- U-Bahn "Ostbahnhof" in wenigen Gehminuten
- A661-Anschluss in ca. 5 Fahrminuten
- Frankfurt Int. Flughafen in ca. 25 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 15 Fahrminuten
- Vielfältige Auswahl erstklassiger Restaurants, Café, Bistros

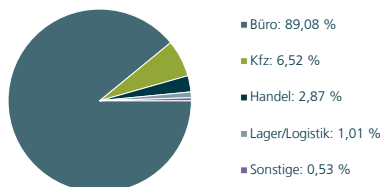
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

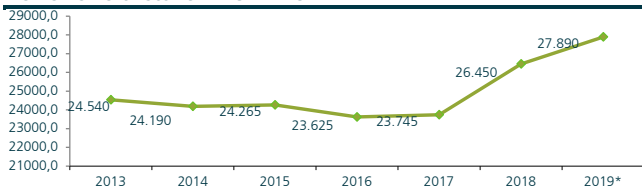
Grundstücksgröße in m ²	1.834,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1966 (2005) / 1971
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	27.890.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	5,05 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.706.496 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

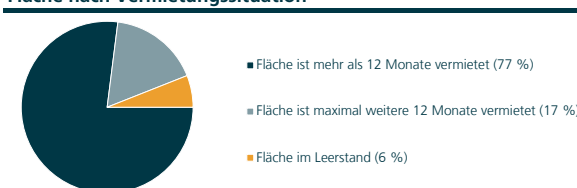


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	1.728	18%	355.754
2021	1.631	17%	302.771
2022			
2023	367	4%	72.949
2024	610	6%	114.020
2025	2.566	27%	531.955
2026	1.503	16%	297.302
ab 2027	1.151	12%	229.085
unbefristet	25		

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	10.142	100%
davon vermietet	9.580	94%
davon leerstehend	561	6%
Anzahl Mieter	16	

Objektbeschreibung

- 19-geschossige Büroimmobilie mit Ladenfläche im EG
- Modernisierung im Jahr 2005
- Tiefgaragen- u. Außenstellplätze, Fahrradabstellplatz
- Öffentliche Parkplätze vor dem Gebäude (Osthafenplatz)
- Repräsentativer Eingangsbereich
- 3 Personenaufzüge, davon 1 Service-/Lastenaufzug
- Konferenzräume bei Businesscenter (Regus) anmietbar
- Zentrale Anlagen für Lüftung und Kühldecken für EG und 19.OG
- Dezentrale Kühlung und Heizung in den übrigen Büroetagen
- Außenliegender Sonnenschutz
- Öffensbare Fenster, hochwertige Sanitärbereiche
- Flurbereiche mit Doppelboden, Büros mit Hohlraumboden

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: ≥ 3,0, Lager: ≥ 3,0, Technik: ≥ 3,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 173
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (10); ≥30% (5); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 1.977,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

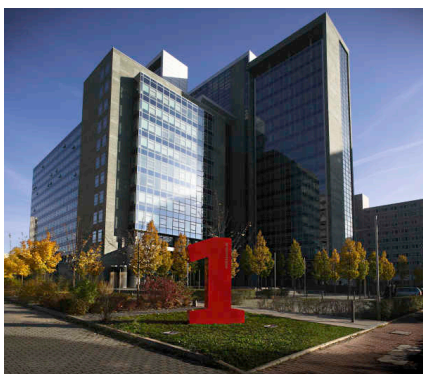
Mietfläche in m²	10.142
TG-Stellplätze	57 St.
Außenstellplätze	30 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	45,33 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.706.496 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	8.532 EUR
Instandhaltungskosten	83.860 EUR
Mietausfallwagnis	68.260 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	160.652 EUR
Jahresreinertrag	1.545.844 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	6.200.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	28.600.000 EUR
Verkehrswert *	27.890.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	19,01
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	17,22
Bodenwertanteil am Verkehrswert	21,10%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	2.896,86 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
 Investment GmbH
 Taunusanlage 1
 60329 Frankfurt
 Postfach 11 05 23
 60040 Frankfurt
 Telefon: (0 69) 71 47-0
 konzerninfo@deka.de
 www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
 Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Verkehrsgünstige Lage in der Bürostadt "Frankfurt-Niederrad"
- Haltestellen des ÖPNV in ca. 5 Gehminuten
- A5 und A3-Anschluss in ca. 5 Fahrminuten
- Frankfurt Int. Flughafen in ca. 15 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 15 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung

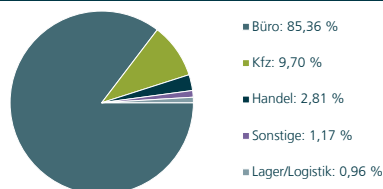
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

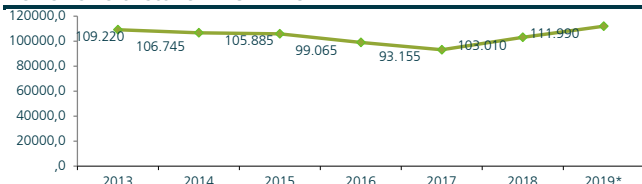
Grundstücksgröße in m ²	23.307,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2003 (-) / 2000
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	111.990.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,34 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	6.772.188 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

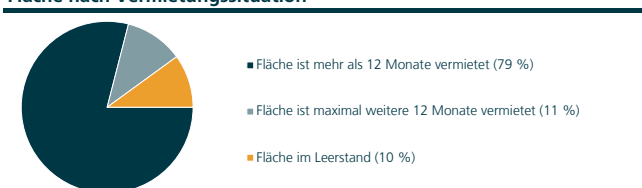


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	936	3%	222.440
2020	3.172	9%	892.569
2021	3.180	9%	633.690
2022	8.286	24%	1.678.544
2023	5.630	16%	843.000
2024	11.040	32%	2.380.582
2025			
2026	1.733	5%	368.999
ab 2027	890	3%	165.155
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	38.897	100%
davon vermietet	34.867	90%
davon leerstehend	4.030	10%
Anzahl Mieter	45	

Objektbeschreibung

- 17-geschossige Büroimmobilie mit 2 Untergeschossen
- Attraktive Steinfassade, 52 Meter hohes Atrium
- Parkähnliche Grünflächen
- Tiefgarage vorhanden, 2 UG, 677 Stellplätze
- 52 m hohe Eingangshalle
- Zentraler Empfang
- 8 Personenaufzüge, 4 Lastenaufzüge, 2 Aufzüge zur TG
- Konferenzräume im EG
- Mieterrestaurant im Gebäude, Kaffeebar im Foyer
- Individuell regelbare Kühlung über Kühldecken
- Öffnenbare Fenster
- Innenliegender Blendschutz
- Hochwertige Ausstattung in Küchen und Sanitärräumen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Objektbeschreibung

- Hohlraum- und Doppelboden
- Kleinteilige Vermietung ab 316 m² möglich

Nachhaltigkeitsangaben

- BREEAM DE (very good)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: 5,0, Technik: 5,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 251
- CO₂-Bilanz (in kg CO₂-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
- Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (40); ≥30% (2); ≥50% (0); ≥75% (0)
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 12.090,0
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m ²	38.897
TG-Stellplätze	655 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	53,41 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	6.772.188 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	203.166 EUR
Verwaltungskosten	135.444 EUR
Instandhaltungskosten	334.219 EUR
Mietausfallwagnis	270.888 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	943.717 EUR
Jahresreinertrag	5.828.471 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	26.450.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	106.010.000 EUR
Verkehrswert *	111.990.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	18,86
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	16,23
Bodenwertanteil am Verkehrswert	24,06%
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	2.826,44 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.herriots.de.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Nähe zu Galluswarte, Platz der Republik und Messegelände
- S-Bahn Station in ca. 5 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle direkt vor dem Haus
- A648 und B40-Anschluss in wenigen Fahrminuten
- Frankfurt Int. Flughafen in ca. 16 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft
- Europaviertel im FFM

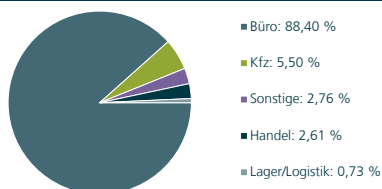
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

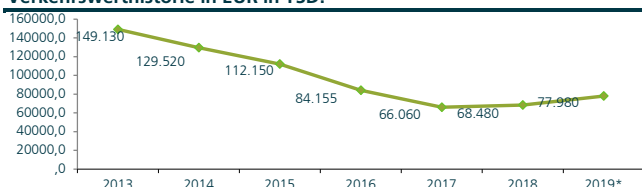
Grundstücksgröße in m ²	7.185,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2003 (-) / 2003
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	77.980.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	6,63 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.945.524 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

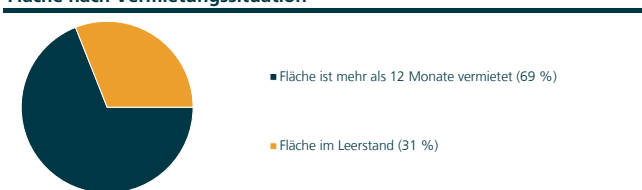


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	103	1 %	13.070
2021			
2022			
2023	4.063	23 %	1.126.467
2024			
2025			
2026	2.708	16 %	682.930
ab 2027	10.542	61 %	2.489.320
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	25.270	100 %
davon vermietet	17.416	69 %
davon leerstehend	7.854	31 %
Anzahl Mieter	7	

Objektbeschreibung

- 7-geschossige Büroimmobilie mit UG
- Sehr repräsentative Architektur
- Dachterrasse
- Verglaste, mieter eigene Wintergärten
- Tiefgaragenstellplätze vorhanden
- Beeindruckende Atriumlobby mit Glasdach
- 7 Personenaufzüge, 1 Lastenaufzug
- Kaffeebar und Küche im EG, Teeküchen je Etage vorhanden
- Kühlung mittels Kühlsegeln und Kühldecken
- Öffnenbare Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz, innenliegender Blendschutz
- Erstklassige Gebäudequalität

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

■ LEED for Core & Shell (gold)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: ≥ 3,0, Lager: ≥ 3,0, Technik: ≥ 3,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 364,2
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (2); ≥30% (5); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 6.786,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	25.270
TG-Stellplätze	151 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	54 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.945.524 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	123.638 EUR
Instandhaltungskosten	144.320 EUR
Mietausfallwagnis	197.821 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	465.779 EUR
Jahresreinertrag	4.479.745 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	12.210.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	86.350.000 EUR
Verkehrswert *	77.980.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	17,18
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	15,56
Bodenwertanteil am Verkehrswert	15,87%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	3.045,11 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
 Investment GmbH
 Taunusanlage 1
 60329 Frankfurt
 Postfach 11 05 23
 60040 Frankfurt
 Telefon: (0 69) 71 47-0
 konzerninfo@deka.de
 www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
 Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- S-Bahn "Galluswarte" in wenigen Gehminuten
- Autobahnanschluss in ca. 12 Fahrminuten
- Frankfurt Int. Airport in ca. 15 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 10 Gehminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung
- Supermärkte und Gastronomie fußläufig erreichbar

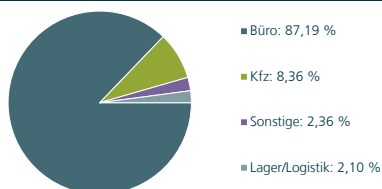
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

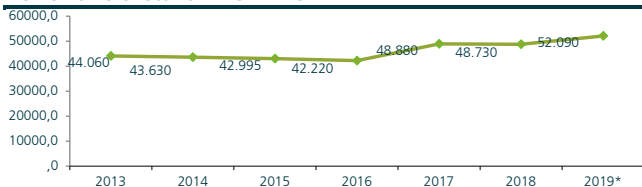
Grundstücksgröße in m ²	6.194,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1992 (-) / 1994
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	52.090.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.874.180 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

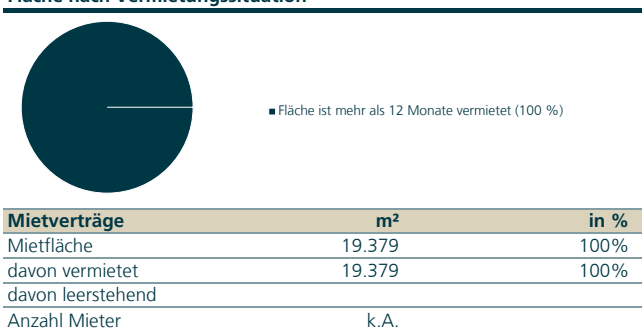


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 8-geschossige Büroimmobilie
- Architektonisch sehr ansprechende Immobilie
- Natursteinfassade mit Alu-Glaselementen
- Öffentliches Parkhaus im Objekt mit vielen Stellplätzen
- Atrium mit Empfangsbereich
- 5 Treppenhäuser
- 7 Personenaufzüge
- Mechanische Be- und Entlüftung
- Hochwertig ausgestattete Büroräume
- Winkelförmiger Grundriss
- Flexible Raumaufteilung
- Teilbar ab ca. 334 m²

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 2,0 - 5,0, Lager: 30,0, Technik: 10,0 - 20,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 184
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 43
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 1.693,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach, begrünt

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	19.379
TG-Stellplätze	342 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	41,75 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.874.180 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	37.364 EUR
Verwaltungskosten	28.742 EUR
Instandhaltungskosten	138.553 EUR
Mietausfallwagnis	114.967 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	319.626 EUR
Jahresreinertrag	2.554.554 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	5.570.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	50.220.000 EUR
Verkehrswert *	52.090.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	20,72
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,41
Bodenwertanteil am Verkehrswert	10,53%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	2.730,79 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Unmittelbar am Haupteingang zur Frankfurter Messe gelegen
- U-Bahn und Straßenbahn in ca. 2 Gehminuten
- A648-Anschluss in wenigen Fahrminuten
- Frankfurt Int. Flughafen in ca. 11 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 5 Fahrminuten
- Vielfältige Auswahl erstklassiger Restaurants, Café, Bistros

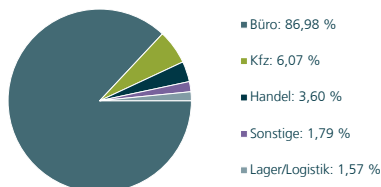
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

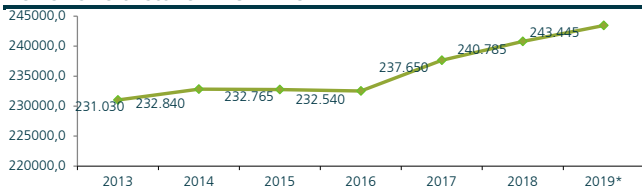
Grundstücksgröße in m ²	6.803,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1986 (1997/2013) / 1992
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	243.445.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	11.959.572 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

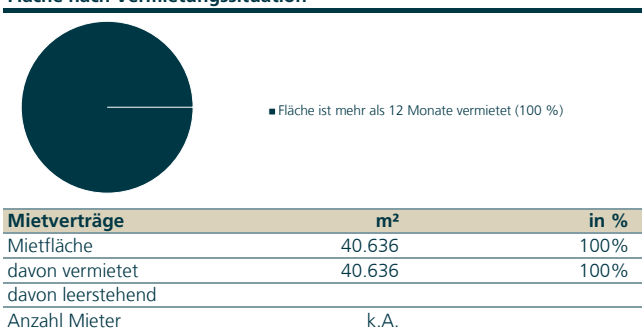


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 17-geschossige Büroimmobilie in 3 Baukörpern
- Architektonisch ansprechende Fassade
- Neustrukturierung und Komplettsanierung in 2013
- Begrünter Innenhof und attraktiv gestaltete Außenanlage
- Große Anzahl von Tiefgaragenstellplätzen
- Lichtdurchfluteter Eingangsbereich
- Jedes Bauteil ist mit Aufzügen von der TG erreichbar
- Wertiger Konferenzbereich
- Casino mit Außenbereich
- Klimatisierung
- Sonnenschutzverglasung

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ LEED for New Construction (platinum)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: ≥ 3,0, Lager: ≥ 3,0, Technik: ≥ 3,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): Selbstversorger
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 26.127,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	51.116
TG-Stellplätze	432 St.
Außenstellplätze	40 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	63,54 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	11.959.572 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	119.596 EUR
Instandhaltungskosten	263.995 EUR
Mietausfallwagnis	239.191 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	622.782 EUR
Jahresreinertrag	11.336.790 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	62.930.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	196.560.000 EUR
Verkehrswert *	243.445.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	21,10
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	20,00
Bodenwertanteil am Verkehrswert	26,31%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	4.678,77 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Repräsentative Lage im Frankfurter "Westend"
- Direkte Nähe zur "Frankfurter City" und dem "Bankenviertel"
- Sehr gute Anbindungen an ÖPNV und Individualverkehr
- "Fressgass" und "Alte Oper" fußläufig erreichbar
- Frankfurt Int. Flughafen in ca. 15 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 7 Gehminuten

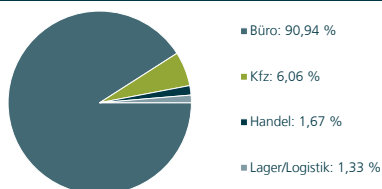
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

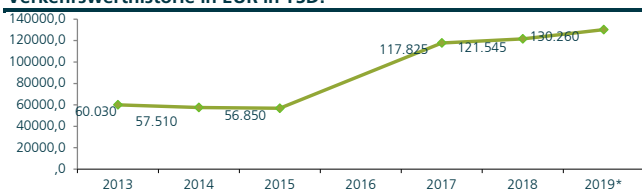
Grundstücksgröße in m²	3.318,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1975 (2002/2017) / 1993
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	130.260.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	6,31 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.541.852 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

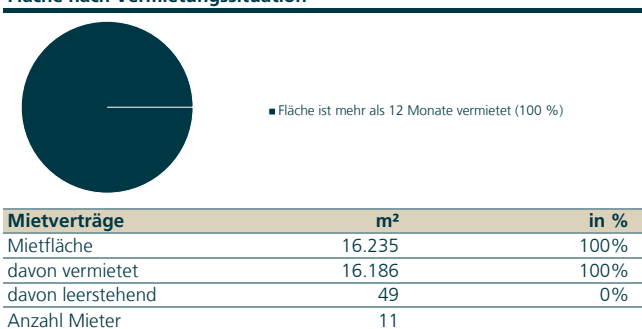


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	56		58.560
2021			
2022			
2023	694	4%	251.002
2024			
2025	7.855	49%	3.011.065
2026	4.715	29%	1.988.961
ab 2027	2.866	18%	1.170.057
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 13-geschössige Büroimmobilie
- 2015 - 2017 Revitalisierung mit neuem Anbau
- Natursteinfassade mit bodentiefen, offenen Fenstern
- Zweigeschossiges, repräsentatives Foyer
- Dachterrassen im 9. und 13. OG
- Isolierverglasung
- Tiefgarage im Objekt
- 4 Personen, 1 Lastenaufzug vorhanden
- Konferenzflächen im Erdgeschoss
- Öffentliches Bistro mit Außenterrasse im Erdgeschoss
- Mieter eigene offene Teeküche
- Klimatisierung über kombinierte Heiz-/ Kühldecke
- Standardausstattung inkl. LED-Deckenleuchten

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und / oder Steuer-Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

- Außenliegender Sonnenschutz; innenliegender Blendschutz
- Doppelboden, CAT 7 Verkabelung
- Aufteilung der Etagen in Großraum-, Kombi- und Einzelbüros
- Single und Multi-Tenant fähig

Nachhaltigkeitsangaben

- LEED for Core & Shell (gold)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: ≥ 3,0, Technik: ≥ 3,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 151
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
- Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (7); 30% (4); 50% (0); 75% (0)
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 3.500,0
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	16.235
TG-Stellplätze	122 St.
Außenstellplätze	11 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	68 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.541.852 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	55.419 EUR
Verwaltungskosten	55.419 EUR
Instandhaltungskosten	120.020 EUR
Mietausfallwagnis	166.256 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	397.114 EUR
Jahresreinertrag	5.144.738 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	49.770.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	81.100.000 EUR
Verkehrswert *	130.260.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	24,76
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	22,98
Bodenwertanteil am Verkehrswert	39,08%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	7.845,40 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.westendsky.de.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Beste Innenstadtlage
- Direkte Nachbarschaft zur Staatsoper
- Hervorragende ÖPNV-Anbindung
- Flughafen in ca. 18 Fahrminuten
- Vielfältige Auswahl erstklassiger Restaurants, Café, Bistros

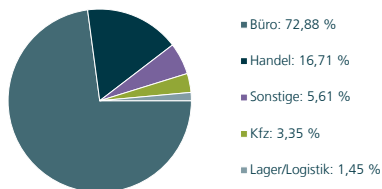
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

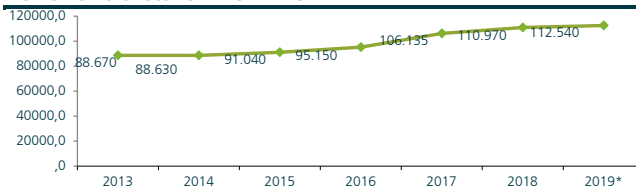
Grundstücksgröße in m²	2.434,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2011 (-) / 2012
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	112.540.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	2,92 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.765.584 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

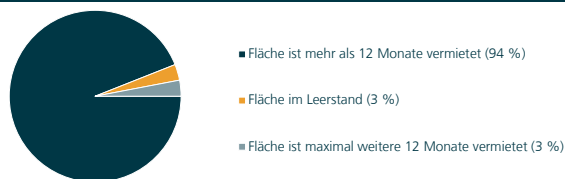


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	564	3%	243.516
2021	7.833	47%	2.271.353
2022			32.461
2023	6.300	38%	1.667.837
2024	517	3%	222.503
2025			
2026	1.344	8%	380.791
ab 2027	146	1%	121.670
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	17.209	100%
davon vermietet	16.703	97%
davon leerstehend	506	3%
Anzahl Mieter	15	

Objektbeschreibung

- 9-geschossiges Büro- und Geschäftsgebäude
- Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss
- Tiefgaragenstellplätze
- Zwei glasüberdachte helle und großzügige Atrien
- Belichtung der innenliegenden Büroflächen über Glasatrium
- 6 Glasaufzüge, Rolltreppe im Foyer
- Außenliegender Sonnenschutz
- Ausgestattet mit Hohlraumboden und abgehängten Decken
- Etagen (1.900 m²) sind in bis zu 5 Mietbereiche teilbar
- 3 Untergeschosse mit Nutzung durch Metropolis-Kino

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ DGNB (bronze)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: 7,5, Technik: 5,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 167
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (13); ≥30% (0); ≥50% (2); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 7.071,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	17.208
TG-Stellplätze	60 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	62,54 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.765.584 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	71.484 EUR
Verwaltungskosten	47.656 EUR
Instandhaltungskosten	118.579 EUR
Mietausfallwagnis	190.623 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	428.342 EUR
Jahresreinertrag	4.337.242 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	49.900.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	48.520.000 EUR
Verkehrswert *	112.540.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	25,33
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	23,06
Bodenwertanteil am Verkehrswert	45,41%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	6.385,40 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

**Lage**

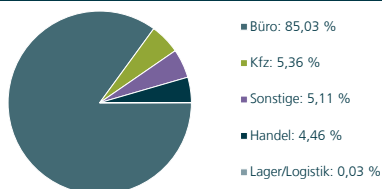
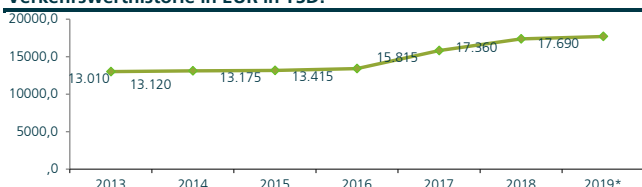
- Westlicher Hafenrand an der "Fischmarkthalle"
- Hervorragende Anbindung zur Innenstadt
- S-Bahn sowie HVV-Busse in wenigen Gehminuten
- Flughafen in ca. 25 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 12 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung

Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

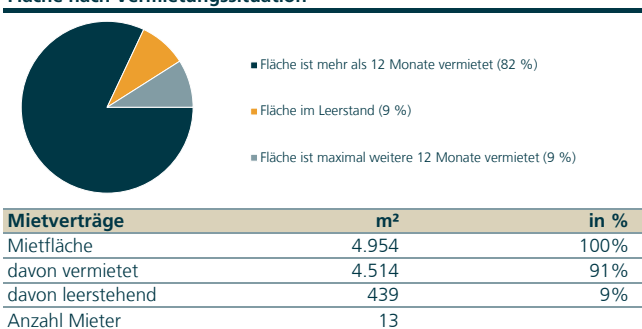
Grundstücksgröße in m ²	1.786,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1966 (2000) / 1971
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	17.690.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	2,46 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	943.512 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten**Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*****Auslaufende Mietverträge****

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			1.080
2020	452	10%	103.392
2021	2.218	49%	528.384
2022	307	7%	62.082
2023	1.135	25%	192.980
2024			
2025			
2026			
ab 2027	403	9%	93.522
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation**Objektbeschreibung**

- 7-geschossige Büroimmobilie mit Elbblick
- Kühlung im 5. und 6. Obergeschoss
- Außenliegender Sonnenschutz vorhanden
- Doppelböden in den Mietflächen
- Einzel- und Gruppenraumbüronutzung möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0 - 10,0, Lager: Keine Lagerflächen, Technik: 5,0 - 10,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 113
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (9); ≥30% (4); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 1.342,8
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	4.954
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	43 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	44,25 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	943.512 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	944 EUR
Verwaltungskosten	4.718 EUR
Instandhaltungskosten	43.008 EUR
Mietausfallwagnis	37.740 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	86.410 EUR
Jahresreinertrag	857.102 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	10.660.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	6.180.000 EUR
Verkehrswert *	17.690.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	20,09
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,25
Bodenwertanteil am Verkehrswert	61,90%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	3.475,98 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

**Lage**

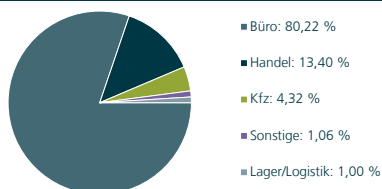
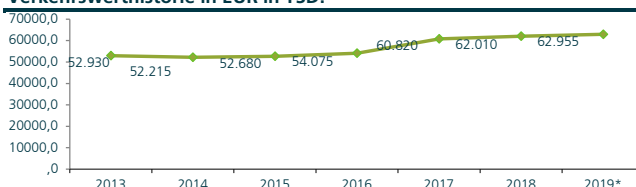
- Binnenalster, Jungfernstieg und Gänsemarkt fußläufig
- Beste Innenstadtlage
- Hervorragende Anbindung zu ÖPNV
- Flughafen in ca. 25 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung

Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

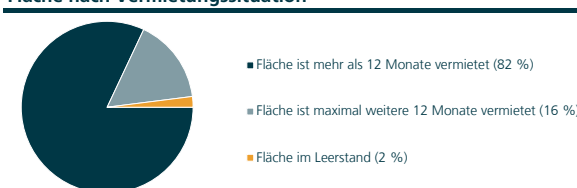
Grundstücksgröße in m²	1.518,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2008 (-) / 2009
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	62.955.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,49 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.708.892 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten**Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*****Auslaufende Mietverträge****

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	1.417	16%	414.636
2021	1.569	18%	638.846
2022			
2023			
2024	3.781	43%	1.145.774
2025	1.950	22%	670.203
2026			
ab 2027			
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteneinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation

Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	8.904	100%
davon vermietet	8.717	98%
davon leerstehend	187	2%
Anzahl Mieter	12	

Objektbeschreibung

- Hochwertige Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss
- Sehr markantes Büro- und Geschäftshaus in Ecklage
- Stellplätze in hauseigener Tiefgarage
- Lobby mit 34m hohem Glasatrium und gläsernen Fahrstühlen
- Klimatisierung mit individueller Steuerung pro Büro
- Unterstützende Lüftung und Deckenkühlung
- Außenliegender Sonnenschutz vorhanden
- Bodentiefe Fensterelemente vorhanden
- Hohlraumboden in den Büroflächen
- Technisch hochwertig ausgestattete Büroflächen
- Codekarten-System
- Regelgeschoss ca. 1.200 m²

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ LEED Existing Buildi (gold)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: 5,0, Technik: 5,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 221
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (5); ≥30% (3); ≥50% (1); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 2.519,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

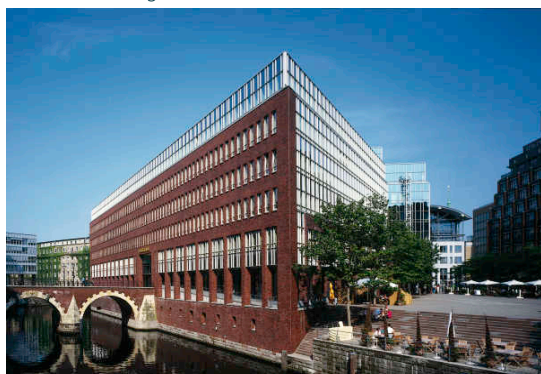
Mietfläche in m²	8.904
TG-Stellplätze	34 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	59,08 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.708.892 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	40.633 EUR
Verwaltungskosten	27.089 EUR
Instandhaltungskosten	62.979 EUR
Mietausfallwagnis	108.356 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	239.057 EUR
Jahresreinertrag	2.469.835 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	36.430.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	26.310.000 EUR
Verkehrswert *	62.955.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	25,48
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	23,23
Bodenwertanteil am Verkehrswert	57,90%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	7.066,49 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Zentrale Innenstadtlage
- Bevorzugte Lage am Hamburger Fleet
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- Flughafen in ca. 25 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 5 Fahrminuten
- Anbindung an das BAB-Netz über die Willy-Brandt-Straße
- Supermärkte und Gastronomie sind fußläufig erreichbar

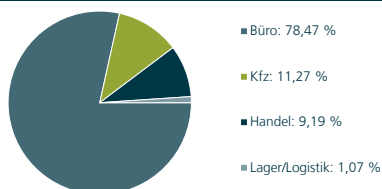
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

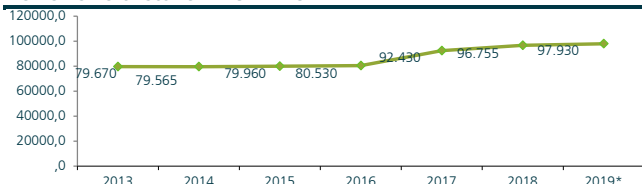
Grundstücksgröße in m²	5.768,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1993 (-) / 1994
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	97.930.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	4,3 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.572.684 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

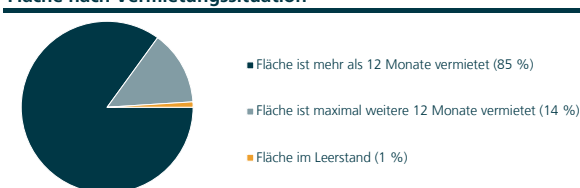


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			4.500
2020	2.209	14%	838.335
2021	1.734	11%	493.320
2022	648	4%	163.519
2023			
2024			
2025	8.403	54%	2.338.575
2026			
ab 2027	2.568	17%	672.267
unbefristet			2.100

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	15.664	100%
davon vermietet	15.563	99%
davon leerstehend	101	1%
Anzahl Mieter	55	

Objektbeschreibung

- 6-geschossiges, repräsentatives Büro- und Geschäftshaus
- Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss
- Hanseatische Architektur mit attraktiver Backsteinfassade
- Ausreichende Tiefgaragenstellplätze vorhanden
- Lichtdurchflutetes Atrium bietet ein stilvolles Entrée
- Klimatisierung mit individueller Steuerung je Büro
- Sonnenschutzverglasung vorhanden
- Qualitativ hochwertige moderne Büroflächen mit Fleetblick

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE: Asset (very good)/ Building Mgmt. (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: EG: 10,0; 1.-6 OG: 5,0, Lager: Keine Lagerflächen, Technik: EG: 10,0; 1.-6 OG: 5,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 192
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (50); ≥30% (1); ≥50% (1); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 10.668,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	15.664
TG-Stellplätze	241 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	43,25 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.572.684 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	91.454 EUR
Verwaltungskosten	45.727 EUR
Instandhaltungskosten	141.167 EUR
Mietausfallwagnis	160.044 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	438.392 EUR
Jahresreinertrag	4.134.292 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	54.250.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	46.850.000 EUR
Verkehrswert *	97.930.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	23,91
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	21,62
Bodenwertanteil am Verkehrswert	54,88%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	6.311,29 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Verkehrsgünstige Lage im Industriegebiet "Mönchhof"
- A3, A60, A66 und A 67 in direkter Nähe
- Frankfurter Flughafen in ca. 7 Fahrminuten
- Anbindung Bus zu 2 S-Bahn-Stationen in 8 Fahrminuten
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in der Nähe

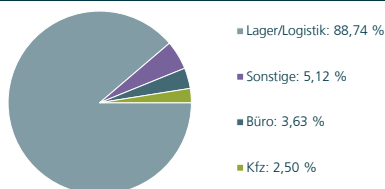
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m ²	54.058,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2017 (-) / 2018
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	45.280.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.537.508 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

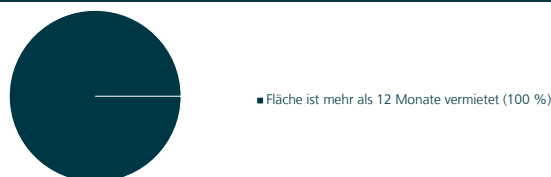


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	31.700	100%
davon vermietet	31.700	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- Moderne Logistikimmobilie mit Büroflächenanteil
- Großzügige Außenanlage
- Ausreichende PKW- und LKW Stellplätze vorhanden
- Natürliche Belüftung durch offene Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Lichtdurchflutete Bürobereiche
- Klimatisierung in den Bürobereichen vorhanden
- 4 Hallenbereiche mit sehr flexibler Nutzung
- Mieter eigenes Kasino

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

- DGNB (gold)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: 75,0, Technik:
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 63
- CO₂-Bilanz (in kg CO₂-Äquivalent/Jahr): Selbstversorger
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 1.534,0
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m ²	31.700
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	140 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	48,79 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.537.508 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	12.688 EUR
Verwaltungskosten	25.375 EUR
Instandhaltungskosten	133.800 EUR
Mietausfallwagnis	76.125 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	247.988 EUR
Jahresreinertrag	2.289.520 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	11.890.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	31.200.000 EUR
Verkehrswert *	45.280.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	19,67
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	17,75
Bodenwertanteil am Verkehrswert	26,40%
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	1.420,82 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Repräsentative Innenstadtlage
- Unmittelbare Nähe zum Dom, zur Altstadt und zum Hauptbahnhof
- 5 Gehminuten zur Straßenbahn / Buslinie
- A 57 Anschluss in 5 Fahrminuten
- A 1; A 3; A 4 Anschluss in 10 Fahrminuten
- Flughafen 20 Fahrminuten
- Hauptbahnhof 2 Gehminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- Öffentliche Tiefgarage im Objekt

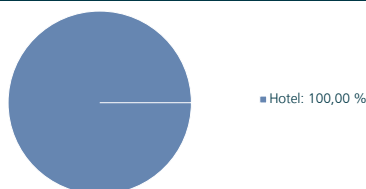
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

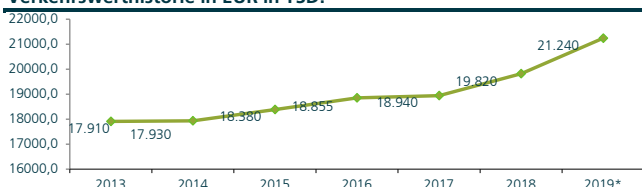
Grundstücksgröße in m²	979,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2000 (-) / 1998
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	21.240.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.132.524 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

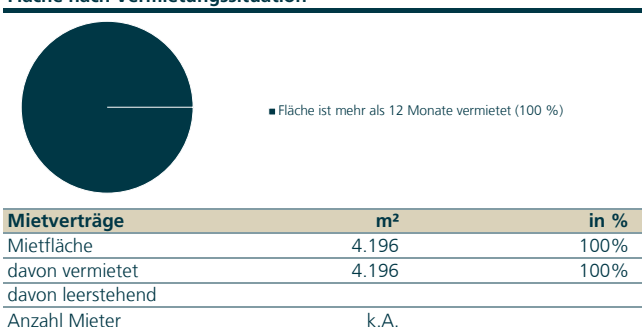


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 8-geschossiges 4 Sterne Hotel mit 125 Zimmern
- Öffentliche Tiefgarage im Objekt
- 2 Personenaufzüge
- Moderner Konferenzbereich
- Öffentliches, gehobenes Restaurant
- Individuell raumweise regulierbares Heiz- und Kühlsystem
- Natürliche Belüftung durch öffentbare Fenster
- Modern- und Internetanschluß, WLAN, Code Safe, Klimaanlage
- Dusche/Bad/ WC/Haartrockner, Kabel- & Pay-TV auf den Zimmern
- ISDN Telefon mit Voicemail, Radio, Minibar
- Kleiner Arbeitsbereich auf den Zimmern

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: ≥ 3,0, Lager: ≥ 3,0, Technik: ≥ 3,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 447
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 8.358,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

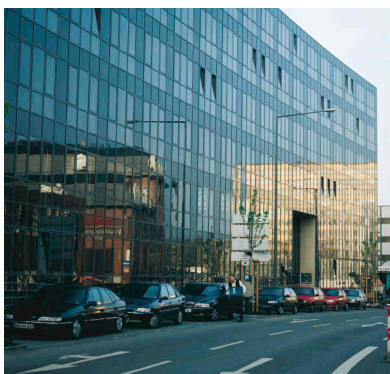
Mietfläche in m²	4.196
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	50,75 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.132.524 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	22.650 EUR
Instandhaltungskosten	41.960 EUR
Mietausfallwagnis	45.301 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	109.911 EUR
Jahresreinertrag	1.022.613 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	5.140.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	10.610.000 EUR
Verkehrswert *	21.240.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	20,38
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,40
Bodenwertanteil am Verkehrswert	24,66%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	4.966,63 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

**Lage**

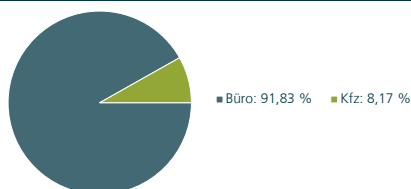
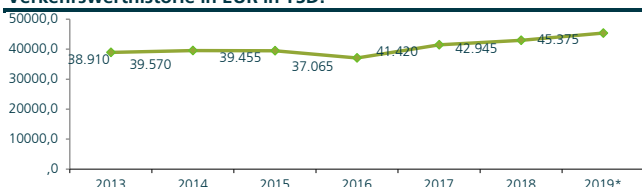
- Renommierter Bürostandort in der Kölner Innenstadt
- 5 Gehminuten zur Straßenbahn
- A 1; A 3; A 4; A 57; A 59 Anschluss in 10 Fahrminuten
- Flughafen 25 Fahrminuten
- Hauptbahnhof 5 Fahrminuten
- Gastronomisches Angebot fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft

Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

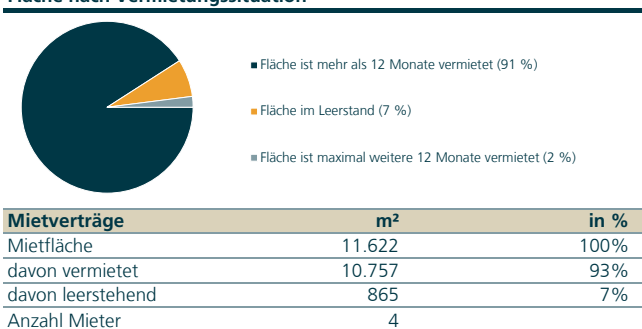
Grundstücksgröße in m ²	3.207,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1999 (-) / 1998
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	45.375.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	5,9 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.506.032 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten**Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*****Auslaufende Mietverträge****

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	272	3%	76.724
2021			
2022	4.801	45%	1.038.028
2023	812	8%	200.793
2024			
2025			
2026			
ab 2027	4.872	45%	1.121.494
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation**Objektbeschreibung**

- 6-geschossige Büroimmobilie
- Hochwertige Glas- und Natursteinfassade
- Tiefgaragen-Stellplätze vorhanden
- 6 Personenaufzüge
- Spitzenlastkühlung (optional)
- Individ. bedienbarer, außenliegender, elektr. Sonnenschutz
- Natürliche Belüftung durch öffentbare Fenster
- Doppel-/Hohlraumboden
- Hochwertige Büroausstattung
- Kleinteilige Vermietung ab 150 m² möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: Keine Lagerflächen, Technik: 10,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 70,3
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): -7,3
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (2); ≥30% (0); ≥50% (1); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 6.834,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	11.623
TG-Stellplätze	149 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	48,83 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.506.032 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	50.121 EUR
Instandhaltungskosten	101.924 EUR
Mietausfallwagnis	100.241 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	252.286 EUR
Jahresreinertrag	2.253.746 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	14.430.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	24.840.000 EUR
Verkehrswert *	45.375.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	20,08
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,06
Bodenwertanteil am Verkehrswert	31,89%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	3.893,14 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Innerstädtische Lage, unmittelbar an Hauptfußgängerzone
- Unmittelbarer Anschluss an Verkehrsknotenpunkt Neumarkt
- A 57 Anschluss in ca. 7 Fahrminuten
- A 1 Kölner Autobahnring in ca. 10 Fahrminuten
- Flughafen in ca. 15 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 5 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot im Objekt und Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten im Objekt und Umgebung
- Öffentliche Tiefgarage im Objekt

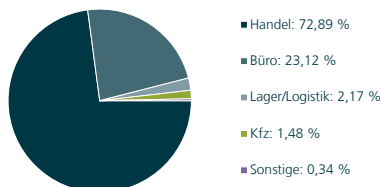
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

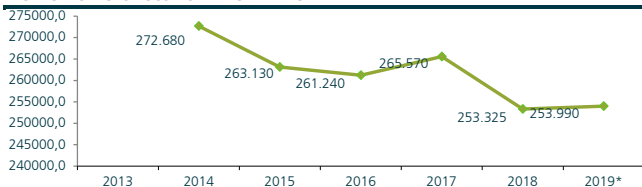
Grundstücksgröße in m²	7.095,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2013 (-) / 2014
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	253.990.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	7,8 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	13.823.976 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

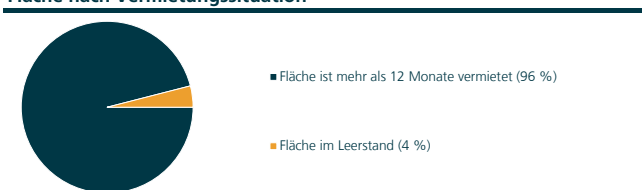


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			1.210
2020	51		124.644
2021	31		48.486
2022	594	2%	211.158
2023	6.478	18%	3.166.919
2024	1.238	4%	562.305
2025	4.188	12%	1.655.449
2026	275	1%	150.455
ab 2027	22.388	64%	7.815.954
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteneinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	36.693	100%
davon vermietet	35.244	96%
davon leerstehend	1.449	4%
Anzahl Mieter	91	

Objektbeschreibung

- Repräsentatives 7-geschossiges EKZ auf 2 Ebenen
- Aufwendige Modernisierung im Jahr 2014
- Primark Flag Ship Store, Klinik und Büroflächen
- 12 Personenaufzüge; 2 Lastenaufzüge; 6 Fahrtreppen
- Klinik: 1 Bettenaufzug
- Primark: eigene Fahrtreppen
- Einzelhandelsflächen mit mechanischer Lüftung, teils Klima
- Büro: natürliche Be-/Entlüftung, Kühlung möglich
- Klinik: Klimatisiert
- Individ. bedienbarer, außenliegender, elektr. Sonnenschutz
- Büro: Interflurkanalsystem

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE: Asset (very good)/ BldngMgmt (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: 5,0, Technik: 5,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 153
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (87); ≥30% (2); ≥50% (1); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 19.435,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach unbegrünt

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	36.692
TG-Stellplätze	141 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	53,93 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	13.823.976 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	691.199 EUR
Verwaltungskosten	414.719 EUR
Instandhaltungskosten	358.935 EUR
Mietausfallwagnis	552.959 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	2.017.812 EUR
Jahresreinertrag	11.806.164 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	78.050.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	152.740.000 EUR
Verkehrswert *	253.990.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	21,61
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,45
Bodenwertanteil am Verkehrswert	30,60%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	6.952,47 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Erstklassige zentrale Lage am beliebten "Arnulfpark"
- Liegt an Münchener S-Bahn-Stammstrecke
- S-Bahnhof "Donnersbergerbrücke" fußläufig erreichbar
- "Mittlerer Ring" in ca. 20 Fahrminuten
- Flughafen in ca. 30 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 15 Fahrminuten

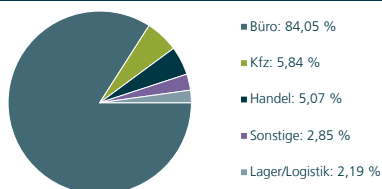
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

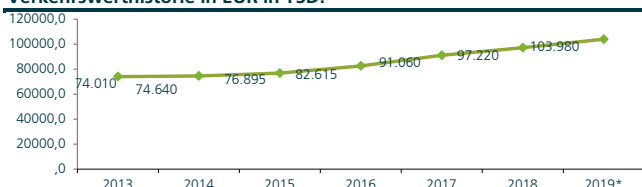
Grundstücksgröße in m ²	5.484,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2010 (-) / 2011
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	103.980.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.408.872 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*



Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteneinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	19.359	100%
davon vermietet	19.266	100%
davon leerstehend	93	0%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 6-geschossige, höchst repräsentative Büroimmobilie
- Modernste Glasfassade mit besten Dämmwerten
- Attraktiver Innenhof nach Feng-Shui gestaltet
- Tiefgaragen- und Fahrradstellplätze vorhanden
- 2-geschossige, verglaste Lobby mit Aufzug und Empfang
- 9 Personenaufzüge vorhanden
- Hochwertiger Auditoriums- und Konferenzbereich
- Mieter eigenes Café/Bistro mit Außenbereich
- Hoher Automatisierungsgrad der Gebäudetechnik
- Büroflächen mit Kühldecken und mech. Lüftung
- Elektronische Zugangskontrolle u. gesteuerte Außenjalousien
- Temperaturregelung auf Einzelraumbene
- Hohlraumboden und Glastrennwandsysteme vorhanden

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

- Moderne Teeküchen
- Einzel-, Kombi- und Großraumbürolösungen möglich
- Kleinteilige Vermietung ab 400 m² möglich

Nachhaltigkeitsangaben

- DGNB (gold)
- HQE (très performant)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: ≥ 3,0, Technik: 10,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 120,1
- CO₂-Bilanz (in kg CO₂-Äquivalent/Jahr): 0
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 6.234,0
- Dachkonstruktion: Flachdach, teils begrünt

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m ²	19.359
TG-Stellplätze	210 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	60,34 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.408.872 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	44.089 EUR
Instandhaltungskosten	159.504 EUR
Mietausfallwagnis	176.355 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	379.948 EUR
Jahresreinertrag	4.028.924 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	45.240.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	60.460.000 EUR
Verkehrswert *	103.980.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	25,79
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	23,56
Bodenwertanteil am Verkehrswert	43,55%
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	5.366,50 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Münchener Westend
- S- und U-Bahn Anschluss in ca. 8 Gehminuten
- Sehr gute Anbindung an Mittleren Ring und Autobahnen
- Autobahn in ca. 5 Fahrminuten
- Flughafen in ca. 32 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 7 Fahrminuten
- Vielfältige Auswahl erstklassiger Restaurants, Café, Bistros
- Supermärkte und Gastronomen fußläufig erreichbar

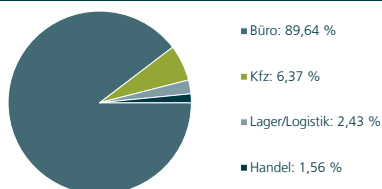
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

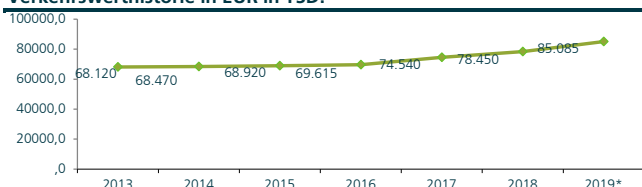
Grundstücksgröße in m ²	14.360,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2001 (-) / 2001
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	85.085.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,22 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.644.372 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

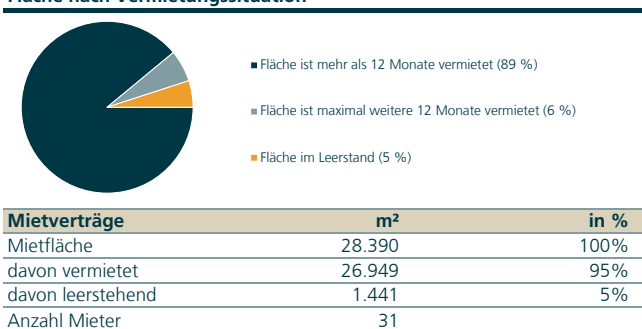


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	1.733	6%	368.013
2021	1.648	6%	296.274
2022	11.531	43%	2.002.420
2023	5.906	22%	1.050.196
2024	1.228	5%	237.544
2025	4.902	18%	966.676
2026			
ab 2027			
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 5-geschossige, moderne Büroimmobilie
- Moderne Architektur mit geschwungener Spiegelglasfassade
- Bepflanzte Innenhöfe und mieter eigene Dachterrassen
- Große Anzahl von Tiefgaragen- und Außenstellplätze
- 2-geschossige repräsentative Foyers mit Natursteinböden
- 10 Personenaufzüge u. 2 Lastenaufzüge für 6 Eingangsbereiche
- Öffentlich, zugängliche Kantine mit Außenbereich
- Teilweise gekühlte Mietflächen bzw. nachrüstbar
- Außenliegender automatischer Sonnenschutz
- Hohlraumböden in Büros und Doppelböden in Flurbereichen
- Lichte Raumhöhe Regelgeschoß 2,95m/EG 3,20m, Rastermaß 1,35m
- Sehr gute Flächeneffizienz
- Flexible Raumaufteilung für individuelle Büros möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 2,0, Lager: 5,0, Technik: 5,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 270
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 64,7
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (27); ≥30% (4); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 2.856,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach, begrünt

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	28.389
TG-Stellplätze	324 St.
Außenstellplätze	28 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	51,58 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.644.372 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	46.444 EUR
Instandhaltungskosten	233.188 EUR
Mietausfallwagnis	185.775 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	465.407 EUR
Jahresreinertrag	4.178.965 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	31.590.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	49.700.000 EUR
Verkehrswert *	85.085.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	19,62
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	17,66
Bodenwertanteil am Verkehrswert	38,52%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	2.888,79 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.rondo-muenchen.de.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

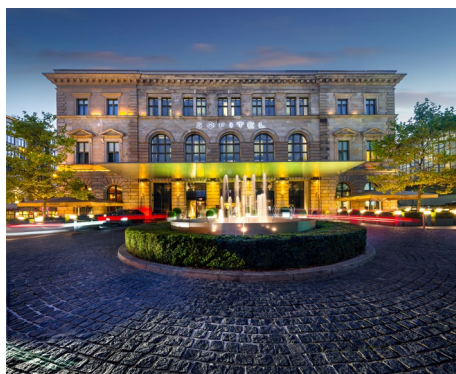
Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Deka-ImmobilienEuropa

'Sofitel Munich Bayerpost'

Bayerstraße 12
80335 München



Lage

- Innenstadtlage direkt am Hbf und unweit vom Stachus
- Sehr guter zentraler Hotelstandort
- Beste Anbindungen an alle öffentlichen Verkehrsmittel
- Gute Anbindung zum Mittleren Ring und zu den Autobahnen
- Direkte S-Bahn-Verbindung Flughafen in ca. 40 Fahrminuten
- Direkt am HBF
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung
- Nahversorgungsangebot in fußläufiger Entfernung

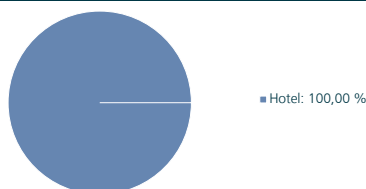
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

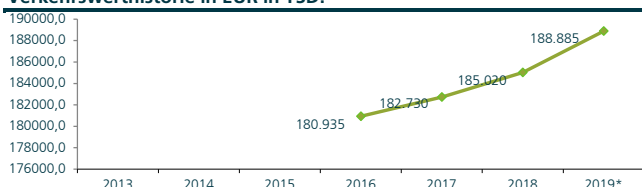
Grundstücksgröße in m ²	7.992,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2004 (2013) / 2015
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	188.885.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	8.447.976 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

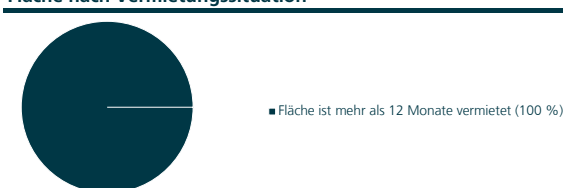


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	25.208	100%
davon vermietet	25.208	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 7 oberirdische Vollgeschosse mit Zwischenebene+Dachaufbau
- Denkmalgeschützte historische Fassaden + Neubau
- 2001 - 2004 kernsaniert
- Barrierefreier Zugang
- Grünanlage im Bereich der Hotelzufahrt mit Springbrunnen
- Tiefgarage mit 71 Stellplätzen
- großzügige, luxuriöse Eingangshalle und Säle
- 11 Aufzüge und 5 abgeschlossene Treppenhäuser
- 20 Tagungsräume - flexibel - für bis zu 800 Personen
- 2 Restaurants und 1 Cocktailbar mit Außenterrasse
- Luxus Spa Bereich mit Pool, Dampfbad, Sauna etc.
- Hotelnutzung Luxus

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

- BREEAM DE (good)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: ≥ 3,0, Lager: 5,0, Technik: 5,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 464
- CO₂-Bilanz (in kg CO₂-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 3.752,6
- Dachkonstruktion: Flachdach, Kiesschüttung

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m ²	25.208
TG-Stellplätze	70 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	60,5 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	8.447.976 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	42.240 EUR
Instandhaltungskosten	255.580 EUR
Mietausfallwagnis	253.439 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	551.259 EUR
Jahresreinertrag	7.896.717 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	109.490.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	101.110.000 EUR
Verkehrswert *	188.885.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	24,51
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	22,91
Bodenwertanteil am Verkehrswert	56,58%
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	7.676,93 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Innenstadtlage
- Unmittelbare Nähe zu Hauptbahnhof und "Stachus"
- Alle Verkehrsmittel des ÖPNV unmittelbar am Objekt
- Beste Anbindung zum Mittleren Ring und zu den Autobahnen
- Flughafen in ca. 40 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft

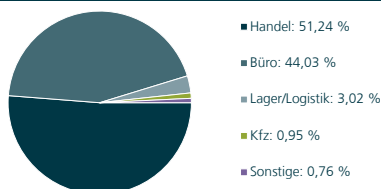
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

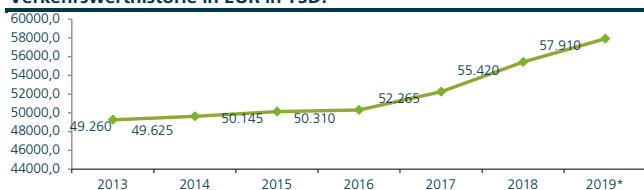
Grundstücksgröße in m ²	2.612,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1975 (-) / 1987
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	57.910.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.565.632 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

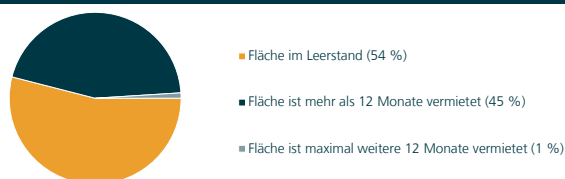


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	12.252	100%
davon vermietet	5.632	46%
davon leerstehend	6.620	54%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- Büro- und Geschäftshaus in zentraler Lage am Hbf
- Klare Fassadenstruktur
- Dachterrassen sind teilweise begebar
- PKW-Stellplätze in der 2009 sanierten Tiefgarage vorhanden
- Zwei Haupteingangsbereiche und Arkaden
- 6 Personenaufzüge und 1 Lastenaufzug vorhanden

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: ≥ 3,0, Technik: ≥ 3,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 229
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 66
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 4.859,0
■ Dachkonstruktion: Andere

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	12.252
TG-Stellplätze	24 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	40,34 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.565.632 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	35.656 EUR
Verwaltungskosten	53.484 EUR
Instandhaltungskosten	116.832 EUR
Mietausfallwagnis	142.625 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	348.597 EUR
Jahresreinertrag	3.217.035 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	32.910.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	21.910.000 EUR
Verkehrswert *	57.910.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	17,11
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	15,43
Bodenwertanteil am Verkehrswert	59,80%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	4.491,51 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Innenstadtlage direkt am Hbf und unweit vom Stachus
- sehr guter Hotelstandort
- beste Anbindungen an alle öffentlichen Verkehrsmittel
- Gute Anbindung zum Mittleren Ring und zu den Autobahnen
- direkte S-Bahn-Verbindung Flughafen in ca. 40 min
- direkt am HBF
- Reichhaltiges und gutes gastronomisches Angebot
- Hotel mit Restaurant, Wellness- und Tagungseinrichtungen
- Nahversorgungsangebot in fußläufiger Entfernung
- 381 Hotelzimmer, davon 29 Suiten

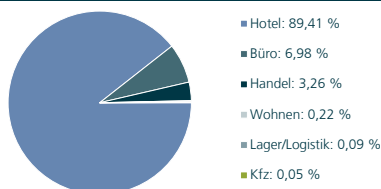
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

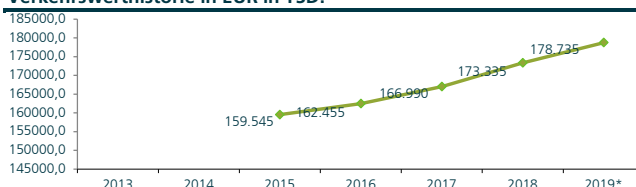
Grundstücksgröße in m ²	5.095,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2002 (-) / 2015
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	178.735.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	9.308.616 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

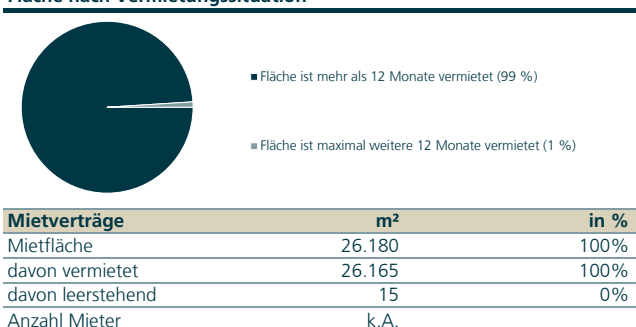


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 6-geschossige Hotel- und Büroimmobilie
- Ansprechender Innenhof - Oase direkt am Hbf
- Parkgarage mit 72 Stellplätzen
- Modern gestaltete Hotellobby
- 10 Tagungsräume
- Restaurant 150 Sitze, Bar 50 Sitze, Lounge 30 Sitze
- Spa-Bereich mit Pool, Fitness, Jacuzzi, Sauna und Dampfbad

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 2,5, Lager: keine Angaben, Technik: 5,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 218,7
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 42.000,0
- Dachkonstruktion: Sattel-/Walmdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	26.180
TG-Stellplätze	72 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	52,13 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	9.308.616 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	93.086 EUR
Verwaltungskosten	93.086 EUR
Instandhaltungskosten	256.158 EUR
Mietausfallwagnis	372.345 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	814.675 EUR
Jahresreinertrag	8.493.941 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	74.900.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	93.750.000 EUR
Verkehrswert *	178.735.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	20,65
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,85
Bodenwertanteil am Verkehrswert	42,70%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	6.700,92 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Sehr gute Lage direkt gegenüber der Neuen Messe München
- Unmittelbare Nähe zu den "Riem-Arkaden"
- U-Bahnhof „Messestadt West“ in ca. 2 Gehminuten
- Autobahnkreuz München-Ost ca. 5 km entfernt
- Flughafen in ca. 30 Fahrminuten
- Exklusive Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

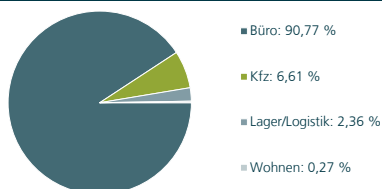
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

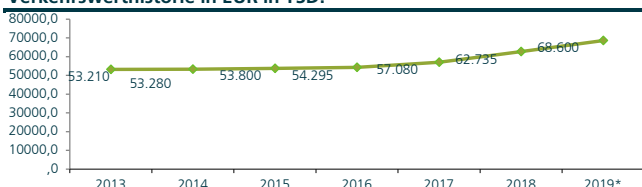
Grundstücksgröße in m²	9.371,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2003 (-) / 2003
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	68.600.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.851.136 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

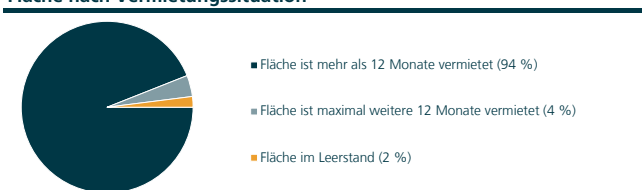


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	21.339	100%
davon vermietet	20.849	98%
davon leerstehend	490	2%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 4- und 5-geschossige, repräsentative Büroimmobilie
- Ansprechende Holz-Glasfassade mit farbigen Highlights
- Terrasse inkl. Möblierung für alle Mieter nutzbar
- Einladender begrünter Innenhof mit Wasserfläche
- Repräsentative Foyers und Treppenhäuser vorhanden
- Anmietbarer Konferenzbereich im Erdgeschoss
- Ausgestattet mit energieeffizienter Bauteilkühlung
- Hohlraumböden für problemlose Elektroinstallationen
- Lichtdurchflutete helle Büroflächen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 2,0 - 7,5, Lager: 7,5, Technik: 7,5
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 108,8
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (20); ≥30% (3); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 4.817,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach, begrünt

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	21.339
TG-Stellplätze	317 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	53,34 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.851.136 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	38.511 EUR
Instandhaltungskosten	182.157 EUR
Mietausfallwagnis	154.045 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	374.713 EUR
Jahresreinertrag	3.476.423 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	26.240.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	56.090.000 EUR
Verkehrswert *	68.600.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	19,71
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	17,79
Bodenwertanteil am Verkehrswert	38,30%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	3.210,55 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.messecampus.de.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Ortsteil Sendling
- S- und U-Bahn Anschluss in ca. 6 Gehminuten
- Sehr gute Anbindung an Mittleren Ring und Autobahnen
- Flughafen in ca. 35 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 7 Fahrminuten
- Vielfältige Auswahl an Restaurants, Café, Bistros
- Supermärkte und Gastronomen fußläufig erreichbar

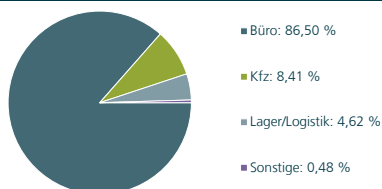
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

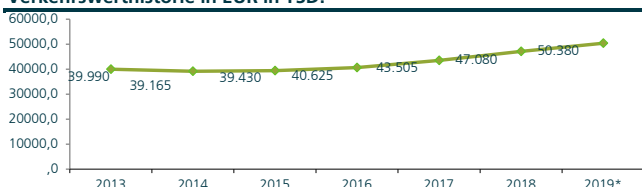
Grundstücksgröße in m ²	13.093,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1990 (-) / 1997
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	50.380.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,22 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.882.196 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

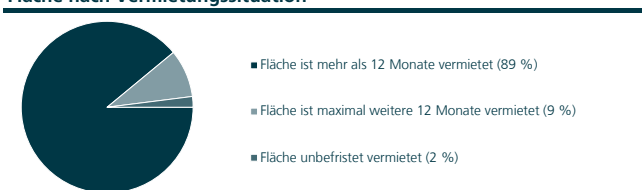


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	1.716	9%	274.975
2021	2.420	13%	397.035
2022	7.526	40%	1.135.635
2023	3.128	17%	497.276
2024	1.260	7%	227.050
2025			
2026	1.665	9%	263.592
ab 2027	919	5%	135.311
unbefristet	302	2%	4.432

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	19.005	100%
davon vermietet	18.936	100%
davon leerstehend	69	0%
Anzahl Mieter	22	

Objektbeschreibung

- 5-geschossige Büroimmobilie mit Solitärcharakter
- Hochwertige Natursteinfassade
- 2 parkähnliche Innenhöfe mit Teichanlagen
- Große Anzahl an Tiefgaragen- und Fahrradstellplätzen
- 2 großzügige, repräsentative Foyers mit Natursteinboden
- 2 Personen- und ein Lastenaufzug je Eingangsbereich
- Kühlanlagen größtenteils vorhanden bzw. nachrüstbar
- Sonnenschutzverglasung
- Hohe Flächeneffizienz und individuelle Aufteilung
- Kleinteilige Vermietung ab 350 m² möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5 - 10,0, Lager: ≥ 3,0, Technik: ≥ 3,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 122
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 39
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (20); ≥30% (2); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 2.514,0
■ Dachkonstruktion: Andere

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	19.006
TG-Stellplätze	291 St.
Außenstellplätze	22 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	40,25 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.882.196 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	28.822 EUR
Instandhaltungskosten	159.164 EUR
Mietausfallwagnis	115.288 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	303.274 EUR
Jahresreinertrag	2.578.922 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	18.330.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	21.440.000 EUR
Verkehrswert *	50.380.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	19,02
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	17,01
Bodenwertanteil am Verkehrswert	37,38%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	2.580,24 EUR

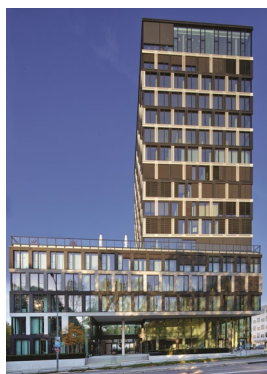
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.alphahaus-muenchen.de.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- im Stadtteil Haidhausen, Werksviertel
- Verkehrsgünstige Lage im aufstrebenden Werksviertel
- 6 Gehminuten zur S- / U-Bahn sowie zum Zug am Ostbahnhof
- 8 Minuten bis A94, 20 Minuten bis A95
- Flughafen in ca. 45 Minuten mit ÖPNV und Auto
- Hauptbahnhof in 14 Minuten mit ÖPNV erreichbar
- Reichhaltiges, gastronomische Angebot in 5 Gehminuten
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs am Ostbahnhof
- Öffentliche Tiefgaragen/ Parkhäuser in 2 Gehminuten

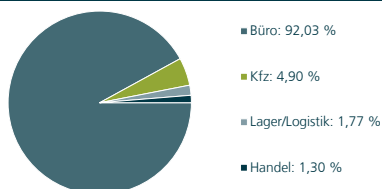
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

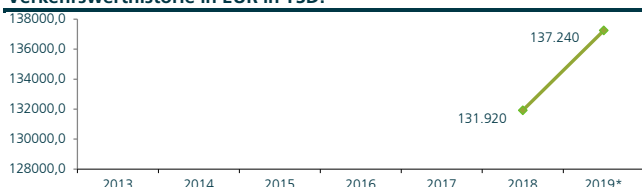
Grundstücksgröße in m ²	3.715,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2018 (-) / 2018
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	137.240.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	5,86 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.772.292 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

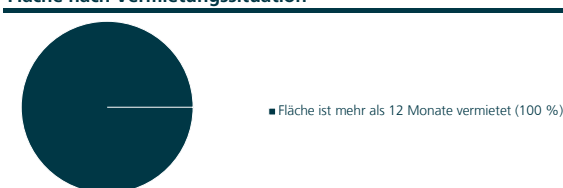


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020			1.800
2021	344	2%	86.952
2022	3.940	20%	1.038.774
2023			
2024	288	1%	72.280
2025	10.587	53%	2.367.463
2026	782	4%	279.501
ab 2027	3.878	20%	1.504.352
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	19.818	100%
davon vermietet	19.818	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	11	

Objektbeschreibung

- 17-geschossige moderne und markante Büroimmobilie
- Repräsentative Glassfassade mit großen Terrassen
- Begrünter Innenhof mit Fahrradstellplätzen
- Großzügige Tiefgarage über drei Etagen
- Lichtdurchflutete Lobby mit abendlichem Lichtspiel
- 6 Personenaufzüge, 1 Last- und Feuerwehraufzug
- Mietereigene hochwertig ausgestattete Konferenzräume
- Öffentlich zugängliches Restaurant mit Außenbereich
- Zentrale Lüftungsanlage sowie teilklimatisierte Mietbereiche
- moderne Gebäudeleittechnik, Codekartensystem, Doppelboden
- Kleinteilige Vermietung ab 250 m² möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ DGNB (gold)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: 7,5, Technik: 7,5
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 80,8
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 35
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (8); 30% (2); 50% (1); 75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 5.133,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	19.818
TG-Stellplätze	195 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	68,21 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.772.292 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	47.723 EUR
Instandhaltungskosten	164.774 EUR
Mietausfallwagnis	190.892 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	403.389 EUR
Jahresreinertrag	4.368.903 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	32.320.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	74.910.000 EUR
Verkehrswert *	137.240.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	30,43
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	27,86
Bodenwertanteil am Verkehrswert	24,31%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	6.709,05 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter <http://enjoy-the-building.de/>.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

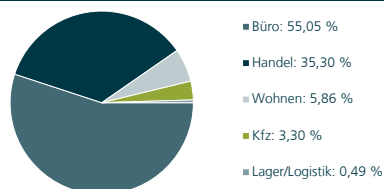
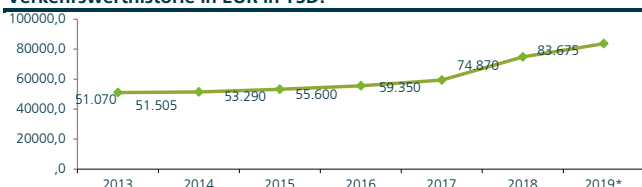
**Lage**

- 1-A Innenstadtlage am "Viktualienmarkt"
- S- und U-Bahn Anschluss in unmittelbarer Umgebung
- Direkte Anbindung an Altstadttring
- Flughafen in ca. 30 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 5 Fahrminuten
- Vielfältige Auswahl erstklassiger Restaurants, Café, Bistros
- Supermärkte und Gastronomie fußläufig erreichbar

Eckdaten**Stichtag: 31.12.2019**

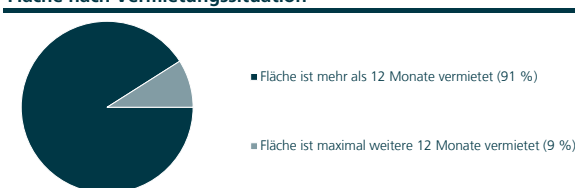
Grundstücksgröße in m ²	1.145,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1922 (1956/1975/2002) / 1978
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	83.675.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.508.900 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten**Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*****Auslaufende Mietverträge****

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation

Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	5.306	100%
davon vermietet	5.306	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 7-geschossige, hochwertige Büro-/Handels- und Wohnimmobilie
- Moderne Aluminium-Glas-Fassade
- Innenhof mit Brunnen und mieter eigener Dachterrassen
- Raumhohe Verglasung
- Eigene Tiefgarage vorhanden
- Repräsentativer Eingangsbereich
- 2 Personenaufzüge vorhanden
- Kühldecke, individuelle Anpassung von Lüftung/Raumklima
- Ausgestattet mit moderner Gebäudeleittechnik
- Außenliegender automatischer Sonnenschutz
- Hohlraumböden in den Bürogeschossen
- Hohe Flächeneffizienz
- Individuelle Raumaufteilung möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5 - 7,5, Lager: 3,5, Technik: 3,5
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 305,9
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 53
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (9); ≥30% (4); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 1.188,0
■ Dachkonstruktion: Andere

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	5.306
TG-Stellplätze	32 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	52,34 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.508.900 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	25.089 EUR
Instandhaltungskosten	42.502 EUR
Mietausfallwagnis	100.356 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	167.947 EUR
Jahresreinertrag	2.340.953 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	40.700.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	17.470.000 EUR
Verkehrswert *	83.675.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	35,62
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	33,24
Bodenwertanteil am Verkehrswert	48,81%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	15.716,17 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Aufstrebender Stadtteil München-Giesing
- Direkt an der S-Bahn-Station „Sankt-Martin-Straße“
- ÖPNV in wenigen Gehminuten
- Mittlerer Ring und A8 in wenigen Fahrminuten
- Flughafen in ca. 35 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 9 Fahrminuten
- Gastronomisches Angebot im Haus

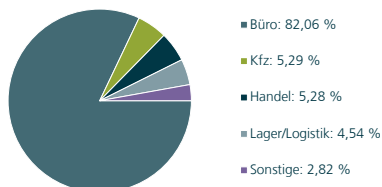
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

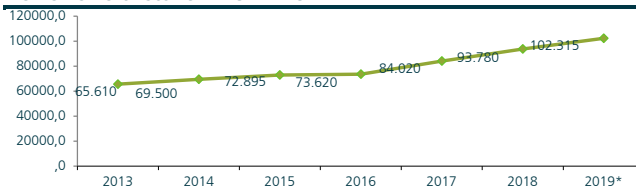
Grundstücksgröße in m ²	9.297,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1991 (2012) / 2003
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	102.315.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.834.104 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*



Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteneinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	24.354	100%
davon vermietet	24.332	100%
davon leerstehend	22	0%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 3- bis 6-geschossige, moderne Büroimmobilie
- Ausgestattet mit einer Schallschutzfassade
- Komplette Revitalisierung erfolgte in 2010-2012
- Begrünter Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität
- Loft- und Atriumcharakter im Mittelbau/Galerie
- 6 eigenständige Zugänge vorhanden
- 9 Personenaufzüge
- Gastronomie und Fitnessstudio im Haus
- Kühlung sowie Be- und Entlüftung vorgerüstet
- Ausgestattet mit innen- oder außenliegendem Sonnenschutz
- Kleinteilige Vermietung möglich ab 350 m²

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ LEED for Core & Shell (gold)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: ≥ 3,0, Technik: ≥ 3,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 162
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 13
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (15); ≥30% (1); ≥50% (1); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 5.912,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach, begrünt

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	24.355
TG-Stellplätze	287 St.
Außenstellplätze	21 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	52,75 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.834.104 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	48.341 EUR
Instandhaltungskosten	200.567 EUR
Mietausfallwagnis	193.364 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	442.272 EUR
Jahresreinertrag	4.391.832 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	32.070.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	59.120.000 EUR
Verkehrswert *	102.315.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	23,01
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	20,90
Bodenwertanteil am Verkehrswert	31,74%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	4.148,63 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.sunnyard.de.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

'Theresie'

Theresienhöhe 11 / Theresienhöhe 11 a Theresienhöhe 12
80339 München



Lage

- Erstklassige Lage direkt an der Innenstadt
- Eingebettet in ein vielseitiges Gründerzeitviertel
- Unmittelbare Nähe zur Theresienwiese
- Blick von der Frauenkirche bis zu den Alpen
- U-Bahnstation "Schwantalerhöhe" vor dem Objekt
- "Mittleren Ring" in ca. 2 Fahrminuten
- Zwei Stationen vom Hauptbahnhof entfernt
- Vielseitiges Gastronomieangebot vor Ort
- Supermärkte, Drogerie, Apotheke, Frisör etc. auf dem Campus

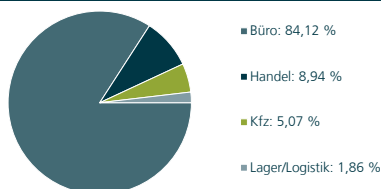
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

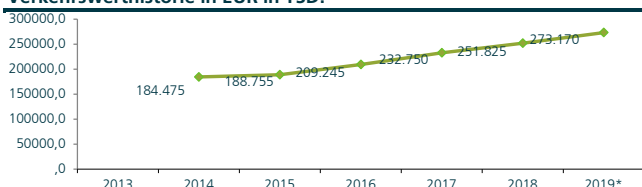
Grundstücksgröße in m²	17.944,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2003(-) / 2014
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	273.170.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	4,66 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	11.520.756 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

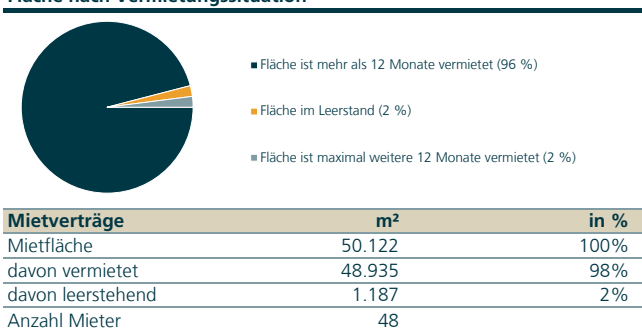


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	1.095	2%	388.831
2021	9.720	20%	2.386.046
2022	3.663	7%	950.614
2023			
2024	12.974	27%	3.133.285
2025	1.127	2%	310.929
2026	18.326	37%	4.177.968
ab 2027	2.029	4%	437.669
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	50.122	100%
davon vermietet	48.935	98%
davon leerstehend	1.187	2%
Anzahl Mieter	48	

Objektbeschreibung

- Drei von sechs Gebäuden in einem ansprechenden Campus
- Zeitlose, charakterstarke Fassaden
- Urbane und gepflegte Außenanlage mit kleiner Fußgängerzone
- 3-geschossige Tiefgarage mit großem Stellplatzangebot
- Gehobene Eingangssituationen, lichtdurchflutete Lobby
- Videoüberwachung
- 2 Mieterkantinen im Objekt
- Großteil der Mietflächen gekühlt (Grundwasserkühlung)
- Modernste Gebäudetechnik und IT-Grundausstattung
- Hohlraumböden
- Kleinteilige Vermietung möglich
- Große und kleine Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss
- Mieter eigenes Fitness-Studio

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

**Nachhaltigkeitsangaben**

■ LEED Existing Buildi (gold)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: 5,0, Technik: 10,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 84,3
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (46); ≥30% (1); ≥50% (1); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 19.588,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach, extensiv begrünt

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	50.123
TG-Stellplätze	491 St.
Außenstellplätze	45 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	53,68 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	11.520.756 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	69.125 EUR
Verwaltungskosten	230.415 EUR
Instandhaltungskosten	408.525 EUR
Mietausfallwagnis	460.830 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.168.895 EUR
Jahresreinertrag	10.351.861 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	130.990.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	138.210.000 EUR
Verkehrswert *	273.170.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	26,03
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	23,39
Bodenwertanteil am Verkehrswert	48,62%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	5.375,58 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.theresie.de.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► [zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Attraktive Innenstadtlage im reg. Zentrum "Neu-Isenburg"
- Frankfurt Int. Flughafen in ca. 11 Fahrminuten
- Zentraler Anlaufplatz für Frankfurt, Offenbach, Darmstadt
- Sehr gute Anbindungen an ÖPNV und Individualverkehr
- A661, B43 und B44-Anschluss in ca. 5 Fahrminuten
- Exklusive Einkaufsmöglichkeiten im Haus

Eckdaten

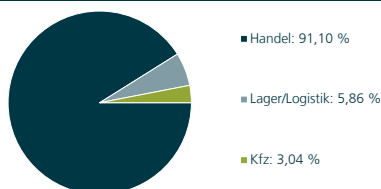
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m²	48.916,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1972 (1980/1995/2002) / 1989
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	195.900.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,26 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	12.736.356 EUR

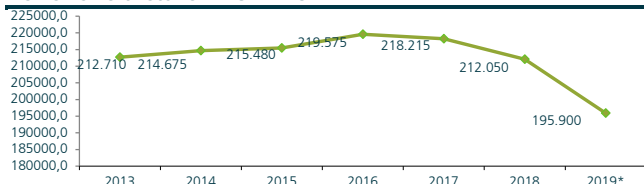
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

29.09.2011 Teilzukauf "Shopteil West" (Verkehrswerthistorie + Mio. EUR 29,3).

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

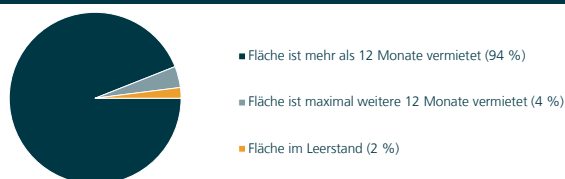


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019	101		36.533
2020	1.564	3%	968.475
2021	8.871	20%	2.945.079
2022	15.436	34%	5.080.832
2023	5.107	11%	1.175.603
2024	1.872	4%	793.730
2025	6.501	14%	1.046.485
2026	2.450	5%	939.115
ab 2027	3.396	7%	763.186
unbefristet			139.500

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	46.234	100%
davon vermietet	45.298	98%
davon leerstehend	937	2%
Anzahl Mieter	129	

Objektbeschreibung

- Einkaufszentrum mit hochwertiger Ausstattung
- Sanierung und Erweiterung in 2011
- Ausreichende Stellplätze in angrenzenden Parkhäusern
- Zentrale Kundeninformation
- Behindertengerechte Aufzüge
- 140 Ladeneinheiten auf 2 Ebenen
- Telefon- und Postservice

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE: Asset (very good)/ BldngMgmt (excellent)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: 5,0, Technik: 5,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 223,3
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (129); 30% (0); 50% (0); 75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 17.100,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	46.234
TG-Stellplätze	1530 St.
Außenstellplätze	45 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	42,92 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	12.736.356 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	254.727 EUR
Verwaltungskosten	700.500 EUR
Instandhaltungskosten	384.231 EUR
Mietausfallwagnis	573.136 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.912.594 EUR
Jahresreinertrag	10.823.762 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	53.810.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	118.820.000 EUR
Verkehrswert *	195.900.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	18,48
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	15,71
Bodenwertanteil am Verkehrswert	26,90%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	4.326,47 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter <http://www.isenburg-zentrum-neu-isenburg.de/de/seite/home.php>.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Deka-ImmobilienEuropa 'Logistikzentrum Rhein-Ruhr'

Am Blankenwasser 22
41468 Neuss



Lage

- Verkehrsgünstige Lage in "Neuss-Uedesheim"
- Bushaltestelle in ca. 5 Gehminuten
- A46-Anschluss in ca. 3 Fahrminuten
- A57-Anschluss in ca. 5 Fahrminuten
- A3-Anschluss in ca. 15 Fahrminuten
- Int. Airport Düsseldorf oder Köln/Bonn in ca. 30 Fahrminuten
- Bahnhof "Neuss-Norf" in ca. 7 Fahrminuten
- Hauptbahnhof Düsseldorf in ca. 20 Fahrminuten

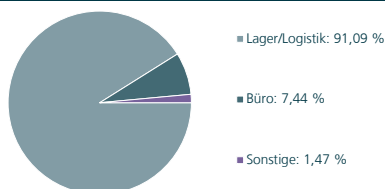
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

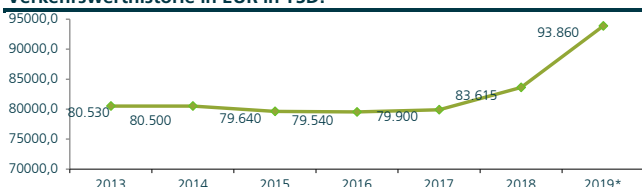
Grundstücksgröße in m²	160.000,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2009 (-) / 2008
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	93.860.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,75 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.416.104 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

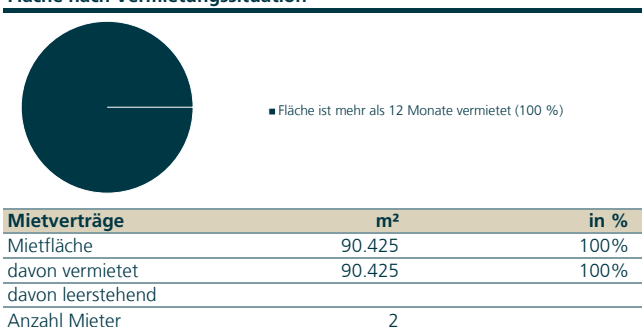


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020			
2021	11.279	12%	704.638
2022			
2023	21.262	24%	1.280.036
2024	57.884	64%	3.510.426
2025			
2026			
ab 2027			
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteneinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Logistikzentrum mit Tankstelle, Waschstraße und Werkstatt
- Gebäudeensemble mit 8 Hallen und 3 Büroetagen
- Pförtnerdienst
- Zugangskontrolle
- Videoüberwachung
- 1 Personenaufzug
- 2 Lastenaufzüge
- Kantine im Objekt
- Teilweise Klimatisiert
- Individuell bedienbarer, außenliegender Sonnenschutz
- Natürliche Belüftung durch öffentbare Fenster
- Doppelboden in den Mietflächen vorhanden
- Moderne Hallen- und Büroflächen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

- 95 Überladebrücken
- Hallenlänge 522m, Hallenbreite 180m, Hallenhöhe 12,20m UKB

Nachhaltigkeitsangaben

- BREEAM DE (good)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 0,5, Lager: 5,0, Technik: $\geq 3,0$
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 205,8
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 53,8
- Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (0); 10-30% (0); 30-50% (1); 50-75% (1)
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 3.522,0
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	90.477
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	377 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	39 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.416.104 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	10.832 EUR
Verwaltungskosten	54.161 EUR
Instandhaltungskosten	351.492 EUR
Mietausfallwagnis	216.644 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	633.129 EUR
Jahresreinertrag	4.782.975 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	22.400.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	56.970.000 EUR
Verkehrswert *	93.860.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	19,36
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	17,10
Bodenwertanteil am Verkehrswert	24,19%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	1.023,58 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
 Investment GmbH
 Taunusanlage 1
 60329 Frankfurt
 Postfach 11 05 23
 60040 Frankfurt
 Telefon: (0 69) 71 47-0
 konzerninfo@deka.de
 www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Beste Innenstadtlage in der Fußgängerzone
- Sehr gute Anbindungen an ÖPNV sowie an den Individualverkehr
- U-Bahn in fußläufiger Entfernung
- A73 in ca. 15 Fahrminuten
- Flughafen Nürnberg in ca. 15 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 12 Gehminuten

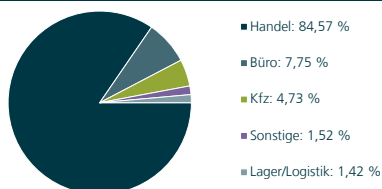
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

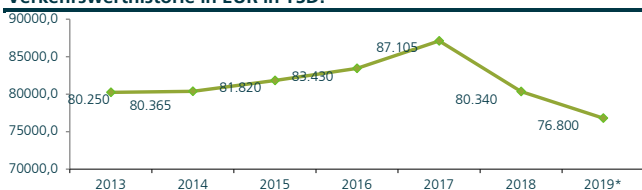
Grundstücksgröße in m²	3.588,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2003 (-) / 2003
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	76.800.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.796.656 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

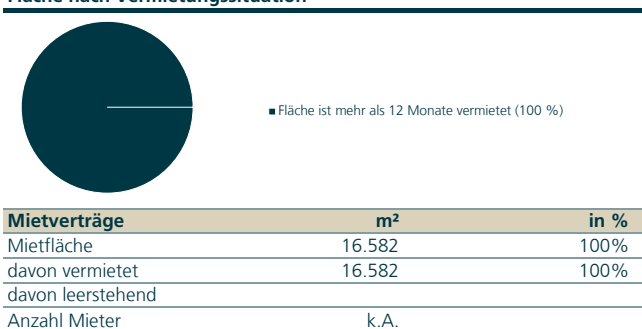


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Geschäftshaus in der Fußgängerzone
- Moderne Stahl- und Glasfassade
- Dachgeschoss mit angrenzender Dachterrasse
- Ausreichende PKW-Stellplätze in der 2-geschossigen TG
- 10 Rolltreppen, 4 Aufzüge und 2 Treppenhäuser vorhanden
- Mietereigene Konferenzräume vorhanden
- Mietereigene Kantine im Haus
- Gebäudeleittechnik vorhanden

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: ≥ 3,0, Technik: ≥ 3,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 346,9
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 8.096,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	16.582
TG-Stellplätze	107 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	44,17 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.796.656 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	227.799 EUR
Verwaltungskosten	37.967 EUR
Instandhaltungskosten	84.249 EUR
Mietausfallwagnis	151.866 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	501.881 EUR
Jahresreinertrag	3.294.775 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	29.720.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	58.700.000 EUR
Verkehrswert *	76.800.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	23,35
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	20,26
Bodenwertanteil am Verkehrswert	38,63%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	4.639,37 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Äußerst verkehrsgünstige Lage
- Hotelleriebetrieb gegenüber Prime Parc
- S8 und S9 in ca. 10 Gehminuten
- A3, A5 und A67-Anschluss in wenigen Fahrminuten
- Frankfurt Int. Airport in ca. 10 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung
- Bushaltestelle direkt vor dem Gewerbepark
- Lebensmittel Nahversorger, Hotel gegenüber Prime Parc

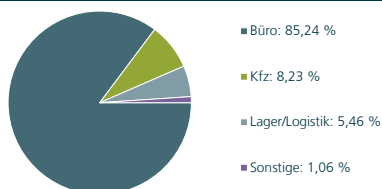
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

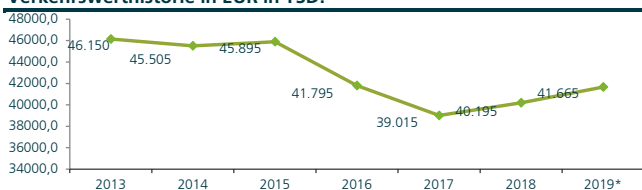
Grundstücksgröße in m ²	17.031,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2001, 2003 (-) / 2001
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	41.665.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.122.592 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

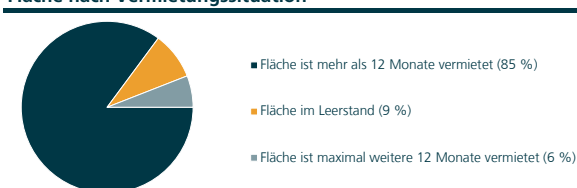


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	24.021	100%
davon vermietet	21.928	91%
davon leerstehend	2.092	9%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 5-geschossige Büroimmobilie im Gewerbepark
- 3 Baukörper
- Gärtnerisch gestaltete Innenhöfe
- Parkpalette und Tiefgarage vorhanden
- Ausreichende Außenstellplätze
- Moderne Foyers mit hochwertigem Natursteinboden
- Service-Flächen im EG
- Jeweils 2 Personenaufzüge je Gebäude
- Kantine im Objekt, II. BA vorhanden
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Hohlraumboden mit Doppelbodentrassen in den Bürobereichen
- Kleinteilige Vermietung ab 180 m² möglich
- Konferenzbereich auf jeder Etage

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use: Asset (good)/ Building Mgmt. (pass)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: Büro EG 19,6; Büro OG: 4,9 , Lager: 49,0, Technik: 9,8 - 19,6
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 228
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (15); ≥30% (1); ≥50% (1); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 4.890,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	24.421
TG-Stellplätze	270 St.
Außenstellplätze	200 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	52,83 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.122.592 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	15.613 EUR
Verwaltungskosten	31.226 EUR
Instandhaltungskosten	205.806 EUR
Mietausfallwagnis	124.904 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	377.549 EUR
Jahresreinertrag	2.745.043 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	8.520.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	37.050.000 EUR
Verkehrswert *	41.665.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	15,42
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	13,56
Bodenwertanteil am Verkehrswert	20,13%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	1.733,34 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
 Investment GmbH
 Taunusanlage 1
 60329 Frankfurt
 Postfach 11 05 23
 60040 Frankfurt
 Telefon: (0 69) 71 47-0
 konzerninfo@deka.de
 www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
 Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Äußerst verkehrsgünstige Lage
- Hotelleriebetrieb gegenüber Prime Parc
- S8 und S9 in ca. 14 Gehminuten
- A3, A5 und A67-Anschluss in wenigen Fahrminuten
- Frankfurt Int. Airport in ca. 10 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung
- Bushaltestelle direkt vor dem Gewerbepark
- Lebensmittel Nahversorger, Hotel gegenüber Prime Parc

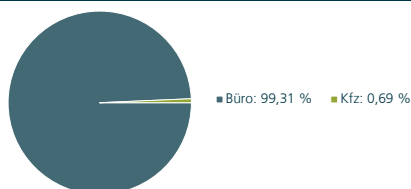
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

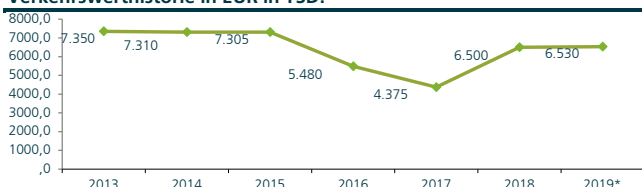
Grundstücksgröße in m²	1.901,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2007 (-) / 2007
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	6.530.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	493.800 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

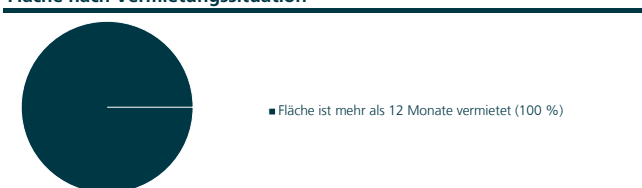


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mietentnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	3.715	100%
davon vermietet	3.715	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 5-geschossige Büroimmobilie im Gewerbepark
- 1 Baukörper
- Außenstellplätze und Stellplätze im Parkhaus
- Modernes Foyer mit hochwertigem Natursteinboden
- 2 Personenaufzüge je Gebäude
- Kantine im Objekt, II. BA vorhanden
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Hohlraumboden mit Doppelbodentrassen in den Bürobereichen
- Kleinteilige Vermietung ab 635 m² möglich
- Konferenzbereich auf jeder Etage

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: EG: 9,8; OG: 4,9, Lager: 49,0, Technik: 9,8 - 19,6
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 252
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 157,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	3.715
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	7 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	57,83 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	493.800 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	4.938 EUR
Instandhaltungskosten	29.895 EUR
Mietausfallwagnis	19.752 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	54.585 EUR
Jahresreinertrag	439.215 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	1.240.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	5.120.000 EUR
Verkehrswert *	6.530.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	15,46
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	13,75
Bodenwertanteil am Verkehrswert	18,26%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	1.827,73 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Äußerst verkehrsgünstige Lage
- Hotelleriebetrieb gegenüber Prime Parc
- S8 und S9 in ca. 14 Gehminuten
- A3, A5 und A67-Anschluss in wenigen Fahrminuten
- Frankfurt Int. Airport in ca. 10 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung
- Bushaltestelle direkt vor dem Gewerbepark
- Lebensmittel Nahversorger, Hotel gegenüber Prime Parc

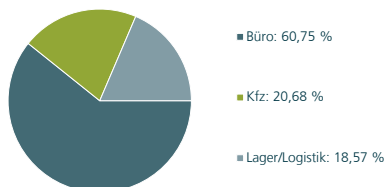
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

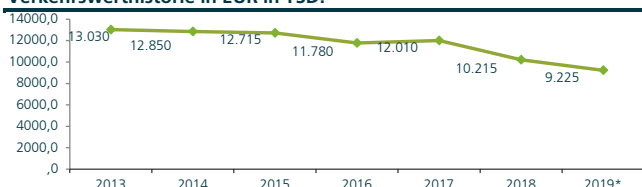
Grundstücksgröße in m ²	4.450,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2004 (-) / 2004
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	9.225.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	2,16 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	865.740 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

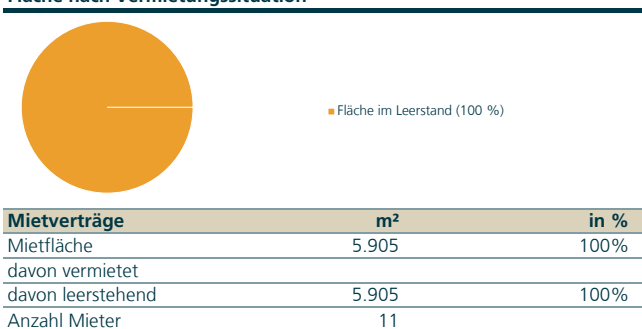


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020			24.894
2021			33.003
2022			
2023			15.245
2024			20.400
2025			
2026			
ab 2027			
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 4-geschossige Büroimmobilie im Gewerbepark
- Parkhaus und Außenstellplätze vorhanden
- Modernes Foyer mit hochwertigem Natursteinboden
- Service-Flächen im EG
- 2 Personenaufzüge in C1
- Kantine im Objekt, II. BA vorhanden
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Hohlraumboden mit Doppelbodentrassen in den Bürobereichen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE: 2a-14 Asset (good)/ 2a-14 Building Mgmt. (pass)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: EG: 9,8; OG: 4,9, Lager: 49,0, Technik: 9,8 - 19,6
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 112
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (7); ≥30% (4); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 479,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	5.905
TG-Stellplätze	283 St.
Außenstellplätze	22 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	54,83 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	865.740 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	25.972 EUR
Verwaltungskosten	8.657 EUR
Instandhaltungskosten	52.076 EUR
Mietausfallwagnis	25.972 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	112.677 EUR
Jahresreinertrag	753.063 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	980.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	11.710.000 EUR
Verkehrswert *	9.225.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	12,28
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	10,68
Bodenwertanteil am Verkehrswert	10,59%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	1.566,47 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Deka-ImmobilienEuropa

'Prime Parc, Bauteil A1-A5'

Am Prime Parc 4-12
65479 Raunheim



Lage

- Äußerst verkehrsgünstige Lage
- Hotelleriebetrieb gegenüber Prime Parc
- S8 und S9 in ca. 14 Gehminuten
- A3, A5 und A67-Anschluss in wenigen Fahrminuten
- Frankfurt Int. Airport in ca. 10 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung
- Bushaltestelle direkt vor dem Gewerbepark
- Lebensmittel Nahversorger, Hotel gegenüber Prime Parc

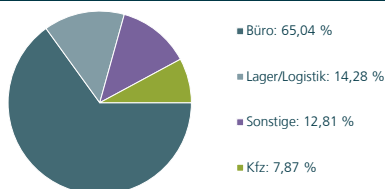
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

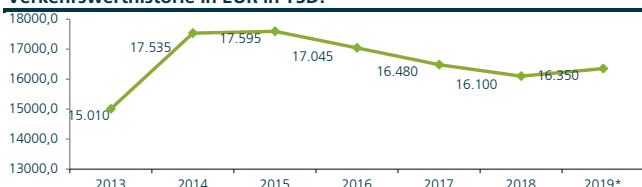
Grundstücksgröße in m²	10.732,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2000 (-) / 2000
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	16.350.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,32 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.202.400 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

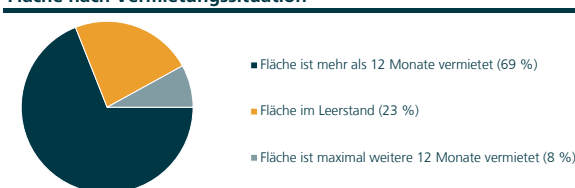


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	861	10%	127.403
2021	990	12%	125.223
2022			
2023	5.503	66%	1.065.768
2024	443	5%	70.335
2025	535	6%	85.553
2026			
ab 2027			
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	10.783	100%
davon vermietet	8.332	77%
davon leerstehend	2.450	23%
Anzahl Mieter	10	

Objektbeschreibung

- 3-geschossige Büroimmobilie im Gewerbepark
- Gärtnerisch gestaltete Innenhöfe bieten angenehmes Ambiente
- Parkpalette und Außenstellplätze vorhanden
- Moderne Foyers mit hochwertigem Natursteinboden
- 3 große Sektionaltore mit EG in A1+A2
- 3 große Sektionaltore im EG in A4+A5
- Service-Flächen im EG
- Jeweils 2 Personenaufzüge je Gebäude
- Kantine im Objekt, II. BA vorhanden
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Hohlraumboden mit Doppelbodenterrassen in den Bürobereichen
- Kleinteilige Vermietung ab 325 m² möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use: Asset (good)/ Building Mgmt. (pass)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: Büro EG 19,6; Büro OG: 4,9 , Lager: 49,0, Technik: 9,8 - 19,6
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 152
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (9); ≥30% (0); ≥50% (0); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 5.727,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	10.782
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	200 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	49,83 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.202.400 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	12.024 EUR
Verwaltungskosten	12.024 EUR
Instandhaltungskosten	80.230 EUR
Mietausfallwagnis	48.096 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	152.374 EUR
Jahresreinertrag	1.050.026 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	3.000.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	13.520.000 EUR
Verkehrswert *	16.350.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	16,22
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	14,16
Bodenwertanteil am Verkehrswert	17,62%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	1.579,48 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
 Investment GmbH
 Taunusanlage 1
 60329 Frankfurt
 Postfach 11 05 23
 60040 Frankfurt
 Telefon: (0 69) 71 47-0
 konzerninfo@deka.de
 www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
 Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

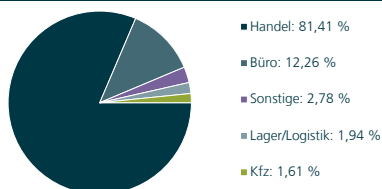
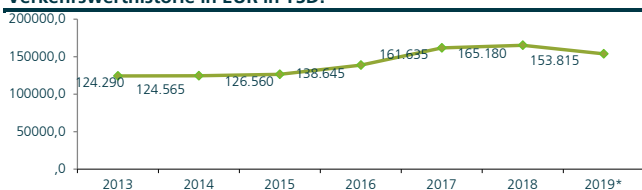
**Lage**

- Citylage "In der unteren Königstraße"
- Unmittelbare Nähe zum "Schlossplatz"
- Sehr gute Anbindung an ÖPNV und den Individualverkehr
- Hauptbahnhof in wenigen Gehminuten
- Exklusive Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Eckdaten**Stichtag: 31.12.2019**

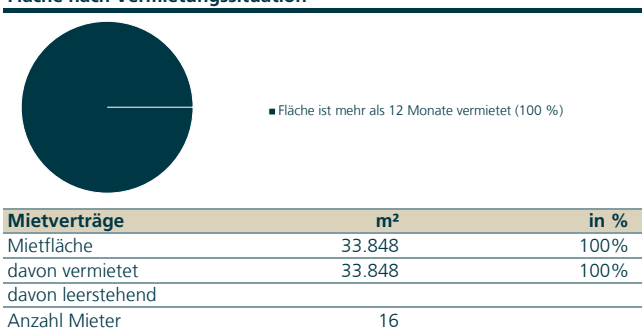
Grundstücksgröße in m²	5.822,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2002 (-) / 2002
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	153.815.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	2,57 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	8.754.408 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten**Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*****Auslaufende Mietverträge****

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	26		25.640
2021	5.053	15%	1.634.718
2022	25.088	74%	7.150.234
2023	714	2%	143.590
2024			
2025	1.023	3%	222.649
2026			
ab 2027	1.944	6%	260.075
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation**Objektbeschreibung**

- 6-geschossige repräsentative Büro- Einzelhandelsimmobilie
- Sehr gut ausgestattete Büroflächen mit modernster Technik
- moderne Glasfassade
- Kleinteilige Vermietung ab 300 m² möglich
- Kat6-Verkabelung vorhanden
- Kleinteilige Vermietung ab 300 m² möglich
- Fitnessstudio (mit separatem Zugang) im Gebäude
- Ausgestattet mit eingerichteten Teeküchen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: 7,5, Technik: $\geq 3,0$
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 186
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 54
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (13); $\geq 30\%$ (2); $\geq 50\%$ (0); $\geq 75\%$ (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 11.679,9
■ Dachkonstruktion: Flachdach, begrünt

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	33.847
TG-Stellplätze	87 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	52,08 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	8.754.408 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	262.632 EUR
Verwaltungskosten	175.088 EUR
Instandhaltungskosten	218.402 EUR
Mietausfallwagnis	350.176 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.006.298 EUR
Jahresreinertrag	7.748.110 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	32.080.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	81.460.000 EUR
Verkehrswert *	153.815.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	20,40
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,06
Bodenwertanteil am Verkehrswert	20,29%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	4.670,43 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Citylage "In der unteren Königstraße"
- Unmittelbare Nähe zum "Schlossplatz"
- Sehr gute Anbindung an ÖPNV und den Individualverkehr
- Hauptbahnhof in wenigen Gehminuten
- Exklusive Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

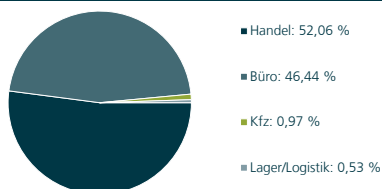
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

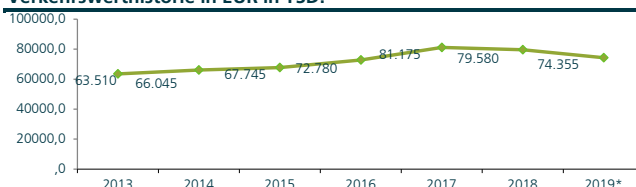
Grundstücksgröße in m²	2.052,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1925 (1997) / 1993
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	74.355.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,92 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.820.072 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*



Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	14		28.389
2021	3.621	33%	695.517
2022	2.990	27%	584.235
2023			
2024	3.915	36%	2.251.356
2025			
2026	358	3%	70.454
ab 2027			
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	10.916	100%
davon vermietet	10.898	100%
davon leerstehend	18	0%
Anzahl Mieter	14	

Objektbeschreibung

- 6-geschossige Immobilie mit Büro- und Einzelhandelsflächen
- Lichtdurchflutetes Büro-Penthouse mit Dachterrasse
- Großzügiges Treppenhaus mit Glasaufzug vorhanden
- Außenliegender Sonnenschutz - Jalousien vorhanden
- Büroflächen mit Hohlraumboden und Bodentanks ausgestattet
- Kleinteilige Vermietung ab 300 m² möglich
- Sehr gut ausgestattete Büroflächen mit BAP-Leuchten

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: ≥ 3,0, Technik: ≥ 3,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (11); ≥30% (1); ≥50% (0); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 1.924,6
■ Dachkonstruktion: Flachdach, begrünt

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	10.917
TG-Stellplätze	13 St.
Außenstellplätze	3 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	47,41 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.820.072 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	21.151 EUR
Verwaltungskosten	70.502 EUR
Instandhaltungskosten	87.494 EUR
Mietausfallwagnis	112.803 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	291.950 EUR
Jahresreinertrag	2.528.122 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	30.780.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	23.580.000 EUR
Verkehrswert *	74.355.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	28,90
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	25,91
Bodenwertanteil am Verkehrswert	42,12%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	6.693,23 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Zentrale Innenstadtlage im 7. Bezirk von Lyon
- Lage in unmittelbarer Nähe zur Universität
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft
- Strassenbahn hält direkt vor dem Gebäude
- Der Hauptbahnhof von Lyon ist 7 Haltestellen entfernt
- U-Bahn und Regionalbahn liegen 10 Gehminuten entfernt

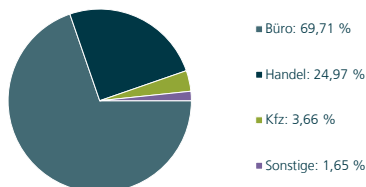
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

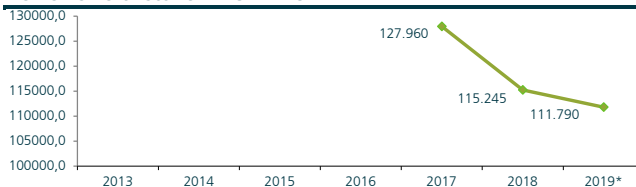
Grundstücksgröße in m ²	6.461,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1932 (2016) / 2017
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	111.790.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	5,87 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.411.910 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*



Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020			
2021	2.122	13%	535.344
2022	1.057	6%	240.289
2023	1.183	7%	238.009
2024			
2025	3.132	19%	775.209
2026			
ab 2027	9.332	55%	2.176.127
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	21.769	100%
davon vermietet	16.826	77%
davon leerstehend	4.943	23%
Anzahl Mieter	6	

Objektbeschreibung

- Freistehendes Gebäude mit Alleinstellungscharakter
- Denkmalgeschütztes Gebäude im Art Deco Stil
- Ehemalige Citroën Niederlassung
- Büro- und Einzelhandelsimmobilie auf EG und 5 OGs
- Ausreichend Stellplätze vorhanden
- Der industrielle Charakter der Immobilie wurde bewahrt
- Ideal für die Vermietung an Schulungseinrichtungen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM Europe Commer (excellent)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 2,5, Lager: 2,5, Technik: 2,5
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (3); ≥30% (2); ≥50% (0); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 10.525,0
■ Dachkonstruktion: andere

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	21.769
TG-Stellplätze	165 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	57,75 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.411.910 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	27.060 EUR
Verwaltungskosten	108.238 EUR
Instandhaltungskosten	225.864 EUR
Mietausfallwagnis	162.357 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	523.519 EUR
Jahresreinertrag	4.888.391 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	42.000.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	62.120.000 EUR
Verkehrswert *	111.790.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	22,88
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	20,67
Bodenwertanteil am Verkehrswert	37,54%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	5.138,96 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

136-140 Avenue Charles de Gaulle / 1, Rue des Huissiers 1-3, Rue des Poissonniers
92200 Neuilly-sur-Seine



Lage

- Zentrale Lage in Neuilly, einem westlichen Vorort von Paris
- Erstklassige Lage für Büro- und Wohnen
- Metrostation in wenigen Gehminuten
- Verkehrsgünstige Lage an der Avenue Charles de Gaulle
- Das Objekt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie fußläufig erreichbar

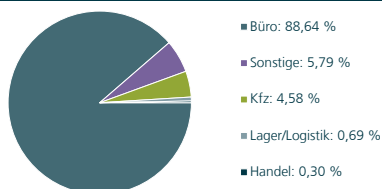
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

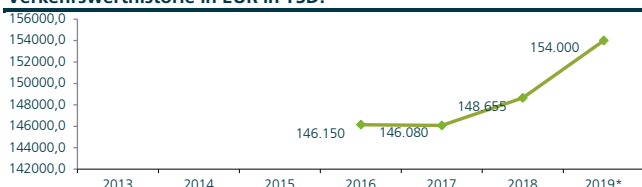
Grundstücksgröße in m ²	2.400,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1972 (2011) / 2015
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	154.000.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	7.124.454 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

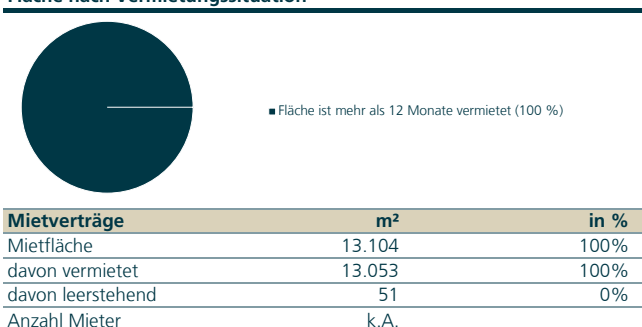


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Büro Gebäude mit 3 Untergeschossen und 3 Satelliten Gebäuden
- Terrasse im 8. Stock mit schönem Ausblick
- Attraktive Fassade aus Glas und Metall
- Ausreichende Anzahl an Tiefgaragenstellplätzen
- Auditorium, Cafeteria, Meeting Room

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 2,5, Lager: keine Angaben, Technik: 5,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
- Dachkonstruktion: Steildach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

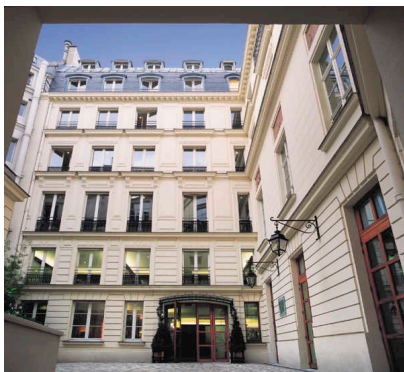
Mietfläche in m²	13.105
TG-Stellplätze	244 St.
Außenstellplätze	50 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	56,25 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	7.124.454 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	71.245 EUR
Instandhaltungskosten	124.901 EUR
Mietausfallwagnis	213.734 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	409.880 EUR
Jahresreinertrag	6.714.574 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	57.600.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	73.520.000 EUR
Verkehrswert *	154.000.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	22,90
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	21,58
Bodenwertanteil am Verkehrswert	37,47%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	11.731,40 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Im Herzen des CBD an der Rue du Faubourg St. Honoré
- Attraktive, renommierte Geschäftsadresse
- Nationale und internationale Unternehmen in der Umgebung
- Sehr gute Anbindung an den ÖPNV
- Exklusive Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Eckdaten

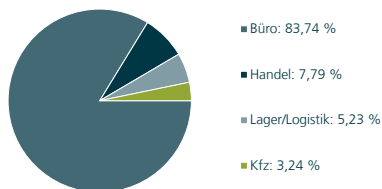
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m ²	784,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	18. Jhd. (1997/2012) / 2000
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	49.095.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.069.523 EUR

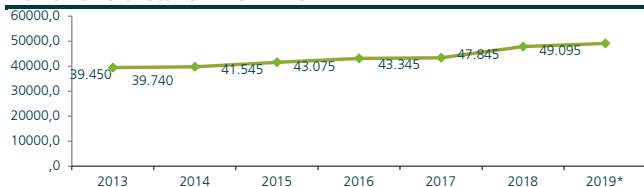
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Anstieg des Verkehrswertes aufgrund abgeschlossener Umbaumaßnahme Ende 2011.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

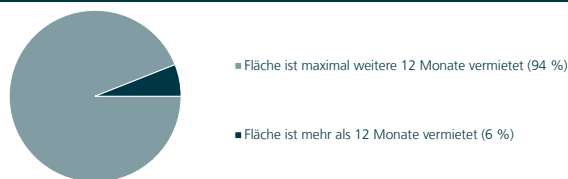


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	3.045	100%
davon vermietet	3.045	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- Vorderbau mit EG + 3 OGs, hinterer Bau mit EG + 6 OGs
- Im 18. Jahrhundert errichtet und 1997 innen voll saniert
- Das Gebäude besteht aus 2 Bauteilen mit stilvollem Innenhof
- Repräsentativer Empfangsbereich im Hintergebäude
- Hochwertiger Innenausbau durch Büromieter im Jahr 2012
- Büroimmobilie mit 2 Retaileinheiten an der Straßenfront
- 2 Untergeschosse für Parkplätze, Lager- und Technikräume

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

- BREEAM Europe Commer (very good)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
- Dachkonstruktion: Steildach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	3.045
TG-Stellplätze	26 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	57,08 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.069.523 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	31.043 EUR
Instandhaltungskosten	24.694 EUR
Mietausfallwagnis	62.086 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	117.823 EUR
Jahresreinertrag	1.951.700 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	23.520.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	12.970.000 EUR
Verkehrswert *	49.095.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	26,29
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	24,79
Bodenwertanteil am Verkehrswert	45,84%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	16.850,57 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Im Herzen des Finanzviertels von Paris im 2. Arrondissement
- Zentrale Lage im CBD zwischen Börse und Oper
- Standort für Firmen aus dem Finanz- und Versicherungssektor
- Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Metro Knotenpunkte sind fußläufig zu erreichen
- Blvd. Haussmann in wenigen Gehminuten
- Das Objekt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung

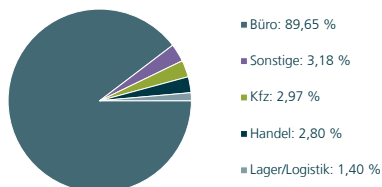
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

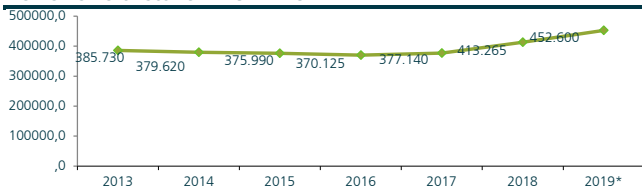
Grundstücksgröße in m²	6.400,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1878 (2003) / 2000
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	452.600.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,1 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	19.439.116 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

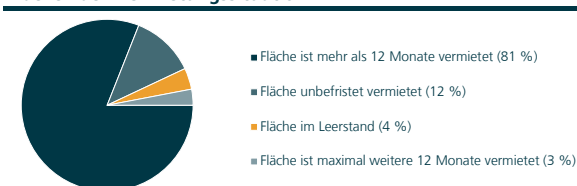


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	1.271	4%	775.831
2021	9.032	26%	5.772.840
2022	4.913	14%	3.267.645
2023	6.309	18%	4.063.171
2024	5.010	14%	3.227.623
2025	4.262	12%	2.758.824
2026			
ab 2027			
unbefristet	4.334	12%	

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	36.530	100%
davon vermietet	35.131	96%
davon leerstehend	1.399	4%
Anzahl Mieter	18	

Objektbeschreibung

- 7-geschossige, prestigeträchtige Büroimmobilie
- Landmark Building
- Sehr gut restaurierte Altbausubstanz
- Eingangshalle mit eindrucksvollem Glasdach im Eiffel-Stil
- Großzügig dimensionierte Gemeinflächen
- Betriebskantine, Cafeteria und Stellplätze vorhanden
- Alle Flächen sind mit Doppelboden ausgestattet
- Das Gebäude besitzt typische Headquarter-Qualitäten

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use: Asset (very good)/ BldngMgmt (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 169
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 3
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (15); ≥30% (3); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 12.598,0
■ Dachkonstruktion: andere (Mansarddach)

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	36.530
TG-Stellplätze	267 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	56,08 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	19.439.116 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	291.587 EUR
Instandhaltungskosten	334.234 EUR
Mietausfallwagnis	777.565 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.403.386 EUR
Jahresreinertrag	18.035.730 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	208.000.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	170.700.000 EUR
Verkehrswert *	452.600.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	25,04
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	23,23
Bodenwertanteil am Verkehrswert	46,06%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	12.361,35 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

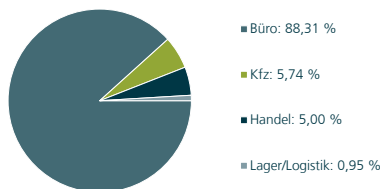
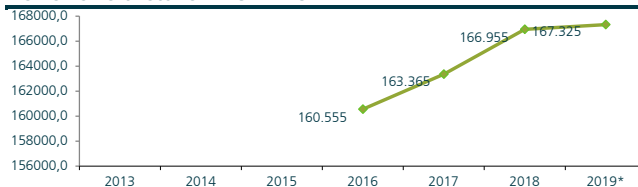
**Lage**

- Das Gebäude liegt nördlich von Paris
- Metrostation über Shuttle-Boot erreichbar
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die RER Linie E
- PKW Zufahrt über die Ringautobahn "Péripherique"
- Gute Erreichbarkeit des Flughafens CDG
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie

Eckdaten**Stichtag: 31.12.2019**

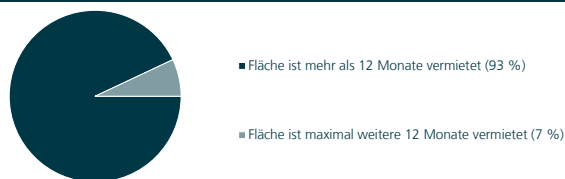
Grundstücksgröße in m ²	16.538,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2007 (-) / 2015
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	167.325.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,63 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	9.545.742 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten**Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*****Auslaufende Mietverträge****

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	1.983	7 %	500.640
2021	140		
2022	16.089	56 %	5.318.401
2023	2.626	9 %	901.262
2024	2.547	9 %	916.532
2025			
2026			
ab 2027	5.141	18 %	1.783.088
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation

Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	28.552	100 %
davon vermietet	28.526	100 %
davon leerstehend	26	0 %
Anzahl Mieter	5	

Objektbeschreibung

- Rechteckiger Gebäudekörper mit 6 OGs und einem Innenhof
- Zeitgemäße Glasfassade mit Sonnenschutz
- Tiefgarage im Gebäude vorhanden
- Repräsentative, lichtdurchflutete Eingangshalle
- Empfangs- und Sicherheitservice, Fitness Studio vorhanden
- Mietereigenes Restaurant und Kaffeebar
- Grossflächige und flexibel aufteilbare Etagen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 577
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 12
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (3); ≥30% (1); ≥50% (0); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	28.552
TG-Stellplätze	412 St.
Außenstellplätze	10 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	58 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	9.545.742 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	525.016 EUR
Verwaltungskosten	95.457 EUR
Instandhaltungskosten	251.116 EUR
Mietausfallwagnis	381.830 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.253.419 EUR
Jahresreinertrag	8.292.323 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	57.880.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	102.960.000 EUR
Verkehrswert *	167.325.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	20,62
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	17,91
Bodenwertanteil am Verkehrswert	33,86%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	5.987,67 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Gute CBD Lage im 9. Arrondissement nahe der Oper
- Ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Direkte Nähe zum Gare St. Lazare
- Vielfältiges Angebot an Restaurants im direkten Umfeld
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Eckdaten

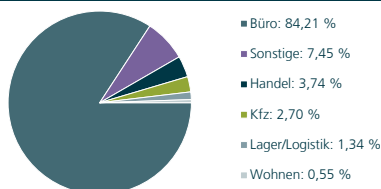
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m²	7.046,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1998 (2011) / 1998
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	327.265.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	1,24 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	16.792.319 EUR

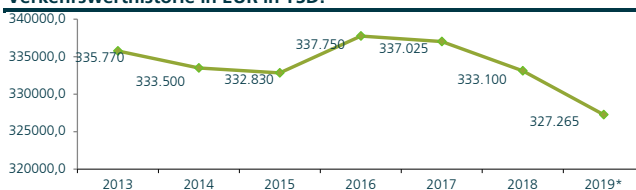
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Verkehrswertanstieg 2011 aufgrund einer Baumaßnahme.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

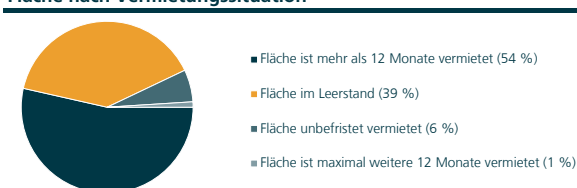


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	284	2%	160.061
2021	15.524	88%	10.481.260
2022			
2023			
2024			
2025			
2026			
ab 2027			
unbefristet	1.864	11%	14.501

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	29.019	100%
davon vermietet	17.672	61%
davon leerstehend	11.347	39%
Anzahl Mieter	6	

Objektbeschreibung

- 4 miteinander verbundene Gebäude, 9- und 6-geschossig
- Die 6. - 8. Etage sind als Teilgeschosse ausgelegt
- Büroimmobilien-Komplex mit historischer Haussmann-Fassade
- In 2011 fertiggestelltes, umfangreiches Refurbishment
- Ansprechende Glasfassade an der Rückseite
- Tiefgaragenstellplätze auf 4 Untergeschossen
- Hochwertige, moderne Ausstattung der Gemeinflächen
- Betriebskantine, Cafeteria und Besprechungsräume vorhanden
- Moderne Büroflächen, die höchsten Ansprüchen genügen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ HQE: Asset_144-001 (très bon)/ BldngMgmt_144-002 (excellent)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 259
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 4
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (4); ≥30% (0); ≥50% (1); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 9.886,0
■ Dachkonstruktion: andere (Mansarddach)

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	29.104
TG-Stellplätze	227 St.
Außenstellplätze	2 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	56,66 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	16.792.319 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	83.962 EUR
Instandhaltungskosten	238.004 EUR
Mietausfallwagnis	503.770 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	825.736 EUR
Jahresreinertrag	15.966.583 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	176.150.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	119.250.000 EUR
Verkehrswert *	327.265.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	20,63
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	19,61
Bodenwertanteil am Verkehrswert	53,48%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	11.317,00 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Via Dogana Po 2/5

29015 Castel San Giovanni



Lage

- Verkehrsgünstige Lage, südlich von Mailand
- Nahegelegen am Autobahnkreuz Piacenza
- Mailand Zentrum in ca. 60 Fahrminuten
- A21 via Turin-Piacenza in ca. 6 Fahrminuten

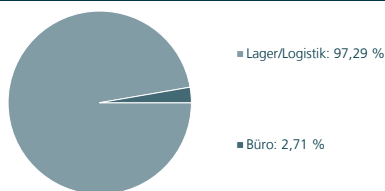
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

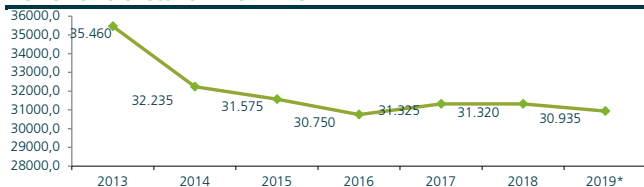
Grundstücksgröße in m ²	110.712,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2011 (-) / 2011
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	30.935.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	4,03 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.276.508 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

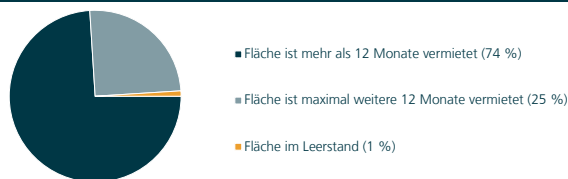


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	15.745	25 %	634.006
2021			
2022	7.966	13 %	317.670
2023			
2024	31.961	51 %	1.332.972
2025	7.566	12 %	302.640
2026			
ab 2027 unbefristet			89.893

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	63.921	100 %
davon vermietet	63.236	99 %
davon leerstehend	685	1 %
Anzahl Mieter	3	

Objektbeschreibung

- Ausreichende PKW und LKW Parkplätze vorhanden
- Büro mit Klimaanlage ausgestattet
- 2 Logistikhallen mit separatem Bürogebäude
- 8 Einheiten von ca. 8.000 m² (Teilbarkeit)
- 1 Anlieferungstor pro 770 m² Lagerfläche (10 pro Abschnitt)
- Stützenraster von 14,8 m x 21,7 m
- Lichte Höhe von ca. 10,5 m
- Bodenbelastbarkeit von 5 Tonnen/m²

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM New Construction (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 2,0, Lager: 50,0, Technik: 2,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 9
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 0
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (1); ≥30% (0); ≥50% (1); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Flachdach
■ Am Objekt werden erneuerbare Energien erzeugt: ja

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	63.921
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	173 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	42 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.276.508 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	227.651 EUR
Verwaltungskosten	22.765 EUR
Instandhaltungskosten	203.288 EUR
Mietausfallwagnis	91.060 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	544.764 EUR
Jahresreinertrag	1.731.744 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	7.200.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	22.390.000 EUR
Verkehrswert *	30.935.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	17,75
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	13,50
Bodenwertanteil am Verkehrswert	23,43%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	480,75 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Verkehrsgünstige Lage, südlich von Mailand
- Mailand Zentrum in ca. 1 Fahrstunde erreichbar
- A21 via Turin-Piacenza in wenigen Fahrminuten
- Östlich des Autobahnkreuzes Piacenza

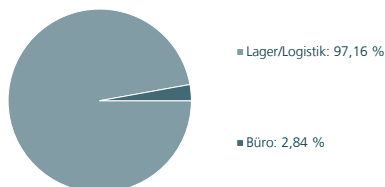
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

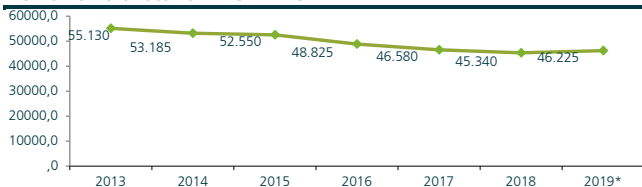
Grundstücksgröße in m ²	170.992,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2005 (-) / 2004
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	46.225.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,06 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.552.696 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

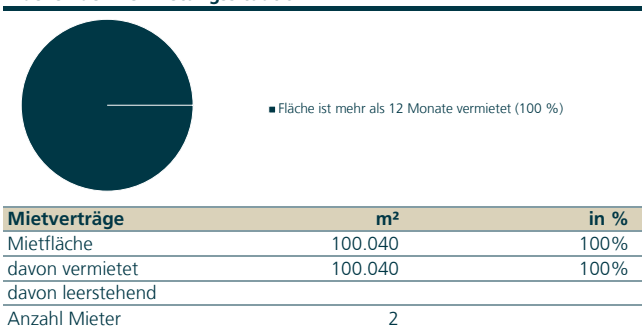


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020			
2021			
2022	27.266	27 %	1.194.202
2023	72.774	73 %	2.811.141
2024			
2025			
2026			
ab 2027			
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 4 Logistikhallen und separates Bürogebäude
- Büro mit Klimaanlage ausgestattet
- Umkleide und Duschräume vorhanden
- 9 Einheiten von ca. 8-12.000 m² (Teilbarkeit)
- 1 Anlieferungstor pro 800 m² Lagerfläche
- Lichte Höhe von ca. 10 m
- Bodenbelastbarkeit von 5 Tonnen/m²
- Stützenraster von 16 m x 22 m

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use: Asset (very good)/ BldngMgmt (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 2,0, Lager: 50,0, Technik: 2,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (0); ≥30% (1); ≥50% (0); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	100.040
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	123 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	35,41 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.552.696 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	266.452 EUR
Verwaltungskosten	35.527 EUR
Instandhaltungskosten	208.136 EUR
Mietausfallwagnis	142.108 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	652.223 EUR
Jahresreinertrag	2.900.473 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	11.110.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	30.120.000 EUR
Verkehrswert *	46.225.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	16,01
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	13,07
Bodenwertanteil am Verkehrswert	23,93%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	464,11 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

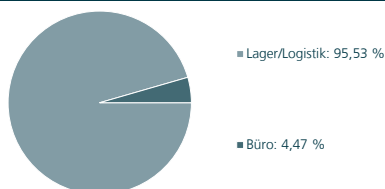
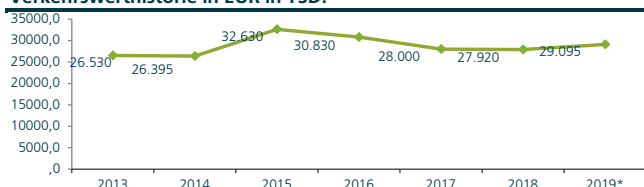
**Lage**

- Verkehrsgünstige Lage, westlich von Mailand
- Ren. Industrie- und Logistikstandort
- A4 via Mailand-Turin in ca. 4 Fahrminuten
- Flughafens Malpensa in ca. 20 Fahrminuten

Eckdaten**Stichtag: 31.12.2019**

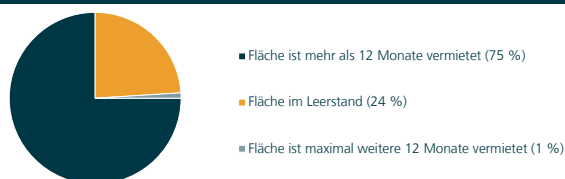
Grundstücksgröße in m ²	94.793,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2007, 2011 (-) / 2010
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	29.095.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.243.361 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten**Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*****Auslaufende Mietverträge****

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation

Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	45.692	100%
davon vermietet	34.673	76%
davon leerstehend	11.019	24%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- Büroteil auf 3 Etagen mit Fahrstuhl
- Lagerhalle ist klimatisiert
- Sprinklersystem nach NFPA-Standard
- Logistikhalle mit angeschlossenem Büro
- Büroräume verfügen über abgehängte Decke und Kühlungssystem
- 1 Anlieferungstor pro 700 m² Lagerfläche
- Lichte Höhe von ca. 11,5 m
- Bodenbelastbarkeit von 5 Tonnen/m²

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use: Asset (very good)/ BldngMgmt (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 2,0, Lager: 50,0, Technik: 2,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

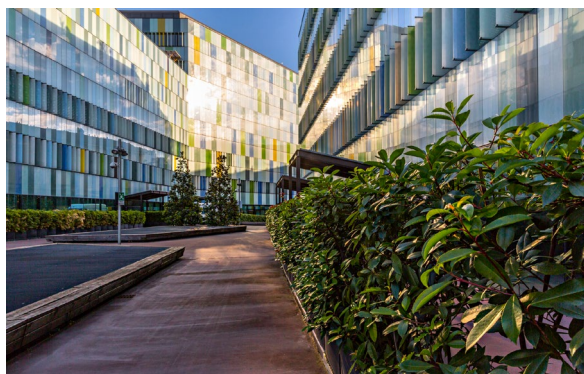
Mietfläche in m²	45.692
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	336 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	37,08 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.243.361 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	269.203 EUR
Verwaltungskosten	28.042 EUR
Instandhaltungskosten	150.351 EUR
Mietausfallwagnis	89.734 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	537.330 EUR
Jahresreinertrag	1.706.031 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	6.640.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	22.140.000 EUR
Verkehrswert *	29.095.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	17,06
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	12,97
Bodenwertanteil am Verkehrswert	22,82%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	636,87 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- In bekanntem mailänder Büroviertel
- Sehr gute, fußläufige Anbindung an ÖPNV
- Autobahn in ca. 5 Fahrminuten
- Flughafen in ca. 30 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 6 Fahrminuten
- Gastronomie fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten des tägl. Bedarfs fußläufig erreichbar

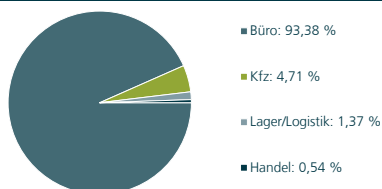
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

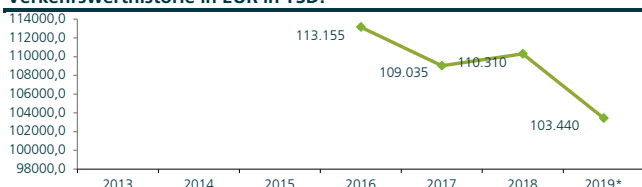
Grundstücksgröße in m ²	10.444,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2010 (-) / 2016
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	103.440.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,7 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	6.929.201 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

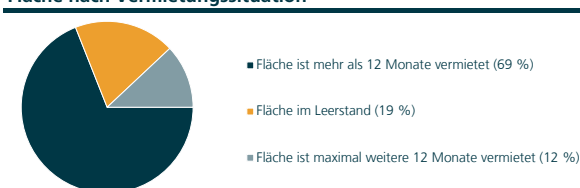


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	550	2 %	
2020	3.315	13 %	54.789
2021	1.138	4 %	295.865
2022	10.727	41 %	2.909.273
2023	286	1 %	37.195
2024	4.110	16 %	964.799
2025	1.823	7 %	426.776
2026	4.460	17 %	1.059.690
ab 2027			
unbefristet	20		

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteneinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	32.612	100 %
davon vermietet	26.429	81 %
davon leerstehend	6.183	19 %
Anzahl Mieter	16	

Objektbeschreibung

- Moderner, hochwertiger Gebäudekomplex
- Gesamtensemble bestehend aus drei Gebäudeteilen
- Attraktive Glasfassade mit integriertem Sonnenschutz
- Baujahr 2009-2010
- Urbane Flächen mit Aufenthaltsqualität zwischen den Gebäuden
- Ausreichend Tiefgaragenplätze vorhanden
- 2 großzügige Empfangsbereiche in den Gebäudekomplexen
- 8 Personen Aufzüge, 3 Lastenaufzüge
- Öffentlich zugängliche Kaffeebar
- Kühlsystem- und Heizsysteme
- Hochwertige CAT. A Mietflächen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,0, Lager: keine Angaben, Technik: 5,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 209,0
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 37
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (14); ≥30% (1); ≥50% (1); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 30.676,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	32.612
TG-Stellplätze	287 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	60,05 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	6.929.201 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	588.982 EUR
Verwaltungskosten	69.292 EUR
Instandhaltungskosten	317.266 EUR
Mietausfallwagnis	277.168 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.252.708 EUR
Jahresreinertrag	5.676.493 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	41.780.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	74.400.000 EUR
Verkehrswert *	103.440.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	18,60
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	15,24
Bodenwertanteil am Verkehrswert	39,56%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	3.238,07 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.mac567.com.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Verkehrsgünstige Lage, südwestl. des Stadtzentrums
- U-Bahn "Grüne Linie" in ca. 3 Gehminuten
- A7-Anschluss in ca. 5 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft

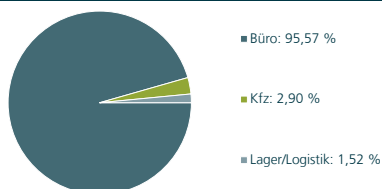
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

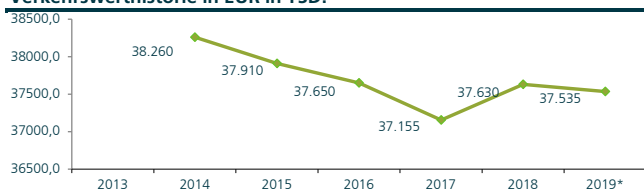
Grundstücksgröße in m ²	7.000,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1942 (2007) / 2014
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	37.535.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.408.350 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

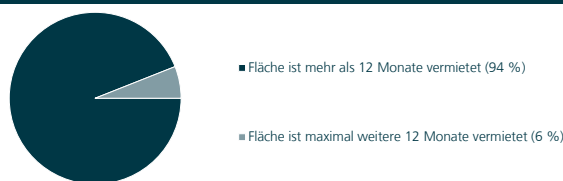


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	11.791	100%
davon vermietet	11.757	100%
davon leerstehend	34	0%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 4 geschossiger Bürokomplex bestehend aus 4 Gebäudeteilen
- Begrünter Innenhof vorhanden
- Ausreichende Stellplätze vorhanden
- Beheizung/Kühlung/Belüftung erfolgt über Fancoils
- Zertifiziert BREEAM Very Good
- BMS (building management system)
- Doppelboden und abgehängte Decken
- Deckenhöhe der Büroflächen sind 3 m
- Zwei Eingangshallen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use: Asset (very good)/ BldngMgmt (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,0, Lager: keine Angaben, Technik: 5,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 236
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 43
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 14.869,0
■ Dachkonstruktion: Flach- und Satteldach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	11.791
TG-Stellplätze	91 St.
Außenstellplätze	61 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	57,71 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.408.350 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	216.752 EUR
Verwaltungskosten	12.042 EUR
Instandhaltungskosten	110.222 EUR
Mietausfallwagnis	96.334 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	435.350 EUR
Jahresreinertrag	1.973.000 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	14.000.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	21.880.000 EUR
Verkehrswert *	37.535.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	19,52
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	15,99
Bodenwertanteil am Verkehrswert	36,35%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	3.266,05 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Verkehrsgünstige Lage, südlich von Mailand
- Strategischer Makrostandort für Logistik in Norditalien
- A1 via Mailand -Neapel in wenigen Fahrminuten erreichbar
- A21 via Turin-Brescia in wenigen Fahrminuten

Eckdaten

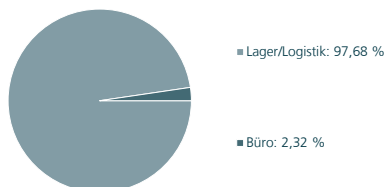
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m ²	145.843,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2010 (-) / 2008
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	32.305.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.369.742 EUR

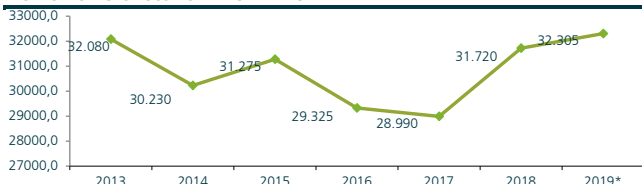
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Verkehrswertanstieg 2012 aufgrund Erweiterung Bauteil A durch Bauteil C.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

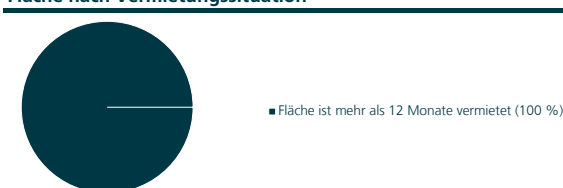


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	65.826	100%
davon vermietet	65.826	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- Logistikhalle mit 5 separaten Abschnitten und Büroflächen
- Ausgestattet mit ESFR Sprinkleranlage
- Büroräume verfügen über abgehängte Decke und Kühlungssystem
- Verhältnis Laderampen zu Lagerfläche < 1:1000
- Möglichkeit einer mehrflächigen Aufteilung
- Technisch auf dem modernsten Niveau
- Büroflächen betragen höchstens 2%- 4% der Gesamtfläche
- 81 Laderampen vorhanden
- Innendeckenhöhe mindestens 10,5 m (Halle A und C ca. 12 m)
- Cross Docking

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM New Construction (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 2,0, Lager: 50,0, Technik: 2,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Flachdach
■ Am Objekt werden erneuerbare Energien erzeugt: ja

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	65.826
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	40 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	40,67 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.369.742 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	290.293 EUR
Verwaltungskosten	23.697 EUR
Instandhaltungskosten	203.068 EUR
Mietausfallwagnis	94.790 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	611.848 EUR
Jahresreinertrag	1.757.894 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	8.750.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	20.170.000 EUR
Verkehrswert *	32.305.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	17,50
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	12,98
Bodenwertanteil am Verkehrswert	28,44%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	467,44 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

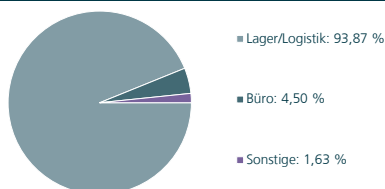
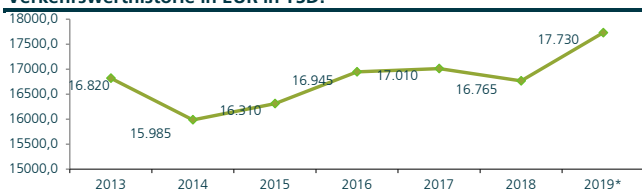
**Lage**

- Verkehrsgünstige Lage, südlich von Mailand
- Strategischer Makrostandort für Logistik in Norditalien
- A1 via Mailand -Neapel in wenigen Fahrminuten erreichbar
- A21 via Turin-Brescia in wenigen Fahrminuten

Eckdaten**Stichtag: 31.12.2019**

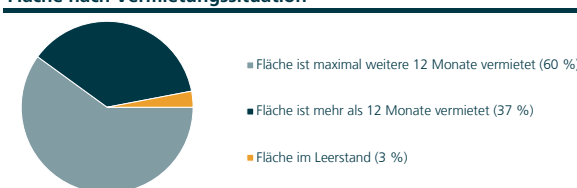
Grundstücksgröße in m ²	67.075,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2011 (-) / 2010
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	17.730.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	2,29 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.439.712 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten**Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*****Auslaufende Mietverträge****

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	23.919	62 %	899.833
2021	6.494	17 %	248.993
2022			
2023			
2024	298	1 %	11.426
2025	7.912	20 %	329.373
2026			
ab 2027			56.659
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation

Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	39.992	100 %
davon vermietet	38.623	97 %
davon leerstehend	1.369	3 %
Anzahl Mieter	4	

Objektbeschreibung

- Logistikhalle mit 5 separaten Abschnitten und Büroanteil
- Büroteil auf 3 Etagen mit Fahrstuhl
- Gebäude technisch auf dem modernsten Niveau
- Ausgestattet mit Sprinklersystem nach NFPA-Standard
- Büroräume verfügen über abgehängte Decken und Kühlungssystem
- Verhältnis von Laderampen zu Lagerfläche 1:940
- Innendeckenhöhe von 11,20 m
- Bodenbelastbarkeit von 5 Tonnen/m²
- Möglichkeit einer mehrflächigen Aufteilung (ab 6.500 m²)

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM New Construction (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 2,0, Lager: 50,0, Technik: 2,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 25
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 4
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (1); ≥30% (2); ≥50% (0); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 1.787,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach
■ Am Objekt werden erneuerbare Energien erzeugt: ja

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	39.992
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	54 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	41,41 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.439.712 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	125.975 EUR
Verwaltungskosten	14.397 EUR
Instandhaltungskosten	65.569 EUR
Mietausfallwagnis	71.986 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	277.927 EUR
Jahresreinertrag	1.161.785 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	3.350.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	14.290.000 EUR
Verkehrswert *	17.730.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	15,87
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	12,81
Bodenwertanteil am Verkehrswert	18,17%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	461,09 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

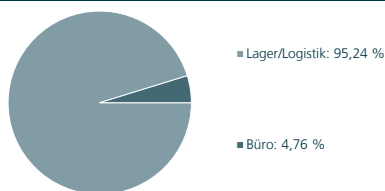
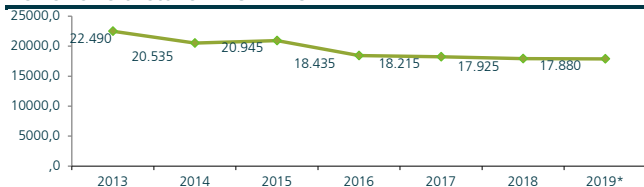
**Lage**

- Attraktive Lage im regionalen Zentrum des "Venetos"
- Hervorragende Infrastruktur und Erweiterungspotential
- Verkehrsg. Lage zwischen Venedig, Verona, Padua, Bologna
- A13 via Padua-Bologna in wenigen Fahrminuten

Eckdaten**Stichtag: 31.12.2019**

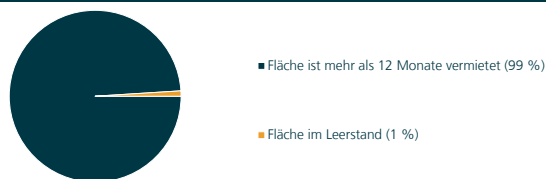
Grundstücksgröße in m ²	84.275,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2008 (-) / 2010
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	17.880.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.571.400 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten**Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*****Auslaufende Mietverträge****

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation

Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	44.879	100%
davon vermietet	44.459	99%
davon leerstehend	420	1%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- Büroteil auf 3 Etagen mit Fahrstuhl
- Sprinklersystem nach NFPA-Standard
- Logistikhalle mit angeschlossenem Büro
- Büroräume verfügen über abgehängte Decke und Kühlungssystem
- 80 Laderampen vorhanden
- Lichte Höhe von ca. 10,5 m
- Bodenbelastbarkeit von 5 Tonnen/m²

► [zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use: Asset (very good)/ BldngMgmt (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 2,0, Lager: 50,0, Technik: 2,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	44.879
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	189 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	38,17 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.571.400 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	180.711 EUR
Verwaltungskosten	15.714 EUR
Instandhaltungskosten	146.859 EUR
Mietausfallwagnis	62.856 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	406.140 EUR
Jahresreinertrag	1.165.260 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	4.640.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	13.480.000 EUR
Verkehrswert *	17.880.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	15,46
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	11,47
Bodenwertanteil am Verkehrswert	25,75%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	401,52 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- 1A-Innenstadtlage
- Sehr gute Anbindungen an ÖPNV sowie an den Individualverkehr
- Flughafen Amsterdam Schiphol in ca. 20 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 5 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung
- Exklusive Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

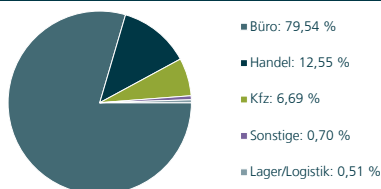
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

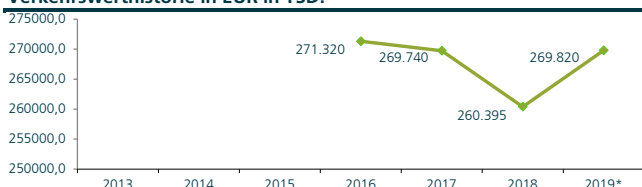
Grundstücksgröße in m ²	5.776,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1931 (2011) / 2015
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	269.820.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,35 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	12.235.291 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

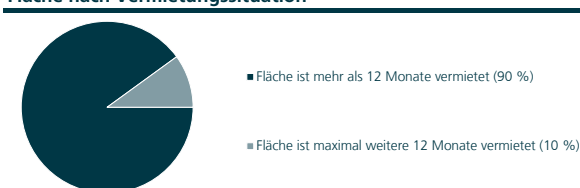


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	3.032	10%	1.127.066
2021	5.512	17%	2.659.607
2022			
2023	18.782	60%	7.094.205
2024	1.325	4%	565.494
2025			144.000
2026	856	3%	247.532
ab 2027	2.048	6%	480.000
unbefristet			519.997

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	31.674	100%
davon vermietet	31.555	100%
davon leerstehend	119	0%
Anzahl Mieter	10	

Objektbeschreibung

- 8-geschossige Büro/Handelsimmobilie
- 2 unterschiedliche Gebäudeteile mit denkmalgeschütztem Altbau
- Letztes abgeschlossenes Refurbishment in 2011
- Tiefgaragenstellplätze- beheizt und belüftet - vorhanden
- Repräsentatives Foyer mit Empfangs- und Conciergeservice
- 12 Personenaufzüge sowie 2 Lastenaufzüge vorhanden
- Öffentlich zugängliche Restaurants im EG
- Thermoaktives Kühl- und Heizsystem in den Mietflächen
- Außenliegender Sonnenschutz
- Öffnenbare Fenster mit Isolierverglastung
- Moderne Gebäudeleittechnik
- Flexible Flächenaufteilung möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderenweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,0, Lager: keine Angaben, Technik: 4,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 856
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 142
- Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (8); 10-30% (1); 30-50% (0); 50-75% (1)
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
- Dachkonstruktion: Flachdach
- Am Objekt werden erneuerbare Energien erzeugt: ja

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	31.674
TG-Stellplätze	110 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	60,05 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	12.235.291 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	428.235 EUR
Verwaltungskosten	152.941 EUR
Instandhaltungskosten	350.729 EUR
Mietausfallwagnis	489.412 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.421.317 EUR
Jahresreinertrag	10.813.974 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	113.720.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	91.170.000 EUR
Verkehrswert *	269.820.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	24,56
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	21,70
Bodenwertanteil am Verkehrswert	42,82%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	8.383,85 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Mitten im Stadtzentrum
- ÖPNV direkt vor dem Haus
- Hauptbahnhof direkt gegenüber

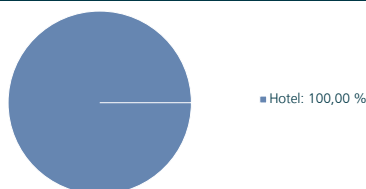
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

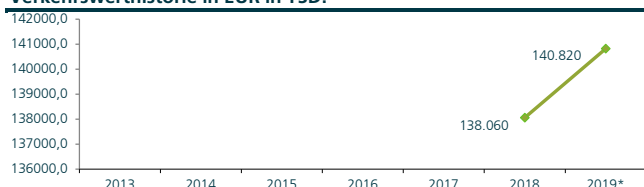
Grundstücksgröße in m ²	3.829,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	16. Jhdt. (1985, 2016) / 2018
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	140.820.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	6.094.695 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

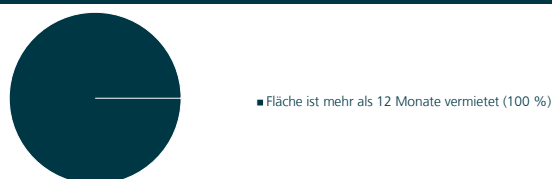


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	16.188	100%
davon vermietet	16.188	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 5 Sterne Hotel mit 268 Zimmern und 5 Appartements
- Fassade aus dem 17. Jahrhundert
- Einladende Lobby
- 3 Konferenzräume
- Restaurant mit 1 Michelin Stern im Hotel

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: keine Angaben, Lager: keine Angaben, Technik: keine Angaben
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Andere

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	16.187
TG-Stellplätze	26 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	58,5 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	6.094.695 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	60.947 EUR
Verwaltungskosten	60.947 EUR
Instandhaltungskosten	163.820 EUR
Mietausfallwagnis	182.841 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	468.555 EUR
Jahresreinertrag	5.626.140 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	63.270.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	48.970.000 EUR
Verkehrswert *	140.820.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	25,11
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	23,18
Bodenwertanteil am Verkehrswert	44,79%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	8.727,37 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
 Investment GmbH
 Taunusanlage 1
 60329 Frankfurt
 Postfach 11 05 23
 60040 Frankfurt
 Telefon: (0 69) 71 47-0
 konzerninfo@deka.de
 www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- 1-A-Innenstadtlage
- Straßenbahnhaltestelle in wenigen Gehminuten
- A12 in ca. 10 Fahrminuten
- Zentralbahnhof in ca. 5 Gehminuten
- Supermärkte und Gastronomien fußläufig erreichbar

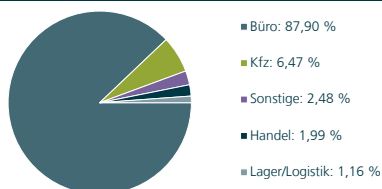
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

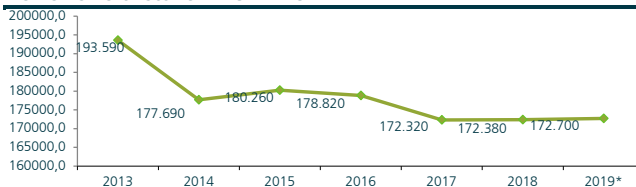
Grundstücksgröße in m ²	7.465,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1998 (-) / 1996
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	172.700.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	9.933.735 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

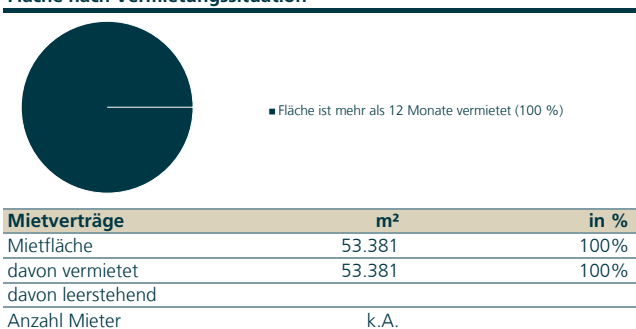


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Gebäudekomplex mit Büro- und Einzelhandelsflächen
- Büroflächen in zwei 20-geschossigen Türmen
- Immobilie mit einzigartiger Architektur von Michael Graves
- Backstein und Aluminiumfassade mit zweigeschossigen Fenstern
- Architektonisch hochwertig gestaltetes Atrium
- Personenaufzüge, Rolltreppen und Treppenhäuser vorhanden
- Hochwertige Ausstattung der Kantine und der Teeküchen
- Vollklimatisiert sowie öffentbare Fenster im gesamten Gebäude
- Sämtliche Einzelhandelsflächen/Sandwichshops im EG

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM NL (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 2,0, Lager: keine Angaben, Technik: 2,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 144
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 15
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 17.423,0
■ Dachkonstruktion: Steildach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	53.371
TG-Stellplätze	233 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	48,17 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	9.933.735 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	372.515 EUR
Verwaltungskosten	124.172 EUR
Instandhaltungskosten	433.878 EUR
Mietausfallwagnis	298.012 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.228.577 EUR
Jahresreinertrag	8.705.158 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	52.720.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	108.730.000 EUR
Verkehrswert *	172.700.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	19,92
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	17,46
Bodenwertanteil am Verkehrswert	30,40%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	3.249,70 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Prominente Lage im Herzen Rotterdams
- An der bekanntesten Hauptstraße durch das Stadtzentrum
- ÖPNV hält direkt vor dem Gebäude
- Autobahn in ca. 10 Fahrminuten
- Flughafen in ca. 20 Fahrminuten erreichbar
- Bahnhof in ca. 5 Gehminuten erreichbar

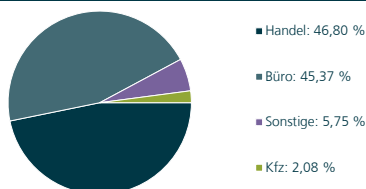
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

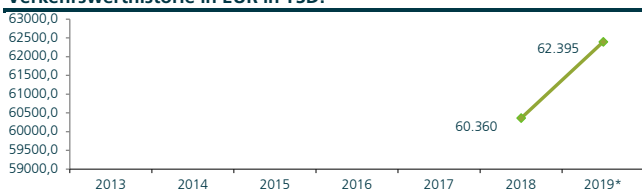
Grundstücksgröße in m ²	3.405,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1954 (2014) / 2018
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	62.395.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	6,17 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.458.523 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

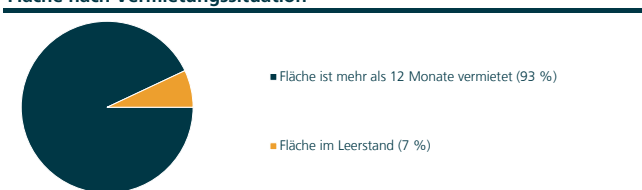


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020			31.276
2021			
2022			
2023	921	5%	200.000
2024	2.119	12%	395.905
2025	3.771	21%	909.327
2026	8.152	44%	1.588.088
ab 2027	3.399	19%	663.929
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	19.807	100%
davon vermietet	18.362	93%
davon leerstehend	1.445	7%
Anzahl Mieter	24	

Objektbeschreibung

- Attraktives 10 geschossiges Multifunktionsgebäude
- Refurbishment 2014 durch die Architekten Allies & Morrison
- Großzügige Terrasse in der 4. Etage
- Tiefgaragenplätze vorhanden
- Separater Eingangsbereich für luxuriöse Appartamenteinheit
- Restaurants und Supermärkte im Gebäude

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM NL (outstanding)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 25,0, Lager: keine Angaben, Technik: keine Angaben
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 183
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 22
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (22); ≥30% (2); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 106,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach begrünt

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	19.807
TG-Stellplätze	37 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	55,25 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.458.523 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	138.341 EUR
Verwaltungskosten	51.878 EUR
Instandhaltungskosten	160.306 EUR
Mietausfallwagnis	138.341 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	488.866 EUR
Jahresreinertrag	2.969.657 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	22.130.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	27.490.000 EUR
Verkehrswert *	62.395.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	20,93
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	17,97
Bodenwertanteil am Verkehrswert	35,60%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	3.138,28 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Strategisch günstiger Logistikstandort (Deutschen Grenze)
- Gute multimodale Verkehrsinfrastruktur
- A67 in 0,5 km und A73 sin 4 km zu erreichen

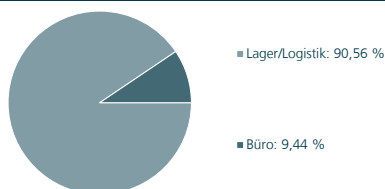
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m ²	82.557,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2019 (-) / 2019
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	66.880.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.153.100 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

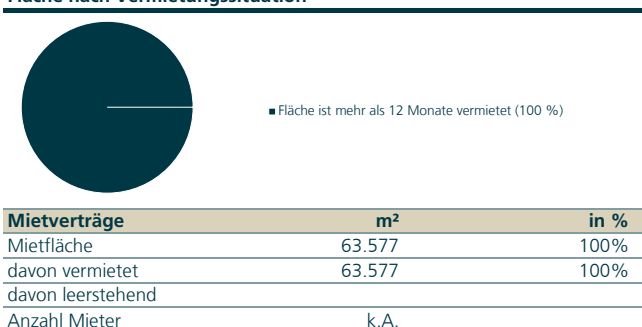


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Logistikfläche mit Büroanteil und Zwischengeschoss
- Dachpaneelen aus Stahl
- Ausreichend LKW- und PKW-Stellplätzen
- Büros sind voll klimatisiert
- Sprinkleranlage in allen Hallenflächen vorhanden
- Feuermeldeanlage vorhanden
- 4 miteinander verbunden Hallen separate Nutzung möglich
- 2 Hallen werden für die Lagerung von Gefahrgütern genutzt
- Sprinkler ESFR CO2 für ADR-Space Gefahrgütern
- Dampfsperre, Wärmedämmung

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: keine Angaben, Lager: keine Angaben, Technik: keine Angaben
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	63.577
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	201 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	49,21 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.153.100 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	94.593 EUR
Verwaltungskosten	31.531 EUR
Instandhaltungskosten	206.681 EUR
Mietausfallwagnis	126.124 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	458.929 EUR
Jahresreinertrag	2.694.171 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	11.560.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	49.340.000 EUR
Verkehrswert *	66.880.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	24,95
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	21,32
Bodenwertanteil am Verkehrswert	17,19%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	1.057,46 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Deka-ImmobilienEuropa 'Distribution Center Flextronics'

Nobelstraat 10-14
5801 Venray



Lage

- Verkehrsgünstige Lage im Logistikpark "Oostrum"
- 1-A-Logistik-Infrastruktur in unmittelbarem Umfeld
- Sehr gute Erreichb. der Städte "Eindhoven, Venlo, Nijmegen"
- Bushaltestelle in wenigen Gehminuten
- A73-Anschluss in ca. 5 Fahrminuten

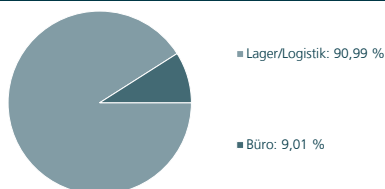
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

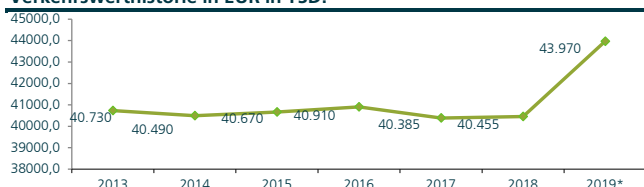
Grundstücksgröße in m ²	103.389,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2009 (-) / 2009
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	43.970.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.715.270 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

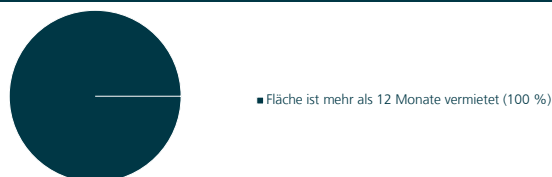


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	58.203	100%
davon vermietet	58.203	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- Ausgezeichnete Logistikhalle mit separatem Bürogebäude
- Überdurchschnittliche Bauqualität des gesamten Gebäudes
- PKW- und LKW Stellplätze vorhanden
- Beleuchtung ist bedienerfreundlich und energiesparend
- Alle Büroflächen sind klimatisiert
- 60 Rampentore
- Gelände ist mit einem Sicherheitszaun eingegrenzt
- Halle kann in 6 separate Logistikflächen aufgeteilt werden
- Geschosshöhe bis zu 14 m
- Hochwertige, weitere interne Sicherheitssysteme vorhanden
- 50 KN/m² Verkehrslast

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: keine Angaben, Lager: 50,0, Technik: keine Angaben
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
- CO₂-Bilanz (in kg CO₂-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m ²	58.203
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	360 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	40,08 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.715.270 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	108.611 EUR
Verwaltungskosten	27.153 EUR
Instandhaltungskosten	249.370 EUR
Mietausfallwagnis	108.611 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	493.745 EUR
Jahresreinertrag	2.221.525 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	12.410.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	30.870.000 EUR
Verkehrswert *	43.970.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	19,23
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	15,74
Bodenwertanteil am Verkehrswert	29,04%
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	734,15 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Sehr gute Sichtlage im 7. Bezirk, Landmarkbuilding
- Beste Einkaufslage
- Sehr gute Anbindungen an ÖPNV sowie den Individualverkehr
- Westbahnhof in wenigen Gehminuten
- Exklusive Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

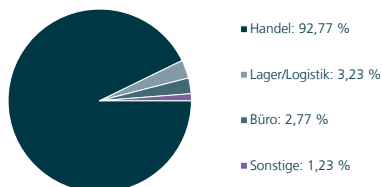
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

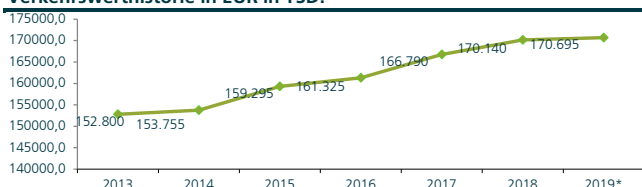
Grundstücksgröße in m ²	5.888,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1904 (1980/1997/2010) / 2004
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	170.695.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,75 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	7.704.756 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

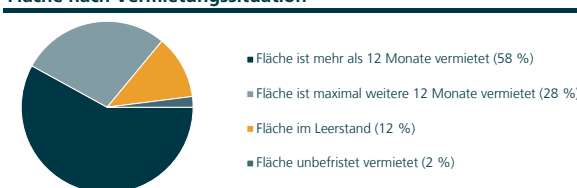


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			3.750
2020	8.628	32 %	2.375.994
2021	1.193	4 %	183.895
2022	3.823	14 %	1.434.975
2023	1.229	4 %	465.376
2024	31		16.033
2025	241	1 %	70.550
2026			
ab 2027	11.476	42 %	2.174.632
unbefristet	706	3 %	58.249

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	31.117	100 %
davon vermietet	27.328	88 %
davon leerstehend	3.788	12 %
Anzahl Mieter	36	

Objektbeschreibung

- 6-geschossiges, attraktives und modernes Shoppingcenter
- Vorgehängte Metallfassade ab 1. OG
- 2 Dachterrassen mit Gastronomiebetrieb
- Wintergartenartige Stahl-Graskonstruktion im 6.OG
- Öffentliches Parkhaus mit Zugängen grenzt direkt an Gebäude
- Offener „Lichthof“ durchzieht das Erdgeschoss bis zum 5. OG
- Erschließung durch Rolltreppen und Personenaufzüge
- Ladehof und Lastenaufzüge für die Warenanlieferung
- Gebäude ist klimatisiert
- Wärmeversorgung über Fernwärme
- Brandschutzmeldesystem im gesamten Gebäude
- Große Schaufenster in der EG-Fläche

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM Europe Commer (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: keine Angaben, Technik: 5,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 547
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 26
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (33); ≥30% (3); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 20.894,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	31.470
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	40,75 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	7.704.756 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	577.857 EUR
Verwaltungskosten	231.143 EUR
Instandhaltungskosten	213.008 EUR
Mietausfallwagnis	308.190 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.330.198 EUR
Jahresreinertrag	6.374.558 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	58.880.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	85.590.000 EUR
Verkehrswert *	170.695.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	26,62
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	22,03
Bodenwertanteil am Verkehrswert	34,69%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	5.392,76 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Sehr gute Sichtlage im 19. Bezirk, Wien Heiligenstadt
- Innenstadt in ca. 10-15 Fahrminuten erreichbar
- S- und U-Bahn Station "Heiligenstadt" in unmittelbarer Nähe
- A22 "Donauufer Autobahn" in wenigen Fahrminuten
- Flughafen in ca. 25-30 Fahrminuten

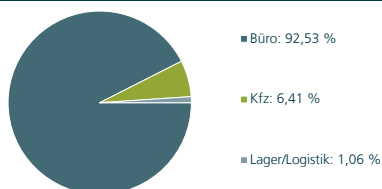
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m ²	6.209,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2002 (-) / 2002
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	64.185.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	5,59 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.839.772 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

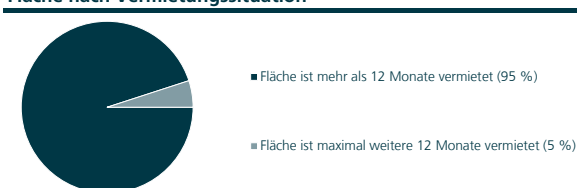


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	1.137	5%	196.531
2020			39.380
2021			
2022	6.329	27%	1.130.055
2023	1.056	5%	179.742
2024			
2025			
2026			
ab 2027	14.602	63%	2.850.845
unbefristet	75		8.550

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	23.199	100%
davon vermietet	23.199	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	10	

Objektbeschreibung

- 6-geschossige, moderne Büroimmobilie
- Besteht aus 3 verbundenen Gebäudeteilen
- Aluminium-Spiegelglaskonstruktion bzw. Naturstein
- Stahlbetonskelettbauweise
- Ausreichend Tiefgaragenstellplätze vorhanden
- 2 Gebäudezugänge, Hauptzugang d. großzügige Eingangshalle
- Bodenbeläge Allgemeinbereiche Natur-/Kunststeinkombination
- Kantine und Cafeteria vorhanden
- Ausgestattet mit Lüftungs- und Kälteanlage
- Elektrisch gesteuerter Sonnenschutz vorhanden
- Hohlraum- bzw. Doppelböden in den Büroflächen
- Lichte Höhe von 2,80 m und abgehängte Decken vorhanden
- Flexible Raumaufteilung möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM AT: Asset (very good)/ BldngMgmt (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,0, Lager: keine Angaben, Technik: 4,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 172
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 8
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (7); ≥30% (0); ≥50% (1); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 11.304,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	23.199
TG-Stellplätze	228 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	53 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.839.772 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	76.795 EUR
Instandhaltungskosten	218.279 EUR
Mietausfallwagnis	153.591 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	448.665 EUR
Jahresreinertrag	3.391.107 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	12.420.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	54.650.000 EUR
Verkehrswert *	64.185.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	18,41
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	16,26
Bodenwertanteil am Verkehrswert	19,89%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	2.691,50 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Zentr. Lage im 1. Bezirk am "Ring", südl. Innenstadt
- Unmittelbare Nähe zur "Wiener Staatsoper" und "Burggarten"
- U-Bahn in ca. 3 Gehminuten
- Flughafen in ca. 30 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung

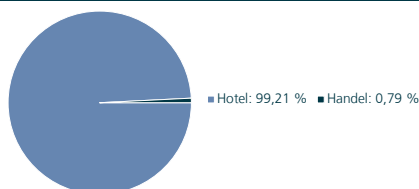
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

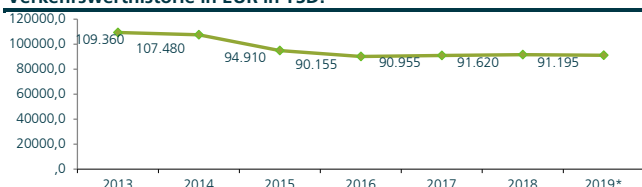
Grundstücksgröße in m ²	3.006,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	19. Jhdt. u. 1956 (2003) / 2004
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	91.195.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.536.000 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

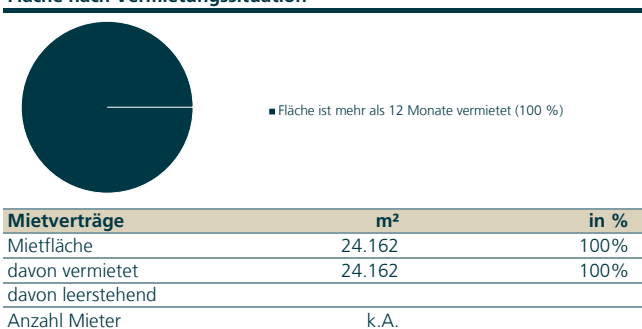


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 8-geschossiges Hotel-Ensemble aus 3 verbundenen Gebäuden
- 5-Sterne Hotel mit 294 modernen Zimmern und Suiten
- Umfassende Restaurierung der Originalfassaden in 2003
- Hotelzugang zu angrenzender öffentlicher Tiefgarage
- 2 Gästeaufzugseinheiten mit einmal 3 bzw. 2 Aufzügen
- Tagungsräumlichkeiten: 8 Konferenzräume im EG und UG
- Im EG befinden sich Lobby, Café, Restaurant und Hotelbar
- Vollklimatisiert
- Im UG befinden sich ein Fitness- und Spabereich mit Pool

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM AT (excellent)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,0, Lager: keine Angaben, Technik: 4,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 544
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 29
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 47.592,0
■ Dachkonstruktion: Steildach, Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	24.162
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	53,83 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.536.000 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	45.360 EUR
Verwaltungskosten	45.360 EUR
Instandhaltungskosten	193.296 EUR
Mietausfallwagnis	136.080 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	420.096 EUR
Jahresreinertrag	4.115.904 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	36.070.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	76.220.000 EUR
Verkehrswert *	91.195.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	22,60
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	20,50
Bodenwertanteil am Verkehrswert	38,78%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	3.849,02 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Sehr gute Lage im Zentrum Barcelonas
- Plaza de Catalunya in 80 m (Luftlinie) Entfernung
- Promenade Les Rambles in unmittelbarer Nachbarschaft
- Großes Angebot an Gastronomie und Einzelhandel im Umkreis
- Sehr gute ÖPNV Anbindung

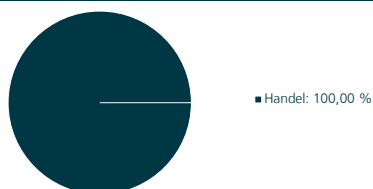
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

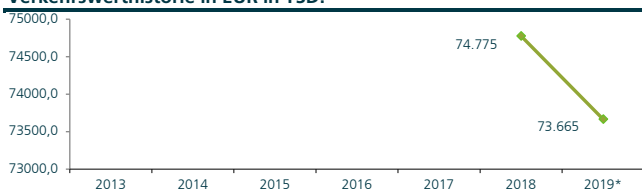
Grundstücksgröße in m ²	1.166,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1936 (2008) / 2018
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	73.665.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.800.020 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*



Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	4.812	100%
davon vermietet	4.812	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 5- bis 6-geschossiges Geschäftshaus
- Historische Fassade
- Denkmalgeschützter Altbau
- 2 Rolltreppen / 2 Personenaufzüge
- Klima- und Lüftungsanlage

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: keine Angaben, Lager: keine Angaben, Technik: keine Angaben
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	4.813
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	53,33 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.800.020 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	14.000 EUR
Verwaltungskosten	28.000 EUR
Instandhaltungskosten	38.504 EUR
Mietausfallwagnis	112.001 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	192.505 EUR
Jahresreinertrag	2.607.515 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	36.800.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	12.400.000 EUR
Verkehrswert *	73.665.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	28,44
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	26,49
Bodenwertanteil am Verkehrswert	49,62%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	15.410,35 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Beste Innenstadtlage auf Flaniermeile "Las Ramblas"
- Unmittelbare Nähe zur "Plaza Catalunya"
- U-Bahnstation "Plaza Catalunya" fußläufig erreichbar
- Vielfältige Auswahl erstklassiger Restaurants, Café, Bistros
- Exklusive Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- Touristisches Zentrum fußläufig erreichbar

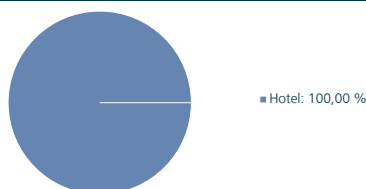
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

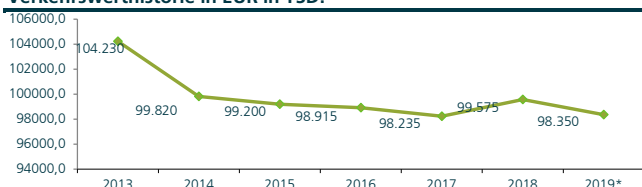
Grundstücksgröße in m ²	1.862,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1956 (1958-1968) / 2003
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	98.350.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.700.000 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

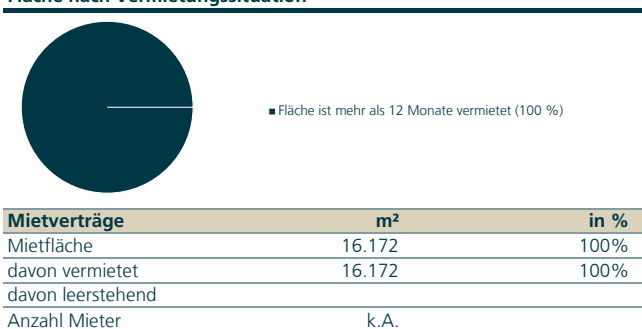


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mietneinahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 10-geschossiges, exklusives 5-Sterne Hotel
- Zimmer verteilen sich auf das 1. - 5. OG. und 7.- 8. OG
- 231 Zimmer inklusive Suiten
- Die 32 Suiten befinden sich im 6. und 9. OG
- Freundlich erscheinende, neoklassizistische Fassade
- Modernisierte Kücheneinrichtung
- Ausreichend Tiefgaragenstellplätzen vorhanden
- Repräsentatives Treppenhaus
- 3 Aufzüge
- Bar, Restaurant, Konferenzräume
- Erschließungskern des Gebäudes ist zentral gelegen
- Klimaanlage, Heizung, Lärmschutzfenstern, Kabel- /Pay-TV
- Kabel- /Pay-TV, Internetanschluss, Minibar und Fön

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM ES: Asset (good)/ BldngMgmt (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: keine Angaben, Lager: keine Angaben, Technik: keine Angaben
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Steildach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	16.172
TG-Stellplätze	23 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	37,58 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.700.000 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	57.000 EUR
Instandhaltungskosten	131.101 EUR
Mietausfallwagnis	228.000 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	416.101 EUR
Jahresreinertrag	5.283.899 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	22.340.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	33.470.000 EUR
Verkehrswert *	98.350.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	18,51
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	17,16
Bodenwertanteil am Verkehrswert	22,84%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	6.047,49 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Prominente Lage an der "Plaza Cataluña" im Stadtzentrum
- 1-A-Einzelhandelslage
- Haupt-U-Bahnzugang der Stadt vor dem Haus
- Flughafen in ca. 30 Fahrminuten

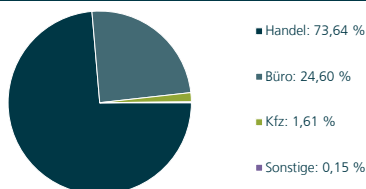
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

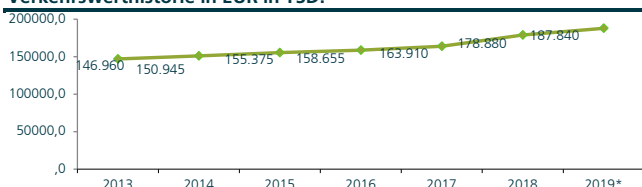
Grundstücksgröße in m ²	4.375,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1998 (-) / 2002
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	187.840.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,4 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	10.246.032 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

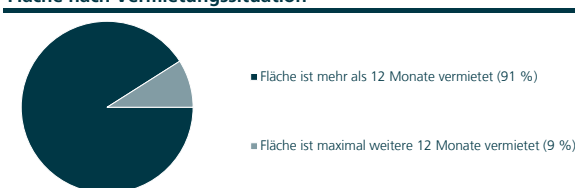


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	2.341	9%	1.134.101
2021	11.096	44%	2.673.384
2022	4.268	17%	1.095.105
2023	1.147	5%	598.161
2024	3.046	12%	2.687.182
2025	2.389	10%	1.470.572
2026	201	1%	233.313
ab 2027	588	2%	382.573
unbefristet			6.712

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	25.078	100%
davon vermietet	25.078	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	30	

Objektbeschreibung

- Einzelhandels- und Büroimmobilie in Stahlbetonbauweise
- Moderne Fassade aus Naturstein
- Tiefgarage im 1. - 5. UG
- Eingangshalle mit schwarz-weißen Marmor an Wand und Boden
- Zugang Büroteil mit 4 Personenaufzügen und 1 Lastenaufzug
- Einkaufszentrum mit 2 Aufzügen u. 1 Aufzug mit Zugang zur TG
- Klimaanlage basiert auf einem Luft-Wasser Verteilersystem
- Büros: Doppelböden, abgehängte Decken und Doppelfenster
- Shopping-Galerie vom EG bis 2. OG mit 19 Einheiten
- Obere Etagen für Büronutzung

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0; Lager: keine Angaben, Technik: 5,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 100
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 17
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (27); 10-30% (3); 30-50% (0); 50-75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 3.806,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	25.106
TG-Stellplätze	297 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	47,58 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	10.246.032 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	204.921 EUR
Verwaltungskosten	204.921 EUR
Instandhaltungskosten	215.698 EUR
Mietausfallwagnis	409.841 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.035.381 EUR
Jahresreinertrag	9.210.651 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	70.000.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	58.120.000 EUR
Verkehrswert *	187.840.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	20,37
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,31
Bodenwertanteil am Verkehrswert	37,30%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	7.474,31 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter <http://www.eltriangle.es/>.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Sehr gute Geschäftslage in der Altstadt
- Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Cafés in der Nähe
- In fußläufiger Entfernung Angebote der Nahversorgung
- Parkmöglichkeiten in umliegenden Parkhäusern und Tiefgaragen
- Zahlreiche Bushaltestellen im Umkreis fußläufig erreichbar
- 1 km Entfernung zum Bahnhof

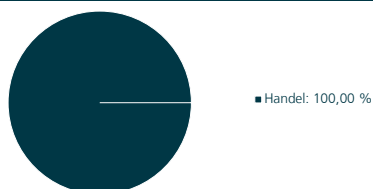
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

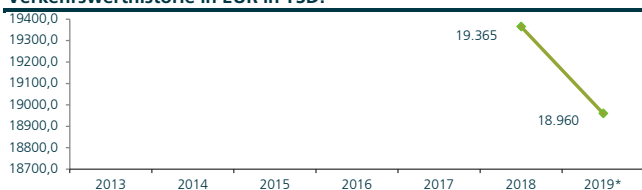
Grundstücksgröße in m ²	1.736,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1989 (2015) / 2018
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	18.960.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	890.208 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*



Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	1.963	100%
davon vermietet	1.963	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 4-geschossiges, ansprechendes Geschäftshaus
- Moderne Fassade
- Verkaufsflächen im EG und 1. OG
- Bodenbeläge aus Naturstein
- Klimatisierung

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: keine Angaben, Technik: keine Angaben
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	1.964
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	58,26 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	890.208 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	8.902 EUR
Instandhaltungskosten	15.712 EUR
Mietausfallwagnis	35.608 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	60.222 EUR
Jahresreinertrag	829.986 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	8.300.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	4.520.000 EUR
Verkehrswert *	18.960.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	23,04
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	21,48
Bodenwertanteil am Verkehrswert	43,41%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	9.735,23 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Attraktive Lage im Stadtteil Centro
- Puerta del Sol in 150 m Entfernung
- Sehenswürdigkeiten fußläufig erreichbar
- Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft
- 3 Gehminuten zur Metrostation Puerta del Sol
- 10 Fahrminuten zum Atocha Bahnhof

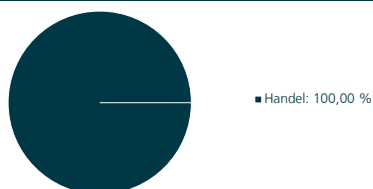
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

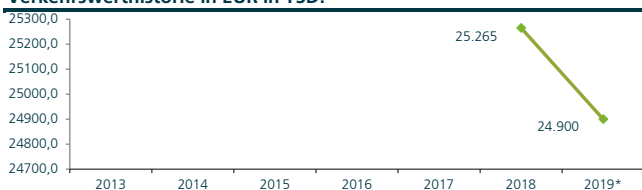
Grundstücksgröße in m²	1.250,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1900 (2015) / 2018
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	24.900.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	960.000 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*



Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation

<p>■ Fläche ist mehr als 12 Monate vermietet (100 %)</p>		
Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	1.736	100%
davon vermietet	1.736	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 5-geschossiges Geschäftsgebäude
- Repräsentative Außenfassade
- Typische, historische Architektur der Madrider Innenstadt
- 2 Gebäudeteile, Einzelhandelsflächen im EG
- 2 Eingänge
- 1 Personenaufzug

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: keine Angaben, Lager: keine Angaben, Technik: keine Angaben
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	1.736
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	48,33 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	960.000 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	12.000 EUR
Instandhaltungskosten	15.624 EUR
Mietausfallwagnis	28.800 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	56.424 EUR
Jahresreinertrag	903.576 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	11.770.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	2.490.000 EUR
Verkehrswert *	24.900.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	27,89
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	26,25
Bodenwertanteil am Verkehrswert	46,71%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	14.516,13 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Utoquai 29/31

8008 Zürich



Lage

- Repräsentative Lage direkt am Zürichsee, hohe Visibilität
- Direkt neben der Oper, in der Nähe des Bellevue-Platzes
- ÖPNV in ca. 2 Gehminuten
- Autobahn in ca. 8 Fahrminuten
- Flughafen in ca. 10 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 4 Fahrminuten
- Vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafes, Bistros
- Einkaufsmöglichkeiten des tägl. Bedarfs in der Nachbarschaft

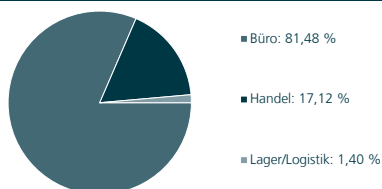
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

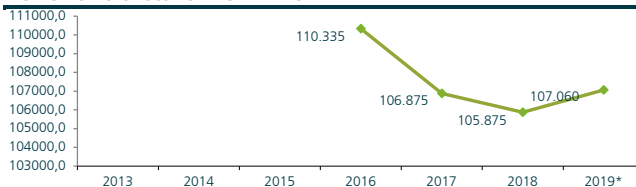
Grundstücksgröße in m ²	889,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1900 (1990) / 2016
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	107.060.000 CHF
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	4,84 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.265.044 CHF

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in CHF in TSD.*

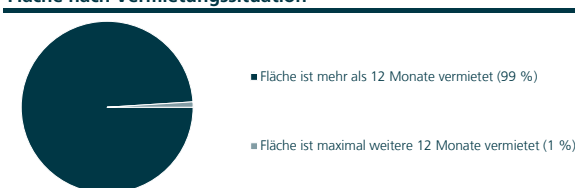


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in CHF p.a.
2019			
2020	36	1%	52.500
2021	575	14%	476.412
2022			
2023			
2024	2.484	62%	2.052.100
2025			
2026			
ab 2027	886	22%	731.141
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	3.981	100%
davon vermietet	3.981	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	9	

Objektbeschreibung

- Markantes Bürogebäude in U-Form
- Imposanter Altbau mit denkmalgeschützter Fassade
- Teile des Räumlichkeiten stehen unter Denkmalschutz
- Dachterrasse mit schönem Ausblick auf Stadt und See
- Zugang über Gebäudedurchfahrt, 2 Eingangsbereiche
- 4 Personenaufzüge
- Dezentrale Umluftkühlung im DG, sep. Kühlung EG
- Mietflächen teilw. Parkett und Stuckelemente
- Kleinteilige Vermietung möglich, 2 Ladeneinheiten im EG

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM CH (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: keine Angaben, Lager: keine Angaben, Technik: keine Angaben
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 72
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 15
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (6); ≥30% (2); ≥50% (0); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 1.219,0
■ Dachkonstruktion: Satteldach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

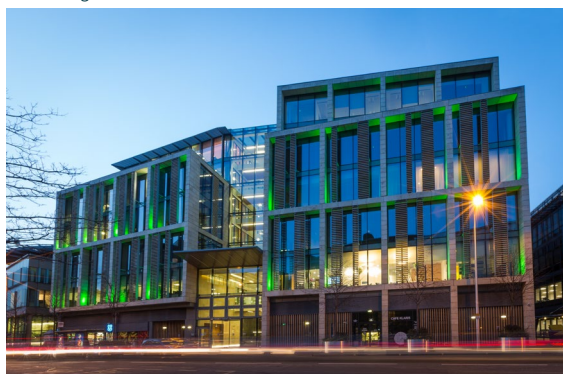
Mietfläche in m²	3.981
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	14 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	46,13 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.265.044 CHF
Nicht umlagefähige Betriebskosten	24.488 CHF
Verwaltungskosten	97.951 CHF
Instandhaltungskosten	76.570 CHF
Mietausfallwagnis	97.951 CHF
Bewirtschaftungskosten gesamt	296.960 CHF
Jahresreinertrag	2.968.084 CHF
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	71.120.000 CHF
Wert der baulichen Anlagen	17.110.000 CHF
Verkehrswert *	107.060.000 CHF
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	35,52
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	32,29
Bodenwertanteil am Verkehrswert	67,46%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	26.483,30 CHF

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Attraktiver Standort in zentraler Lage
- Sehr gute Anbindung zu ÖPNV
- M8 Anschluss in ca. 15 Fahrminuten
- M90 Anschluss in ca. 15 Fahrminuten
- Bahnhof in ca. 5 Fahrminuten
- Flughafen in ca. 25 Fahrminuten
- Direkt am Konferenzzentrum in Edinburgh
- Reichhaltiges, gastronomisches Angebot in direkter Umgebung

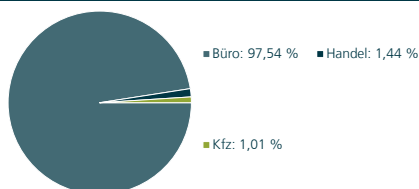
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

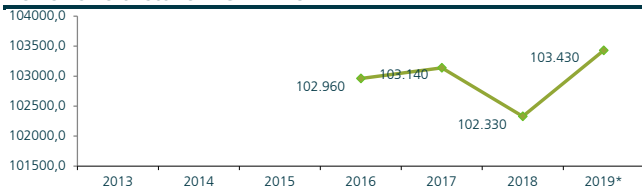
Grundstücksgröße in sqft.	49.480,6
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2013 (-) / 2016
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	103.430.000 GBP
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	9,67 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.917.996 GBP

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in GBP in TSD.*

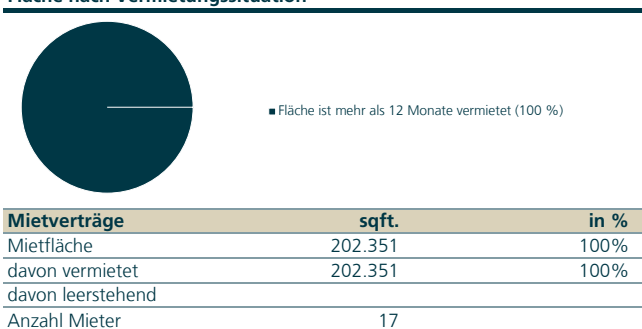


Auslaufende Mietverträge**

	sqft. in % (sqft.)	in GBP p.a.
2019		
2020		3.000
2021		
2022		
2023	12.247 6%	400.832
2024	18.917 9%	551.395
2025	29.173 14%	878.615
2026	14.227 7%	443.175
ab 2027	127.655 63%	3.765.343
unbefristet	132	

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Markantes Gebäude bestehend aus 2 Gebäudeteilen (Atria 1 + 2)
- Atria 2 verfügt über ein repräsentatives Atrium
- Zwei großzügige Eingangsbereiche
- 8 Personenaufzüge
- Ausreichend TG-Stellplätze vorhanden
- Hochwertige CAT. A Mietflächen
- Fensterfronten mit Isolierverglasung

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM: Atria 1 - Offices (excellent)/ Atria 2 - Offices (excellent)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 241
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 11
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (13); ≥30% (3); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 10.548,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in sqft.	202.318
TG-Stellplätze	20 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	63,28 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.917.996 GBP
Nicht umlagefähige Betriebskosten	29.590 GBP
Verwaltungskosten	29.590 GBP
Instandhaltungskosten	51.080 GBP
Mietausfallwagnis	236.720 GBP
Bewirtschaftungskosten gesamt	346.980 GBP
Jahresreinertrag	5.571.016 GBP
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	39.580.000 GBP
Wert der baulichen Anlagen	50.700.000 GBP
Verkehrswert *	103.430.000 GBP
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	18,68
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	17,59
Bodenwertanteil am Verkehrswert	38,03%
Verkehrswert pro sqft. Mietfläche	514,39 GBP

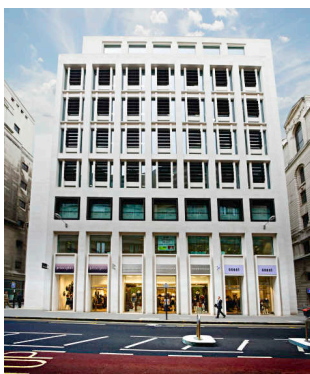
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- 1 Old Jewry / 38 Poultry, zentrale Citylage
- City Airport und Heathrow in ca. 30-45 min erreichbar
- Sehr attraktive Lage für institutionelle Investoren
- Hohe Anzahl an A-Klasse-Objekten in direkter Umgebung
- Fußläufige Anbindung an die wichtigsten U-Bahnen
- Vielzahl gastronomischer Angebote in unmittelbarer Umgebung
- Reichhaltiges Nahversorgungsangebot in fußläufiger Entfernung

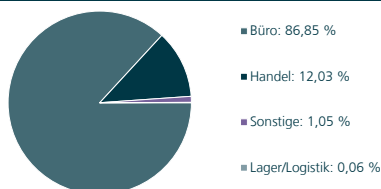
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

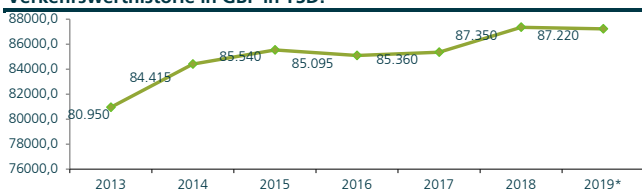
Grundstücksgröße in sqft.	13.610,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2008 (-) / 2008
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	87.220.000 GBP
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.715.630 GBP

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in GBP in TSD.*

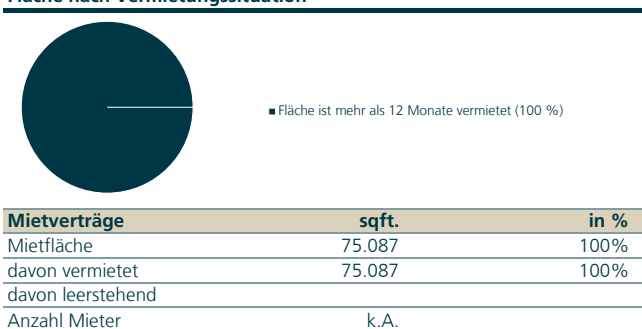


Auslaufende Mietverträge**

	sqft. in % (sqft.)	in GBP p.a.
2019	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 7-geschossiges Bürogebäude im Sheppard Robson Design
- Markante, doppelverglaste Fassade
- Außergewöhnliche Geschosshöhe von 2,75 m
- Tiefgaragenstellplätze im UG vorhanden
- Großzügiges Entree mit Granitböden
- 4 Personenaufzüge und 2 Lastenaufzüge
- Klimatisierung im gesamten Gebäude
- Hochwertiger Bürostandard
- Doppelböden für hohe Arbeitsplatz-Flexibilität
- Abgehängte Decken
- Rückseitige Laderampen der Retaileinheiten
- Ansprechendes Gebäude mit Büro- und Retailflächen
- Bekannte Einzelhändler im EG

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,5
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in sqft.	74.988
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	58,34 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.715.630 GBP
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	23.578 GBP
Instandhaltungskosten	18.748 GBP
Mietausfallwagnis	141.469 GBP
Bewirtschaftungskosten gesamt	183.795 GBP
Jahresreinertrag	4.531.835 GBP
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	40.830.000 GBP
Wert der baulichen Anlagen	24.510.000 GBP
Verkehrswert *	87.220.000 GBP
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	19,36
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,60
Bodenwertanteil am Verkehrswert	46,54%
Verkehrswert pro sqft. Mietfläche	1.169,92 GBP

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Deka-ImmobilienEuropa 'One Southampton Row'

1 Southampton Row
London WC1B5HA



Lage

- Southampton Row, High Holborn, City of London
- Prominente Lage am Übergang der City of London zum Westend
- U-Bahnstation "Holborn" neben dem Haus
- Crossrail Haltestelle Tottenham Court fußläufig erreichbar
- Exklusive Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- Eingebettet in High End Retail-Zone

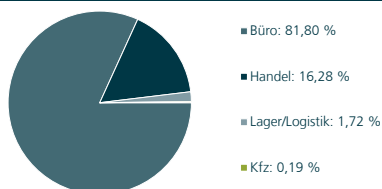
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

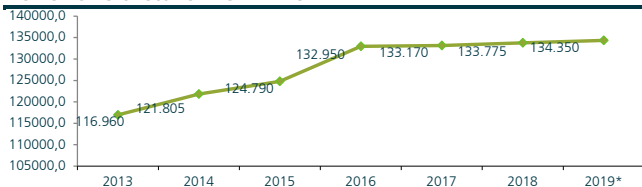
Grundstücksgröße in sqft.	27.340,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1900 (2009) / 2012
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	134.350.000 GBP
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	9 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	7.249.164 GBP

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in GBP in TSD.*

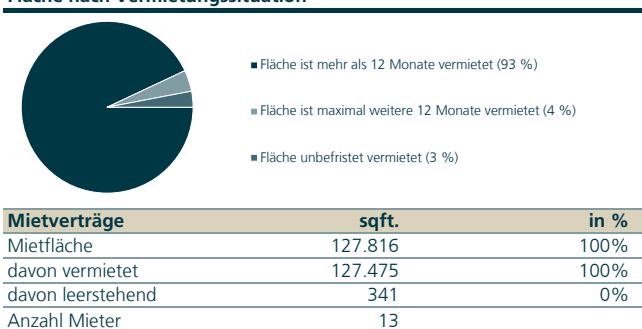


Auslaufende Mietverträge**

	sqft. in % (sqft.)	in GBP p.a.
2019		
2020	4.661 4%	182.944
2021	22.625 18%	1.457.500
2022	1.146 1%	25.000
2023	432	7.098
2024	8.751 7%	376.168
2025		
2026	37.631 30%	2.072.124
ab 2027	48.756 38%	3.128.332
unbefristet	3.473 3%	

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 6-geschossiges Bürogebäude mit hoher Wiedererkennung
- Repräsentatives Gebäude mit historischer Fassade
- Exzellente Visibilität durch Ecklage
- Neubau hinter der Originalfassade
- Repräsentative Eingangshalle
- Vollklimatisierung im gesamten Gebäude
- Abgehängte Akustikdecken
- Doppelböden für flexible Arbeitsplatzgestaltung
- Variable Flächennutzung durch flexiblen Grundriss möglich
- Namhafte Einzelhändler im Erdgeschoss

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Deka-ImmobilienEuropa 'One Southampton Row'

1 Southampton Row
London WC1B5HA



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use: Asset (good)/ BldngMgmt (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,5, Lager: 15,0, Technik: 7,5
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 396
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 14
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (10); ≥30% (2); ≥50% (1); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 12.561,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach
■ Am Objekt werden erneuerbare Energien erzeugt: ja

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in sqft.	127.816
TG-Stellplätze	6 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	59,45 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	7.249.164 GBP
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	36.246 GBP
Instandhaltungskosten	32.104 GBP
Mietausfallwagnis	217.475 GBP
Bewirtschaftungskosten gesamt	285.825 GBP
Jahresreinertrag	6.963.339 GBP
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	68.350.000 GBP
Wert der baulichen Anlagen	38.780.000 GBP
Verkehrswert *	134.350.000 GBP
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	19,44
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,67
Bodenwertanteil am Verkehrswert	50,49%
Verkehrswert pro sqft. Mietfläche	1.059,10 GBP

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Beste Lage im Dreieck Fore Street, London Wall und Moorgate
- Aufwertung der Lage durch zahlreiche Immobilienentwicklungen
- Hohe Anzahl von A-Klasse-Objekten im Umfeld
- Fußläufige Anbindung an die wichtigsten U-Bahnen
- Vielzahl gastronomischer Angebote in unmittelbarer Umgebung
- Reichhaltiges Nahversorgungsangebot in fußläufiger Nähe

Eckdaten

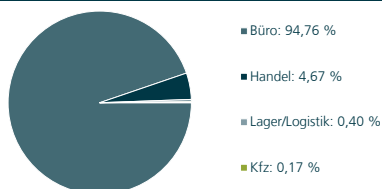
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in sqft.	24.995,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2005 (-) / 2008
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	307.460.000 GBP
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	5,96 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	18.033.267 GBP

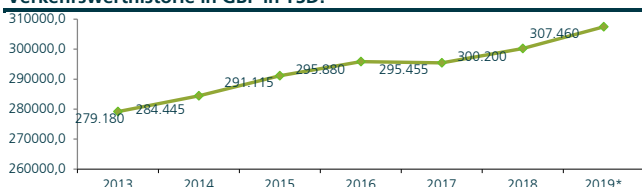
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Erbbaugrundstück

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in GBP in TSD.*

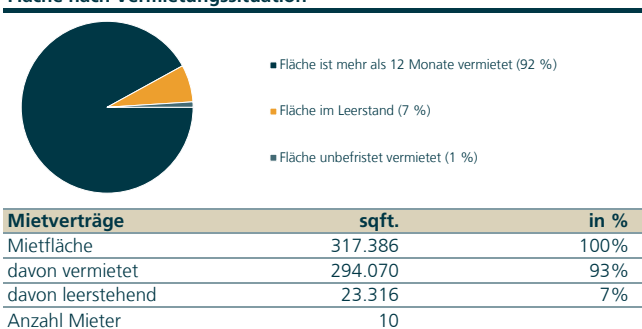


Auslaufende Mietverträge**

	sqft.	in % (sqft.)	in GBP p.a.
2019			
2020			
2021	35.592	12 %	1.862.048
2022			
2023			
2024	76.893	26 %	4.132.389
2025	79.627	27 %	4.136.171
2026			
ab 2027	100.191	34 %	5.777.934
unbefristet	1.767	1 %	97.185

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 16-geschossiges Bürogebäude
- Landmark Building im Finanzdistrikt
- Markante Norman Forster Architektur
- Panoramablick bis 84 Meter Gebäudehöhe
- Tiefgaragen Stellplätze im Gebäude vorhanden
- Repräsentative, hochwertig ausgestattete Eingangshalle
- 21 Personenaufzüge, 1 Lastenaufzug sowie 2 Feuerwehraufzüge
- Vollklimatisierung für alle Mietbereiche
- Hochwertige Ausstattung der Mietflächen
- Doppelböden für hohe Arbeitsplatzflexibilität
- Bodentiefe Fenster mit Doppelverglasung
- Optimale Tageslichtverhältnisse
- Bekannte Einzelhandelsmieter im EG

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und / oder Steuer-Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

- Management Suite vorhanden

Nachhaltigkeitsangaben

- BREEAM In-Use: Asset (very good)/ BBlDngMgmt (good)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,5, Lager: 11,7, Technik: 6,0 - 7,5
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 383
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 27
- Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (7); 30% (3); 50% (0); 75% (0)
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 22.602,0
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in sqft.	315.280
TG-Stellplätze	15 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	55,41 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	18.033.267 GBP
Nicht umlagefähige Betriebskosten	72.133 GBP
Verwaltungskosten	90.166 GBP
Instandhaltungskosten	79.196 GBP
Mietausfallwagnis	540.998 GBP
Bewirtschaftungskosten gesamt	782.493 GBP
Jahresreinertrag	17.250.774 GBP
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	138.580.000 GBP
Wert der baulichen Anlagen	92.370.000 GBP
Verkehrswert *	307.460.000 GBP
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	17,79
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	17,02
Bodenwertanteil am Verkehrswert	45,15%
Verkehrswert pro sqft. Mietfläche	973,61 GBP

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.moor-house.com.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Speziafonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Renommierter Lage in der "Londoner City"
- Unmittelbar im Central Business District
- U-Bahn und Zuganbindung neben dem Haus
- Flughafen Heathrow in ca. 40 Fahrminuten
- City Flughafen in ca. 30 Fahrminuten
- Bahnhof Kings Cross in ca. 5 Fahrminuten

Eckdaten

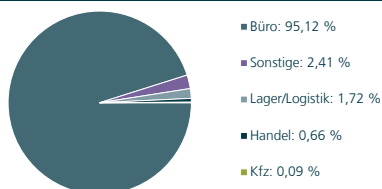
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in sqft.	55.756,8
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2010 (-) / 2013
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	472.500.000 GBP
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	14,96 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	26.409.949 GBP

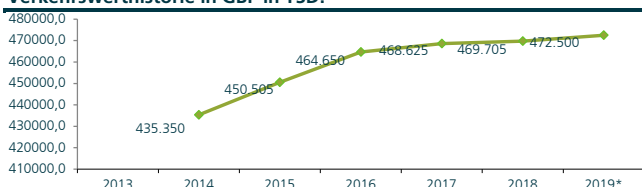
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Erbbaugrundstück

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in GBP in TSD.*

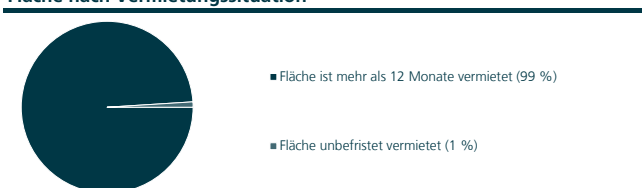


Auslaufende Mietverträge**

	sqft. in % (sqft.)	in GBP p.a.
2019		
2020		
2021	5.344 1 %	180.806
2022		
2023		
2024		
2025	22.827 4 %	1.055.000
2026		
ab 2027	527.108 94 %	25.134.994
unbefristet	5.734 1 %	

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	sqft.	in %
Mietfläche	561.954	100 %
davon vermietet	561.013	100 %
davon leerstehend	941	0 %
Anzahl Mieter	6	

Objektbeschreibung

- Mehrgeschossiger Bürokomplex
- Repräsentative Fassade mit Alleinstellungsmerkmal
- Doppelböden und abgehängte Decken
- Flexible Raumunterteilung möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use: Asset (good)/ BldngMgmt (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 180
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 4
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (3); ≥30% (2); ≥50% (0); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 35.123,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in sqft.	561.954
TG-Stellplätze	14 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	60,9 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	26.409.949 GBP
Nicht umlagefähige Betriebskosten	52.820 GBP
Verwaltungskosten	66.025 GBP
Instandhaltungskosten	140.839 GBP
Mietausfallwagnis	792.298 GBP
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.051.982 GBP
Jahresreinertrag	25.357.967 GBP
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	223.050.000 GBP
Wert der baulichen Anlagen	197.470.000 GBP
Verkehrswert *	472.500.000 GBP
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	18,74
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	17,99
Bodenwertanteil am Verkehrswert	46,94%
Verkehrswert pro sqft. Mietfläche	845,57 GBP

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

'Palestra'

197 Blackfriars Road

London SE1 8NJ



Lage

- Zentrale Lage im Teilmarkt Southwark
- Direkte Nähe zur Blackfriars Road, Union und Gambia Street
- London Bridge fußläufig erreichbar
- West End und City in 10 Gehminuten erreichbar
- Bahnhof Southwark direkt vor dem Objekt
- Waterloo und Blackfriars Stations fußläufig

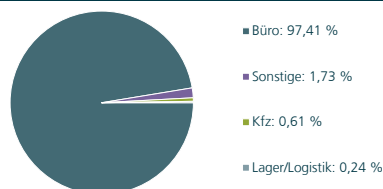
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

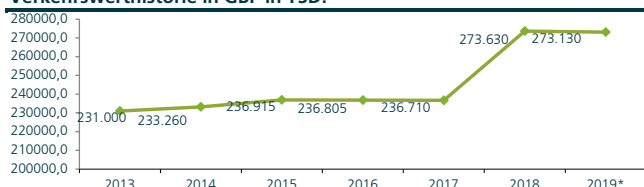
Grundstücksgröße in sqft.	38.707,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2006 (-) / 2013
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	273.130.000 GBP
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	14.460.000 GBP

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in GBP in TSD.*

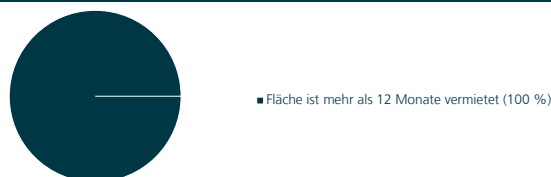


Auslaufende Mietverträge**

	sqft. in % (sqft.)	in GBP p.a.
2019	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteneinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	sqft.	in %
Mietfläche	300.517	100%
davon vermietet	300.517	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 11-geschossiges Bürogebäude mit hochwertigen Büroflächen
- Bekannte Einzelhändler im Erdgeschoss
- Ausgezeichnetes Objekt mit hohem Baustandard
- Exzellente Lichtverhältnisse durch Vollverglasung
- Außergewöhnliche und aufmerksamkeitsstarke Insellage
- Begrünung zum Schutz d. Dachabdichtung vor Extremwitterungen
- Ausreichende Stellplätze für PKW und Motorrad vorhanden
- Modernste Haustechnik unter ökologischen Gesichtspunkten
- Regenwasseraufbereitung, Solar sowie Windturbinen
- Doppelböden für flexible Arbeitsplatzgestaltung
- Abgehängte Decken mit einer Höhe 2,75 m in den Mietbereichen
- Flexible Flächenaufteilung in den Mietbereichen möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use (excellent)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: keine Angaben, Technik: 7,5
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Flachdach
■ Am Objekt werden erneuerbare Energien erzeugt: ja

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in sqft.	300.517
TG-Stellplätze	30 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	56,82 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	14.460.000 GBP
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	28.920 GBP
Instandhaltungskosten	151.759 GBP
Mietausfallwagnis	289.200 GBP
Bewirtschaftungskosten gesamt	469.879 GBP
Jahresreinertrag	13.990.121 GBP
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	112.250.000 GBP
Wert der baulichen Anlagen	109.700.000 GBP
Verkehrswert *	273.130.000 GBP
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	19,59
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,95
Bodenwertanteil am Verkehrswert	40,96%
Verkehrswert pro sqft. Mietfläche	911,99 GBP

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Prominente Lage im West End
- Attraktive Lage für Investoren
- Fußläufige Anbindung an die wichtigsten U-Bahnen
- City Airport und Heathrow in ca. 45 Fahrminuten
- Supermärkte fußläufig erreichbar
- Exklusive Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

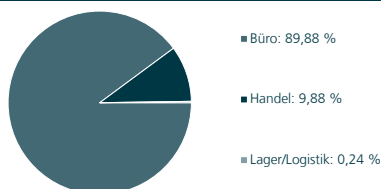
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

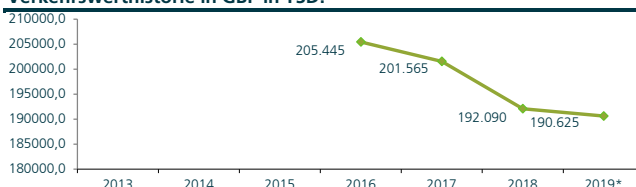
Grundstücksgröße in sqft.	19.167,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2013 (-) / 2016
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	190.625.000 GBP
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	7.852.977 GBP

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in GBP in TSD.*



Auslaufende Mietverträge**

	sqft. in % (sqft.)	in GBP p.a.
2019	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	sqft.	in %
Mietfläche	106.690	100%
davon vermietet	104.087	98%
davon leerstehend	2.603	2%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 8-geschossiges Trophy Grade A Bürogebäude
- Fassade teilweise in Edwardianischem Stil
- Repräsentatives Entree mit hohen Drehtüren
- Hochwertiger Bürostandard
- Flexible Raumaufteilung möglich
- Große Grundflächen je Stockwerk
- Zwei großzügige Einzelhandelsflächen im EG

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

- BREEAM (excellent)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
- Dachkonstruktion: Flachdach
- Am Objekt werden erneuerbare Energien erzeugt: ja

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in sqft.	106.690
TG-Stellplätze	110 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	63,05 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	7.852.977 GBP
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	39.265 GBP
Instandhaltungskosten	26.673 GBP
Mietausfallwagnis	235.589 GBP
Bewirtschaftungskosten gesamt	301.527 GBP
Jahresreinertrag	7.551.450 GBP
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	104.110.000 GBP
Wert der baulichen Anlagen	43.000.000 GBP
Verkehrswert *	190.625.000 GBP
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	24,97
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	24,01
Bodenwertanteil am Verkehrswert	55,22%
Verkehrswert pro sqft. Mietfläche	1.767,08 GBP

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Deka-ImmobilienEuropa 'Aldermanbury Square'

5 Aldermanbury Square
London EC2V



Lage

- Zentrale Lage in der Londoner City
- U-Bahn Bank, Moor Gate und St. Pauls fußläufig erreichbar
- Flughafen Heathrow in ca. 30-40 Minuten
- Flughafen City in ca. 20-30 Minuten
- Bahnhof Kings Cross in ca. 5 Fahrminuten
- Moor Gate Station wird derzeit direkt an Heathrow angebunden

Eckdaten

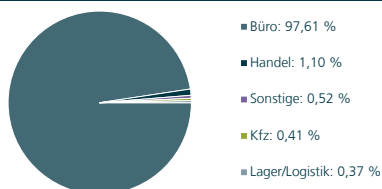
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in sqft.	30.569,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2007 (-) / 2012
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	260.710.000 GBP
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	5,46 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	14.519.223 GBP

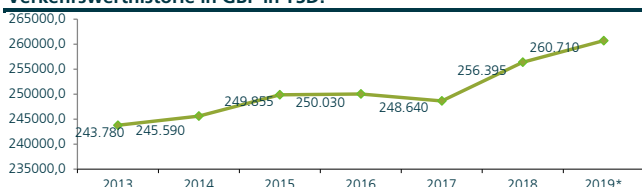
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Erbbaugrundstück

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in GBP in TSD.*

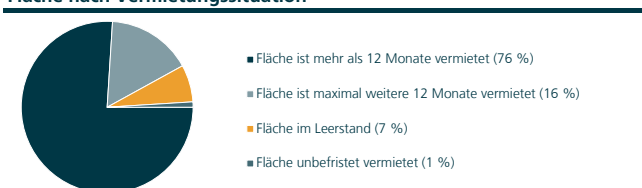


Auslaufende Mietverträge**

	sqft.	in % (sqft.)	in GBP p.a.
2019			
2020	45.414	18%	2.678.175
2021			
2022			
2023	1.208		100.000
2024	31.368	12%	1.814.664
2025			
2026			
ab 2027	177.249	69%	9.126.847
unbefristet	2.799	1%	

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	sqft.	in %
Mietfläche	276.236	100%
davon vermietet	258.038	93%
davon leerstehend	18.198	7%
Anzahl Mieter	10	

Objektbeschreibung

- 18-geschossige, moderne Büroimmobilie
- Repräsentative Glasaluminiumfassade
- Ausreichende PKW und Motorrad Stellplätze vorhanden
- Fahrradstellplätze mit Duschmöglichkeit
- Aufzüge vorhanden
- Klimatisierte Büroflächen
- Doppelböden und abgehängte Decken
- Flexible Raumaufteilung möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use: Asset (very good)/ BldngMgmt (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,5
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 405
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 15
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (9); ≥30% (0); ≥50% (0); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 8.041,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in sqft.	276.236
TG-Stellplätze	18 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	57,05 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	14.519.223 GBP
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	72.596 GBP
Instandhaltungskosten	139.019 GBP
Mietausfallwagnis	435.577 GBP
Bewirtschaftungskosten gesamt	647.192 GBP
Jahresreinertrag	13.872.031 GBP
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	98.010.000 GBP
Wert der baulichen Anlagen	104.220.000 GBP
Verkehrswert *	260.710.000 GBP
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	18,75
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	17,91
Bodenwertanteil am Verkehrswert	37,69%
Verkehrswert pro sqft. Mietfläche	941,44 GBP

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Zentrale Innenstadtlage
- Altstadt fußläufig erreichbar
- Unmittelbare Nähe zur "Oder"
- Flughafen in ca. 17 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 7 Fahrminuten

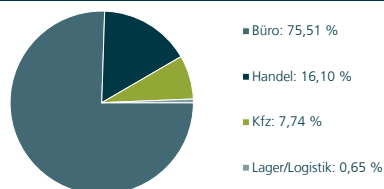
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

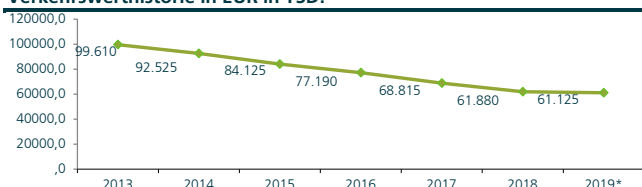
Grundstücksgröße in m ²	8.597,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2007 (-) / 2008
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	61.125.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.858.260 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

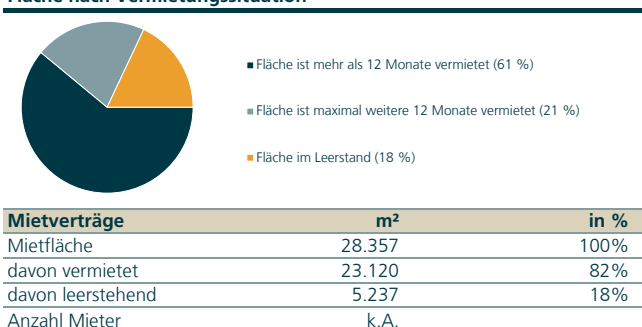


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteneinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	28.357	100%
davon vermietet	23.120	82%
davon leerstehend	5.237	18%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 7-geschossige Büroimmobilie mit 2 Untergeschossen
- Zeitgemäße Stahlbeton-Skelettbauweise
- Ansprechende Fassade aus Sandstein, Metall und Glas
- Begrünter Innenhof mit Brunnen
- Ausreichend beheizte und belüftete Tiefgaragenstellplätze
- 3 Eingangsbereiche mit Erschließungskernen
- Allgemeinflächen mit Natursteinverkleidung an den Wänden
- 4 Personenzufüge je Eingang
- Im EG befinden sich Restaurants, Laden- und Serviceflächen
- Zugangskontrolle über Magnetkarten
- Helle Räume durch bodentiefe Fenster
- Abgehängte Decken, Doppelboden, lichte Höhe 2,70 m
- Büroetagen zur Großraumnutzung geplant

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

- Kleinteilige Aufteilung möglich

Nachhaltigkeitsangaben

- BREEAM In-Use: Asset (excellent)/ BldngMgmt (very good)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,3, Lager: keine Angaben, Technik: 5,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 323
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 106
- Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (15); ≥30% (4); ≥50% (0); ≥75% (0)
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 12.743,0
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	28.366
TG-Stellplätze	397 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	58 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.858.260 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	48.583 EUR
Instandhaltungskosten	240.184 EUR
Mietausfallwagnis	194.330 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	483.097 EUR
Jahresreinertrag	4.375.163 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	17.190.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	39.530.000 EUR
Verkehrswert *	61.125.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	13,99
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	12,60
Bodenwertanteil am Verkehrswert	28,08%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	2.158,22 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter [bema-plaza.pl](#).

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Deka-ImmobilienEuropa 'Tesco Distribution Center'

ul. Gaja 11
96-515 Teresin



Lage

- Verkehrsgünstige Lage, westlich von Warschau
- Warschau Zentrum in ca. 50 Fahrminuten erreichbar
- DK92 via "Sochaczew" in wenigen Fahrminuten
- A2-Anschluss in wenigen Fahrminuten
- Regional Flughafen "Sochaczew-Bielice" in ca. 17 Fahrminuten

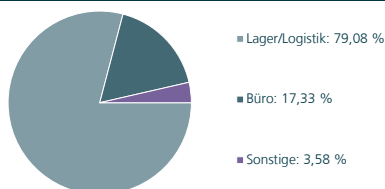
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

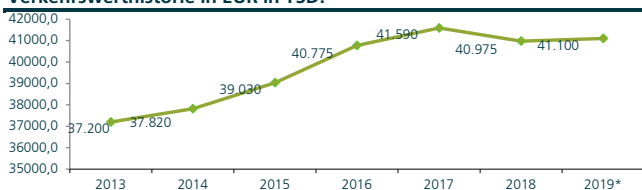
Grundstücksgröße in m ²	185.125,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2004 (-) / 2009
Halteform	Direktinvestment
Gutachterlicher Verkehrswert*	41.100.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.929.764 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

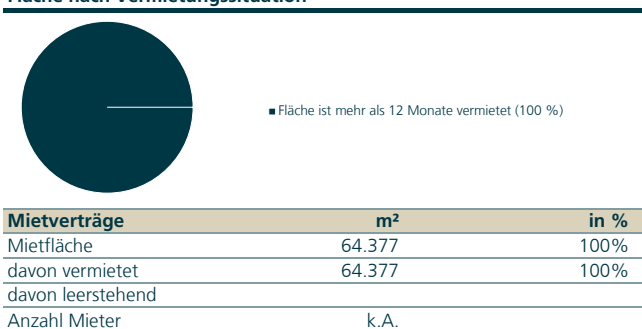


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Logistikzentrum 24 Stunden und 7 Tage durchgehend in Betrieb
- Aluminiumfassade und Flachdach
- Große Anzahl an PKW und LKW Parkplätzen
- Security System mit Videoüberwachung der Allgemeinflächen
- Zugangskontrolle und Brandschutzmeldeanlage im Objekt
- Konzipiert für mehrtägigen starken Betrieb
- Klassische Logistikhallen mit Kühl- und Tiefkühlagerhäuser
- Ergänzend Büroflächen, Tankstelle, Wasch- und Serviceanlagen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: keine Angaben, Lager: keine Angaben, Technik: keine Angaben
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 224
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 64
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 18.404,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	64.377
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	835 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	35,58 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.929.764 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	36.622 EUR
Instandhaltungskosten	173.197 EUR
Mietausfallwagnis	87.893 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	297.712 EUR
Jahresreinertrag	2.632.052 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	5.550.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	20.420.000 EUR
Verkehrswert *	41.100.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	15,52
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	13,95
Bodenwertanteil am Verkehrswert	13,58%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	634,70 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

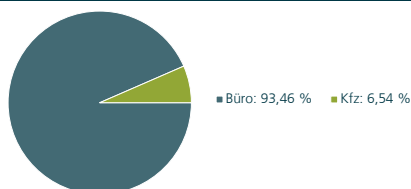
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m ²	1.949,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	(Keine Angaben) (-) / 2019
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	k.A. EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	k.A. EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

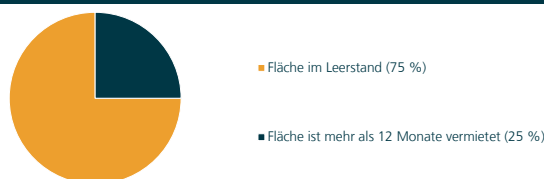


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	16.638	100%
davon vermietet	4.101	25%
davon leerstehend	12.537	75%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: keine Angaben, Lager: keine Angaben, Technik: keine Angaben
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: keine Angaben

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	k.A.
TG-Stellplätze	k.A. St.
Außenstellplätze	k.A. St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	k.A. Jahre
Restnutzungsdauer	k.A. Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	k.A. EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	k.A. EUR
Verwaltungskosten	k.A. EUR
Instandhaltungskosten	k.A. EUR
Mietausfallwagnis	k.A. EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	k.A. EUR
Jahresreinertrag	k.A. EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	k.A. EUR
Wert der baulichen Anlagen	k.A. EUR
Verkehrswert *	k.A. EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	k.A.
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	k.A.
Bodenwertanteil am Verkehrswert	k.A.
Verkehrswert pro m² Mietfläche	k.A. EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
 Investment GmbH
 Taunusanlage 1
 60329 Frankfurt
 Postfach 11 05 23
 60040 Frankfurt
 Telefon: (0 69) 71 47-0
 konzerninfo@deka.de
 www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

**Lage**

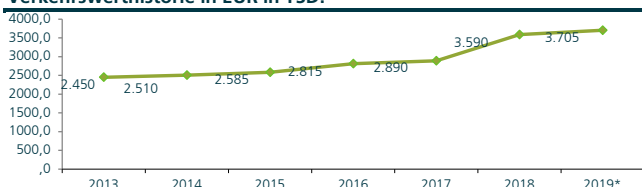
■ Grundstück zu 8006.0006, als separate Gesellschaft gehalten

Eckdaten**Stichtag: 31.12.2019**

Grundstücksgröße in m²	1.175,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	(Keine Angaben) (-) / 2004
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	3.705.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	
Marktüblicher Jahresrohertrag	

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Erbbaugrundstück zu "1000 Brüssel, Boulevard du Régent 47-48" (8006.0006), als separate Gesellschaft gehalten

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten**Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*****Auslaufende Mietverträge****

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020			
2021			
2022			
2023			
2024			
2025			
2026			
ab 2027			
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation

Mietverträge	m²	in %
Mietfläche		100%
davon vermietet		
davon leerstehend		
Anzahl Mieter		

Objektbeschreibung

■ Grundstück zu 8006.0006, als separate Gesellschaft gehalten

■ Immobiliengesellschaft hält das Eigentum an Grund und Boden

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

**Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten**

Mietfläche in m ²	
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	
Restnutzungsdauer	0 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	
Instandhaltungskosten	
Mietausfallwagnis	
Bewirtschaftungskosten gesamt	
Jahresreinertrag	
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	3.630.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	
Verkehrswert *	3.705.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	
Bodenwertanteil am Verkehrswert	100,00%
Verkehrswert pro m ² Mietfläche	

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► [zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Repräsentative Lage im Europaviertel
- Unmittelbare Nähe zu den wichtigsten EU-Institutionen
- Metrostation "Maelbeek" etwa 100m entfernt
- Schnelle Anbindung über das Brüsseler Tunnelsystem
- Flughafen "Zaventem" in ca. 20 Fahrminuten
- Bahnhof "Schuman" etwa 100m entfernt
- Vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafes, Bistros
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft

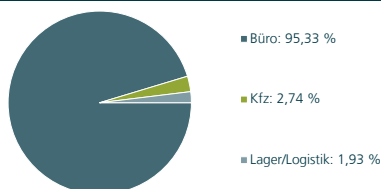
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m²	k.A.
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2019 (-) / 2018
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	139.220.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	7.360.240 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

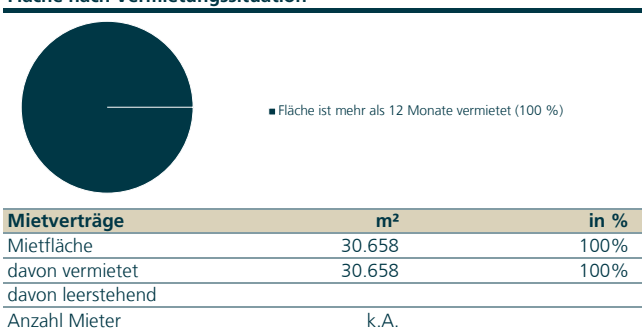


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Moderne 24 geschossige Büroimmobilie
- Hochhaus mit hohem Wiedererkennungswert
- Eine Tiefgarage gehört zum Objekt
- 7 Personenaufzüge + 1 Lastenaufzug
- Effiziente Klimatisierung und Belüftung
- Sensorgesteuerte Beleuchtung
- Doppelboden und Abhangdecke
- Multi-Tenant geeignet

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Passiefbouw
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: keine Angaben, Lager: keine Angaben, Technik: keine Angaben
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: keine Angaben

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	30.658
TG-Stellplätze	155 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	69,25 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	7.360.240 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	36.801 EUR
Verwaltungskosten	110.404 EUR
Instandhaltungskosten	308.898 EUR
Mietausfallwagnis	294.410 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	750.513 EUR
Jahresreinertrag	6.609.727 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	63.000.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	96.390.000 EUR
Verkehrswert *	139.220.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	21,11
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,96
Bodenwertanteil am Verkehrswert	45,14%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	4.552,16 EUR

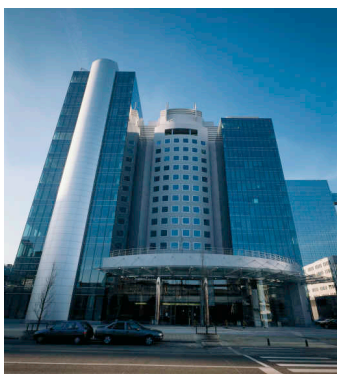
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Erstklassige Lage im Brüsseler Finanz- und Bankenviertel
- Brüsseler Altstadt fußläufig erreichbar
- ÖPNV in 1 Min. (Bus, Tram, Prémétro und Metro)
- Schnelle Anbindung an den Flughafen Zaventem
- Unmittelbare Nähe zum Bahnhof "Gare du Nord"
- Fernbahnhof Gare du Midi in 7 Min.

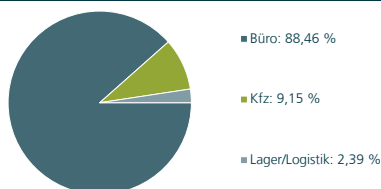
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

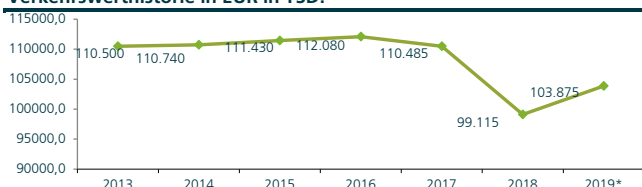
Grundstücksgröße in m ²	6.262,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2000 (2010) / 2000
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	103.875.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	7.081.075 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

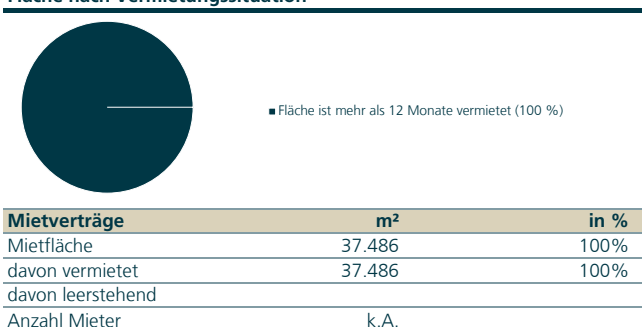


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 16-geschossiges, markantes Bürogebäude mit Fernwirkung
- Kombination aus Glas- und Granitfassade
- Umfassende Modernisierung in 2009
- Bürogeschosse weisen eine lichte Büroraumhöhe von 2,6 m auf
- Foyer aus Naturstein, Glas, Holz und gr. TV über 2 Geschosse
- 8 Personenaufzüge zu den OG, 1 Lastenaufzug
- 3 Personenaufzüge zur TG
- Kantinen/Küchenbereich im Gebäude vorhanden
- Vollklimatisierung
- Notstromversorgung
- Abgehängte Decken, integrierte low-luminance Beleuchtung
- Doppelter Boden: 12 cm
- Isothermische Fensterrahmen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

- Jedes 2. Fenster öffentbar
- 2 symmetrische Gebäudeflügel sorgen für optimales Tageslicht
- Computerunterstütztes Gebäudemanagementsystem
- 2 behindertengerechte Sanitäreinheiten auf jeder Etage
- Zentraler Kern mit 2 Sanitäreinheiten pro Etage
- Büroflächen flexibel aufteilbar, 2 Mieteinheiten pro Etage
- 2 Teeküchen auf jeder Etage

Nachhaltigkeitsangaben

- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,0, Lager: keine Angaben, Technik: 3,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	37.486
TG-Stellplätze	405 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	56 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	7.081.075 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	70.811 EUR
Instandhaltungskosten	354.902 EUR
Mietausfallwagnis	283.243 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	708.956 EUR
Jahresreinertrag	6.372.119 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	36.320.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	71.760.000 EUR
Verkehrswert *	103.875.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	16,47
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	14,82
Bodenwertanteil am Verkehrswert	34,61%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	2.799,18 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Deka-ImmobilienEuropa 'Ettlinger Tor Karlsruhe'

Karl-Friedrich-Straße 26
76133 Karlsruhe



Lage

- Citylage am "Rondellplatz"
- Sehr gute Anbindung an ÖPNV und den Individualverkehr
- S1-S11, S4, S41 via S-Bahnstation "Ettlinger Tor"
- Vielfältige Auswahl erstklassiger Restaurants, Café, Bistros
- Exklusive Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

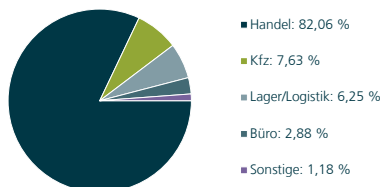
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

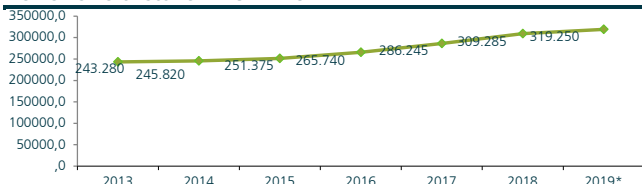
Grundstücksgröße in m²	24.015,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2005 (-) / 2002
Halteform	Beteiligungsgesell. (Wertangaben: 100%; Beteiligung: 0,8)
Gutachterlicher Verkehrswert*	319.250.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	5,2 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	19.361.124 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

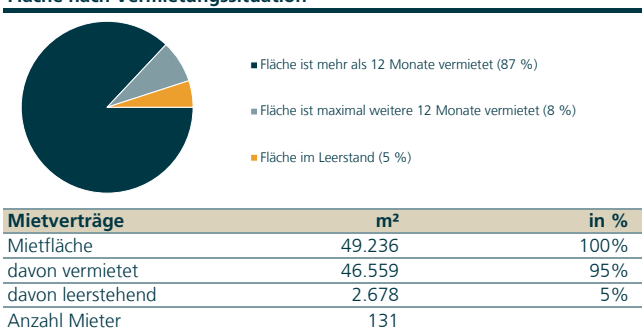


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	3.915	8%	1.535.762
2021	3.246	7%	922.521
2022	2.264	5%	1.217.139
2023	1.149	2%	1.971.305
2024	1.546	3%	680.308
2025	17.764	38%	6.950.333
2026	9.896	21%	3.928.962
ab 2027	6.779	15%	1.689.113
unbefristet			21.502

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	49.236	100%
davon vermietet	46.559	95%
davon leerstehend	2.678	5%
Anzahl Mieter	131	

Objektbeschreibung

- Einkaufspassage mit 3 Handelsebenen in der Fußgängerzone
- Hochwertiges Shopping-Center mit Büroflächen
- Öffentliches Parkhaus mit großer Anzahl von Stellplätzen
- Spitzenlastkühlung in allen Büroflächen
- Sehr gut ausgestattete Büroflächen
- 130 Fachgeschäfte vorhanden

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM DE: Asset (very good)/ BldngMgmt (excellent)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: 5,0, Technik: 5,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 222,0
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (130); ≥30% (0); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 21.184,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	49.243
TG-Stellplätze	846 St.
Außenstellplätze	11 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	45,67 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	19.361.124 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	484.028 EUR
Verwaltungskosten	871.251 EUR
Instandhaltungskosten	366.815 EUR
Mietausfallwagnis	774.445 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	2.496.539 EUR
Jahresreinertrag	16.864.585 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	105.670.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	139.630.000 EUR
Verkehrswert *	319.250.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	19,20
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	16,72
Bodenwertanteil am Verkehrswert	32,64%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	6.574,54 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.ettlinger-tor.de.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Im Stadtzentrum Helsinkis, im Prime CBD
- Elitäre Lage, angrenzend an Old Church Park
- Optimale Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr
- 600m vom Hauptbahnhof entfernt
- Wichtigste Einkaufsstraßen fußläufig erreichbar

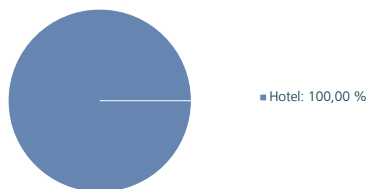
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m ²	2.039,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1840 (2016) / 2018
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	72.055.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.287.004 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

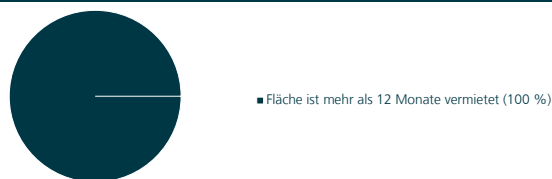


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	9.889	100%
davon vermietet	9.889	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 5 Sterne Hotel mit 153 Zimmern
- Hochwertige Ausstattung der Zimmer
- Restaurants im Hotel
- Spa Bereich mit Schwimmbad
- Moderne Konferenzräume
- Innenhof mit Wintergarten

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ LEED for Core & Shell (platinum)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 2,5, Lager: keine Angaben, Technik: 2,5
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 409
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 41
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 13.242,0
■ Dachkonstruktion: Satteldach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	9.889
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	58,75 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.287.004 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	32.870 EUR
Instandhaltungskosten	89.001 EUR
Mietausfallwagnis	98.610 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	220.481 EUR
Jahresreinertrag	3.066.523 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	30.590.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	39.460.000 EUR
Verkehrswert *	72.055.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	23,66
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	22,07
Bodenwertanteil am Verkehrswert	42,16%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	7.336,43 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Mitten im Entwicklungsgebiet Z.A.C. Forum de Seine
- Westlicher Vorort, direkt an Paris angrenzend
- Issy les Moulineaux ist ein etablierter Bürostandort
- Standort mit hohem Anteil an großflächigen Neubauten
- Tramway T2 Richtung La Défense fußläufig erreichbar
- Freistehende von der Ringautobahn sichtbare Büroimmobilie
- Gute Anbindung an Schnellstraßen für den Individualverkehr

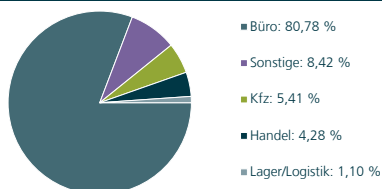
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

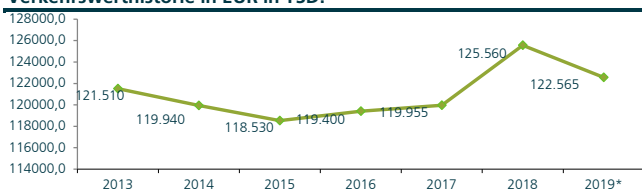
Grundstücksgröße in m²	3.905,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2010 (-) / 2007
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	122.565.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	1,94 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	6.768.277 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

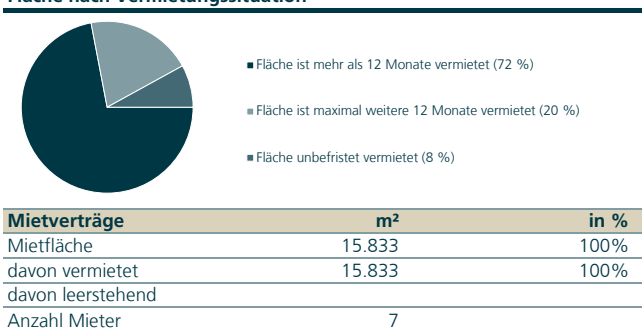


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	3.228	20%	1.496.723
2021	6.100	39%	2.742.922
2022	2.086	13%	999.332
2023	2.086	13%	1.043.971
2024	1.035	7%	477.011
2025			
2026			
ab 2027	107	1%	46.640
unbefristet	1.192	8%	

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 8-geschossige, moderne Büroimmobilie
- Tiefgarage vorhanden
- Großzügige, attraktive Eingangshalle mit zwei Eingängen
- Betriebsrestaurant mit Cafeteria
- Vollklimatisierung
- Nutzflächen verfügen über Doppelböden und abgehängte Decken

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ HQE (performant)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 448
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 8
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (2); ≥30% (5); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 5.700,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	15.834
TG-Stellplätze	220 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	61 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	6.768.277 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	33.841 EUR
Instandhaltungskosten	121.838 EUR
Mietausfallwagnis	270.731 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	426.410 EUR
Jahresreinertrag	6.341.867 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	39.520.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	72.860.000 EUR
Verkehrswert *	122.565.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	19,61
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,37
Bodenwertanteil am Verkehrswert	31,78%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	7.852,72 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Westlicher Vorort, direkt an Paris angrenzend
- Issy les Moulineaux ist ein etablierter Bürostandort
- Umgebung mit hohem Anteil an exklusiven Neubauten
- Die RER Station Issy Val de Seine in unmittelbarer Nähe
- Gute Anbindung an Schnellstraßen für den Individualverkehr
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft

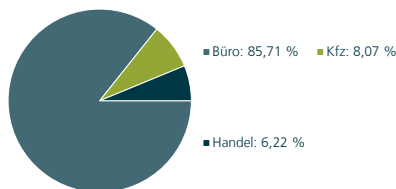
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

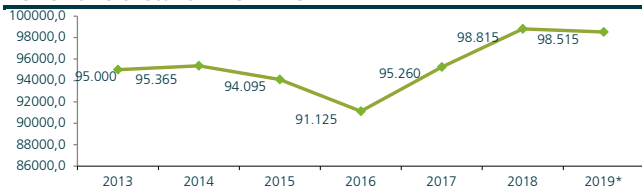
Grundstücksgröße in m ²	2.264,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2000 (-) / 2001
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	98.515.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	2,46 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.761.414 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

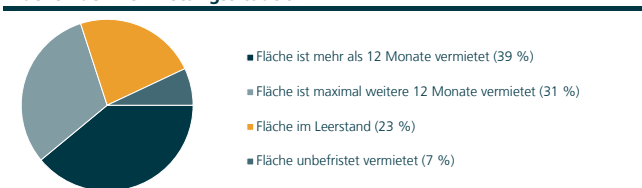


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	4.378	40%	2.053.252
2021			
2022			
2023	3.688	34%	1.690.230
2024	1.841	17%	826.810
2025			
2026			
ab 2027			
unbefristet	930	9%	

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	14.144	100%
davon vermietet	10.837	77%
davon leerstehend	3.307	23%
Anzahl Mieter	6	

Objektbeschreibung

- 8-geschossige Büroimmobilie
- Bauliche Qualität entspricht modernsten Standards
- Umfangreiche Modernisierung in 2010
- Tiefgaragenstellplätze vorhanden
- Zeitgemäße Neugestaltung der Aufzugsvorhallen und Aufzüge
- Neugestaltung der Cafeteria
- Attraktives Betriebsrestaurant im UG
- Hochwertige Ausstattung mit Vollklimatisierung

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 343
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 6
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (1); 30% (5); 50% (0); 75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 5.208,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	14.144
TG-Stellplätze	310 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	50,25 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.761.414 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	86.421 EUR
Instandhaltungskosten	128.652 EUR
Mietausfallwagnis	230.457 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	445.530 EUR
Jahresreinertrag	5.315.884 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	33.960.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	47.250.000 EUR
Verkehrswert *	98.515.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	18,34
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	16,92
Bodenwertanteil am Verkehrswert	34,83%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	6.892,68 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.centralpark-issy.com.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Attraktive Lage im 8. Arrondissement (CBD)
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung (Metro, Bahn, Bus)
- Wenige Gehminuten vom Bahnhof Saint Lazare entfernt
- Vielfältiges gastronomisches Angebot in unmittelbarer Nähe
- Modernes Einkaufszentrum in direkter Nachbarschaft

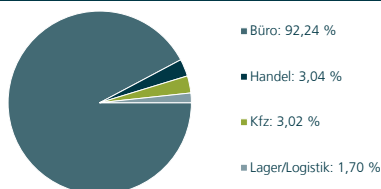
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

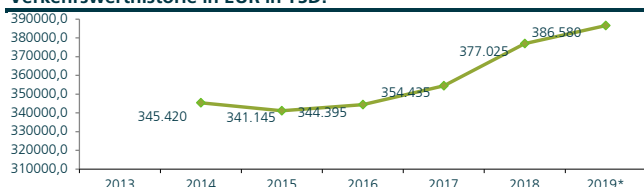
Grundstücksgröße in m ²	6.613,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1911 (2013) / 2011
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	386.580.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	18.340.225 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

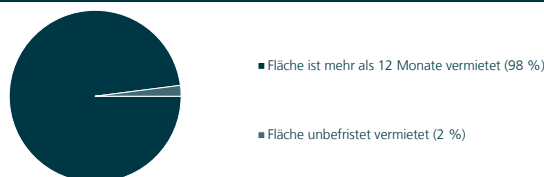


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	32.227	100%
davon vermietet	32.098	100%
davon leerstehend	129	0%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- Gebäude Rue de Vienne: 5 OG, EG und 3 UG
- Gebäude Rue de Rocher: 7 OG, EG und 4 UG
- Im Jahr 2013 fertiggestelltes Bürogebäude
- Zahlreiche Terrassen und begrünte Innenhöfe vorhanden
- PKW-Stellplätze und ein Fahrradraum vorhanden
- Betriebsrestaurant, Cafeteria und Konferenzraum im Objekt
- Zahlreiche Umweltzertifizierungen
- Hochwertige Ausstattung

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ HQE (très performant)
■ LEED for New Construction (gold)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 360
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 11
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 11.007,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	32.227
TG-Stellplätze	197 St.
Außenstellplätze	77 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	64,08 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	18.340.225 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	183.402 EUR
Instandhaltungskosten	295.673 EUR
Mietausfallwagnis	550.207 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.029.282 EUR
Jahresreinertrag	17.310.943 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	171.940.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	148.520.000 EUR
Verkehrswert *	386.580.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	22,43
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	21,17
Bodenwertanteil am Verkehrswert	44,28%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	12.048,28 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- 8. Arrondissement in der Nähe der Madeleine
- Attraktive Adresse im Herzen des CBD
- Nächste Metro-Station in wenigen Gehminuten erreichbar
- "Place de la Madeleine" ist ein Hauptverkehrsknotenpunkt
- Sehr gute Anbindung an den ÖPNV
- Exklusive Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

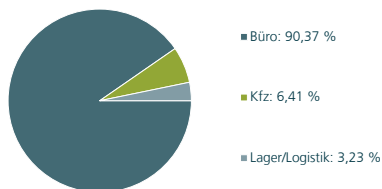
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

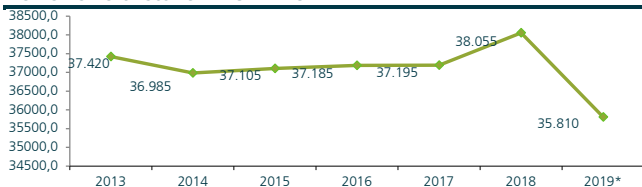
Grundstücksgröße in m ²	1.278,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1977 (1996) / 2000
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	35.810.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.248.200 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

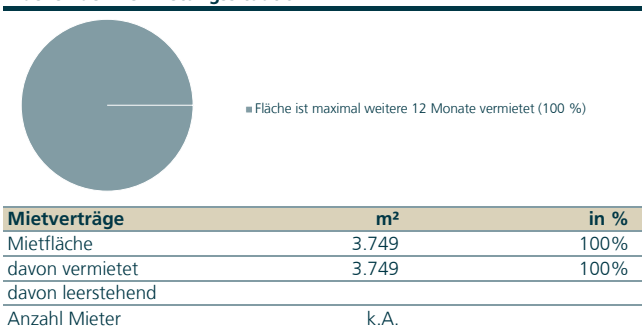


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 5-geschossige Büroimmobilie, 1977 erbaut und 1996 renoviert
- Streng gegliederte Natursteinfassade mit Lochfenstern
- Innenhoffassade: Stahl-Glas-Konstruktion
- Ansprechender, bepflanzter Innenhof
- Gepflegter Dachgarten im 4. OG
- 2 Aufzüge für je 15 Personen
- Hauptnutzflächen mit abgehängten Decken

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 319
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 0
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 4.262,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	3.749
TG-Stellplätze	72 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	40,17 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.248.200 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	22.482 EUR
Instandhaltungskosten	35.889 EUR
Mietausfallwagnis	89.928 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	148.299 EUR
Jahresreinertrag	2.099.901 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	19.170.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	13.910.000 EUR
Verkehrswert *	35.810.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	17,87
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	16,69
Bodenwertanteil am Verkehrswert	51,08%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	10.010,67 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

'23 Opéra'

23, avenue de l'Opéra / 29 rue des Pyramides 22-28 rue d'Argenteuil
75001 Paris



Lage

- Im 1. Arrondissement von Paris in der Nähe der Oper
- Erstklassige Lage für Büro, Retail und Wohnen
- Direkt an der Metrostation Pyramides Linie 7+14 gelegen
- Metrolinien 3, 7, 8 und RER A sind 5 Gehminuten entfernt
- Vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés, Bistros
- Ecklage mit hoher Visibilität

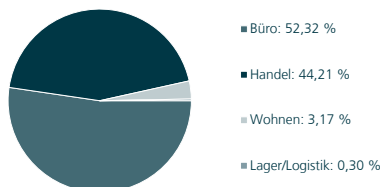
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m²	1.630,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1860 (2004) / 2019
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	k.A. EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	2,88 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	k.A. EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

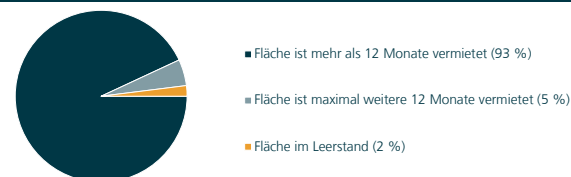
2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019*

Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	468	5%	222.337
2021	6.269	63%	3.250.191
2022	213	2%	87.842
2023	798	8%	416.981
2024			
2025	2.194	22%	1.601.620
2026			
ab 2027			
unbefristet	18		

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	10.131	100%
davon vermietet	9.959	98%
davon leerstehend	171	2%
Anzahl Mieter	11	

Objektbeschreibung

- 7-geschossiges Gebäude Ensemble im Haussmann Stil
- Grossflächige, mehrgeschossige Einzelhandelsfläche
- Attraktive Büroflächen von gehobenem Standard
- Renovierte repräsentative Eingangshalle
- 3 Personenaufzüge und mehrere Treppenhäuser vorhanden
- Anschluss an die städtische Fernwärme vorhanden
- Kleinteilige Vermietung möglich
- Gemischte Nutzung Retail, Büro, Wohnen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: keine Angaben, Lager: keine Angaben, Technik: keine Angaben
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (8); 10-30% (2); 30-50% (1); 50-75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Zink

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	k.A.
TG-Stellplätze	k.A. St.
Außenstellplätze	k.A. St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	k.A. Jahre
Restnutzungsdauer	k.A. Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	k.A. EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	k.A. EUR
Verwaltungskosten	k.A. EUR
Instandhaltungskosten	k.A. EUR
Mietausfallwagnis	k.A. EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	k.A. EUR
Jahresreinertrag	k.A. EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	k.A. EUR
Wert der baulichen Anlagen	k.A. EUR
Verkehrswert *	k.A. EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	k.A.
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	k.A.
Bodenwertanteil am Verkehrswert	k.A.
Verkehrswert pro m² Mietfläche	k.A. EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

**Lage**

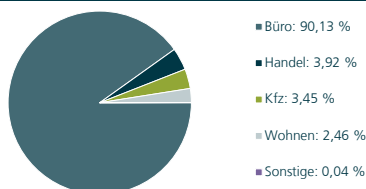
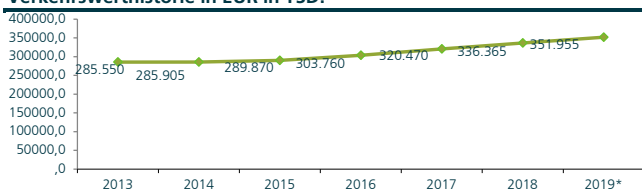
- Am östlichen Rande des CBD gelegen
- Gute Lage im 9. Arrondissement
- Rue Lafayette ist eine Seitenstraße des Bd Hausmann
- Hervorragende Anbindung an ÖPNV
- Gute Anbindung an die großen Verkehrsachsen von Paris
- Die Oper und Grands Magasins sind fußläufig erreichbar

Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

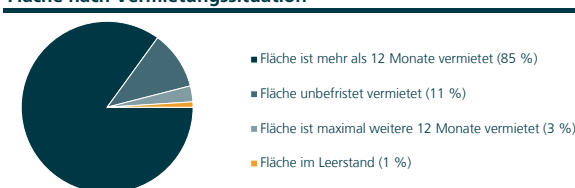
Grundstücksgröße in m ²	6.011,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1800 (2005) / 2013
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	351.955.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	5,68 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	17.249.994 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten**Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*****Auslaufende Mietverträge****

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	61		22.193
2020	976	3%	364.687
2021	367	1%	183.825
2022			
2023			
2024	13.635	46%	9.793.893
2025			
2026			
ab 2027	11.657	39%	7.000.000
unbefristet	3.157	11%	

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation

Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	30.037	100%
davon vermietet	29.853	99%
davon leerstehend	184	1%
Anzahl Mieter	27	

Objektbeschreibung

- Hochwertiges Gebäudeensemble bestehend aus 6 Gebäuden
- Das Büro- und Wohnensemble ist von 4 Straßen umgeben
- Attraktive Innenhofbegrünung
- Ausreichende Tiefgaragenstellplätze vorhanden
- Objekt verfügt über 4 separate Eingangshallen
- Betriebskantine und Cafeteria im Objekt
- Fernwärmeanschluss vorhanden (CPCU)
- Auditorium und Fitnessraum vorhanden
- Kleinteilige Vermietung der Wohneinheiten möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 371
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 16
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (25); ≥30% (0); ≥50% (1); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 19.814,0
■ Dachkonstruktion: Steildach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	30.038
TG-Stellplätze	301 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	56,21 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	17.249.994 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	86.250 EUR
Verwaltungskosten	172.500 EUR
Instandhaltungskosten	257.541 EUR
Mietausfallwagnis	517.500 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.033.791 EUR
Jahresreinertrag	16.216.203 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	168.310.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	114.510.000 EUR
Verkehrswert *	351.955.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	21,62
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	20,33
Bodenwertanteil am Verkehrswert	48,00%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	11.674,21 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Lage im 17. Arrondissement
- Attraktive Lage in der Nähe des "Place de l'Etoile"
- Ausgezeichnete Anbindung an Metro und RER
- Direkte Busverbindung zu den Flughäfen CDG und Orly
- Vielfältiges Angebot an Restaurants im direkten Umfeld
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

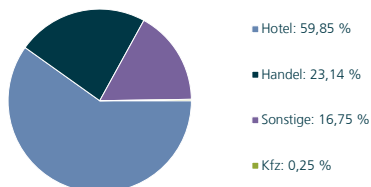
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

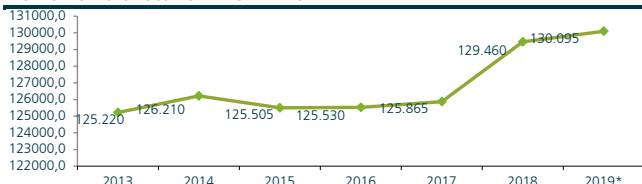
Grundstücksgröße in m²	3.616,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2009 (-) / 2010
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	130.095.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	1,41 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	6.405.555 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

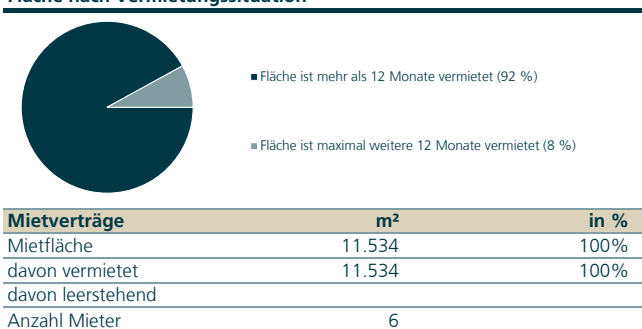


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	969	8%	1.125.509
2021	7.254	63%	3.987.368
2022	3.311	29%	1.618.526
2023			
2024			
2025			
2026			
ab 2027			
unbefristet			445.497

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Moderne Fassade aus geschwungenem Glas
- Die zum Innenhof liegenden Zimmer verfügen über Balkone
- Gärtnerisch gestalteter Innenhof
- Im rückwärtigen Bereich befinden sich 2 Veranstaltungssäle
- Vollklimatisierung
- Moderne, luxuriöse Ausstattung der Zimmer
- Hotelgebäude mit 3 Ladenlokalen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 850
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 39
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (4); ≥30% (1); ≥50% (0); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 43.709,0
■ Dachkonstruktion: andere (Mansarddach)

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	11.534
TG-Stellplätze	38 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	48,58 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	6.405.555 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	64.056 EUR
Instandhaltungskosten	94.172 EUR
Mietausfallwagnis	256.222 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	414.450 EUR
Jahresreinertrag	5.991.105 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	65.090.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	44.870.000 EUR
Verkehrswert *	130.095.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	21,80
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	20,39
Bodenwertanteil am Verkehrswert	49,84%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	11.322,18 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
 Investment GmbH
 Taunusanlage 1
 60329 Frankfurt
 Postfach 11 05 23
 60040 Frankfurt
 Telefon: (0 69) 71 47-0
 konzerninfo@deka.de
 www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Im 13. Arrondissement gelegen
- Paris Rive Gauche ist ein moderner, aufstrebender Stadtteil
- Das Objekt liegt am Seine Ufer
- Zugang zu Metro Linien 10 und 5 am Gare d'Austerlitz
- Zugang zur Pariser Stadtautobahn in wenigen Minuten
- Fußläufig vom Bahnhof Gare d' Austerlitz

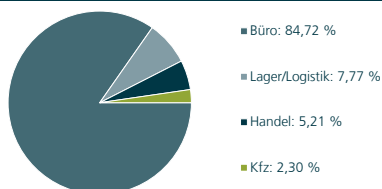
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

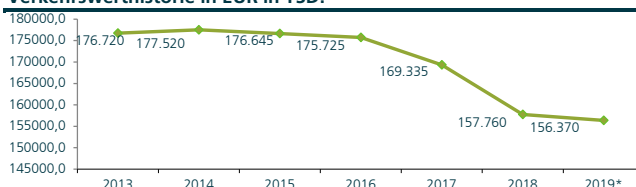
Grundstücksgröße in m ²	3.703,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2003 (-) / 2012
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	156.370.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	9.171.249 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

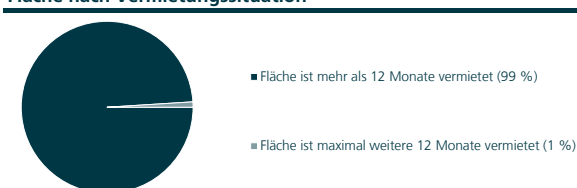


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	22.640	100%
davon vermietet	22.640	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 13-geschossiges, zeitgemäße Büroimmobilie im Neubaugebiet
- 2 großzügige, 2-geschossige Eingangshallen über 2 Ebenen
- Ausreichende Tiefgaragenstellplätze vorhanden
- 10 Personenaufzüge und 3 Lastenaufzüge
- Betriebsrestaurant und Cafeteria im Objekt
- Die Bürogeschosse sind klimatisiert
- Anschlüsse für Fernkälte und Fernwärme
- Zutrittskontrolle im Objekt
- Objekt verfügt über eine Retaileinheit im EG

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Flachdach, Photovoltaik

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	22.641
TG-Stellplätze	132 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	53,21 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	9.171.249 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	91.712 EUR
Instandhaltungskosten	166.407 EUR
Mietausfallwagnis	366.850 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	624.969 EUR
Jahresreinertrag	8.546.280 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	46.290.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	105.830.000 EUR
Verkehrswert *	156.370.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	18,18
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	16,94
Bodenwertanteil am Verkehrswert	29,79%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	6.863,65 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

**Lage**

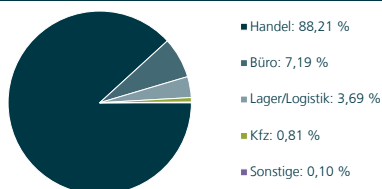
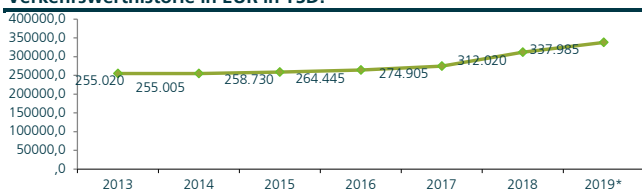
- 1-A Einzelhandelslage zwischen den 2 berühmten Kaufhäusern
- Eines der höchsten Passantenaufkommens von Paris
- Gute Bürolage im Central Business District von Paris
- Attraktive Lage für Touristen in der Nähe der Oper
- Ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Gute Erreichbarkeit per PKW über die "Grands Boulevards"

Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

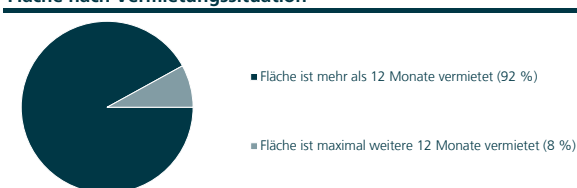
Grundstücksgröße in m ²	2.356,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	ca. 1880 (2001) / 2002
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	337.985.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,29 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	13.811.853 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten**Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*****Auslaufende Mietverträge****

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			1.500
2020	1.024	8%	561.529
2021	2.974	24%	6.722.335
2022			
2023			
2024	8.257	67%	7.531.644
2025			
2026			
ab 2027			
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteneinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation

Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	12.255	100%
davon vermietet	12.255	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	19	

Objektbeschreibung

- 3 UG, EG und 5 bzw. 6 Obergeschosse
- Objekt besteht aus 2 miteinander verbundenen Gebäuden
- Büro- und Handelsimmobilie im Haussmann-Stil
- Erbaut ca. 1880, 2001 von J.J. Ory komplett saniert
- Ein Innenhof trennt den Gebäudekomplex in 2 Teile
- Ausreichende Stellplätze in der Tiefgarage vorhanden
- 2 Personenaufzüge für 4. und 5. Obergeschoss
- Die Beheizung erfolgt über zentrale städtische Fernwärme
- Anlieferungen über ebenerdige Laderampe
- Gal. Lafayette Flächen sind mit Nachbargebäude verbunden
- Die Büroflächen befinden sich im 4. und 5. OG
- Separate Eingänge für die Büro- und Verkaufsflächen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use: Asset (good)/ BldngMgmt (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (16); ≥30% (2); ≥50% (1); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: andere (Mansarddach)

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	12.255
TG-Stellplätze	73 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	51,41 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	13.811.853 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	276.237 EUR
Instandhaltungskosten	91.377 EUR
Mietausfallwagnis	414.356 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	781.970 EUR
Jahresreinertrag	13.029.883 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	164.920.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	57.320.000 EUR
Verkehrswert *	337.985.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	25,99
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	24,52
Bodenwertanteil am Verkehrswert	48,69%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	27.637,70 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Gute CBD Lage im 8. Arrondissement
- Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Metrostation "Saint Augustin" nur wenige Gehminuten entfernt
- Gute Erreichbarkeit per PKW über Place Saint Augustin
- Vielfältiges Angebot an Restaurants im direkten Umfeld
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

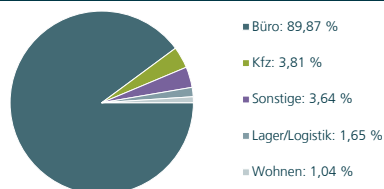
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

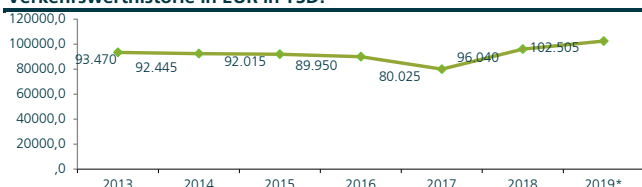
Grundstücksgröße in m²	1.737,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	18. Jhdt. (1990/2006/2018)/ 2000
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	102.505.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	5,49 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.977.712 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

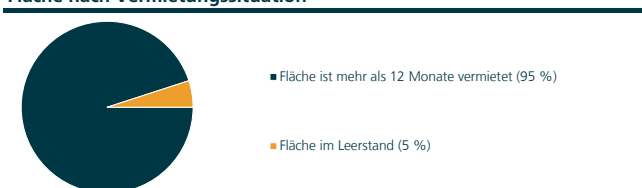


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020			
2021	1.407	18%	924.569
2022	438	6%	271.847
2023			
2024	864	11%	543.500
2025			
2026	5.163	66%	3.200.000
ab 2027			
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	8.325	100%
davon vermietet	7.872	95%
davon leerstehend	453	5%
Anzahl Mieter	5	

Objektbeschreibung

- 7-geschossige Büroimmobilie
- Bestehend aus 3 baulich zusammenhängenden Gebäudeteilen
- Historische Fassaden im Hausmann-Stil
- Mansarddach mit Zinkblechdeckung, teilweise Schieferdeckung
- Refurbishment in 2007
- Ausreichende Stellplätze vorhanden
- Jedes Einzelgebäude hat einen separaten Eingang
- Flächen verfügen über Doppelböden und abgehängte Decken

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use: Asset (very good)/ BldngMgmt (pass)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 314
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 15
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (2); ≥30% (2); ≥50% (0); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 3.271,0
■ Dachkonstruktion: andere (Mansarddach)

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	8.324
TG-Stellplätze	79 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	52,83 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.977.712 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	49.777 EUR
Instandhaltungskosten	68.744 EUR
Mietausfallwagnis	149.331 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	267.852 EUR
Jahresreinertrag	4.709.860 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	46.900.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	39.090.000 EUR
Verkehrswert *	102.505.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	21,55
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	20,39
Bodenwertanteil am Verkehrswert	46,21%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	12.192,46 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.general-foy.com.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Lage

- Direkte Nachbarschaft zum "O'Callaghan Retailpark"
- Eigene Busstation unmittelbar am Center
- N25 (S Ringroad) in wenigen Fahrminuten

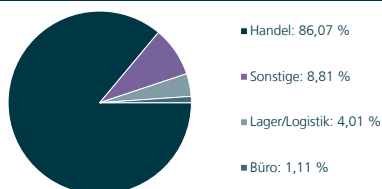
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

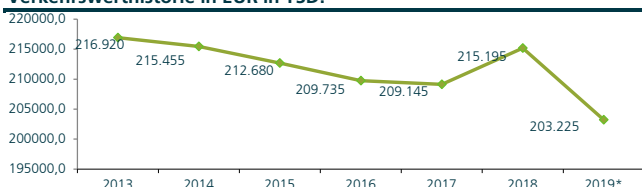
Grundstücksgröße in m²	150.991,1
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2005 (-) / 2002
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	203.225.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	8,25 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	13.191.926 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

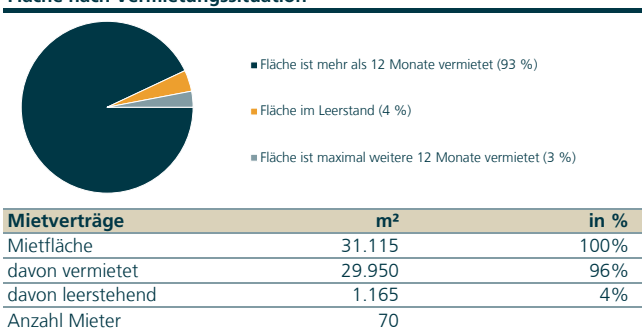


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	1.072	4%	538.699
2021	503	2%	402.477
2022	299	1%	251.500
2023	695	2%	404.662
2024	1.491	5%	855.000
2025	2.529	8%	1.191.426
2026	571	2%	325.000
ab 2027	22.790	76%	8.603.224
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- 2-geschossiges, etabliertes Shopping-Center, BJ 2005
- Ausreichend, kostenfreie bewachte Kundenparkplätze vorhanden
- 2 modern, ausgestattete Konferenzräume
- Kinderbetreuungseinrichtung im Zentrum vorhanden
- Eigener Taxistand am Center
- 75 Geschäfte, 11 Gastronomieflächen, 1 Multiplex Kino

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use: Asset (very good)/ Building Mgmt. (excellent)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,5
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 37
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 3
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (69); ≥30% (1); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 37.137,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	31.115
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	1600 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	45,58 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	13.191.926 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	263.839 EUR
Verwaltungskosten	263.839 EUR
Instandhaltungskosten	171.575 EUR
Mietausfallwagnis	527.677 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.226.930 EUR
Jahresreinertrag	11.964.996 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	46.820.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	130.690.000 EUR
Verkehrswert *	203.225.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	16,68
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	15,13
Bodenwertanteil am Verkehrswert	23,45%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	6.415,56 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.mahonpointsc.ie.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Das Center bildet das Zentrum von Newbridge
- Beste Innenstadtlage innerhalb Newbridges
- Bahnhof in ca. 2 Fahrminuten
- Flughafen in ca. 50 Fahrminuten
- div. Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung
- Autobahn M7 in ca. 9 Fahrminuten
- Supermärkte und Gastronomie in fußläufiger Entfernung

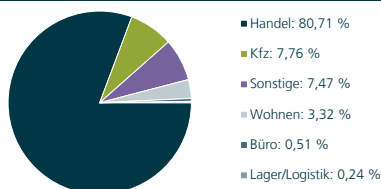
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

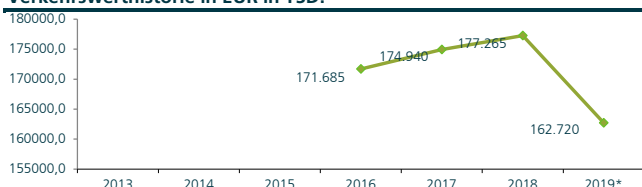
Grundstücksgröße in m ²	35.207,7
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2006 (-) / 2016
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	162.720.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	7,21 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	12.238.103 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

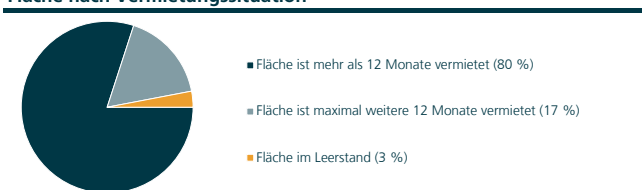


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	6.104	18%	957.990
2021	5.732	17%	2.752.370
2022	613	2%	151.000
2023	464	1%	170.000
2024	1.681	5%	458.500
2025	1.057	3%	248.000
2026			
ab 2027	18.649	54%	6.041.512
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	35.449	100%
davon vermietet	34.299	97%
davon leerstehend	1.151	3%
Anzahl Mieter	79	

Objektbeschreibung

- Modernes, gut etabliertes Shopping Center auf zwei Ebenen
- Markante Stein-/Glasfassade
- Fertigstellung April 2006
- Freistehendes Parkhaus mit ausreichend Parkplätzen vorhanden
- Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen vorhanden
- 84 möblierte Wohnungen in Gebäudekomplex integriert
- Center bietet einen Foodcourt sowie weitere Restaurants
- Multiplexkino im Center integriert

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: keine Angaben, Technik: 7,5
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 153
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 17
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (78); ≥30% (1); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 42.431,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	35.450
TG-Stellplätze	1701 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	36,38 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	12.238.103 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	122.381 EUR
Verwaltungskosten	244.762 EUR
Instandhaltungskosten	235.124 EUR
Mietausfallwagnis	489.524 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.091.791 EUR
Jahresreinertrag	11.146.312 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	35.210.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	166.140.000 EUR
Verkehrswert *	162.720.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	14,51
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	13,22
Bodenwertanteil am Verkehrswert	21,77%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	4.562,20 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.whitewatersc.ie.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- In zentraler Lage am Hauptbahnhof von Mailand
- Zwischen Porta Nuova und dem Semicenter
- Hervorragende Anbindung an ÖPNV durch den Hbf
- Autobahn in ca. 10 Fahrminuten
- Flughafen in ca. 20 Fahrminuten
- Direkt am Hauptbahnhof gelegen
- Reichhaltiges gastronomische Angebot in direkter Umgebung

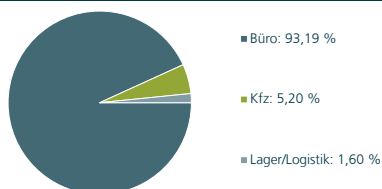
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

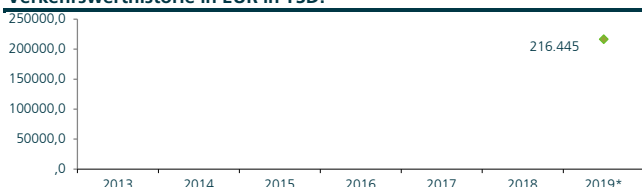
Grundstücksgröße in m ²	7.705,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	ca. 1930 (2011) / 2019
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	216.445.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,9 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	9.726.825 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

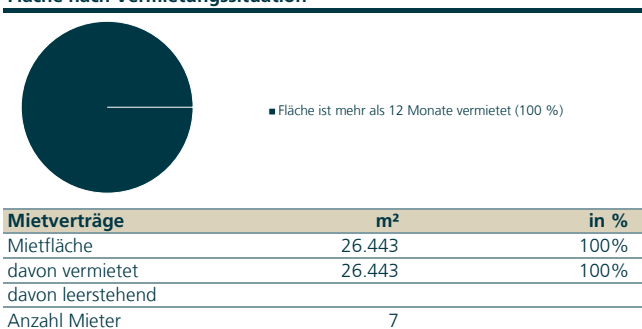


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020			
2021	13.376	51 %	5.033.454
2022			
2023			
2024	953	4 %	391.793
2025	4.307	16 %	1.780.500
2026			
ab 2027	7.807	30 %	2.744.010
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Bürokomplex bestehend aus 3 unabhängigen Gebäudeblöcken
- Einzigartige, neoklassizistische Steinfassade
- Ansprechender Innenhof und Dachterrassen
- Tiefgarage mit 164 PKW Plätzen, 77 Motorradstellplätze
- Repräsentative Eingangshalle
- 13 Fahrstühle
- Lüftung- und Klimainstallation durch Deckenumluftkassetten
- Hochwertige Ausstattung und moderne Gebäudetechnik
- Videoüberwachung der Allgemeinflächen
- Hohe Nutzungsflexibilität

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,0, Lager: keine Angaben, Technik: 5,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (4); ≥30% (2); ≥50% (1); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	26.443
TG-Stellplätze	241 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	51,13 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	9.726.825 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	826.780 EUR
Verwaltungskosten	194.537 EUR
Instandhaltungskosten	280.205 EUR
Mietausfallwagnis	389.073 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.690.595 EUR
Jahresreinertrag	8.036.230 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	96.310.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	81.070.000 EUR
Verkehrswert *	216.445.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	26,83
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	22,17
Bodenwertanteil am Verkehrswert	44,66%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	8.154,90 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

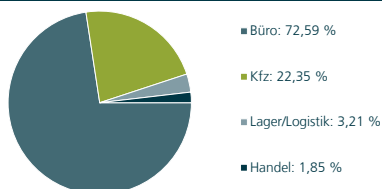
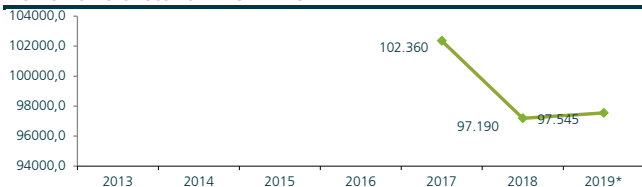
**Lage**

- Verkehrsgünstige, gute Randlage
- Hauptstadtnähe
- Räumliche Nähe zu Belgien und Frankreich
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Anbindung an die Ringautobahn A6 in ca. 5 Fahrminuten
- Flughafen in ca. 20 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 15 Fahrminuten

Eckdaten**Stichtag: 31.12.2019**

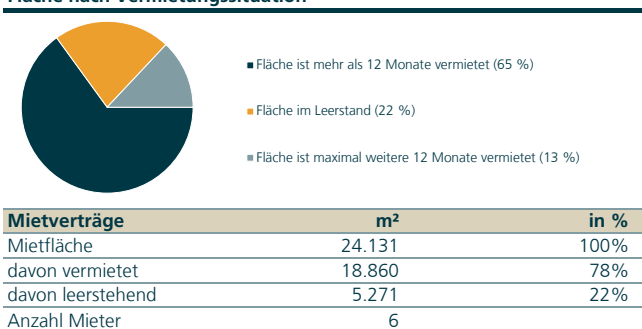
Grundstücksgröße in m²	15.874,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2005 (-) / 2016
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	97.545.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	2,43 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	6.747.024 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten**Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*****Auslaufende Mietverträge****

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	3.080	16%	1.269.677
2021	5.028	27%	1.047.332
2022	7.608	40%	2.720.152
2023			
2024	3.144	17%	1.071.750
2025			
2026			
ab 2027			
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation**Objektbeschreibung**

- 7-geschossige hochwertige Büroimmobilie
- Moderne Fassade aus Pfosten-Riegelsystem
- Großzügige Außenanlage mit Terrassen und Beetbepflanzung
- Große Anzahl Tiefgaragenstellplätze vorhanden
- Repräsentatives Foyer mit Windfang und Schiebetüren
- Conciergeservice und Videoanlage im Büropark
- 2 Personenaufzüge je Objektzugang
- Restaurant, Brasserie und Snack-Shop im Büropark
- Dynamische Heizung mit zwei BHKW und zwei Heizkesseln
- 2 Notstromaggregate
- Isolierverglasung und außenliegender Sonnenschutz
- Doppel- und Hohlraumboden vorhanden
- Effiziente Raumaufteilung um zentralen Versorgungskern

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

- Private Kindertagesstätte im Büropark

Nachhaltigkeitsangaben

- BREEAM In-Use (excellent)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: 10,0, Technik: 10,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 248
- CO₂-Bilanz (in kg CO₂-Äquivalent/Jahr): 25
- Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (2); 10-30% (3); 30-50% (1); 50-75% (0)
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 18.930,0
- Dachkonstruktion: Flachdach begrünt

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	24.147
TG-Stellplätze	876 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	56,84 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	6.747.024 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	67.470 EUR
Instandhaltungskosten	248.532 EUR
Mietausfallwagnis	269.881 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	585.883 EUR
Jahresreinertrag	6.161.141 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	21.430.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	68.010.000 EUR
Verkehrswert *	97.545.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	15,90
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	14,52
Bodenwertanteil am Verkehrswert	21,87%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	4.057,65 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.atrium.lu.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Verkehrsgünstige, gute Randlage
- Hauptstadtnähe
- Räumliche Nähe zu Belgien und Frankreich
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Anbindung an die Ringautobahn A6 in ca. 5 Fahrminuten
- Flughafen in ca. 20 Fahrminuten
- Hauptbahnhof ca. 15 Fahrminuten

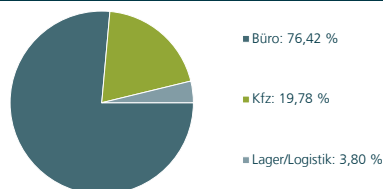
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

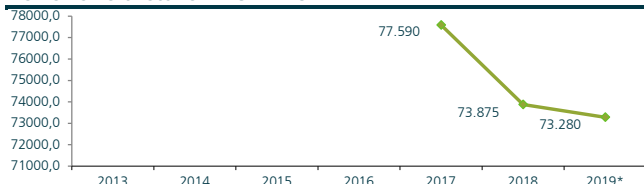
Grundstücksgröße in m ²	11.272,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2011 (-) / 2016
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	73.280.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,39 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.004.804 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

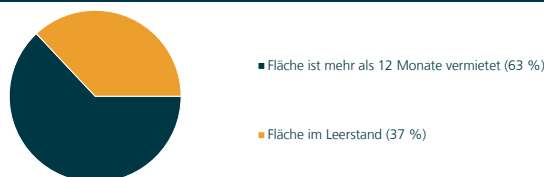


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020			140.217
2021	5.845	54%	2.003.509
2022			
2023	788	7%	277.242
2024	1.846	17%	626.489
2025	922	9%	310.505
2026			
ab 2027	1.397	13%	446.280
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	17.194	100%
davon vermietet	10.798	63%
davon leerstehend	6.396	37%
Anzahl Mieter	7	

Objektbeschreibung

- 6-geschossige hochwertige Büroimmobilie
- Moderne Fassade aus Pfosten-Riegelsystem
- Großzügige Außenanlage mit Terrassen und Beetbepflanzung
- Große Anzahl Tiefgaragenstellplätze vorhanden
- Lichtdurchflutetes Foyer mit Lobbybereich
- Conciergeservice und Videoanlage im Büropark
- 2 Personenaufzüge je Objektzugang
- Restaurant, Brasserie und Snack-Shop im Büropark
- Dynamische Heizung mit zwei BHKW und zwei Heizkesseln
- 2 Notstromaggregate
- Isolierverglasung und außenliegender Sonnenschutz
- Doppel- und Hohlraumboden vorhanden
- Effiziente Raumaufteilung um zentralen Versorgungskern

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

■ Private Kindertagesstätte im Büropark

Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use (excellent)

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: 10,0, Technik: 10,0

■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 265

■ CO₂-Bilanz (in kg CO₂-Äquivalent/Jahr): 27

■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (3); 10-30% (3); 30-50% (1); 50-75% (0)

■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 4.253,0

■ Dachkonstruktion: Flachdach begrünt

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	17.194
TG-Stellplätze	540 St.
Außenstellplätze	32 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	61,84 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.004.804 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	37.536 EUR
Instandhaltungskosten	172.567 EUR
Mietausfallwagnis	200.192 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	410.295 EUR
Jahresreinertrag	4.594.509 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	16.910.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	48.490.000 EUR
Verkehrswert *	73.280.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	15,97
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	14,66
Bodenwertanteil am Verkehrswert	23,05%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	4.267,19 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.atrium.lu.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► [zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Sehr gute Lage im Teilmarkt Kirchberg im Nordosten d. Stadt
- Sehr gute Erreichbarkeit der Innenstadt u. des Flughafens
- Sichtlage an Hauptverkehrsachse
- Sehr gute Anbindungen an den ÖPNV und den Individualverkehr
- Regionaler Flughafen Findel in ca. 10 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in unmittelbarer Nähe
- Shopping-Center und Multiplex-Kino in unmittelbarer Nähe

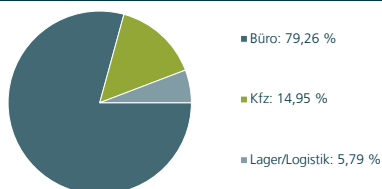
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

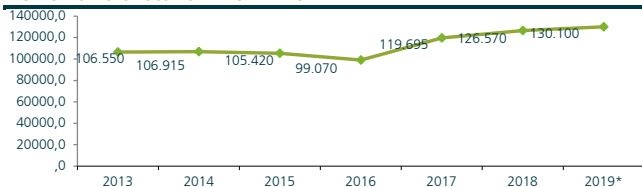
Grundstücksgröße in m ²	5.787,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2002 (-) / 2000
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	130.100.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	7.237.795 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*



Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteneinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	17.175	100%
davon vermietet	17.175	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 6-geschossige, repräsentative Büroimmobilie
- Hochwertige Aluminium-Glas- und Werksteinfassade
- Großzügige und repräsentative Eingangshalle
- Erschließung über 8 Personenaufzüge
- Individuell regelbare Kühlung in allen Bürobereichen
- Akustisch wirksame Metaldecken
- Natürliche Belüftung durch öffentbare Fenster
- Doppelboden in Büro- und Flurbereichen
- Sonnenschutzgläser u. elektrischer Sonnenschutz außen
- Flexible Größe der Mieteinheiten durch 4 Büroräume
- Flexible Raumgestaltung (Einzelbüros / Open space) möglich
- Lichte Raumhöhe in den Obergeschossen 3,00 m, im EG 4,00 m

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: keine Angaben, Technik: 10,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	17.174
TG-Stellplätze	322 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	53 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	7.237.795 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	72.378 EUR
Instandhaltungskosten	142.740 EUR
Mietausfallwagnis	289.512 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	504.630 EUR
Jahresreinertrag	6.733.165 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	28.940.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	66.820.000 EUR
Verkehrswert *	130.100.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	19,17
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	17,83
Bodenwertanteil am Verkehrswert	22,42%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	7.515,43 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Sehr gute Lage im "Central Business District"
- Sehr gute Anbindungen an ÖPNV und Individualverkehr
- A10 in wenigen Fahrminuten
- Bahnhof Amsterdam Zuid fußläufig erreichbar
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung
- Öffentliche Tiefgaragen neben dem Haus

Eckdaten

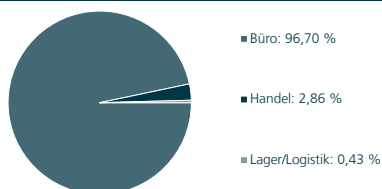
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m²	597,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2005 (-) / 2012
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	186.505.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	2,86 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	10.169.141 EUR

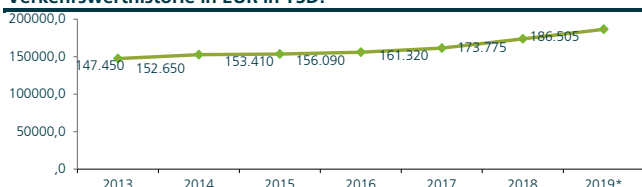
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Erbbaugrundstück

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

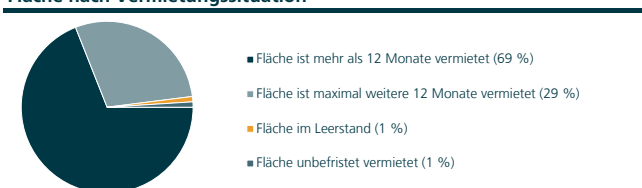


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	8.638	29%	2.948.567
2021	8.837	30%	3.263.008
2022	1.553	5%	588.803
2023	1.571	5%	618.695
2024	1.025	3%	364.099
2025	6.231	21%	2.199.835
2026			
ab 2027	1.274	4%	291.139
unbefristet	213	1%	

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	29.591	100%
davon vermietet	29.343	99%
davon leerstehend	248	1%
Anzahl Mieter	16	

Objektbeschreibung

- 23-geschossige Büroimmobilie mit einzigartiger Architektur
- Gebäude wurde von dem Architekten Raphael Vinoly entworfen
- Ausreichende Stellplätze im Parkhaus vorhanden
- Sehr repräsentativer Eingangsbereich mit Empfangstresen
- Eingangsbereich mit hochwertigem Natursteinboden und -wänden
- Zentrale Wärmespeicher für alle Gebäude im Mahler Viertel

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM NL (good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,0, Lager: keine Angaben, Technik: 4,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 458
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 50
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (13); ≥30% (3); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 7.984,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach
■ Am Objekt werden erneuerbare Energien erzeugt: ja

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

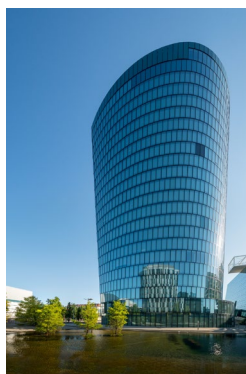
Mietfläche in m²	29.588
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	55,17 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	10.169.141 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	254.229 EUR
Verwaltungskosten	152.537 EUR
Instandhaltungskosten	275.566 EUR
Mietausfallwagnis	406.766 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.089.098 EUR
Jahresreinertrag	9.080.043 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	32.330.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	80.230.000 EUR
Verkehrswert *	186.505.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	20,42
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,23
Bodenwertanteil am Verkehrswert	17,44%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	6.265,04 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► [zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Sehr gute Autobahnanbindung
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung zur Innenstadt und Bahnhof
- Flughafen über A 22, A23, A4 in ca. 20 Fahrminuten
- Gastronomie und Handel sind in der direkten Umgebung
- Die Innenstadt befindet sich ca. 3 Km südwestlich
- Hauptbahnhof in ca. 15 Fahrminuten erreichbar
- Stadtteil Leopoldstadt, im 2. Bezirk Wiens
- In der Nähe des Praters

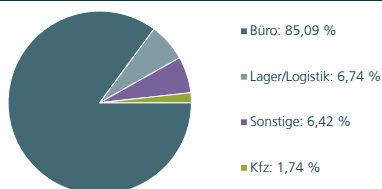
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m ²	3.299,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2009 (-) / 2017
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	117.890.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.745.064 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

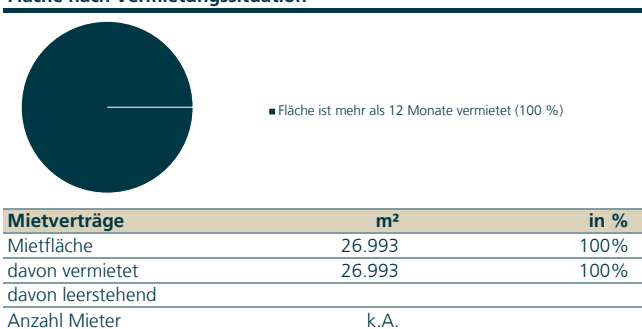


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Es handelt sich um ein 80 m hohes Bürohochhaus
- Das Gebäude hat drei Untergeschosse und 23 Obergeschosse
- 69 Tiefgaragenstellplätze
- Attraktive Glas-Metall Fassade, Dreifachverglasung
- Innenliegend elektrisch bedienbare Stoffrollos oder Lamellen
- Foyer erstreckt sich über zwei Etagen in modernem Design
- Zugang vom EG zur Galerie über Metalltreppenkonstruktion
- 6 Aufzüge im Haupteingangskern
- Fernwärmeheizung, Warmwasseraufbereitung über Boiler
- Büro- und andere Mietflächen im EG und den OGs: 21.487,42 m²
- Anteilige Gemeinflächen im EG und den OGs: 1.937,65 m²
- Archiv/ Lager/ sonstige Mietflächen in den UGs: 3.303,56 m²
- flexible Grundrissgestaltung über Erschließungskern möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM AT (excellent)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: 10,0, Technik: 10,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 509
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 31
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 7.583,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

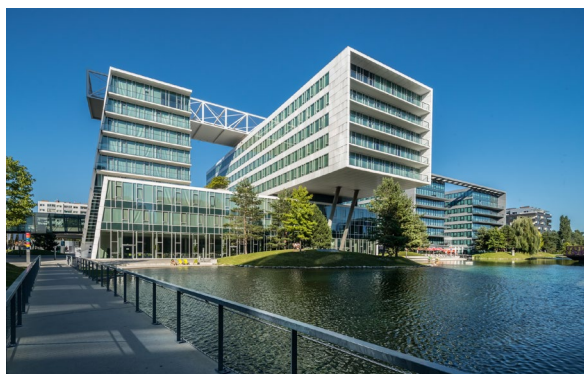
Mietfläche in m²	26.993
TG-Stellplätze	69 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	59,21 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.745.064 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	71.176 EUR
Instandhaltungskosten	206.070 EUR
Mietausfallwagnis	189.803 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	467.049 EUR
Jahresreinertrag	4.278.015 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	36.450.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	69.130.000 EUR
Verkehrswert *	117.890.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	27,23
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	24,55
Bodenwertanteil am Verkehrswert	31,29%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	4.315,19 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Sehr gute Autobahnanbindung
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung zur Innenstadt und Bahnhof
- Flughafen über A 22, A23, A4 in ca. 20 Fahrminuten
- Gastronomie und Handel sind in der direkten Umgebung
- Die Innenstadt befindet sich ca. 3 Km südwestlich
- Stadtteil Leopoldstadt, im 2. Bezirk Wiens
- Hauptbahnhof in ca. 15 Fahrminuten erreichbar
- In der Nähe des Praters

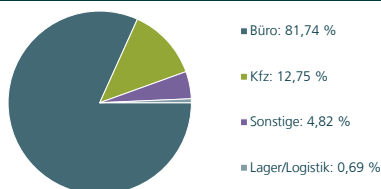
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

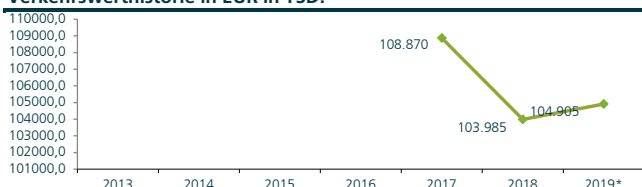
Grundstücksgröße in m ²	5.893,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2009 (-) / 2017
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	104.905.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.047.312 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

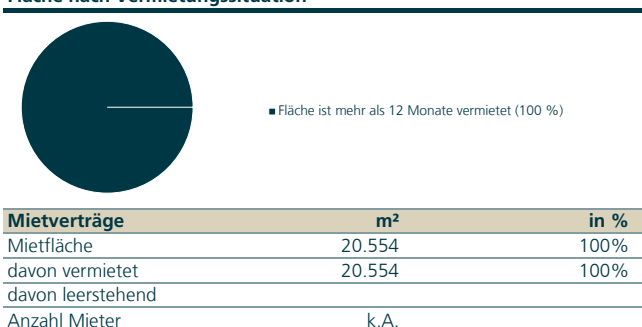


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteneinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Das Gebäude hat drei Untergeschosse und 8 Obergeschosse
- Im 3. bis 1. UG befinden sich 431 Tiefgaragenstellplätze
- Fassade besteht aus modernen Metall-Glaselementen
- Das Foyer verfügt über einen hochwertigen Steinzeug Belag
- 6 Aufzüge in 2 Haupteintrittskernen
- Fernwärmeheizung, Warmwasseraufbereitung über Boiler
- Klimatisierung über Kühldecken mit Betonkernaktivierung
- Büro- und andere Mietflächen im EG und den OGs: 18.678,62 m²
- Anteilige Gemeinflächen im EG und den OGs: 1.272,78 m²
- Archiv/ Lager/ sonstige Mietflächen in den UGs: 284,66 m²
- Im Buffetbereich mit Steinzeugbelägen ansonsten Parkett

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM AT (excellent)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: 10,0, Technik: 10,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 402
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 21
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 10.809,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	20.554
TG-Stellplätze	430 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	59,21 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.047.312 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	40.473 EUR
Instandhaltungskosten	182.272 EUR
Mietausfallwagnis	161.892 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	384.637 EUR
Jahresreinertrag	3.662.675 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	32.410.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	61.450.000 EUR
Verkehrswert *	104.905.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	28,54
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	25,82
Bodenwertanteil am Verkehrswert	31,01%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	5.085,14 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

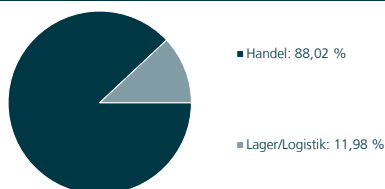
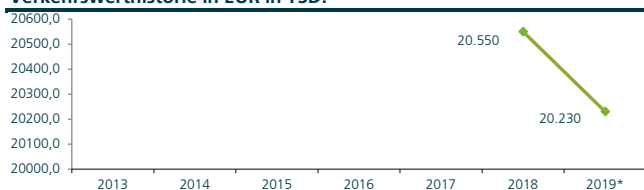
**Lage**

- Privilegierte Altstadtlage in der größten Lissaboner Einkaufsstraße für
- Exzellente ÖPV Anbindung, Metrostation Baixa-Chiado in 50 Meter

Eckdaten**Stichtag: 31.12.2019**

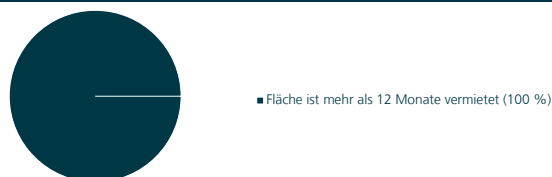
Grundstücksgröße in m²	469,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2. Hälfte 18. Jhdtd(2000) / 2018
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	20.230.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	796.620 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten**Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*****Auslaufende Mietverträge****

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation

Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	2.305	100%
davon vermietet	2.305	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 4-geschossiges Eckgebäude mit weitläufiger Fassade auf 2 Straßen
- Weitläufige Fassade mit hoher Visibilität
- Haupteingang im EG zur renommierten Einkaufsstraße Rua Augusta

► [zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 30,0, Lager: 20,0, Technik: 30,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
- Dachkonstruktion: Steildach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

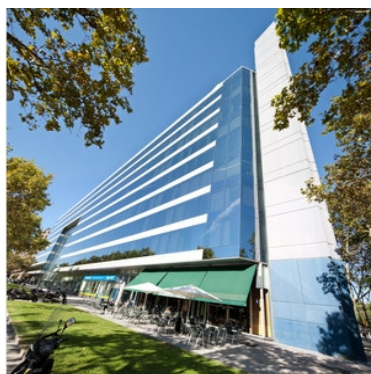
Mietfläche in m²	2.324
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	48,33 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	796.620 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	3.983 EUR
Verwaltungskosten	9.958 EUR
Instandhaltungskosten	13.637 EUR
Mietausfallwagnis	31.865 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	59.443 EUR
Jahresreinertrag	737.177 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	9.380.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	4.250.000 EUR
Verkehrswert *	20.230.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	27,85
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	25,77
Bodenwertanteil am Verkehrswert	45,69%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	8.833,91 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Beste Lage im Central Business District
- Liegt in einem verkehrstechn. sehr gut erschl. Büropark
- Sehr gute Anbindungen an ÖPNV sowie an den Individualverkehr
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung
- Supermärkte und Gastronomien fußläufig erreichbar

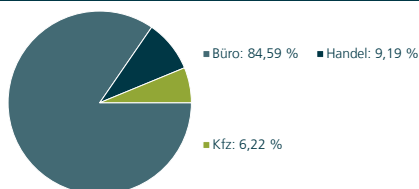
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

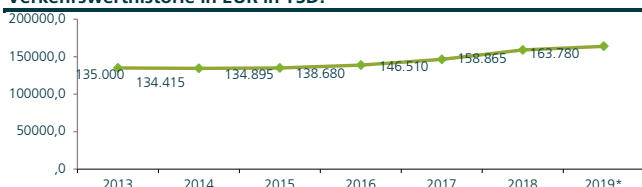
Grundstücksgröße in m ²	6.758,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1993 (2013) / 2010
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	163.780.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	2,43 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	9.058.908 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

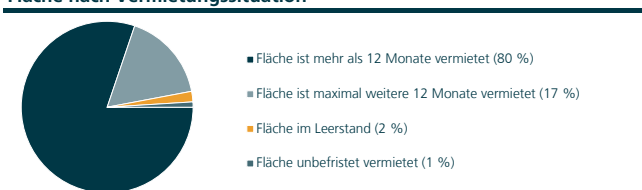


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	4.891	17 %	1.404.078
2021	12.582	45 %	4.198.208
2022	4.604	16 %	1.359.484
2023	3.754	13 %	1.280.155
2024	779	3 %	274.833
2025			
2026			
ab 2027	1.308	5 %	631.558
unbefristet	159	1 %	

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	28.578	100 %
davon vermietet	28.077	98 %
davon leerstehend	501	2 %
Anzahl Mieter	36	

Objektbeschreibung

- 9-geschossiges, attraktives Bürogebäude
- 2013 fertiggestelltes, umfangreiches Refurbishment
- Glas-Metall-Fassade
- Begrünte Außenanlage auf der Rückseite des Gebäudes
- Tiefgaragenstellplätze in den Untergeschossen des Gebäudes
- 2 Eingangsbereiche
- Haupteingang mit großem Foyer
- Zutrittskontrolle vorhanden
- Klimatisierung der Büroflächen vorhanden
- Doppelverglaste Fenster
- Büroflächen ab 240 m² teilbar
- Laden- und Serviceflächen im EG des Gebäudes

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: keine Angaben, Technik: 5,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 63
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (35); ≥30% (1); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 8.950,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

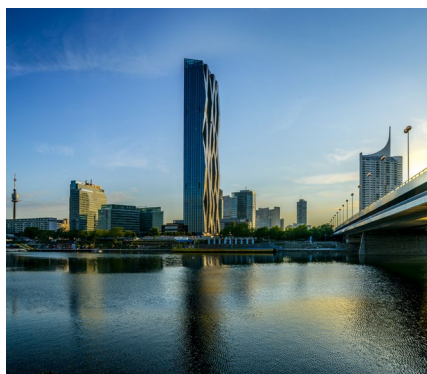
Mietfläche in m²	28.578
TG-Stellplätze	427 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	60,67 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	9.058.908 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	22.647 EUR
Verwaltungskosten	90.589 EUR
Instandhaltungskosten	282.822 EUR
Mietausfallwagnis	362.356 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	758.414 EUR
Jahresreinertrag	8.300.494 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	45.950.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	87.130.000 EUR
Verkehrswert *	163.780.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	19,78
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	18,12
Bodenwertanteil am Verkehrswert	27,99%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	5.743,93 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Objekt befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk
- Bezirk Donaustadt
- Bedeutendster Bürostandort außerhalb des Zentrums
- Direkter Zugang Bundesstraße 8
- Mit der U1 in 8 Minuten im Zentrum
- Internationaler Flughafen in ca. 20 Minuten erreichbar
- Wien Hbf. in ca. 15 Fahrminuten erreichbar

Eckdaten

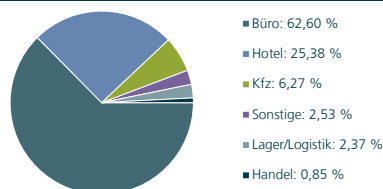
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m ²	22.607,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2013 (-) / 2017
Halteform	Beteiligungsgesell. (Wertangaben: 100%; Beteiligung: 60%, 40%)
Gutachterlicher Verkehrswert*	349.935.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	7,65 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	15.057.384 EUR

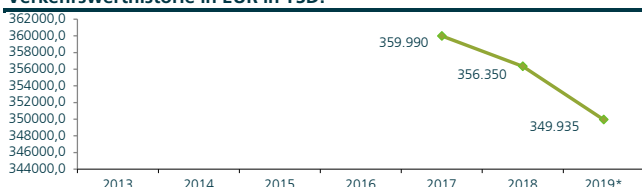
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Internes Joint Venture: Deka-ImmobilienGlobal 60%, Deka-ImmobilienEuropa 40%

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

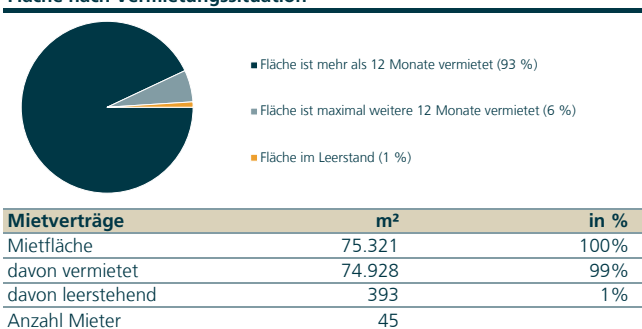


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	4.841	6%	955.109
2021	3.733	5%	753.922
2022	5.305	7%	1.026.456
2023	1.997	3%	381.120
2024	75		20.116
2025	9.400	13%	2.473.476
2026	1.991	3%	403.687
ab 2027	47.420	63%	4.530.175
unbefristet	165		126.486

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Durch den Architekt Dominique Perrault geplant
- Besticht durch seine imposante und moderne Architektur
- Mit seinen 250 Metern die höchste Büroimmobilie Österreichs
- Der Turm verfügt über 60 Ober- und 4 Untergeschosse
- Nutzung als Hotel, Büro, Fitnesscenter und Gastronomie
- Hotel verfügt über 253 Zimmer, 2 Restaurants und 2 Bars
- Moderne vorgehängte Glaselementfassade
- 29 Aufzüge, derzeit die schnellsten Aufzüge Österreichs
- 625 Stellplätze davon 565 Tiefgaragenstellplätze
- Kühlung durch Quellaftung und Betonkernaktivierung
- Heizen erfolgt über Ferwärme
- Flexible Raumkonzepte und Nutzungen möglich
- Kantinengebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und / oder Steuer-Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

- Sehr einladender Lobbybereich mit Naturstein und Metall

Nachhaltigkeitsangaben

- LEED for Core & Shell (platinum)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: 10,0, Technik: 10,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 306
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 15
- Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (42); ≥30% (1); ≥50% (1); ≥75% (0)
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 76.796,0
- Dachkonstruktion: Flachdach
- Am Objekt werden erneuerbare Energien erzeugt: ja

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	75.322
TG-Stellplätze	414 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	63,71 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	15.057.384 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	112.930 EUR
Verwaltungskosten	150.574 EUR
Instandhaltungskosten	793.859 EUR
Mietausfallwagnis	602.295 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.659.658 EUR
Jahresreinertrag	13.397.726 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	90.430.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	297.600.000 EUR
Verkehrswert *	349.935.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	26,33
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	23,43
Bodenwertanteil am Verkehrswert	25,63%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	4.683,49 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter dctower.at.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

'Tower 185'

Friedrich-Ebert-Anlage 35-37

60327 Frankfurt am Main

**Lage**

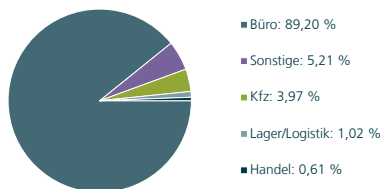
- In zentraler Lage in Frankfurt am Main
- Zwischen Europaviertel, Messe, Westend, Bankenviertel
- Hauptbahnhof in ca. 7 Gehminuten
- Optimale Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr
- Über die Theodor-Heuss-Allee an das Autobahnkreuz angebunden
- Gute Nahversorgung durch Shopping Center Skyline Plaza

Eckdaten**Stichtag: 31.12.2019**

Grundstücksgröße in m ²	17.830,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2012 (-) / 2018
Halteform	Beteiligungsgesell. (Wertangaben: 100%; Beteiligung: 40%, 30%, 15%, 15%)
Gutachterlicher Verkehrswert*	774.980.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	5,79 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	30.969.912 EUR

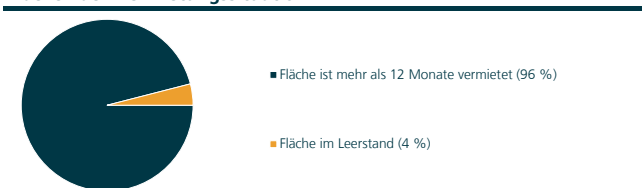
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Internes Joint Venture: Deka-ImmobilienGlobal 15%, Deka-ImmobilienEuropa 40%, WestInvest InterSelect 30%, WestInvest ImmoValue 15%

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten**Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*****Auslaufende Mietverträge****

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	6		302.057
2021	1.921	2%	631.379
2022	10.058	10%	3.755.515
2023	4.858	5%	1.650.607
2024	7.849	8%	3.100.044
2025	8.579	9%	3.482.484
2026	63.279	64%	19.817.137
ab 2027	2.243	2%	652.996
unbefristet	346		26.513

** Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation

Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	102.792	100%
davon vermietet	99.138	96%
davon leerstehend	3.655	4%
Anzahl Mieter	32	

Objektbeschreibung

- Hufeisenförmiger Sockelbau mit 6 Vollgeschossen
- Mittig Hochhaus mit 50 Vollgeschossen
- Architektur: Prof. Christoph Mäckler
- Höhe: ca. 200 m inkl. Technikaufbauten, vierthöchste Gebäude in Deutschland
- Imposante Vorfahrt, Zugang über Arkaden
- 552 Stellplätze auf 2 Untergeschossen,
- Repräsentative 5 geschosshoher Eingangsbereich von 19,5 m
- Besetzter Empfang, Wartebereich und öffentl. Sanitärflächen
- 10 Hochgeschwindigkeitsaufzüge, 2 Tiefgaragen Shuttelaufzüge
- Konferenzbereich und Kantine des Hauptmieters im EG
- Wärmeversorgung über Ferndampfanschluss
- Hochwertige Ausbauqualität und Ausstattung
- Öffnbare Fenster, Blendschutz

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

'Tower 185'

Friedrich-Ebert-Anlage 35-37

60327 Frankfurt am Main

**Objektbeschreibung**

- Heiz-Kühldecken in den Büroflächen
- 4 Mieteinheiten je Etage möglich
- Konferenzflächen buchbar über Regus
- Italienisches Restaurant und Café Bar im Gebäude

Nachhaltigkeitsangaben

- LEED for New Construction (gold)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: 7,5, Technik: 5,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 268,5
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 73,7
- Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (31); 30% (0); 50% (0); 75% (1)
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 39.941,0
- Dachkonstruktion: Flachdach, Kiesschüttung

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	102.836
TG-Stellplätze	552 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	51,87 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	30.969.912 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	154.850 EUR
Verwaltungskosten	154.850 EUR
Instandhaltungskosten	1.001.620 EUR
Mietausfallwagnis	1.548.496 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	2.859.816 EUR
Jahresreinertrag	28.110.096 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	233.930.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	451.110.000 EUR
Verkehrswert *	774.980.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	27,39
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	24,86
Bodenwertanteil am Verkehrswert	30,38%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	7.487,55 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter tower185.de.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► [zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Deka-ImmobilienEuropa

'CTPark Prague North 1'

Kozomín c.p. 501
27745 Kozomín



Lage

- Strategisch günstiger Logistik-Standort
- Ca. 20 km nördlich von Prag
- Sehr gute Anbindung an die Prager Innenstadt
- Hervorragende Anbindung an die Autobahn D8 (Prag - Dresden)
- Flughafen Václav Havel ca. 30 Fahrminuten

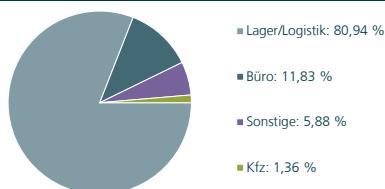
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

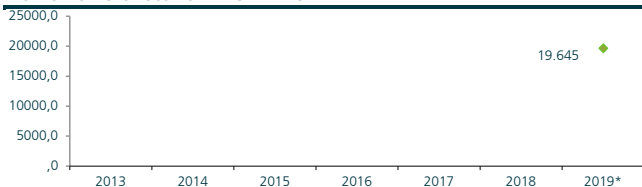
Grundstücksgröße in m²	68.897,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2010 (-) / 2018
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	19.645.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	3,46 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.250.592 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

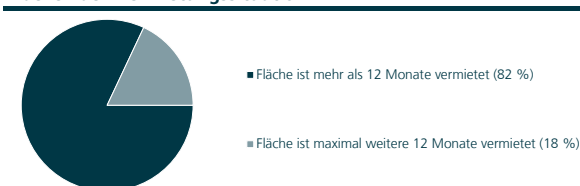


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	3.912	18%	206.547
2021			
2022	6.350	29%	321.248
2023	6.250	29%	333.650
2024	2.505	12%	142.483
2025			
2026			
ab 2027	2.539	12%	142.524
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	21.556	100%
davon vermietet	21.556	100%
davon leerstehend		
Anzahl Mieter	6	

Objektbeschreibung

- Logistikzentrum
- Deckenhöhe 10,5 m
- Traglast 5 t
- Sprinkler System vorhanden
- 32 Laderampen
- 205 Außenstellplätze
- Klimaanlage in den Büroflächen vorhanden

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 2,9, Lager: 49,0, Technik: 49,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (1); 30% (5); 50% (0); 75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	21.556
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	205 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	37,9 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.250.592 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	12.506 EUR
Instandhaltungskosten	65.707 EUR
Mietausfallwagnis	50.024 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	128.237 EUR
Jahresreinertrag	1.122.355 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	4.200.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	11.120.000 EUR
Verkehrswert *	19.645.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	17,71
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	15,90
Bodenwertanteil am Verkehrswert	21,13%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	922,25 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Deka-ImmobilienEuropa

'CTPark Prague North 2'

Kozomín c.p. 504
27745 Kozomín



Lage

- Strategisch günstiger Logistik-Standort
- Ca. 20 km nördlich von Prag
- Sehr gute Anbindung an die Prager Innenstadt
- Hervorragende Anbindung an die Autobahn D8 (Prag - Dresden)
- Flughafen Václav Havel ca. 30 Fahrminuten

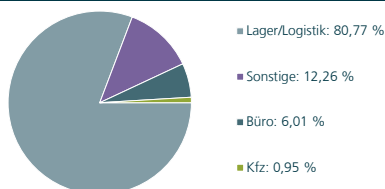
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

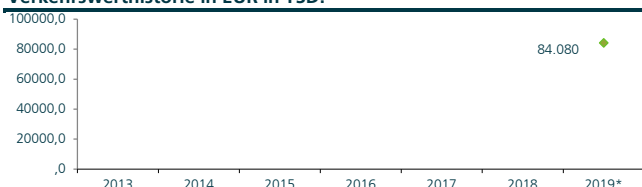
Grundstücksgröße in m²	160.786,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2018 (-) / 2018
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	84.080.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	10,22 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.400.316 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

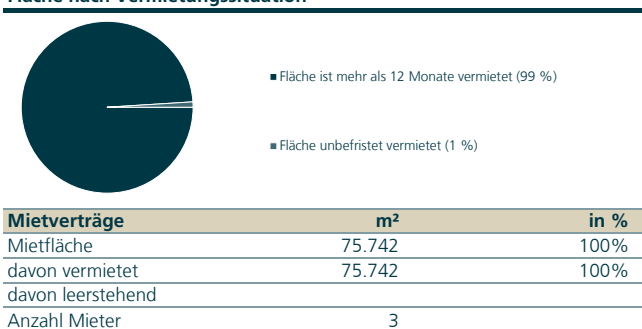


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020			
2021			
2022			
2023			
2024			
2025	6.441	9%	450.093
2026			
ab 2027	68.875	91%	4.914.750
unbefristet	426	1%	

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Logistikzentrum
- Deckenhöhe 12 m
- Traglast 5 t
- Sprinkler System vorhanden
- 87 Laderampen
- LED-Beleuchtung in Lager- und Büroflächen
- 303 PKW-Stellplätze
- Klimaanlage in den Büroflächen vorhanden
- 1 Aufzug in den Büroflächen vorhanden

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 2,9, Lager: 49,0, Technik: 49,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (0); ≥30% (2); ≥50% (0); ≥75% (1)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	75.742
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	298 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	47,11 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	4.400.316 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	44.003 EUR
Instandhaltungskosten	277.358 EUR
Mietausfallwagnis	176.013 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	497.374 EUR
Jahresreinertrag	3.902.942 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	16.880.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	46.740.000 EUR
Verkehrswert *	84.080.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	21,86
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	19,39
Bodenwertanteil am Verkehrswert	19,78%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	1.126,46 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
 Investment GmbH
 Taunusanlage 1
 60329 Frankfurt
 Postfach 11 05 23
 60040 Frankfurt
 Telefon: (0 69) 71 47-0
 konzerninfo@deka.de
 www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
 Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Deka-ImmobilienEuropa 'Tesco Distribution Center'

Prumyslova 500
25070 Postrizin



Lage

- Strategisch günstiger Logistik-Standort
- Ca. 20 km nördlich von Prag
- Sehr gute Anbindung an die Prager Innenstadt
- Hervorragende Anbindung an die Autobahn D8 (Prag - Dresden)
- Flughafen Václav Havel ca. 30 Fahrminuten

Eckdaten

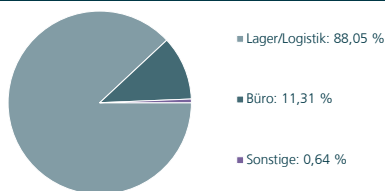
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m²	306.517,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2006, 2013 (-) / 2009
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	60.575.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.474.466 EUR

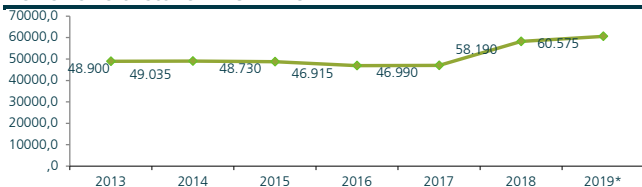
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Verkehrswertanstieg 2012 aufgrund eines Erweiterungsbaus.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

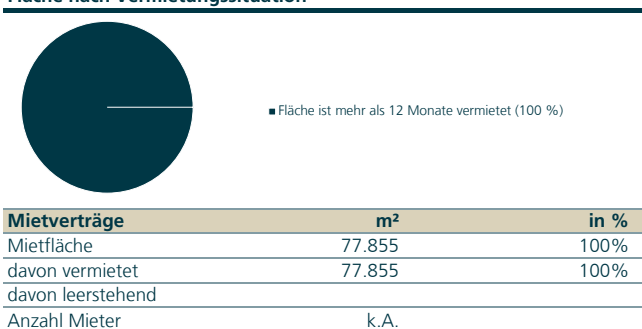


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteneinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Logistikzentrum 24h und 7 Tage durchgehend in Betrieb
- Lagerhallen mit 2-geschossigen Vorbauten
- Vorbauten dienen als Büro- und Sozialräume
- Stahlbetonkonstruktion mit Stahl-Sandwich-Paneel-Fassade
- Gelände vollständig mit Zaunanlage eingefriedet
- LKW-Waschanlage
- Eigene Tankstelle
- Schallschutzwand zum Nachbarn
- Zufahrt über Pfortenanlage
- Kantine für Mitarbeiter
- 1 Hochregallager mit 69 Ladedocks
- 1 Kühlager mit 49 Ladedocks
- Erweiterungsflächen für Hallenerweiterung vorhanden

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Deka-ImmobilienEuropa
'Tesco Distribution Center'

Prumyslova 500
25070 Postrizin



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: keine Angaben, Lager: 20,0 - 50,0, Technik: 20,0 - 50,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 289
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 61
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 14.514,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach
■ Am Objekt werden erneuerbare Energien erzeugt: ja

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	77.855
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	598 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	39,08 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.474.466 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	34.745 EUR
Instandhaltungskosten	195.218 EUR
Mietausfallwagnis	104.234 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	334.197 EUR
Jahresreinertrag	3.140.269 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	12.260.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	32.540.000 EUR
Verkehrswert *	60.575.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	18,68
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	16,89
Bodenwertanteil am Verkehrswert	20,90%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	753,58 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.
Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Repräsentative Lage im 4. Bezirk Prag Pankrac
- Sehr gute Anbindung an ÖPNV sowie den Individualverkehr
- Shopping-Center in unmittelbarer Umgebung
- Innenstadt in ca. 10 Fahrminuten
- Flughafen in ca. 30-45 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung

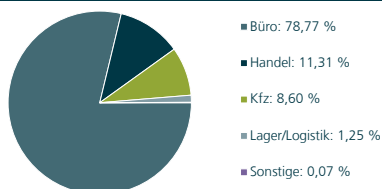
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

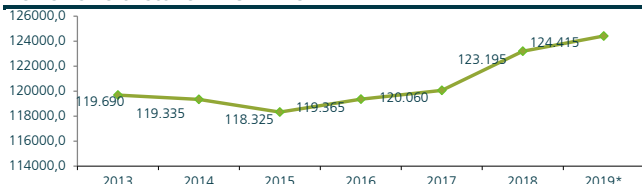
Grundstücksgröße in m ²	16.484,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2008 (-) / 2009
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	124.415.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	2,92 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	8.463.324 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

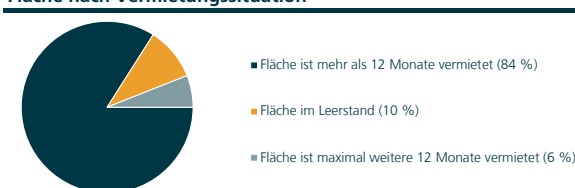


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	2.644	7%	443.586
2021	7.596	20%	1.514.270
2022	17.310	47%	3.465.788
2023	2.391	6%	640.959
2024	4.003	11%	968.498
2025	1.246	3%	254.344
2026			
ab 2027	1.916	5%	512.852
unbefristet	71		10.030

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	41.244	100%
davon vermietet	37.177	90%
davon leerstehend	4.067	10%
Anzahl Mieter	32	

Objektbeschreibung

- 2 moderne, 9-geschossige Bürogebäude
- Gebäude sind durch die Tiefgarage verbunden
- Läden, Apotheke, Banken und Gastronomie im EG
- Exklusiv durch Mieter genutzte Terrassen
- Repräsentativ begrünte Innenhöfe
- Ausreichende Anzahl an Stellplätzen vorhanden
- In jedem Baukörper ein 24 Stunden besetzter Empfang
- Zutrittskontrollsystem mit Kartenlesern und Drehkreuzanlage
- Großzügige Foyers
- In jedem Baukörper eine Kantine im EG mit Außenterrasse
- Doppelboden, Kühlung
- Doppelboden in den Mietflächen vorhanden
- Geschosse sind in 2-3 separate Mieteinheiten aufteilbar

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

- Barrierefreier Zugang zu den Büros

Nachhaltigkeitsangaben

- BREEAM In-Use: Asset (excellent)/ BldngMgmt (excellent)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: 5,0, Technik: 5,00 - 10,00
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 225
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 50
- Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (30); ≥30% (1); ≥50% (1); ≥75% (0)
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 18.152,0
- Dachkonstruktion: Flachdach, begrünt

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	41.244
TG-Stellplätze	484 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	58,92 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	8.463.324 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	169.266 EUR
Instandhaltungskosten	345.071 EUR
Mietausfallwagnis	338.533 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	852.870 EUR
Jahresreinertrag	7.610.454 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	26.370.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	100.890.000 EUR
Verkehrswert *	124.415.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	16,64
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	14,96
Bodenwertanteil am Verkehrswert	20,83%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	3.070,02 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Zentrale Lage am Bürostandort Pankrác
- Shopping Center Arkády in 5 Gehminuten erreichbar
- Liegt in verkehrstechnisch sehr gut erschlossenem Büropark
- U-Bahnhaltestelle in 5 Gehminuten
- Flughafen in ca. 30 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung

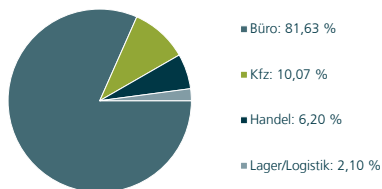
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

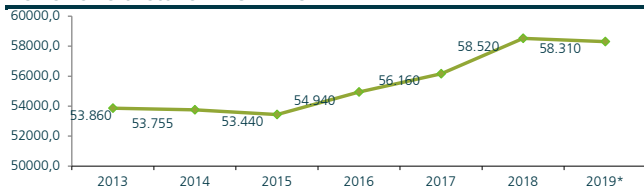
Grundstücksgröße in m ²	6.764,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2012 (-) / 2012
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	58.310.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.318.156 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

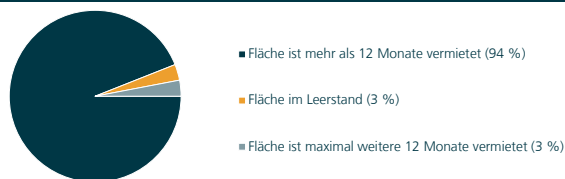


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	17.266	100%
davon vermietet	16.689	97%
davon leerstehend	577	3%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- 8-geschossiges, repräsentatives Büro- und Geschäftshaus
- Ausreichende Stellplätze vorhanden
- Großzügiges Atrium mit Glasdach
- Zutrittskontrollsystem mit Kartenlesern und Drehkreuzanlage
- 4 Personenaufzüge vorhanden
- Kantine vorhanden
- Mechanische Belüftung und Klimatisierung vorhanden
- Doppelboden in den Mietflächen
- Flexible Aufteilung in Einzel-, Gruppen- oder Großraumbüros

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ LEED for Core & Shell (platinum)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: 3,50 - 5,00, Technik: 3,50 - 5,00
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 167
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 37
■ Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 9.020,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	17.266
TG-Stellplätze	232 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	62,42 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.318.156 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	49.772 EUR
Instandhaltungskosten	128.920 EUR
Mietausfallwagnis	132.726 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	311.418 EUR
Jahresreinertrag	3.006.738 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	11.500.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	44.990.000 EUR
Verkehrswert *	58.310.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	19,09
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	17,30
Bodenwertanteil am Verkehrswert	20,04%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	3.323,87 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

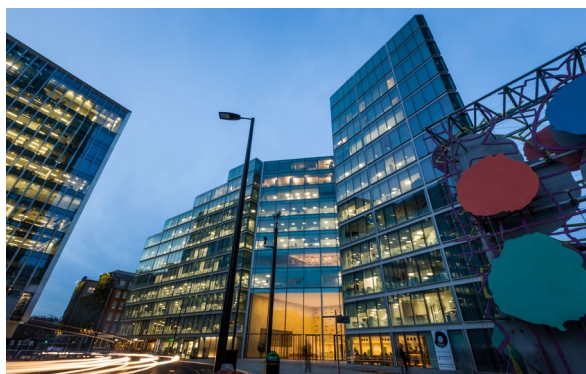
Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

'Verde'

10 Bressenden Place

London SW1E 5DR



Lage

- prominente Lage im Teilmarkt Victoria
- unmittelbare Nähe zum Buckingham Palast
- hervorragende Anbindung an ÖPNV
- Victoria Station 150 m entfernt (u.a. Crossrail)
- ca. 30 min bis Gatwick Airport und 45 min bis Heathrow Airport
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in der Nähe
- umfassendes gastronomisches Angebot in unmittelbarer Nachbarschaft

Eckdaten

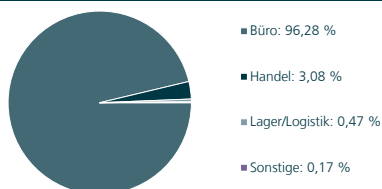
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in sqft.	59.198,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1960 (1994/2017) / 2018
Halteform	Beteiligungsgesell. (Wertangaben: 100%; Beteiligung: 60%, 40%)
Gutachterlicher Verkehrswert*	451.760.000 GBP
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	8,48 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	21.674.275 GBP

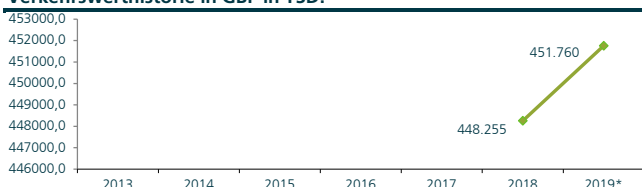
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Internes Joint Venture: Deka-ImmobilienEuropa 40%, WestInvest ImmoValue 60%

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in GBP in TSD.*

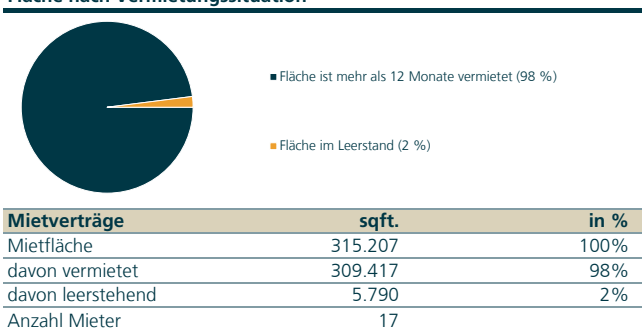


Auslaufende Mietverträge**

	sqft.	in % (sqft.)	in GBP p.a.
2019			
2020			
2021	5.070	2%	367.575
2022	16.429	5%	1.227.687
2023	14.751	5%	995.693
2024	10.216	3%	755.984
2025			
2026	88.795	29%	6.497.108
ab 2027	174.156	56%	11.599.162
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	sqft.	in %
Mietfläche	315.207	100%
davon vermietet	309.417	98%
davon leerstehend	5.790	2%
Anzahl Mieter	17	

Objektbeschreibung

- in 2016/2017 hochwertig kernsaniertes Büro- und Retailgebäude
- 3 Eingänge
- separater Empfang für Hauptmieter möglich
- Cafe im Erdgeschoss
- Fitnessstudio
- 6 Terrassen inkl. einer großflächigen Dachterrasse im 11. Obergeschoss
- 400 Fahrradstellplätze sowie 40 Spinde für Klappräder
- moderne Grade A Flächen über insgesamt 10 Obergeschosse
- Moderner Konferenzbereich
- gute Drittverwendungsmöglichkeit aller Flächen
- Flexible Flächenaufteilung möglich
- repräsentative Fassade
- 8 Personen-, 1 Feuerwehr- und 2 Lastenaufzüge

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und / oder Steuer-Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM UK (excellent)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,5, Lager: keine Angaben, Technik: 7,5
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): keine Angaben
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): keine Angaben
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (13); ≥30% (4); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): keine Angaben
■ Dachkonstruktion: Flachdach
■ Am Objekt werden erneuerbare Energien erzeugt: ja

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in sqft.	314.577
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	51,04 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	21.674.275 GBP
Nicht umlagefähige Betriebskosten	54.186 GBP
Verwaltungskosten	162.557 GBP
Instandhaltungskosten	78.645 GBP
Mietausfallwagnis	758.600 GBP
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.053.988 GBP
Jahresreinertrag	20.620.287 GBP
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	153.910.000 GBP
Wert der baulichen Anlagen	193.400.000 GBP
Verkehrswert *	451.760.000 GBP
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	21,95
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	20,88
Bodenwertanteil am Verkehrswert	34,01%
Verkehrswert pro sqft. Mietfläche	1.438,60 GBP

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

WestInvest Gesellschaft
für Investmentfonds mbH
Hamborner Straße 55
40472 Düsseldorf
Postfach 10 42 39
40033 Düsseldorf
Telefon: (02 11) 8 82 88 - 500
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

'One Rathbone Square'

1 Rathbone Square

London W1



Lage

- Prominente Lage im West End
- Hohe Attraktivität für Investoren
- Fußläufige Anbindung an die wichtigsten U-Bahnen
- Crossrail Station in unmittelbarer Nähe
- City Airport und Heathrow in ca. 45 Fahrminuten
- Ab ca. 2030 einziger Knotenpunkt für Crossrail 1 & 2
- Oxford Street wenige Meter entfernt
- Exklusive Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Eckdaten

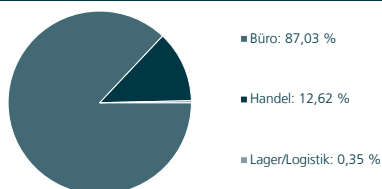
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in sqft.	104.544,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2017 (-) / 2017
Halteform	Beteiligungsgesell. (Wertangaben: 100%; Beteiligung: 60%, 40%)
Gutachterlicher Verkehrswert*	410.180.000 GBP
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	19.425.243 GBP

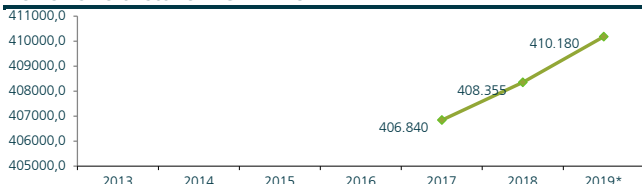
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Internes Joint Venture: Deka-ImmobilienEuropa 40%, WestInvest InterSelect 60%

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in GBP in TSD.*

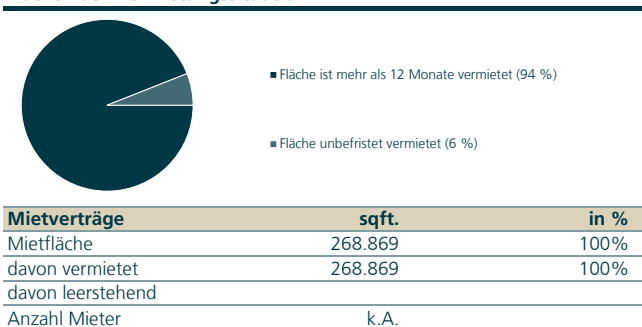


Auslaufende Mietverträge**

	sqft. in % (sqft.)	in GBP p.a.
2019	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Objektbeschreibung

- Erstklassiges Büro- und Geschäftshaus im Londoner West End
- Freistehendes Grundstück mit ca. 2.3 ha
- Campusartige Anordnung des Gesamtgebäudes
- Innenliegender, öffentlicher Platz mit Gartenanlage
- Haupteingang an Kreuzung Newman Street und Rathbone Place
- Doppel- und Hohlraumboden
- Vollklimatisierung für alle Bereiche
- Flexible Büroaufteilung und kleinteilige Vermietung möglich

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

'One Rathbone Square'

1 Rathbone Square
London W1

**Nachhaltigkeitsangaben**

- BREEAM New Construction (excellent)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,5, Lager: keine Angaben, Technik: 5,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 332
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 37
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 35.495,0
- Dachkonstruktion: Flachdach
- Am Objekt werden erneuerbare Energien erzeugt: ja

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

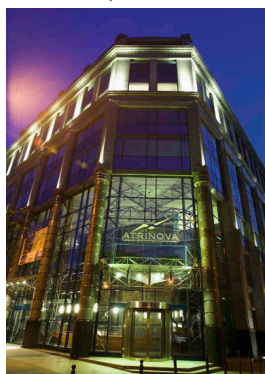
Mietfläche in sqft.	268.869
TG-Stellplätze	0 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	57,5 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	19.425.243 GBP
Nicht umlagefähige Betriebskosten	97.126 GBP
Verwaltungskosten	97.126 GBP
Instandhaltungskosten	160.863 GBP
Mietausfallwagnis	777.010 GBP
Bewirtschaftungskosten gesamt	1.132.125 GBP
Jahresreinertrag	18.293.118 GBP
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	230.000.000 GBP
Wert der baulichen Anlagen	168.600.000 GBP
Verkehrswert *	410.180.000 GBP
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	22,38
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	21,08
Bodenwertanteil am Verkehrswert	56,18%
Verkehrswert pro sqft. Mietfläche	1.522,71 GBP

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

WestInvest Gesellschaft
für Investmentfonds mbH
Hamborner Straße 55
40472 Düsseldorf
Postfach 10 42 39
40033 Düsseldorf
Telefon: (02 11) 8 82 88 - 500
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► [zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Erstklassige Lage im 5. Bezirk des Stadtteils "Pest"
- U-Bahn-Station "Arany János Utca" fußläufig erreichbar
- Flughafen in ca. 26 Fahrminuten
- Bahnhof in ca. 7 Fahrminuten

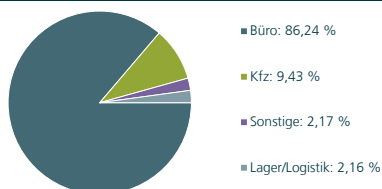
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

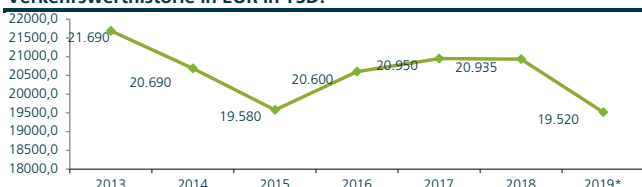
Grundstücksgröße in m ²	1.850,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	1998 (-) / 1999
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	19.520.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	2,39 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.679.004 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

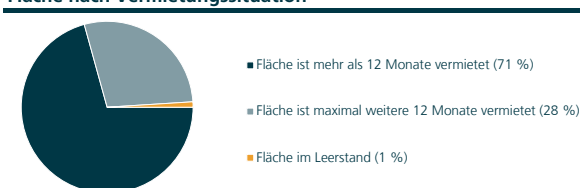


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	2.912	29%	516.110
2021	1.695	17%	298.105
2022	1.295	13%	232.001
2023	4.261	42%	730.807
2024			
2025			
2026			
ab 2027			
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	10.299	100%
davon vermietet	10.163	99%
davon leerstehend	136	1%
Anzahl Mieter	8	

Objektbeschreibung

- 7-geschossige Büroimmobilie mit Natursteinfassade
- Stahlbetonskelettkonstruktion
- Ausreichende Stellplätze in der 3-geschossigen TG vorhanden
- Atriumartiger Lichthof mitten im Gebäude unter dem Glasdach
- großzügige und attraktive Eingangshalle
- 4 Aufzüge vorhanden
- Zentralheizung und Vollklimatisierung vorhanden
- Abgehängte Decken und teilw. Doppelböden in den Büroflächen

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4,0, Lager: keine Angaben, Technik: 4,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 532
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 64
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (4); 10-30% (3); 30-50% (1); 50-75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 3.823,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	10.299
TG-Stellplätze	110 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	48,92 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.679.004 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	33.580 EUR
Instandhaltungskosten	95.952 EUR
Mietausfallwagnis	67.160 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	196.692 EUR
Jahresreinertrag	1.482.312 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	5.550.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	18.780.000 EUR
Verkehrswert *	19.520.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	13,82
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	12,20
Bodenwertanteil am Verkehrswert	27,09%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	1.989,51 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.atrinova.hu.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

Stortingsgata 6
0100 Oslo



Lage

- Beste Innenstadtlage im CBD
- Unmittelbar am norwegischen Parlament
- Direkt an der Haupteinkaufsstraße Karl-Johanns Gate
- Straßenbahn, Bus und U-Bahn fußläufig erreichbar
- Autobahn in ca. 5 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 10 Gehminuten
- Flughafen in ca. 40 Fahrminuten
- Reichhaltiges, gastronomisches Angebot in unmittelbarer Nähe
- Exklusive Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft

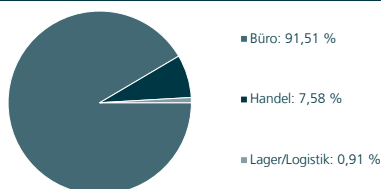
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

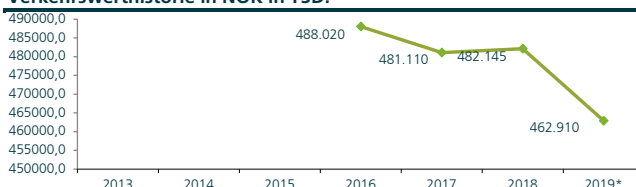
Grundstücksgröße in m ²	989,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2004 (2014) / 2016
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	462.910.000 NOK
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	20.783.610 NOK

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in NOK in TSD.*

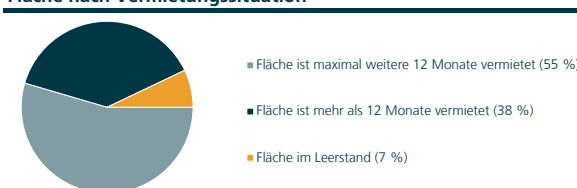


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in NOK p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	5.982	100%
davon vermietet	5.544	93%
davon leerstehend	438	7%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- Büroimmobilie bestehend aus 2 Gebäudeteilen
- Der Neubau besteht aus 7, der Altbau aus 5 Obergeschossen
- Erdgeschoss Retailflächen, Obergeschosse Büroflächen
- Der Neubau hat eine Glasfassade mit markanten Holzrahmen
- Der Altbau hat eine repräsentative Gründerzeitfassade
- Außenanlage, die an eine Grünanlage angrenzt
- Helles, großzügiges Atrium mit Glasdach im Innenbereich
- Ausreichende Tiefgaragen- und Stellplätze vorhanden
- Zentraler Eingangsbereich für die Büroflächen
- 3 Personenaufzüge,
- Kantine für den Bürobereich im EG vorhanden
- Teilklimatisierung, Be- und Entlüftung, Fernwärme beheizt
- Flächendeckende Brandmeldeanlage

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

- Neubau hat bodentiefe Fenster, vorgerüstetes Kartensystem
- Grundrisse sowohl für Großraum als auch Zellenbüros geeignet
- Das Objekt ist multitenantfähig
- Neubau teilweise mit Sprinkleranlage

Nachhaltigkeitsangaben

- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0; Lager: 5,00-10,00; Technik: 3,00-5,00
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 184
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 1
- Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (4); ≥30% (0); ≥50% (1); ≥75% (1)
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 2.152,0
- Dachkonstruktion: Flachdach, Glas

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

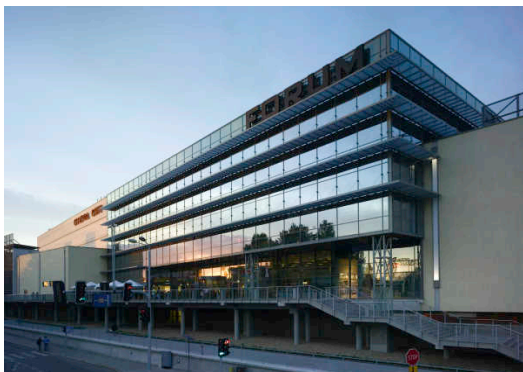
Mietfläche in m²	5.982
TG-Stellplätze	22 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	54,05 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	20.783.610 NOK
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.205.449 NOK
Verwaltungskosten	415.672 NOK
Instandhaltungskosten	430.850 NOK
Mietausfallwagnis	831.344 NOK
Bewirtschaftungskosten gesamt	2.883.315 NOK
Jahresreinertrag	17.900.295 NOK
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	197.800.000 NOK
Wert der baulichen Anlagen	269.180.000 NOK
Verkehrswert *	462.910.000 NOK
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	26,45
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	22,78
Bodenwertanteil am Verkehrswert	41,78%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	79.149,11 NOK

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Erstklassige Lage unweit des Zentrums von Gliwice
- Altstadt in ca. 10 Gehminuten erreichbar
- Bushaltestelle direkt vor dem Haus
- Flughafen in ca. 7 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in wenigen Gehminuten

Eckdaten

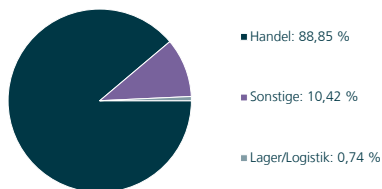
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m ²	44.369,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2007 (-) / 2007
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	62.185.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	2,82 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.596.920 EUR

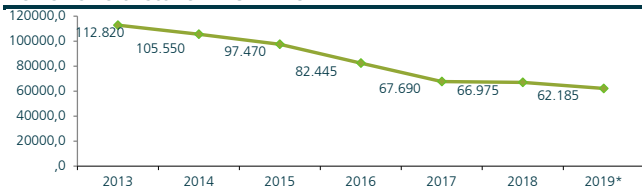
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Erbbaugrundstück

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

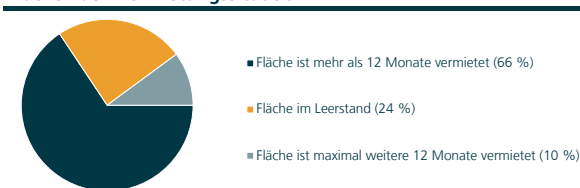


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019	1.919	6%	279.456
2020	2.378	7%	643.350
2021	2.403	8%	422.490
2022	14.987	47%	1.963.903
2023	2.926	9%	574.007
2024	1.331	4%	213.731
2025	3.711	12%	358.723
2026	152		40.742
ab 2027	1.892	6%	286.109
unbefristet	201	1%	24.844

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	41.888	100%
davon vermietet	31.900	76%
davon leerstehend	9.988	24%
Anzahl Mieter	80	

Objektbeschreibung

- 2-geschossiges Shopping Center
- Glas- und WDVS-Fassade
- Dachkonstruktion aus Stahlbeton, Metall, Glas
- Stahlbetonskelett-Bauweise
- Rolltreppenanlage
- Groß-Kino, Food Court, Fitness-Center,
- Zahlreiche Auszeichnungen im Bereich Center-Marketing

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 7,5, Lager: 7,5, Technik: 7,5
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 477
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 143
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (79); ≥30% (1); ≥50% (0); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 24.021,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	41.889
TG-Stellplätze	823 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	47,5 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.596.920 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	251.861 EUR
Verwaltungskosten	41.977 EUR
Instandhaltungskosten	238.542 EUR
Mietausfallwagnis	335.815 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	868.195 EUR
Jahresreinertrag	4.728.725 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	7.580.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	72.400.000 EUR
Verkehrswert *	62.185.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	13,21
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	11,16
Bodenwertanteil am Verkehrswert	12,14%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	1.490,84 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.forumgliwice.pl.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

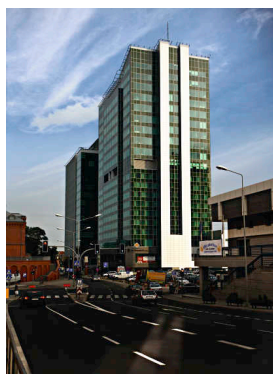
► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)

'Andersia Tower'

Plac Wladyslawa Andersa 3

61-894 Posen



Lage

- Zentrale Lage am "Andersia Square", südlich der Altstadt
- Messegelände und Altstadt fußläufig erreichbar
- Direkte Nachbarschaft zu Shopping Center
- A2-Anschluss in wenigen Fahrminuten
- Flughafen in ca. 20 Fahrminuten
- Hauptbahnhof in ca. 10 Gehminuten

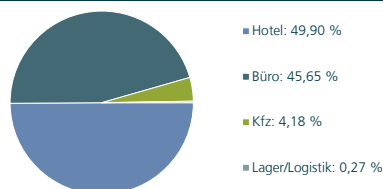
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

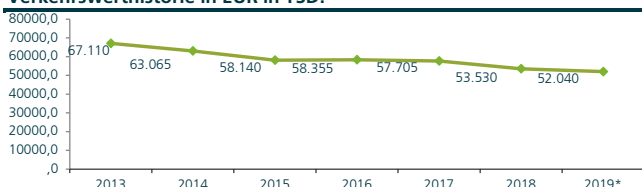
Grundstücksgröße in m²	5.354,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2007 (-) / 2008
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	52.040.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	k.A.
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.582.072 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

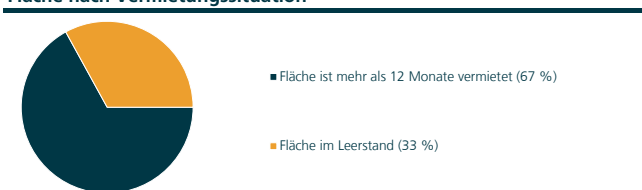


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019	k.A.	k.A.	k.A.
2020	k.A.	k.A.	k.A.
2021	k.A.	k.A.	k.A.
2022	k.A.	k.A.	k.A.
2023	k.A.	k.A.	k.A.
2024	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.
2026	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2027	k.A.	k.A.	k.A.
unbefristet	k.A.	k.A.	k.A.

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteneinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	25.971	100%
davon vermietet	17.488	67%
davon leerstehend	8.483	33%
Anzahl Mieter	k.A.	

Objektbeschreibung

- Markantes Gebäude mit 4 Sterne Hotel und Büronutzung
- Repräsentative Aluminium-Glas-Fassade
- Ausreichende Tiefgaragenstellplätze vorhanden
- Zugangskontrolle über Magnetkarten
- Videoüberwachung und Alarmanlage
- 12 Personenaufzüge
- Hotel Restaurant, Lobby Bar, Executive Lounge
- Vollklimatisierung im Hotelbereich
- Vollklimatisierung im Bürobereich
- Brandschutzmeldeanlage und Sprinkleranlagen
- Zentralheizung über Fernwärme
- 171 Hotelzimmer mit Konferenz- und Tagungsräumlichkeiten
- Fitnessbereich, Spa mit Innenpool

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

- Getrennte Erschließung für Hotel- und Büronutzung

Nachhaltigkeitsangaben

- BREEAM In-Use: Asset (very good)/ BldngMgmt (very good)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 4-4,5, Lager: keine Angaben, Technik: 5 to 15
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 485
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 160
- Aufgrund der wenigen Mieter keine Detailangaben zur Mieterverteilung
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 22.127,0
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	25.971
TG-Stellplätze	200 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	57,67 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	3.582.072 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	8.955 EUR
Verwaltungskosten	17.910 EUR
Instandhaltungskosten	188.829 EUR
Mietausfallwagnis	143.283 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	358.977 EUR
Jahresreinertrag	3.223.095 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	16.060.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	39.340.000 EUR
Verkehrswert *	52.040.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	16,27
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	14,64
Bodenwertanteil am Verkehrswert	30,63%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	2.018,79 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Zentrale Lage im Central Business District
- Sehr gute Anbindungen an ÖPNV sowie an den Individualverkehr
- Sichtlage zum Kulturpalast "Pałac Kultury i Nauki"
- Metrostation fußläufig erreichbar
- Supermärkte und Gatsronomien fußläufig erreichbar
- Eingebettet in Parkflächen

Eckdaten

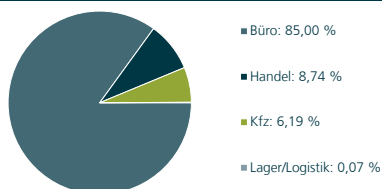
Stichtag: 31.12.2019

Grundstücksgröße in m²	3.141,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2009 (-) / 2009
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	38.575.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	1,62 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.560.956 EUR

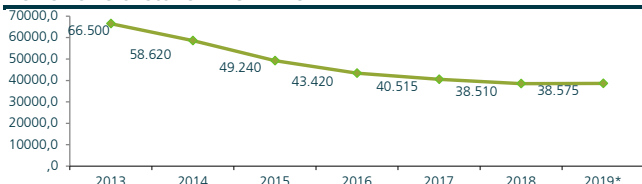
* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Erbbaugrundstück

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

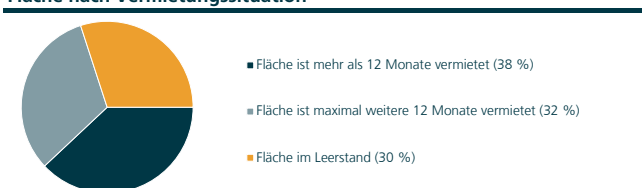


Auslaufende Mietverträge**

	m²	in % (m²)	in EUR p.a.
2019			
2020	3.293	45 %	1.019.434
2021	1.620	22 %	412.672
2022	1.134	16 %	297.894
2023			
2024	984	14 %	257.584
2025			
2026			
ab 2027	209	3 %	54.296
unbefristet			6.149

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m²	in %
Mietfläche	10.378	100%
davon vermietet	7.240	70%
davon leerstehend	3.138	30%
Anzahl Mieter	17	

Objektbeschreibung

- 8-geschossige, repräsentative Büroimmobilie
- Moderne Stahlbetonskelettkonstruktion mit Sandsteinfassade
- Flachdach mit innenliegender Dachentwässerung
- Gute natürliche Belichtung
- 1. - 2. UG beheizte/belüftete Tiefgarage
- Lobby über 2 Etagen mit Granitböden im Eingangsbereich
- Security System (Zugangs-/Videoüberwachung, Alarmanlage)
- 4 Aufzüge vorhanden
- Einzelhandels- und Restauranteinheiten im EG
- Klimatisierung, Wärmeversorgung über Fernwärme
- Abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung und Belüftung
- Isolierverglasung und innenliegender Sonnenschutz vorhanden
- Hohe technische Ausstattung (z.B. Doppelböden)

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und / oder Steuer-Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Objektbeschreibung

- Lichte Geschosshöhe in den Büroflächen von 2,7 m
- Büroflächen in bis zu 3 Mietbereiche teilbar
- Flexible Grundrissgestaltung, 1 Sanitärkern pro Etage

Nachhaltigkeitsangaben

- BREEAM In-Use: Asset (very good)/ BldngMgmt (very good)
- Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 3,0, Lager: keine Angaben, Technik: 6,0
- Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 545
- CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 162
- Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (15); ≥30% (1); ≥50% (1); ≥75% (0)
- Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 6.003,0
- Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	10.379
TG-Stellplätze	66 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	59,41 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.560.956 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Verwaltungskosten	25.610 EUR
Instandhaltungskosten	63.715 EUR
Mietausfallwagnis	102.438 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	191.763 EUR
Jahresreinertrag	2.369.193 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	14.750.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	27.850.000 EUR
Verkehrswert *	38.575.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	16,52
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	15,28
Bodenwertanteil am Verkehrswert	37,69%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	3.771,08 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter www.grzybowskapark.pl.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► [zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publication dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Lage

- Attraktive Lage im Stadtzentrum Süd
- Sehr gute Anbindungen an ÖPNV sowie den Individualverkehr
- Unmittelbare Nähe zur Technischen Universität
- U-Bahn Station vor dem Haus
- Flughafen in ca. 15 Fahrminuten
- Reichhaltiges gastronomisches Angebot in direkter Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft

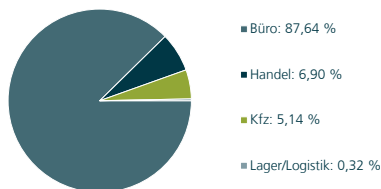
Eckdaten

Stichtag: 31.12.2019

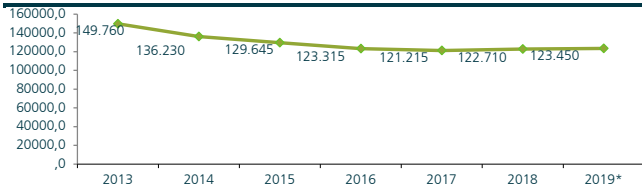
Grundstücksgröße in m ²	6.254,0
Baujahr (Umbaujahr) / Erwerbsjahr	2003, 2007 (-) / 2012
Halteform	Beteiligungsgesell.
Gutachterlicher Verkehrswert*	123.450.000 EUR
Ø Restlaufzeit der Mietverträge**	4,93 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	8.436.240 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Nutzungsarten der Immobilie nach marktüblichen Mieten



Verkehrswerthistorie in EUR in TSD.*

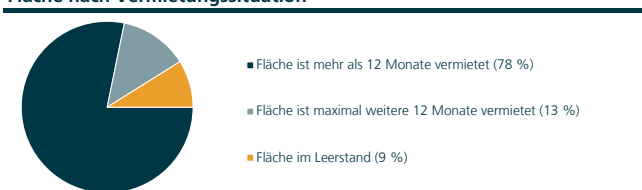


Auslaufende Mietverträge**

	m ²	in % (m ²)	in EUR p.a.
2019			
2020	4.876	14%	1.362.277
2021	5.986	17%	1.606.188
2022	4.374	13%	1.074.345
2023	112		27.143
2024	1.628	5%	392.481
2025	1.605	5%	368.274
2026	185	1%	30.289
ab 2027	15.966	46%	3.769.806
unbefristet			

**Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die -Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen, oder die Darstellung der auslaufenden Mietverträge Rückschlüsse auf einzelne Mieter/ Mietzahlungen zulässt.

Fläche nach Vermietungssituation



Mietverträge	m ²	in %
Mietfläche	38.030	100%
davon vermietet	34.731	91%
davon leerstehend	3.299	9%
Anzahl Mieter	19	

Objektbeschreibung

- Moderne Büro- und Einzelhandelsimmobilie
- 2 miteinander verbundene Gebäudeteile
- Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss
- Ausreichende Tiefgaragenstellplätze vorhanden
- 2 separate Gebäudeeingänge
- 2 moderne Aufzugskerne mit je 4/5 Aufzügen
- Steuerung über Gebäudemanagementsysteme
- Leistungsfähige Klima-/ Lüftungsanlage vorhanden
- Abgehängte Decken und Doppelböden in den Mietflächen
- 4 Büroeinheiten pro Etage möglich
- Flexible Aufteilung in Einzel-, Gruppen- oder Großraumbüros

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)



Nachhaltigkeitsangaben

■ BREEAM In-Use (very good)
■ Tragfähigkeit (in kN/m²): Büro/Flure/Treppen: 5,0, Lager: 5,0, Technik: 7,0
■ Primärenergiebedarf (in kWh/m² und Jahr): 831
■ CO2-Bilanz (in kg CO2-Äquivalent/Jahr): 234
■ Anteil Fläche (Anzahl Mieter) < 10% (17); ≥30% (1); ≥50% (1); ≥75% (0)
■ Wasserverbrauch (in m³/Jahr): 45.583,0
■ Dachkonstruktion: Flachdach

Wertrelevante Ausgangsdaten laut aktuellen Verkehrswertgutachten

Mietfläche in m²	38.029
TG-Stellplätze	278 St.
Außenstellplätze	0 St.
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	55,5 Jahre
Marktüblicher Jahresrohertrag	8.436.240 EUR
Nicht umlagefähige Betriebskosten	21.091 EUR
Verwaltungskosten	105.453 EUR
Instandhaltungskosten	326.296 EUR
Mietausfallwagnis	421.812 EUR
Bewirtschaftungskosten gesamt	874.652 EUR
Jahresreinertrag	7.561.588 EUR
Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	37.210.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen	86.420.000 EUR
Verkehrswert *	123.450.000 EUR
Verkehrswert / Jahresrohertrag exkl. nicht umlagef. BWK	16,35
Verkehrswert / Jahresrohertrag inkl. nicht umlagef. BWK	14,65
Bodenwertanteil am Verkehrswert	30,11%
Verkehrswert pro m² Mietfläche	3.250,15 EUR

* Für den Fall, dass gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für eine Immobilie zwei Verkehrswertgutachten zu erstellen sind, entspricht der ausgewiesene Verkehrswert dem arithmetischen Mittel der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Ausführliche Erläuterungen zur Bewertungsthematik entnehmen Sie bitte den jeweiligen Jahres-/Halbjahresberichten.

Mehr Informationen zum Objekt finden Sie unter <http://internationalbusinesscenter.pl/en/>.

Deka Immobilien
Investment GmbH
Taunusanlage 1
60329 Frankfurt
Postfach 11 05 23
60040 Frankfurt
Telefon: (0 69) 71 47-0
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien

► zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten, Informationen und Aussagen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Publikumsfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt einmal jährlich eine veröffentlichte Aktualisierung der Daten. Das vierteljährliche Update dient ausschließlich zur internen Verwendung. Für die Spezialfonds im Geschäftsfeld Immobilien erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung der Daten auch für die externe Verwendung. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Daten, Aussagen und Einschätzungen übernommen, auch wenn die Deka Immobilien Investment GmbH nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet. Jegliche weitere Verwendung/Publikation dieser Daten ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Die kommerzielle Verwendung, Weitergabe oder sonstige Nutzung der Daten, insbesondere im Hinblick auf die Vermietung, die Veräußerung oder sonst eine Geschäftsangelegenheit in Bezug auf die Immobilien ist ausdrücklich untersagt. Diese Darstellungen wurden von der Deka Immobilien Investment GmbH nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Nutzers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. (Stand: Dezember 2019)