

Offener Immobilienfonds

Halbjahresbericht

1. April bis 30. September 2019





Auf einen Blick

Kennzahlen <i>hausInvest</i>		in Mio. €
ISIN: DE 000 980 701 6		Stand
WKN: 980 701		30.09.2019¹
Fondsvermögen		15.295
Immobilienvermögen		11.675
davon direkt gehalten		6.992
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		4.683
Nettomittelveränderung		633
Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)		91
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		35
Ankäufe (Anzahl)		3
Verkäufe (Anzahl)		9
Vermietungsquote (Stichtag)		94,8 %
Fremdfinanzierungsquote		5,7 %
Rücknahmepreis je Anteil in €		42,17
Ausgabepreis je Anteil in €		44,28
Anteilumlauf (Mio. Stück)		363
Gesamtausschüttung in Mio. € für das Geschäftsjahr 2018 / 2019²		142
Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 / 2019 am		17.06.2019
Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 / 2019 je Anteil in €		0,40
Anlageerfolg (BVI-Methode)³		2,4 %

¹ Bezieht sich auf das entsprechende Geschäftshalbjahr vom 1. April bis 30. September.

² Auf Basis des Anteilumlaufs am Ausschüttungstag.

³ Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt. **Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.**



Inhalt

3

An unsere Anleger

- 4 Bericht der Geschäftsführung

Halbjahresbericht

- 7 Tätigkeitsbericht
- 22 Während des Berichtszeitraums abgeschlossene Geschäfte, soweit sie nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen
- 23 Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung
- 60 Anhang

Sonstiges

- 65 Anlegerstruktur
- 66 Anteilwerte und tatsächliche Auslandsimmobilienquoten
- 69 Gremien
- 71 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 72 Nachhaltigkeit

Umschlag

- 2 Auf einen Blick – Kennzahlen *hausInvest*
- 73 Impressum



Die Geschäftsführung (von links nach rechts): Johannes Anschott, Sandra Scholz, Dr. Andreas Muschter (Vorsitzender), Dirk Schuster

Bericht der Geschäftsführung

*Sehr gelobte Anlegerinnen
und Anleger,*

seit über 47 Jahren steht *hausInvest* für kontinuierliches Wachstum und Stabilität bei einer langfristig attraktiven Ertragsperspektive. Auch im zurückliegenden Berichtsjahr hat der Fonds für unsere Anleger mit 2,4 Prozent* wieder eine Rendite erzielt, die angesichts des Niedrigzinsumfelds und der Etablierung von Negativzinsen bemerkenswert ist. Aufgrund des hohen Vertrauens der rund 800.000 Anleger und Sparer hat sich der Nettomittelzufluss weiter beschleunigt, sodass am 1. August 2019 eine historische Marke erreicht wurde: Das Fondsvermögen überschritt erstmals 15 Milliarden Euro. Durch die entsprechende Liquidität lassen sich auch umfangreiche Opportunitäten nutzen, um aussichtsreiche Objekte zu erwerben – ein Vorteil, den das Fondsmanagement noch innerhalb des Berichtszeitraums bei diversen hochkarätigen Akquisitionen gezielt eingesetzt hat.

Laut BVI und der Ratingagentur Scope bleibt *hausInvest* weiterhin der zweitgrößte offene Immobilienfonds in Deutschland. Scope bestätigt mit A+ (AIF) erneut das gute Fondsrating. Neben den bekannten Erfolgsfaktoren wie hohem Fondsvermögen, der konsequenten Digitalisierung und dem erfolgreichen Marktzugang vor allem in Deutschland und Europa sowie den USA betont Scope vor allem die nochmals gestärkte Diversifizierung des Fonds, die im Berichtszeitraum weiter vorangetrieben wurde.

Weitere Diversifizierung durch Einstieg in Wohnimmobilien

Die breite Risikostreuung ist seit jeher ein zentrales Kriterium bei der Auswahl der *hausInvest*-Fondsimmobilien. Den Kern des Fondsbestands machten bislang Büros, Handels-

flächen und Hotels aus. Wohnflächen waren in geringem Maße als Beimischung präsent, zum Beispiel in den Hybridhochhäusern OmniTurm und ONE FORTY WEST in Frankfurt am Main. Neben diesem exklusiv ausgestatteten Wohnraum in begehrten Innenstadtlagen wird derzeit das Thema „bezahlbares“ Wohnen immer wichtiger.

Geplant ist der Aufbau eines Wohnportfolios von mittelfristig zwei Milliarden Euro mit Fokus auf bezahlbarem Wohnraum in Metropolen und wachsenden Mittelstädten. Dazu arbeitet *hausInvest* seit April 2019 mit dem Wohnspezialisten „Wertgrund Immobilien AG“ zusammen, der seine langjährige Expertise im Asset- und Immobilienmanagement einbringt. In Darmstadt fand Ende September die Grundsteinlegung für die erste Wohnanlage von *hausInvest* statt. Bis 2021 sollen acht Mehrfamilienhäuser mit 194 Wohnungen entstehen, von denen 49 öffentlich gefördert sind. Und bereits im Juli wurden die Dresdener „Königshöfe“ für *hausInvest* erworben. Das Bauvorhaben in der Inneren Neustadt mit 191 Wohnungen wird nach seiner Fertigstellung voraussichtlich 2022 ins Fondsportfolio übergehen.

„Millennium Portfolio“ – größte Transaktion in der Geschichte von *hausInvest*

Ein ausgewogener Mix der verschiedenen Nutzungsarten und das Thema bezahlbarer Wohnraum spielen auch bei der bislang größten Transaktion in der Geschichte des Fonds eine Rolle. Mit dem „Millennium Portfolio“ wurde im September ein Paket aus 49 Immobilien mit insgesamt 350.000 Quadratmetern in Premiulagen von Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart erworben. Neben Büro- und Einzelhandelsimmobilien umfasst der Bestand über 1.000 Wohnungen. Die Objekte wurden in der Mehrheit nach 2000 errichtet oder modernisiert. Quer über alle Immobi-

* Nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).
Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.



lien liegt die Vermietungsquote bei etwa 93 Prozent, die Mieterstruktur überzeugt durch ihre Vielfalt. Genau um solche Gelegenheiten mit den erforderlichen liquiden Mitteln schnell und fokussiert nutzen zu können, hält das Management den Fonds auch weiterhin für Neuanleger offen.

Weitere wichtige Transaktionen und Vermietungen weltweit

Im Juni 2019 wurden für den Fonds die Hotel- und Einzelhandelsflächen des im Bau befindlichen „Terra“ in Frankfurt am Main erworben. Das Hochhaus gehört zur groß angelegten Quartiersentwicklung „Four Frankfurt“. In der Finanzmetropole ist das Angebot an hochpreisigen Hotels überschaubar, sodass ein hochwertiges Boutique-Hotel in dieser Premiumlage auf einen Nachfrageüberhang treffen wird. Der Kaufpreis wird bei schlüsselfertiger Übernahme der Flächen voraussichtlich Anfang 2024 fällig.

In den USA wurde das Portfolio um das hochmoderne „1330 West Fulton“ ergänzt. Das Bürohaus – nach dem „The National“ ein weiterer Hochkaräter in Chicago – ist nahezu komplett an internationale Unternehmen vermietet, wobei die durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge bei 9,2 Jahren liegt. Die besondere Attraktivität des Gebäudes ergibt sich neben der begehrten Lage im District „Fulton Market“, dem ehemaligen „Meatpacking“ District, auch aus dem umfangreichen Angebot an Services für die Nutzer.

Auch bei Bestandsimmobilien wie dem „Cap Sud“ bei Paris zeigt sich die Bedeutung zukunftsweisender Nutzungskonzepte. Nach erfolgreicher Repositionierung zum Multi-Tenant-Gebäude sind die Flächen nun zu 100 Prozent vermietet. Ebenfalls im Juni konnten für die Büroimmobilie „The Edison Center“ bei Mailand neue Mietverträge über 2.300 Quadratmeter abgeschlossen werden. Damit ist die Vermietungsquote im Fonds insgesamt auf 94,8 Prozent angestiegen.

Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)

Sandra Scholz

Digitale Services weiter gestärkt und in bestehende Abläufe integriert

Die Digitalisierung schafft für Betreiber und Mieter der *hausInvest*-Immobilien inzwischen einen spürbaren Nutzen. So werden zum Beispiel die Abläufe im Property Management seit Juni 2019 durch ein webbasiertes Schadenmanagement-Tool optimiert: Die „Risk Console“ ermöglicht die Bearbeitung von Versicherungsschäden in digitaler Form und löst somit die papierhafte Schadenakte ab.

Einen weiteren großen Schritt auf dem Weg zum digitalen Assetmanager hat die Commerz Real-Gruppe im Juli 2019 absolviert: Als Co-Investor beteiligt sich die Commerz Real an der Arabesque S-Ray GmbH, einem international präsenten Anbieter von Nachhaltigkeitsanalysen. Mit „S-Ray Real Estate“ ist erstmals die Entwicklung eines vollautomatisierten Nachhaltigkeits-Rating in Echtzeit beabsichtigt. Nutzer können damit jederzeit die aktuellen Daten ihrer Immobilien einsehen und Optimierungspotenziale ableiten. So lässt sich die Bewirtschaftung von Immobilien weiter optimieren. Auch bei Investitionsentscheidungen und Vermietungsprozessen wird das Tool die Nutzer unterstützen.

Ausblick

Mit dem breit diversifizierten Bestand an hochwertigen Fondsimmobilien, der langfristigen Erweiterung der Fondsstrategie um das Thema Wohnimmobilien, der Akquisition des „Millennium Portfolios“ sowie der fortschreitenden Digitalisierung wurden für die Zukunft nachhaltige Wertschöpfungspotenziale geschaffen. Auf dieser Basis streben wir zum Geschäftsjahresende per 31. März 2020 eine Einjahresrendite im Bereich von 2,0 bis 2,5 Prozent* an.

Johannes Anschott

Dirk Schuster

* Nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).



Halbjahresbericht

6

Tätigkeitsbericht

- 7 Anlageerfolg
- 8 Fondsstrategie von *hausInvest*
- 10 Portfoliostruktur
- 12 Immobilienaktivitäten
 - 12 An- und Verkäufe
 - 12 Bauvorhaben
 - 12 Vermietungsmanagement
- 17 Liquiditätsmanagement
- 17 Währungsmanagement
- 18 Finanzierungsmanagement
- 19 Risikobericht

22 Während des Berichtszeitraumes abgeschlossene Geschäfte, soweit sie nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen

Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

- 23 Vermögensübersicht
- 24 Vermögensaufstellung
- 27 Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung
- 28 Immobilienverzeichnis
- 54 Beteiligungsverzeichnis

Anhang

- 60 Anhang
- 60 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

Frankfurt Deutschland



Hybrid



54.288 m²



OmniTurm



Tätigkeitsbericht

Anlageerfolg

hausInvest hat das erste Geschäftshalbjahr zum 30. September 2019 mit einem soliden Anlageerfolg von 2,4 Prozent p. a. (nach BVI-Methode) abgeschlossen. Damit gehört der Fonds nicht nur zu den führenden Offenen Immobilienfonds, sondern beweist in Anbetracht der anhaltenden Niedrigzinsphase seine verlässliche Beständigkeit.

Die historische Betrachtung belegt, dass hausInvest langfristig erfolgreich ist und seit 47 Jahren jedes Jahr positive Wertsteigerungen bei geringer Volatilität erzielt hat. Gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten kann der Fonds das Potenzial seiner stetigen und stabilen Renditen ausspielen und beweist damit erneut seine Qualität als stabiles Basisinvestment.

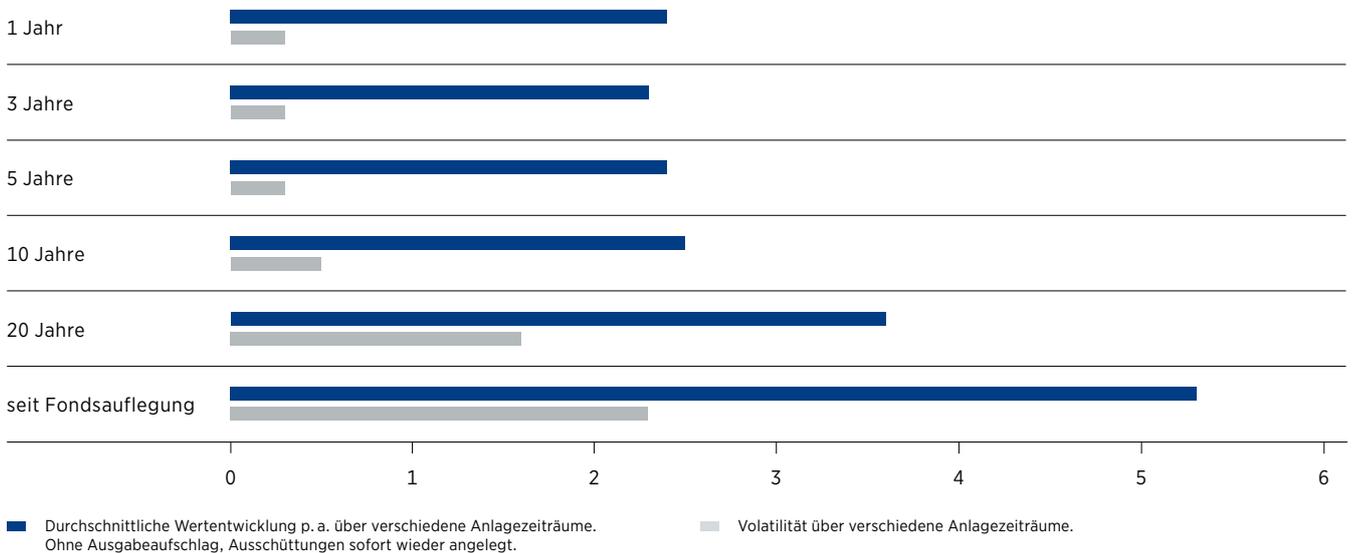
Seit 1972

jedes Jahr im Plus

Wir werden auch weiterhin alles dafür tun, dass hausInvest seine erfolgreiche Geschichte in Zukunft fortsetzt. Dafür ist es notwendig, die Anlagestrategie regelmäßig an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen und den Fonds damit strategisch weiterzuentwickeln.

Durchschnittliche Jahresrendite hausInvest per 30. September 2019

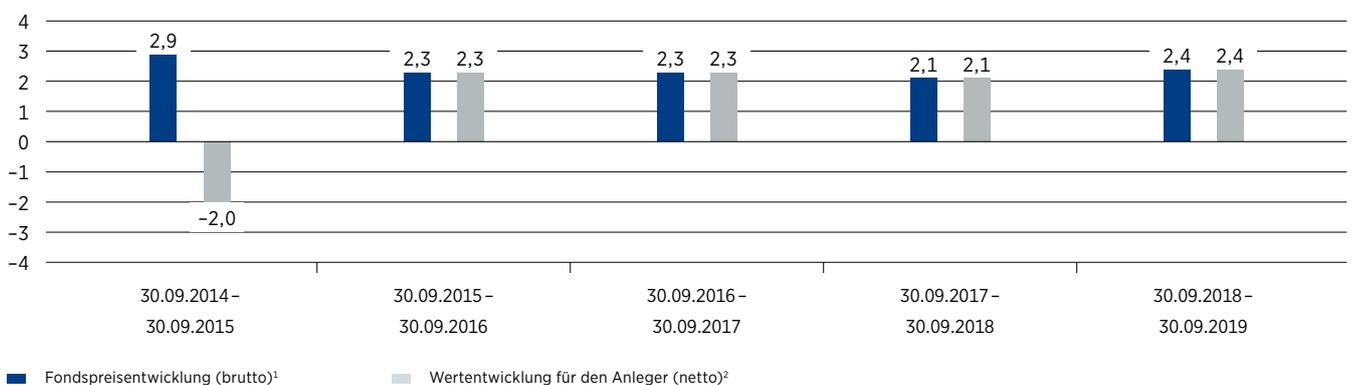
in %



Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.**

Wertentwicklung (gesetzliche Darstellung) per 30. September 2019

in %



¹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag; Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.**

² Bei der Modellrechnung der Wertentwicklung für den Anleger (netto) für die zurückliegenden 5 Jahre werden ein Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5 % Ausgabeaufschlag unterstellt, der beim Kauf anfällt und im 1. Jahr abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der im Einzelfall geringer ausfallen kann. Zusätzlich können Depotgebühren zur Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können. **Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.**



Fondsstrategie von *hausInvest* zum 30. September 2019

Anlageziel des Fonds

Der Fokus von *hausInvest* liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit renditestarken Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarken Standorten der Europäischen Union. Zur weiteren Diversifikation investiert *hausInvest* auch außerhalb der Europäischen Union. Dabei wird besonderer Wert auf eine gute Mischung hinsichtlich der Kriterien Standort und Immobilienart sowie auf einen gesunden Mieter-Mix gelegt. Die langfristige Zielrendite von *hausInvest* liegt bei 2 bis 3 Prozent p. a.

Portfoliomanagement

Das Fondsmanagement von *hausInvest* investiert in hochwertige Immobilien (Core/Core plus) mit gutem Wertentwicklungspotenzial. Dabei wird ein Schwerpunkt auf Top-Lagen gelegt. Um die unterschiedlichen Marktzyklen an den internationalen Immobilienmärkten umfassend zu nutzen, wird eine aktive Transaktionsstrategie umgesetzt. Diese trägt der aktuellen Marktsituation in vollem Umfang Rechnung und berücksichtigt gleichzeitig auch erwartete Entwicklungen. Mit dieser Strategie können zudem gegenläufige Markttrends harmonisiert werden. Das führt zur Stabilisierung und Optimierung der wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit des Fonds. Immobilien, die aufgrund von Objekt- und Standortfaktoren nicht mehr den Fondsanforderungen entsprechen, werden mit Blick auf ein positives Marktumfeld vorteilhaft verkauft, um dadurch Gewinne realisieren zu können. Der Erlös kommt attraktiven Gewerbeimmobilien an neuen oder wieder erstarkenden Immobilienstandorten zugute. Das junge Immobilienportfolio gewährleistet die Marktfähigkeit der Immobilien, weil dadurch ihre Instandhaltungskosten niedriger ausfallen. Der moderne Immobilienbestand fördert gleichzeitig die Chance künftiger Neuvermietungen, Wertsteigerungen oder Verkäufe der Objekte.

Renditeorientierte Bestandsoptimierung

Im Mittelpunkt der Fondsstrategie steht zudem eine kontinuierliche Verbesserung der Qualität des Immobilienvermögens durch ein renditeorientiertes, ganzheitliches Immobilienmanagement. Ziel ist die optimale Ausschöpfung aller Wertschöpfungspotenziale im Lebenszyklus eines Immobilieninvestments.

Diversifikation

Die Verwaltung des Liegenschaftsvermögens nach dem Grundsatz der Risikostreuung bildet die Grundlage für stabile Erträge. Die breite geografische Verteilung der Immobilien und die optimale Aufteilung des Portfolios nach Größenklassen sowie Hauptnutzungsarten minimieren eventuelle marktseitige Risiken. Eine ausgewogene Verteilung der Investitionen auf verschiedene Immobilienarten und eine Vielzahl von Mietern aus unterschiedlichen Wirtschaftssektoren erhöhen zudem die Unabhängigkeit gegenüber konjunkturellen Schwankungen innerhalb bestimmter Wirtschaftsbranchen.

Liquiditätsmanagement

hausInvest hält grundsätzlich einen über die gesetzliche Mindestliquidität von 5 Prozent hinausgehenden strategischen Anteil liquider Mittel im Bereich von 10 bis 15 Prozent des Fondsvermögens. Erklärtes Ziel ist die Erwirtschaftung einer am Geldmarkt orientierten Verzinsung bei konservativen, risikoaversen Liquiditätsanlagen.

Währungsmanagement

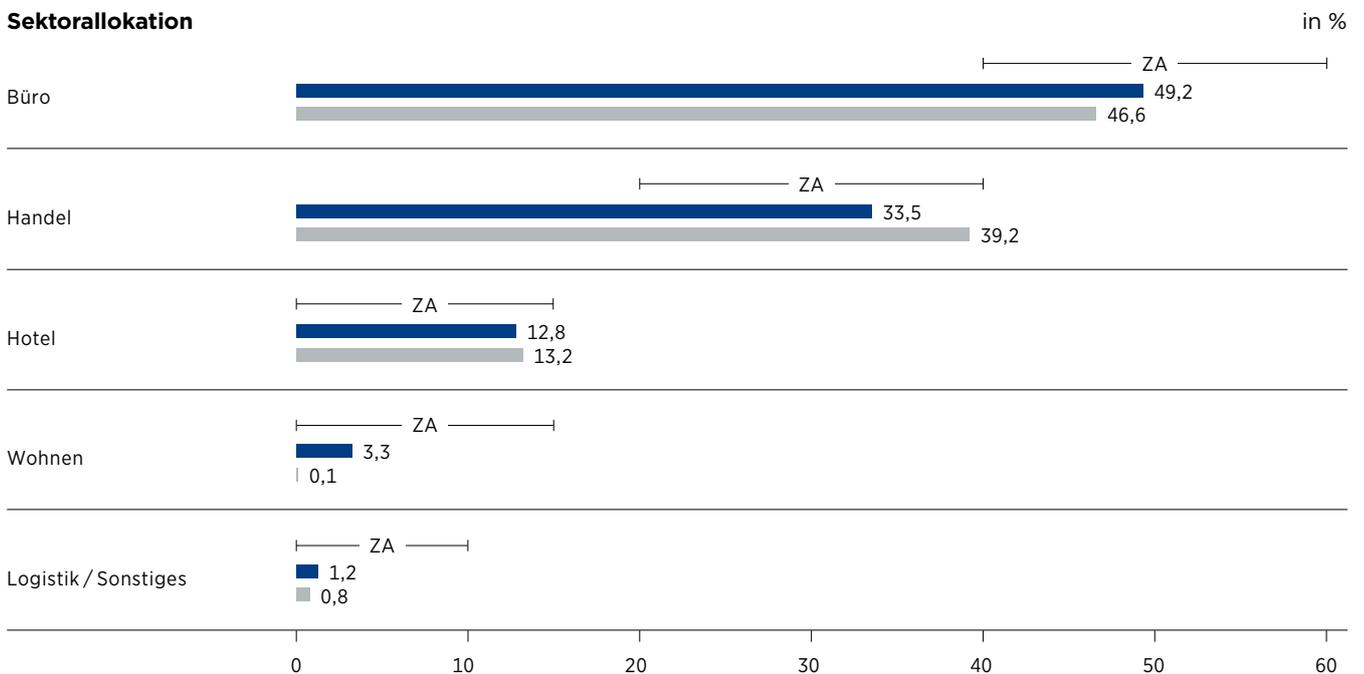
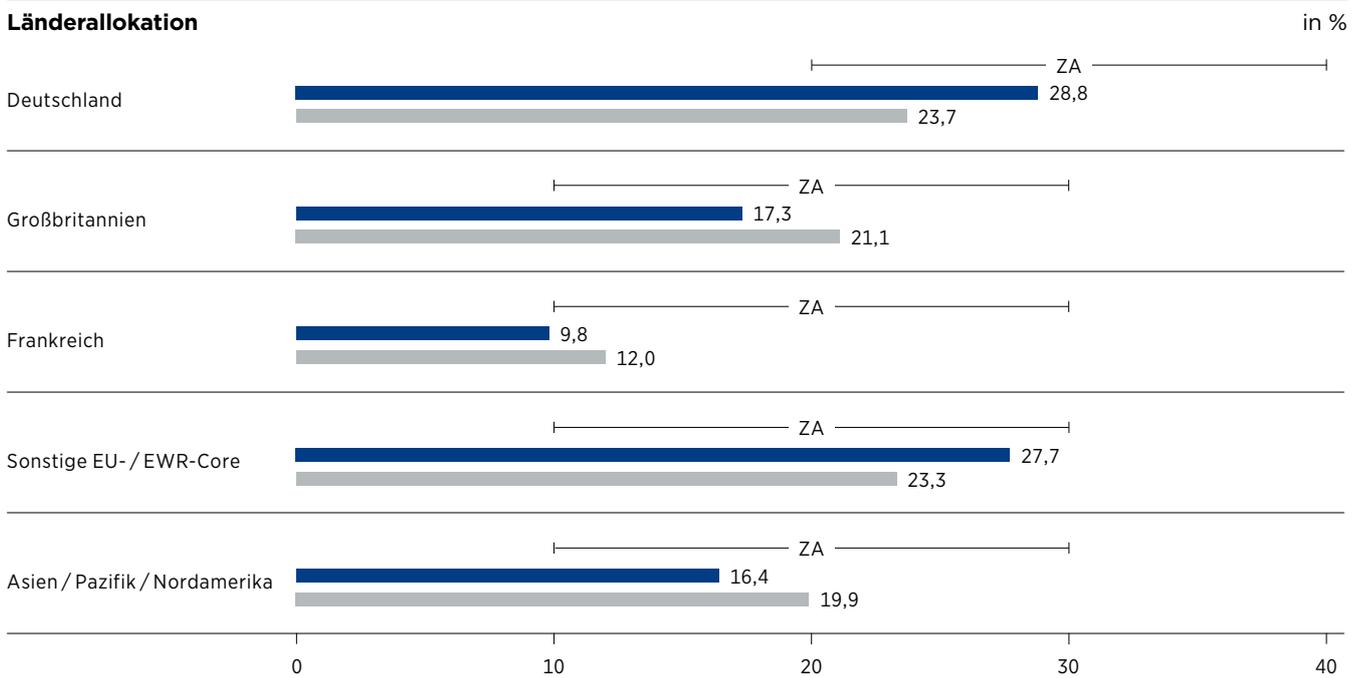
Die Fremdwährungspositionen werden im *hausInvest* weit über die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen hinaus abgesichert.

Finanzierungsmanagement

Zur Wahrung der konservativen Gesamtausrichtung des Fonds ist unter Ausnutzung steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten und zur Absicherung der Fremdwährungspositionen die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung von Immobilieninvestments auf maximal 30 Prozent des Immobilienvermögens beschränkt.



Anlagestrategie von *hausInvest* zum 30. September 2019



■ Bestand nach Fertigstellung aller Projektentwicklungen

■ Bestand ohne Projektentwicklungen

— ZA Ziel-Anlagespektrum

Auf Basis der Verkehrswerte per 30. September 2019.



Portfoliostruktur

Ausgewogene Immobilien-Streuung

Das Immobilienvermögen von 11,68 Milliarden Euro war zum 30. September 2019 auf 91 Fondsobjekte und über 16 Länder und 54 Städte verteilt. 82,4 Prozent des Bestandes befinden sich innerhalb Europas. Die stabilen Märkte Europas und die wirtschaftsstarken Regionen der USA bilden den Hauptanlagenschwerpunkt des Fonds.

68,8%

der Immobilien sind jünger
als 15 Jahre

35 Immobilien wurden zum Stichtag indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Die breite Immobilienstreuung ist wichtiger Bestandteil der sicherheitsorientierten Anlagestrategie von *hausInvest* und macht den Fonds unabhängiger von konjunkturellen Entwicklungen in Einzelmärkten.

Modernes Portfolio

Wesentliches Ziel ist es, den modernen und ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten und fortlaufend zu optimieren. Das Portfolio von *hausInvest* ist überdurchschnittlich jung und modern. Zum Stichtag waren 68,8 Prozent der Immobilien jünger als 15 Jahre. Das hat positive Auswirkungen: Die Instandhaltungskosten sind dadurch verhältnismäßig niedrig. Auch die Chancen für die Vermietung, künftige Wertsteigerungen oder mögliche Verkäufe steigen. Die junge Altersstruktur zahlt sich aus. Aufgrund der hohen Qualität der Immobilien ist es auch in diesem Geschäftsjahr gelungen, zahlreiche Mietverträge neu abzuschließen oder frühzeitig zu verlängern. Um auch Objekte älteren Baujahres für unsere Mieter weiterhin attraktiv und zeitgemäß zu halten, werden diese im Bedarfsfall revitalisiert und damit zukunftsfähig gemacht.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilen¹

	Immobilien- verkehrs-wert ² in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m ²
Deutschland	3.206.007	29	610.372
Großbritannien	2.166.948	6	365.537
USA	1.946.270	10	250.417
Frankreich	1.233.165	8	153.644
Italien	745.420	7	186.570
Niederlande	543.742	8	173.986
Luxemburg	237.265	3	33.392
Tschechien	236.689	3	91.167
Belgien	215.999	1	50.772
Portugal	205.910	2	39.589
Finnland	200.570	3	49.544
Polen	194.806	3	71.184
Spanien	156.225	1	39.807
Türkei	153.950	1	62.019
Österreich	129.023	5	79.533
Australien	103.326	1	14.477
Gesamt	11.675.314	91	2.272.009

¹ Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, inklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand: 30. September 2019.



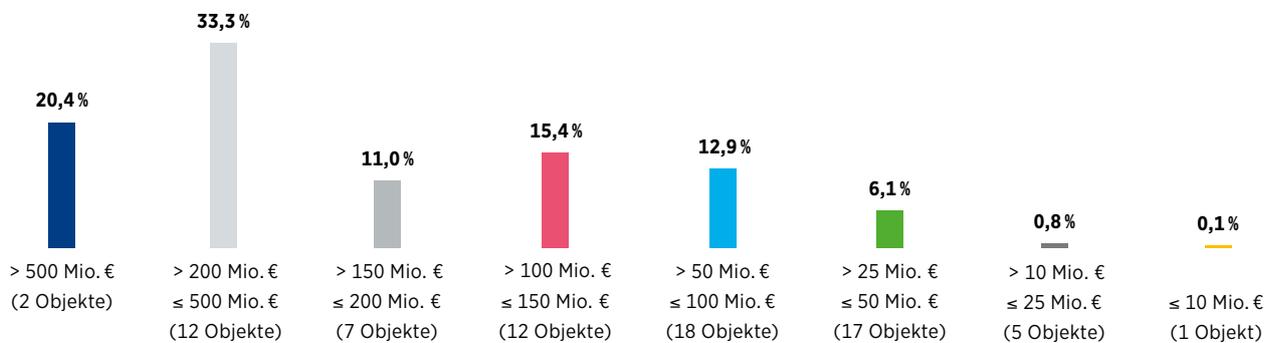
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien¹

			Immobilien- verkehrswert ² in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m ²
Bis 5 Jahre		9,8%	1.004.880	11	151.350
5 - 10 Jahre		30,8%	3.174.729	17	574.126
10 - 15 Jahre		28,2%	2.903.400	20	595.955
15 - 20 Jahre		20,2%	2.075.265	18	418.187
Über 20 Jahre		11,0%	1.129.916	8	179.414
Gesamt		100,0%	10.288.190	74	1.919.032

¹ Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, exklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Größenklassen der Fondsimmobilien (Verkehrswerte)¹

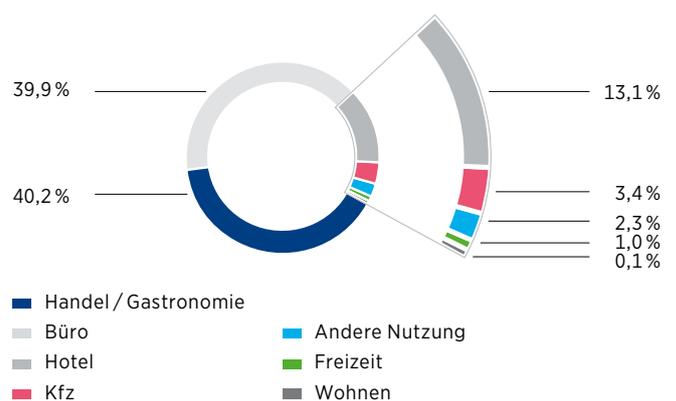


¹ Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, exklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.

Breiter Immobilienmix

Neben der breiten regionalen Streuung an bedeutenden Wirtschaftsstandorten setzt *hausInvest* auch auf eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten von hochwertigen und ertragsstarken Gewerbeimmobilien: Büroobjekte, Shopping-Center, Hotels und Wohnen. Die *hausInvest*-Immobilien beherbergen rund 2.200 Mieter aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst. Per 30. September 2019 waren 39,9 Prozent der Mieteinnahmen dem Segment Büro zugeordnet. Der Anteil von Einzelhandel und Gastronomie betrug zum Stichtag 40,2 Prozent, von Hotel 13,1 Prozent.

Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilien^{1,2}



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

² Auf Basis der Nettosollmieten.

Stand: 30. September 2019.



Immobilienaktivitäten

An- und Verkäufe

Entscheidend für den Erfolg des Fonds ist sein ertragsstarker, wettbewerbsfähiger Immobilienbestand; gezielte Transaktionen sind wesentlicher Bestandteil eines vorausschauenden, aktiven Portfoliomanagements von *hausInvest*. Dazu werden die Chancen für attraktive Immobilienenerwerbse konsequent genutzt und darüber hinaus Objekte im derzeit günstigen Marktzyklus möglichst gewinnbringend veräußert.

Bauvorhaben

Bauvorhaben bieten eine einträgliche Ankaufsrendite, vor allem aber ermöglichen sie die frühzeitige gestaltende Einflussnahme auf die Planung und die zukünftigen Betreiberkonzepte. Das schafft beste Voraussetzungen für eine überzeugende Marktpositionierung, langfristige Vermietung und dauerhafte Wertsteigerung für *hausInvest*. Dazu zählt auch die Erweiterung und Modernisierung von Bestandsobjekten.

Vermietungsmanagement

Der Abschluss hochwertiger Mietverträge mit einer ausgewogenen Mieterstruktur und einem vielfältigen Branchenmix ist eine zentrale Voraussetzung für den Erfolg von *hausInvest*. Mit einer Vermietungsleistung von über 99.000 Quadratmetern im vergangenen Halbjahr ist die Vermietungsquote im Fonds auf 94,8 Prozent angestiegen.

Restlaufzeiten der Mietverträge

unbefristet	0,0 %
2019	3,5 %
2020	9,8 %
2021	9,7 %
2022	10,6 %
2023	18,3 %
2024	7,9 %
2025	4,7 %
2026	4,1 %
2027	2,4 %
2028	2,2 %
2029+	26,8 %

Stand: 30. September 2019.

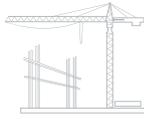
Branchenverteilung der Mieter nach Nettokaltmieten¹

Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	34,9 %
Sonstiges	28,5 %
Hotel und Gastronomie	16,7 %
Banken, Versicherungen	9,1 %
Technologie- und Softwareunternehmen	8,1 %
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	2,0 %
Versorger und Telekommunikationsunternehmen	0,7 %

¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Auf Basis der Mieterträge.
Stand: 30. September 2019.



Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten	Deutschland (€)		USA (USD umgerechnet in €) ²
			
Nr.	26	27	83
Objektname	Intercity Hotel Wiesbaden	Königshöfe Dresden	1330 West Fulton
PLZ / Ort	65189 Wiesbaden	1097 Dresden	Chicago, IL 60607
Straße	Klingholzstraße 6 - 8	Theresienstraße / Wallgässchen	1330 West Fulton Street
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche	i.B. / H	i.B. / W	B: 85
Nutzfläche in m ²	7.930 ³	15.101 ³	26.985
Investitionsart	direkt	indirekt	indirekt
Gesellschaft	-	CRI Wertgrund Wohnen GmbH & Co. KG	CR US-Invest LLC
Adresse der Gesellschaft	-	Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	c/o TMF New York 48 Wall Street, 27th Floor New York, NY 10005
Beteiligungsquote	-	100,00 %	100,00 %
Verkehrswert der Immobilie bei Erwerb in €	33.550.000,00	68.900.000,00	155.356.496,56
Kaufpreis Immobilie in €	k.A. ⁵	k.A. ⁵	k.A. ⁵
Kaufpreis Beteiligung in €	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten in €	2.626.357,62 ⁴	4.178.856,98 ⁴	2.779.202,86
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	k.A. ⁵	k.A. ⁵	k.A. ⁵
Voraussichtliche Abschreibungsdauer in Jahren	10	10	10
Übergang Nutzen und Lasten	2. August 2019	5. August 2019	23. September 2019
Datum Kaufvertrag	12. April 2018	26. Juni 2019	13. September 2019

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurs USD / EUR 20.09.2019 = 1,1052.

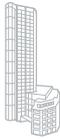
³ Fläche laut Planung.

⁴ Kaufpreis und Anschaffungsnebenkosten laut Planung.

⁵ Hinsichtlich Kaufpreis wurde Stillschweigen mit dem Verkäufer / Käufer vereinbart.
Stand: 30. September 2019.



Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten	Deutschland (€)			
				
Objektname	Eurotheum	Burstah Ensemble	Burstah Ensemble	Burstah Ensemble
PLZ / Ort	60311 Frankfurt am Main	20457 Hamburg	20457 Hamburg	20457 Hamburg
Straße	Neue Mainzer Straße 66 – 68	Trostbrücke 2	Hahntrapp	Großer Burstah 3
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche	B: 80, H: 15	i.B. / H	i.B. / W	i.B. / B, E
Nutzfläche in m ²	22.920	8.922 ³	5.852 ³	10.413 ³
Investitionsart	direkt	direkt	direkt	direkt
Gesellschaft	-	-	-	-
Adresse der Gesellschaft	-	-	-	-
Beteiligungsquote	-	-	-	-
Verkehrswert der Immobilie bei Verkauf in €	221.550.000,00	20.751.530,32 ⁶	15.043.865,13 ⁶	33.039.839,89 ⁶
Verkaufspreis Immobilie in €	k.A. ⁵	k.A. ⁵	k.A. ⁵	k.A. ⁵
Verkaufspreis Beteiligung in €	-	-	-	-
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungs- nebenkosten und Veräußerungs- besteuerung in €	k.A. ⁵	k.A. ⁵	k.A. ⁵	k.A. ⁵
Verkaufsnebenkosten in €	4.160.165,45	252.910,38	183.360,02	428.381,45
Übergang Nutzen und Lasten	1. Juli 2019	30. Mai 2019	30. Mai 2019	30. Mai 2019
Datum Kaufvertrag	20. Dezember 2018	21. Dezember 2018	21. Dezember 2018	21. Dezember 2018

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurse GBP / EUR 05.08.2019 = 0,9194
Umrechnungskurse SGD / EUR 28.08.2019 = 1,5416

³ Fläche laut Planung.

⁴ Kaufpreis und Anschaffungsnebenkosten laut Planung.

⁵ Hinsichtlich Kaufpreis wurde Stillschweigen mit dem Verkäufer / Käufer vereinbart.

⁶ Bei diesem Wert handelt es sich um fortgeführte Anschaffungs- und Herstellungskosten.
Stand: 30. September 2019.



	Österreich (€)	Großbritannien (GBP umgerechnet in €) ²	Portugal (€)	Singapur (SGD umgerechnet in €)
				
	Burstah Ensemble	Optimum	Blackfriars Road	Montijo Retail Park
	20457 Hamburg	1020 Wien	London SE1 8NZ	2870-100 Afonsoeiro-Montijo
	Bohnenstraße	Dresdner Straße 81 – 85 / Traisengasse 1	46 – 49 Blackfriars Road	Estrada do Pau Queimado
	i.B. / B, E	B: 100	H: 100	E: 100
	6.570 ⁵	17.023	15.496	20.027
	direkt	direkt	direkt	indirekt
	-	-	-	CR – Montijo Retail Park S.A.
	-	-	-	Avenida 5 de Outubro, n.o 124, 7.o
	-	-	-	1050 – 061 Lisboa
	-	-	-	100,00%
	18.291.750,97 ⁶	46.530.000,00	117.141.614,10	14.015.000,00
	k.A. ⁵	k.A. ⁵	k.A. ⁵	k.A. ⁵
	-	-	-	-
	k.A. ⁵	k.A. ⁵	k.A. ⁵	k.A. ⁵
	234.348,15	687.486,24	1.482.760,50	769.430,00
	30. Mai 2019	5. Juli 2019	5. August 2019	11. September 2019
	21. Dezember 2018	4. Juli 2019	27. März 2019	11. September 2019
				80 Robinson Road # 02 – 00 068898 Singapore
				68895 Singapur
				71 Robinson Road
				B: 100
				22.334
				indirekt
				CR – 71 Robinson Road Singapore Pte. Ltd.
				100,00%
				421.185.781,01
				-
				k.A. ⁵
				k.A. ⁵
				8.301.115,72
				29. August 2019
				19. Juli 2019



Bauvorhaben im Überblick

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2019 / 2020	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ² geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
Im Bestand befindliche Liegenschaften / Mit Bauabsicht erworben			
Finnland			
Helsinki, Workery East Feskari	i.B. / B	14.382	1. Quartal 2020
Helsinki, Workery East Stoge	i.B. / B	13.875	1. Quartal 2020
Helsinki, Workery EastWest	i.B. / B	21.288	1. Quartal 2020
Italien			
Segrate, Le Quattro Porte	i.B. / B	35.614	2. Quartal 2020
Österreich			
Wien, DC Tower 2	i.B. / B, W	51.896	1. Quartal 2023
Wien, DC Tower 3	i.B. / S	8.700	1. Quartal 2023
Polen			
Warschau, J44	i.B. / B, E	37.800	3. Quartal 2020
Tschechische Republik			
Prag, Na Prikope	i.B. / B, E	15.940	3. Quartal 2022
Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand			
Deutschland			
Frankfurt, niu Coin	i.B. / H	4.152	2. Quartal 2020
Frankfurt, ONE FORTY WEST Hotel ²	i.B. / H	23.799	3. Quartal 2020
Frankfurt, ONE FORTY WEST Wohnen ²	i.B. / W	8.612	3. Quartal 2020
Frankfurt, ONE FORTY WEST Wohnen ²	i.B. / W	7.623	3. Quartal 2020
Hamburg, Gerhof	i.B. / E, B	10.422	1. Quartal 2020
Wiesbaden, Intercity Hotel	i.B. / H	7.930	4. Quartal 2021
Frankfurt, OmniTurm ²	i.B. / B, W	54.288	4. Quartal 2019
Dresden, Königshöfe	i.B. / W	15.477	2. Quartal 2022
Niederlande			
Amsterdam, 2 Amsterdam ²	i.B. / B, H	35.855	2. Quartal 2021
Im Bau befindliche Liegenschaften / Schwebende Geschäfte			
Deutschland			
Frankfurt, Terra	i.B. / H	8.998	1. Quartal 2024

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien.

Stand: 30. September 2019.



Liquiditätsmanagement

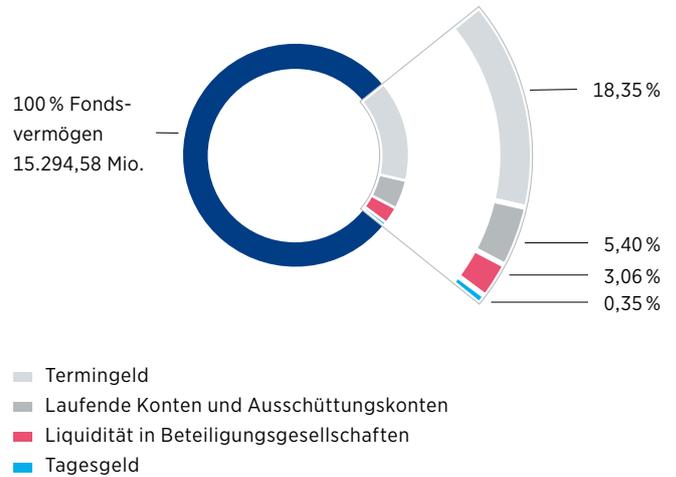
Zum Stichtag betrug die Bruttoliiquiditätsquote des *hausInvest* 27,16 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

Zusammensetzung der Fondsliquidität

	Mio. €	in % des Fondsvermögens
Tagesgeld	53,81	0,35
Termingeld	2.806,46	18,35
Laufende Konten	826,54	5,40
Ausschüttungskonten	0,58	0,00
Fondsliquidität	3.687,39	24,10
Liquidität in Beteiligungs-Gesellschaften	467,26	3,06
Bruttoliiquidität	4.154,65	27,16
Fondsvermögen	15.294,58	

Stand: 30. September 2019.

Übersicht Liquiditätsanlagen



Stand: 30. September 2019.

Währungsmanagement

Das gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum 30. September 2019 auf 4.096,68 Millionen Euro. Durch Darlehen, Devisentermingeschäfte sowie Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten sind 98,15 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 1,85 Prozent des Fondsvermögens.

98,15%

gesicherte Fremdwährungspositionen
per 30. September 2019

Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

Land	Währung	Nettovermögen		Ungesicherte Position		
		in Mio.	Devisentermingeschäfte in Mio.	in Mio.	in Mio. €	in % des Fondsvermögens
Australien	AUD	85	74	11	7	0,05 %
Kanada	CAD	0	0	0	0	0,00 %
Tschechien	CZK	275	0	275	11	0,07 %
Großbritannien	GBP	1.928	1.911	17	19	0,12 %
Japan	JPY	2.009	2.000	9	0	0,00 %
Polen	PLN	2	0	2	0	0,00 %
Schweden	SEK	31	0	31	3	0,02 %
Singapur	SGD	1	0	1	1	0,01 %
Türkei	TRY	2	0	2	0	0,00 %
USA	USD	1.750	1.487	263	241	1,58 %

Stand: 30. September 2019.



Während des Berichtszeitraumes mit der Commerzbank AG abgeschlossene Währungssicherungsgeschäfte in €

Devisenterminkontrakte	Gesamtvolumen (Verkauf gegen €)	Anzahl Geschäfte (Verkauf gegen €)	Gesamtvolumen (Kauf gegen €)	Anzahl Geschäfte (Kauf gegen €)
AUD	66.400.000,00	2	0,00	0
GBP	182.000.000,00	6	0,00	0
SGD	74.700.000,00	4	0,00	0
USD	1.759.500.000,00	40	47.000.000,00	1

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 25,46 Prozent der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen.

Finanzierungsmanagement

5,7%

**Fremdfinanzierungsquote
per 30. September 2019**

Bei einem Gesamtkreditvolumen von 663,43 Millionen Euro, verteilt auf insgesamt 13 Kredite, weist *hausInvest* zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 5,7 Prozent

- bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien - auf. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Bankkredite beträgt 490,97 Millionen Euro. Für diese Kredite an Beteiligungen haftet *hausInvest* in gleicher Höhe aufgrund von Kreditaufträgen gem. § 778 BGB. 29 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 71 Prozent in Fremdwährung, wobei Kredite in US-Dollar fast 63 Prozent des Gesamtkreditvolumens von *hausInvest* ausmachen.

Übersicht Kredite - Kreditvolumen nach Ländern

	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrswert aller Fonds-Immobilien in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
USA	415.729	21,4	3,1
Italien	85.000	11,4	0,8
Niederlande	66.148	12,2	2,8
Australien	55.144	53,4	1,8
Polen	31.406	16,1	4,3
Deutschland	10.000	0,3	3,5
Gesamt	663.427	5,7	2,7

Stand: 30. September 2019.

Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Ländern

in % des Kreditvolumens

	Unter 1 Jahr	1 - 2 Jahre	2 - 5 Jahre	5 - 10 Jahre	Über 10 Jahre
USA	62,7	-	-	-	-
Italien	12,8	-	-	-	-
Niederlande	10,0	-	-	-	-
Australien	8,3	-	-	-	-
Polen	4,7	-	-	-	-
Deutschland	-	1,5	-	-	-
Gesamt	98,5	1,5	0,0	0,0	0,0



Risikobericht

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH verfügt über ein ganzheitliches und unternehmensweites Risikomanagementsystem, welches sowohl den Anforderungen der KAMaRisk als auch § 29 KAGB genügt und in das Risikomanagement der Commerz Real AG eingebunden ist.

Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig auf seine Aktualität und Angemessenheit hin überprüft und entsprechend weiterentwickelt.

1. Risikostrategie

Seit dem 1. Januar 2011 wird für jeden verwalteten AIF eine eigene Risikostrategie erstellt, in der klar geregelt wird, welche Risiken der AIF künftig tragen möchte und welche ausgeschlossen sind. Im Weiteren werden Maßnahmen zur Steuerung der im AIF vorhandenen Risiken definiert. Diese Maßnahmen können beispielsweise in der Überwachung der Risiken, Reduzierung oder Limitierung bestehen.

2. Risikomanagementprozess

Der Risikomanagementprozess besteht aus den einzelnen Phasen Risikoidentifikation, Risikoanalyse und -bewertung, Risikosteuerung und -bewältigung, Überwachung, Kommunikation und Dokumentation.

Zur **Risikoidentifikation** wurde zunächst ein umfassendes Risikoinventar erstellt, welches laufend aktualisiert und ergänzt wird.

Die **Risikoanalyse und -bewertung** erfolgt regelmäßig unter Anwendung der nachstehend erläuterten Methoden. Die Intervalle der Risikobewertung wurden dabei sachgerecht nach der Höhe des Risikogehalts und der Volatilität der Bewertungsparameter festgelegt. So werden Risiken entweder täglich, wöchentlich, monatlich oder quartalsweise beurteilt.

Wird ein erkanntes Risiko im Rahmen der Analyse und Bewertung als auffällig beurteilt, beispielsweise aufgrund objektiver Kriterien wie dem Überschreiten von Limiten oder aufgrund der persönlichen Einschätzung des Risikomanagers, werden Maßnahmen zur **Steuerung und Bewältigung** des Risikos angestoßen. Diese Maßnahmen sind individuell auf die Risikoart und den Risikogehalt abgestimmt und lassen sich den Kategorien Risikovermeidung, Risikoreduktion, Risikotransfer und Akzeptanz des Risikos zuordnen.

Im Rahmen der **Risikoüberwachung** werden die erkannten Risiken mittels eines Frühwarnsystems überwacht sowie potenzielle Risiken im Rahmen periodisch durchgeführter Stresstests in Form von Szenarioanalysen erfasst. Hiermit sollen insbesondere aktuelle Entwicklungen in der externen und internen Umgebung des AIF erfasst und bewertet werden.

Die **Risikokommunikation** erfolgt im Wesentlichen durch die regelmäßige Risikoberichterstattung an die Geschäftsführung sowie den Aufsichtsrat und wird im Falle wesentlicher Änderungen der Risikosituation durch Ad-hoc-Meldungen ergänzt.

Im Rahmen der **Risikodokumentation** werden die Ergebnisse der Risikoerhebung und -bewertung schließlich systematisch dokumentiert.

3. Wesentliche Risiken der Commerz Real Investmentgesellschaft sowie deren Steuerung und Überwachung

Im Folgenden werden alle wesentlichen Risiken der Commerz Real Investmentgesellschaft erläutert, und es wird auf die dabei angewandten Methoden und Verfahren zu deren Überwachung, Bewertung und Steuerung eingegangen.

Adressenausfallrisiko

Für die Anteilseigner des Publikums-AIF können Ausfälle von Vertragspartnern (Mieterausfall, Kontraktpartner bei Geldmarktgeschäften, Projektentwickler) teilweise erhebliche Abschlüsse bezüglich der Anteilepreise bedeuten. Wechselwirkungen mit Reputations- und Geschäftsrisiko sind unter gewissen Umständen vorhanden. Das Mieterausfallrisiko wird mit den üblichen Methoden (Kautionsleistungen, Mietbürgschaften etc.) gesteuert, wohingegen eine gezielte Streuung auf mehrere Partner bei Geldmarkt- und Devisengeschäften sowie Projektentwicklungen das Risiko diversifiziert.

Marktpreisrisiko

Zinsänderungsrisiko

Die Anteilseigner des Publikums-AIF sind von Zinsrisiken dann in besonderem Maße betroffen, wenn sich das Finanzierungsniveau für Immobilien deutlich erhöht. Zudem spielen Zinsrisiken bei der Anlage der Liquiditätsreserve sowie beim Einsatz von Derivaten im Rahmen der Währungskursabsicherung des AIF eine große Rolle.

Die Zinsänderungsrisiken in Bezug auf Finanzierungen werden durch die Einheit Asset Financing & Group Treasury laufend qualitativ durch Marktbeobachtung gemessen und entsprechend gesteuert. Gängige Instrumente sind Festzinsvereinbarungen und die Diversifikation hinsichtlich der Zinsbindungsfristen.

Die Anlage der Liquiditätsreserve erfolgt durch das Produktmanagement, welches das Zinsänderungsrisiko ebenfalls qualitativ im Rahmen der laufenden Marktbeobachtung bewertet und durch die Verteilung der Gelder auf unterschiedliche Institute und unterschiedliche Laufzeiten steuert. Des Weiteren wird für jedes gehandelte Geschäft eine Marktgerechtigkeitsprüfung durchgeführt.



Währungskursänderungsrisiko

Die Anleger des AIF sind dann in besonderem Maße von Währungsrisiken betroffen, sofern größere Währungsinkongruenzen zwischen der Asset- und Finanzierungsseite bestehen, welche nicht oder nur unzureichend durch Derivatepositionen gesichert werden. Das Währungskursänderungsrisiko wird quantitativ durch den Value-at-Risk-Ansatz gemessen.

Fremdwährungspositionen werden im Rahmen der Risiko- steuerung weitgehend abgesichert. Zur Messung wird der einfache Ansatz nach DerivateV verwendet. Mit diesem können alle verwendeten Derivate adäquat gemessen und über sie Bericht erstattet werden.

Bezüglich der verbleibenden offenen Fremdwährungsposition ist für jede Fremdwährung in Abhängigkeit ihrer Volatilität eine interne Meldegrenze definiert, deren Einhaltung im Limit- und Frühwarnsystem überwacht wird. Des Weiteren ist der maximale Value-at-Risk aus offenen Fremdwährungspositionen limitiert und wird ebenfalls im Limit- und Frühwarnsystem überwacht. Die Währungskurssicherungskosten für das Immobilienvermögen sind im Stresstest enthalten.

Kursänderungsrisiko (Wertpapiere, Aktien, Derivate etc.)

Kursänderungen von in Wertpapieren oder ähnlich angelegten liquiden Mitteln des AIF können zu einer entsprechenden Schwankung des Anteilwerts führen.

Derzeit werden keine Anlagen in Wertpapieren getätigt, weshalb dieses Risiko derzeit nicht relevant ist.

Objektwertänderungsrisiko

Originäres Objektwertrisiko

Die Anteilseigner des Publikums-AIF sind durch Objektwertänderungsrisiken in besonderem Maße betroffen; sie stellen die wesentliche Risikoart für Investoren dar. Objektwertänderungsrisiken haben sich durch die Finanzkrise spürbar erhöht und betreffen sowohl die Werthaltigkeit der Assets als auch deren Verkaufspreise.

Das Objektwertänderungsrisiko wird durch eine entsprechende Streuung des Portfolios weitgehend diversifiziert. Die Entwicklung auf Portfolioebene wird durch regelmäßige Stresstests überwacht. Durch ein aktives Portfoliomanagement soll auf sich ändernde Marktgegebenheiten und Trends reagiert werden. Darüber hinaus wird durch eine sorgfältige Auswahl der Objekte, eine ausführliche Due-Diligence-Prüfung beim Ankauf sowie durch die professionelle Bewirtschaftung angestrebt, das Risiko auf Einzelobjektebene zu begrenzen.

Operationelles Risiko

Die Commerz Real und die Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) sind bezüglich des OpRisk-Managements in den

Commerzbank-Konzern eingebunden. Hier erfolgt eine zentrale Sammlung von Schadensfällen, die Anreicherung mit externen Schadensdaten sowie die Zuweisung von entsprechendem Risikokapital und -budget. Innerhalb der Commerz Real wird das OpRisk im Wesentlichen durch Szenarioanalysen, quartalsweise Beurteilungen, Key Risk Indicators (KRI) und Business Environment Analyses (BEA) qualitativ bewertet und Gegenmaßnahmen zur Risikosteuerung werden initiiert. Bei Leistungen, welche die Kapitalverwaltungsgesellschaft (auch konzernintern) ausgelagert hat, werden die entsprechenden Dienstleister im Rahmen des Outsourcing-controllings quartalsweise durch ein Scoring-Modell qualitativ bewertet. Generell gilt zum OpRisk, dass der AIF durch OpRisk-Fälle zwar betroffen sein kann, in der Regel aber durch die KVG schadlos gestellt wird, wodurch den Anlegern in diesen Fällen keine Nachteile entstehen.

Geschäftsrisiko

Marktrisiko / geschäftliche Rahmenbedingungen

Marktrisiken sind sowohl für die Gesellschaften als auch die Anteilseigner von hoher Bedeutung und werden als wesentlich eingestuft. So können neue Rahmenbedingungen für Immobilienfonds, veränderte Meinungen über die Asset-Klasse Immobilien bzw. Änderungen der Kunden in Bezug auf einen Anteilserwerb massive Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der Kapitalverwaltungsgesellschaften als auch auf die Attraktivität der Fonds aus Sicht der bestehenden Investoren haben.

Im Rahmen der Entwicklung der Unternehmensstrategie obliegt die Erkennung und Steuerung von Marktrisiken der Geschäftsführung, welche sich dazu dem Research bedient. Des Weiteren wird durch die Mitgliedschaft und aktive Mitarbeit in Branchenverbänden angestrebt, frühzeitig über Entwicklungen informiert zu sein und steuernd eingreifen zu können.

Reputationsrisiko

Für sämtliche Fonds der Kapitalverwaltungsgesellschaften besteht die Gefahr, dass durch die öffentliche Berichterstattung über eine Transaktion, einen Geschäftspartner oder eine Geschäftspraxis, an der ein oder mehrere Kunden beteiligt sind, das öffentliche Vertrauen in die Gesellschaften negativ beeinflusst wird.

Damit sind für die KVG dann massive Ertragsrisiken (Kunden ziehen Gelder ab, geplante Fondsvorhaben können nicht realisiert werden) verbunden. Das Risiko wird qualitativ im Rahmen von quartalsweisen Risikogesprächen sowie durch eine Gefährdungsanalyse bewertet.

Diesem Risiko wird durch eine offene und umfassende Kommunikation begegnet. Es existiert außerdem ein Krisenkommunikationskonzept. Zur Steuerung des Reputationsrisikos auf Branchenebene ist die Commerz Real Mitglied in den entsprechenden Branchenverbänden.



Liquiditätsrisiko / Finanzierungsrisiko

Liquiditätsrisiko im engeren Sinne

Für Anteilseigner der Publikumsfonds werden Liquiditätsrisiken dann relevant und wesentlich, wenn infolge massiver Anteilsrückgaben von Investoren die Immobilien zu ungünstigen Preisen veräußert werden müssten (Ausgangspunkt wären Preiseinbrüche am Immobilienmarkt, hohe Reputationsschäden der Fondsgesellschaften) oder gesetzliche Neuregelungen eintreten, welche Auswirkungen auf die Liquidierbarkeit von Anlagen in offenen Immobilienfonds haben.

Liquiditätsrisiken werden in dem AIF intensiv überwacht und gesteuert. Die Messung erfolgt insbesondere durch das Fondscontrolling, welches wöchentlich einen Liquiditätsforecast unter Einbeziehung von Mittelzu- und -abflüssen auf Anlegerseite, der Immobilienbewirtschaftung, Erwerben und Verkäufen, Kreditaufnahme und Liquiditätsanlage erstellt, auf dessen Basis durch das Fondsmanagement Maß-

nahmen zur Risikosteuerung erarbeitet werden. Die Liquiditätssituation des AIF wird risikoseitig auch quantitativ durch einen monatlichen Liquiditätsstresstest überwacht.

Mit Einführung des KAGB per 22. Juli 2013 wurde eine Mindesthaltedauer von 24 Monaten eingeführt. Dies ermöglicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine adäquate Liquiditätsplanung der Anteilscheinrückgaben vorzunehmen.

Refinanzierungsrisiko

Zudem sind die Anteilseigner ebenfalls von Problemen bei Anschlussfinanzierungen betroffen, die zu Lasten der Liquidität des AIF oder der Ausschüttungen gehen.

Das Refinanzierungsrisiko wird durch die Abteilung Group Finance & Treasury qualitativ im Rahmen der laufenden Marktbeobachtung gemessen und gesteuert, die hier in Abstimmung mit dem Produktmanagement agiert.

Während des Berichtszeitraumes abgeschlossene Geschäfte, soweit sie nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen

An- und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die im Berichtszeitraum getätigten Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden auf Seite 12 - 15 dargestellt.

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum

Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
AUD	76.900.000,00	47.746.376,50	883.834,93	27.677,35	856.157,58
GBP	1.069.000.000,00	1.215.859.613,36	37.531.362,52	-21.227.709,86	58.759.072,38
JPY	2.500.000.000,00	21.181.908,11	249.705,00	0,00	249.705,00
SEK	550.000.000,00	51.262.908,49	54.387,39	0,00	54.387,39
SGD	883.200.000,00	576.726.196,20	3.260.381,51	-181.843,94	3.442.225,45
USD	492.000.000,00	441.564.410,93	2.129.766,42	0,00	2.129.766,42
		44.109.437,77	-21.381.876,45		65.491.314,22

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
GBP	90.000.000,00	93.828.190,16	9.445.024,96	0,00	9.445.024,96
		9.445.024,96	0,00		9.445.024,96

Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
GBP	1.032.000.000,00	1.133.256.091,74	-41.033.560,53	-52.707.431,43	11.673.870,90
JPY	4.500.000.000,00	37.039.517,32	-656.936,98	29.204,55	-686.141,53
SEK	550.000.000,00	51.233.416,56	-321.430,77	0,00	-321.430,77
SGD	1.597.000.000,00	1.031.337.525,05	-14.602.633,77	-7.165.399,23	-7.437.234,54
USD	3.492.500.000,00	3.088.486.399,88	-49.438.757,15	-5.950.494,41	-43.488.262,74
		-106.053.319,20	-65.794.120,52		-40.259.198,68

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
GBP	8.000.000,00	9.338.457,81	-56.638,57	6.244,91	-62.883,48
USD	47.000.000,00	42.692.412,43	-317.620,92	0,00	-317.620,92
		-374.259,49	6.244,91		-380.504,40



Vermögensübersicht zum 30. September 2019

in €

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien	6.991.733.912,43	45,71	1.865.946.918,58
1. Geschäftsgrundstücke	6.669.666.918,58	43,61	1.865.946.918,58
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	322.066.993,85	2,11	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.710.283.045,56	17,72	644.050.642,23
1. Mehrheitsbeteiligungen	2.496.311.181,22	16,32	644.050.642,23
2. Minderheitsbeteiligungen	213.971.864,34	1,40	0,00
III. Liquiditätsanlagen	3.687.387.487,54	24,11	83.127.733,52
1. Bankguthaben	3.687.387.487,54	24,11	83.127.733,52
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	4.617.818.092,46	30,19	1.503.558.062,99
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	176.117.838,82	1,15	80.992.157,18
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	2.059.847.897,72	13,47	1.316.623.335,72
3. Zinsansprüche	14.851.374,97	0,10	1.460.589,36
4. Anschaffungsnebenkosten	129.052.232,09	0,84	38.818.837,66
a) bei Immobilien	88.348.770,88	0,58	14.870.435,22
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	40.703.461,21	0,27	23.948.402,44
5. Andere	2.237.948.748,86	14,63	65.663.143,07
Summe Vermögensgegenstände	18.007.222.537,99	117,74	4.096.683.357,32
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten	2.292.987.013,57	14,99	151.978.030,48
1. aus Krediten	172.454.066,71	1,13	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	107.468.776,64	0,70	1.246.509,03
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	245.076.142,76	1,60	129.653.712,65
4. aus anderen Gründen	1.767.988.027,46	11,56	21.077.808,80
II. Rückstellungen	419.659.477,79	2,74	98.479.974,33
Summe Schulden	2.712.646.491,36	17,74	250.458.004,81
C. Fondsvermögen	15.294.576.046,63	100,00	3.846.225.352,51

Stand: 30. September 2019.

Umlaufende Anteile (Stück) 362.649.415,493
Anteilwert (Euro) 42,17

Devisenkurse per 27. September 2019 in Euro

Amerikanische Dollar (USD) 1 EUR = 1,09175 USD
Britische Pfund (GBP) 1 EUR = 0,88920 GBP
Kanadische Dollar (CAD) 1 EUR = 1,44855 CAD
Australische Dollar (AUD) 1 EUR = 1,61560 AUD
Japanische Yen (JPY) 1 EUR = 117,73430 JPY
Polnische Szloty (PLN) 1 EUR = 4,38865 PLN
Schwedische Kronen (SEK) 1 EUR = 10,67950 SEK
Singapur Dollar (SGD) 1 EUR = 1,50905 SGD
Südkoreanische Won (KRW) 1 EUR = 1.310,04545 KRW
Tschechische Kronen (CZK) 1 EUR = 25,85850 CZK
Türkische Lira (TRY) 1 EUR = 6,20500 TRY

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

A. Vermögensgegenstände

in €

I. Immobilien	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Geschäftsgrundstücke	6.669.666.918,58	43,61	1.865.946.918,58	4.636.376.918,58
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	322.066.993,85	2,11	0,00	198.506.000,00
Gesamt	6.991.733.912,43	45,71	1.865.946.918,58	4.834.882.918,58

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 28 – 53 stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Mehrheitsbeteiligungen	2.496.311.181,22	16,32	644.050.642,23	1.996.349.465,65
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	4.453.430.231,82	29,12	2.350.596.538,05	4.084.477.504,38
Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Absatz 3 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00
Bankguthaben / Liquiditätsreserve	455.704.747,20	2,98	121.458.379,01	383.818.552,55
Sonstige Forderungen	244.174.102,74	1,60	66.013.359,70	131.301.179,55
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-490.973.296,78	-3,21	-470.873.296,78	-490.973.296,78
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-2.033.847.897,70	-13,30	-1.316.623.335,70	-1.983.847.897,70
Sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen	-132.176.706,06	-0,86	-106.521.002,05	-128.426.576,34
2. Minderheitsbeteiligungen	213.971.864,34	1,40	0,00	93.877.481,68
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	230.150.000,00	1,50	0,00	111.650.000,00
Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Absatz 3 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00
Bankguthaben / Liquiditätsreserve	11.558.246,81	0,08	0,00	8.132.042,76
Sonstige Forderungen	3.714.449,23	0,02	0,00	3.162.870,91
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-26.000.000,00	-0,17	0,00	-26.000.000,00
Sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen	-5.450.831,69	-0,04	0,00	-3.067.431,99
Gesamt	2.710.283.045,56	17,72	644.050.642,23	2.090.226.947,33

Einzelangaben zu den Beteiligungsgesellschaften sowie zu den in diesen gehaltenen Immobilien sind im Beteiligungs- und Immobilienverzeichnis ersichtlich.

III. Liquiditätsanlagen / Bankguthaben	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Tagesgeldanlagen	53.812.415,66	0,35	53.812.415,66	53.812.415,66
2. Termingeldanlagen	2.806.462.476,46	18,35	1.462.476,46	1.462.476,46
Restlaufzeit bis 3 Monate	901.462.476,45	5,89	129.082,36	1.462.476,45
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	642.000.000,00	4,20	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	902.500.000,00	5,90	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten	826.537.300,97	5,40	27.852.841,40	117.237.335,27
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	575.294,45	0,00	0,00	0,00
Gesamt	3.687.387.487,54	24,11	83.127.733,52	172.512.227,39

Stand: 30. September 2019.



IV. Sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	176.117.838,82	1,15	80.992.157,18	141.266.902,95
aus Mieten und Umlagen	60.168.302,07	0,39	29.760.208,99	52.219.221,45
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	115.916.606,20	0,76	51.231.948,19	89.014.750,95
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	32.930,55	0,00	0,00	32.930,55
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	2.059.847.897,72	13,47	1.316.623.335,72	2.009.847.897,72
3. Zinsansprüche	14.851.374,97	0,10	1.460.589,36	14.845.399,97
aus Tagesgeldanlagen	855,11	0,00	855,11	855,11
aus Termingeldanlagen	6.664,13	0,00	689,13	689,13
aus Gesellschafterdarlehen	14.843.855,73	0,10	1.459.045,12	14.843.855,73
4. Anschaffungsnebenkosten	129.052.232,09	0,84	38.818.837,66	61.610.029,92
bei Immobilien	88.348.770,88	0,58	14.870.435,22	22.227.805,35
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	40.703.461,21	0,27	23.948.402,44	39.382.224,57
5. Andere sonstige Vermögensgegenstände	2.237.948.748,86	14,63	65.663.142,95	209.413.030,41
5.1. Forderungen aus schwebenden Geschäften	1.676.986.484,30	10,96	0,00	0,00
5.2. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	16.328.416,94	0,11	113.174,96	16.328.416,94
Forderungen aus Umsatzsteuer	12.457.194,08	0,08	113.174,96	12.457.194,08
Forderungen aus sonstigen laufenden Steuern	3.871.222,86	0,03	0,00	3.871.222,86
5.3. Geleistete Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	36.230.000,00	0,24	0,00	0,00
5.4. Weitere sonstige Vermögensgegenstände	508.403.847,62	3,32	65.549.967,99	193.084.613,47
Forderungen aus Kauf / Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	96.413.500,95	0,63	275.063,58	91.079.256,17
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	51.755.578,67	0,34	44.132.985,81	50.942.786,10
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	17.427.242,81	0,11	6.914.391,50	15.538.985,79
Forderungen aus geleisteten Anzahlungen	12.500.000,00	0,08	0,00	0,00
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	11.837.365,12	0,08	0,00	11.837.365,12
Forderungen aus Mittelzuflüssen	10.964.470,84	0,07	0,00	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	10.354.999,94	0,07	10.354.999,94	10.354.999,94
Anteile an Bewirtschaftungsgesellschaften	7.460.107,88	0,05	337.438,15	7.396.356,82
Forderungen Kostenanteile Mieter	5.493.318,21	0,04	0,00	340.441,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.407.536,09	0,02	0,00	1.277.007,09
Sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	2.540.901,01	0,02	2.477.837,61	2.477.837,61
Forderungen aus vorausgezählten Erbbauzinsen	744.032,86	0,00	744.032,86	744.032,86
Sonstige andere Forderungen	277.504.793,24	1,81	313.218,54	1.095.544,42
Gesamt	4.617.818.092,46	30,19	1.503.558.062,87	2.436.983.260,97

B. Schulden				in €
I. Verbindlichkeiten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. aus Krediten	172.454.066,71	1,13	0,00	162.454.066,71
davon grundpfandrechlich besicherte Kredite	172.454.066,71	1,13	0,00	162.454.066,71
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	107.468.776,64	0,70	1.246.509,03	102.857.629,97
Erwerb und Bauvorhaben	102.918.128,63	0,67	18.548,71	98.730.110,18
Sicherheitseinbehalte	4.550.648,01	0,03	1.227.960,32	4.127.519,79

Stand: 30. September 2019.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

B. Schulden					in €
I. Verbindlichkeiten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland	
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	245.076.142,76	1,60	129.653.712,65	219.580.645,71	
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	79.003.089,19	0,52	46.316.102,52	76.701.171,34	
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	138.584.285,46	0,91	69.717.436,31	116.526.949,70	
Kautionen	27.087.962,78	0,18	13.573.027,15	26.074.887,60	
Lieferungen und Leistungen	400.805,33	0,00	47.146,67	277.637,07	
4. aus anderen Gründen	1.767.988.027,46	11,56	21.077.808,68	25.753.077,50	
4.1. aus schwebenden Geschäften	1.670.922.219,92	10,92	0,00	0,00	
4.2. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	947.763,83	0,01	848.458,12	947.763,83	
aus Umsatzsteuer	947.763,83	0,01	848.458,12	947.763,83	
4.3. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	46.949.005,73	0,31	0,00	0,00	
4.4. gegenüber der CRI mbH	11.086.540,71	0,07	0,00	0,00	
aus Fondsverwaltung	9.473.123,23	0,06	0,00	0,00	
aus Umsatzsteuer	1.384.085,56	0,01	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	229.331,92	0,00	0,00	0,00	
4.5. Andere Verbindlichkeiten	38.082.497,27	0,25	20.229.350,56	24.805.313,67	
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	19.921.788,96	0,13	19.921.788,96	19.921.788,96	
aus Kaufpreiszahlung vor Übergang Nutzen und Lasten	5.000.000,00	0,03	0,00	0,00	
aus Mittelrückflüssen	1.996.795,11	0,01	0,00	0,00	
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	1.044.750,00	0,01	0,00	1.044.750,00	
aus Ertragsscheineinlöschungspflicht	571.791,45	0,00	0,00	0,00	
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	560.258,88	0,00	0,00	0,00	
aus Verwahrstellengebühr	543.743,71	0,00	0,00	0,00	
aus Darlehenszinsen	214.484,35	0,00	0,00	214.484,35	
Sonstige andere Verbindlichkeiten	8.228.884,81	0,05	307.561,60	3.624.290,36	
Gesamt	2.292.987.013,57	14,99	151.978.030,36	510.645.419,89	
II. Rückstellungen					
II. Rückstellungen	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland	
1. für Herstellungskosten	22.362.646,46	0,15	8.247.259,48	14.640.863,32	
2. für Instandhaltungskosten	10.586.968,04	0,07	2.108.980,23	7.513.911,55	
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	6.185.578,26	0,04	2.613.692,46	4.957.402,80	
4. für Steuern	281.459.616,96	1,84	30.367.550,42	221.270.894,31	
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	158.217.711,09	1,03	0,00	122.611.576,05	
Laufende Steuern	54.911.326,27	0,36	19.512.381,34	31.944.637,39	
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	68.330.579,60	0,45	10.855.169,08	66.714.680,87	
5. für Sonstiges	99.064.668,07	0,65	55.142.491,74	81.587.072,97	
Vermarktungskosten	37.079.496,85	0,24	34.404.048,90	36.795.054,15	
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	18.950.324,34	0,12	2.051.479,49	10.558.885,85	
Abstandszahlungen an Mieter	4.864.574,46	0,03	0,00	4.311.871,03	
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien / Immobilien-Gesellschaften	1.327.210,58	0,01	449.928,93	548.546,64	
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	300.945,52	0,00	0,00	0,00	
Instandsetzungsrücklagen	181.422,13	0,00	0,00	181.422,13	
Andere sonstige Rückstellungen	36.360.694,19	0,24	18.237.034,42	29.191.293,17	
Gesamt	419.659.477,79	2,74	98.479.974,33	329.970.144,95	

Stand: 30. September 2019.



Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen erhöhte sich im ersten Halbjahr 2019 / 2020 um 761,88 Millionen Euro beziehungsweise 5,24 Prozent auf 15.294,58 Millionen Euro. Per Saldo wurden 15.087.083,312 Anteile ausgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 632,62 Millionen Euro zu. Am 17. Juni 2019 erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 / 2019 in Höhe von 141,62 Millionen Euro beziehungsweise 0,40 Euro pro Anteil.

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Angaben zu den Käufen und Verkäufen befinden sich auf den Seiten 12 - 15.

A. Vermögensgegenstände

I. Immobilien

Das Immobilienvermögen umfasst zum 30. September 2019 56 direkt gehaltene Immobilien. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Käufe und Verkäufe, der Nachbewertungen der Liegenschaften durch die Bewerter, der Wertänderungen aufgrund der Baufortschritte bei den im Bau befindlichen Immobilien und der Wechselkursänderungen ist das Liegenschaftsvermögen seit dem 31. März 2019 um insgesamt 338,18 Millionen Euro beziehungsweise 4,61 % auf 6.991,73 Millionen Euro gesunken. Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 28 ff. stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds verfügt zum 30. September 2019 über 46 als Mehrheitsbeteiligungen und zwei als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt 36 Liegenschaften halten. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 54 - 59 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 28 - 53 enthalten.

III. Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsquote gem. § 253 Absatz 1 Satz 2 KAGB beträgt 23,79 Prozent des Fondsvermögens und liegt somit über der gesetzlichen Mindestliquidität von 5 Prozent. Die Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 3.471,36 Millionen Euro für Mittel zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe und Bauvorhaben sowie Umstrukturierungen gebunden. Daneben sind 175,73 Millionen Euro für Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate sowie zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung 42,03 Millionen Euro reserviert. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel von insgesamt 72,53 Millionen Euro benötigt. Die freie Liquidität beträgt -0,81 Prozent des Fondsvermögens.

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Zu Nr. 2 Forderungen an Immobilien-Gesellschaften: Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften betreffen Gesellschafterdarlehen.

Zu Nr. 5.4 Weitere sonstige Vermögensgegenstände: Die Forderungen aus Mittelzuflüssen betreffen Anteilscheinverkäufe vom 27. und 30. September 2019.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 10,35 Millionen Euro betreffen die Weiterbelastung von Bau- und Baunebenkosten an unseren Joint Venture Partner White City Acquisitions Ltd, London, aus der Erweiterung der Immobilie Westfield, London.

B. Schulden

I. Verbindlichkeiten

Zu Nr. 1 Verbindlichkeiten aus Krediten: Die Darlehen sind entweder grundpfandrechtlich, durch Avale, durch Verpflichtungserklärungen zur Grundschuldeintragung oder durch die Abtretung von Aufwandsersatzansprüchen gesichert.

Zu Nr. 4.5 Andere Verbindlichkeiten: Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 27. und 30. September 2019.

Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Veräußerungsgewinne

Im Falle der Veräußerung von Immobilien entsteht in einigen Ländern auf Fondsebene eine Veräußerungsgewinnsteuer (Capital Gains Tax - CGT). Per 30. September 2019 bestehen auf Fondsebene auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte der Immobilien 100 Prozent an CGT-Rückstellungen. Damit ist sichergestellt, dass für Veräußerungen von Immobilien, bei deren Verkauf Gewinnsteuern entstehen, bereits die komplette steuerliche Belastung auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte in der Fondsrendite berücksichtigt ist.



Immobilienverzeichnis zum 30. September 2019

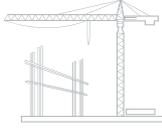
Deutschland (€)



	1	2	3	
Nr.	1	2	3	
Objektname	Dorotheenstraße	Classicon	Kö 92 a	
PLZ / Ort	10117 Berlin	10117 Berlin	40212 Düsseldorf	
Straße	Dorotheenstraße 33 / Charlottenstraße 42	Leipziger Platz 9	Königsallee 92 a	
Internetadresse				
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 75; E 15	B 60; S 40	B 60; E 30
	Art des Grundstücks			
	Grundstücksgröße in m ²	989	2.665	1.671
	Erwerbsdatum	06 / 2002	01 / 2002	12 / 1993
	Haltedauer in Jahren	17,3	17,7	25,8
	Bau-, Umbaujahr	2002	2003	1998
	Nutzfläche gesamt in m ²	4.832	11.795	7.102 ⁴
Nutzfläche Gewerbe in m ²	4.832	9.423	7.102	
Nutzfläche Wohnungen in m ²	0	2.372	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Zeitverlag Gerd Bucerius	Deutsches Spionage Museum	Regus Düsseldorf
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	1,3%	0,9%	0,1%
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	8,0%	1,1%	2,0%
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	3,3	8,5	2,3
	Mieteinnahmen im GJ 2019 in Tausend	1.211	2.795	2.131
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	1.186 / 1.222	2.799 / 2.801	2.073 / 2.072
	Restnutzungsdauer in Jahren	53 / 53	54 / 54	33 / 33
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	25.500 / 26.500	62.600 / 61.500	40.300 / 37.780
	Mittelwert in Tausend	26.000	62.050	39.040
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote	100,0%	100,0%	100,0%
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	26.000	62.050	39.040
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP			
	davon Gebühren und Steuern in Tausend			
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend			
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend			
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend			
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW			25,61	

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.



						
4	5	6	7	8	9	
Börsenstraße	OmniTurm	Gerhof	Neue Direktion Köln	Seidl Forum	HighLight Towers	
60313 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	20354 Hamburg	50668 Köln	80335 München	80807 München	
Börsenstraße 2 - 4 / Börsenplatz 13 - 15 / Rathenauplatz 14	Große Gallusstraße 16 - 18	Gerhofstraße 1 - 3	Konrad- Adenauer-Ufer 3	Karlstraße 64 - 68 / Seidlstraße 21 - 23 seidforum.de	Mies-van-der-Rohe- Straße 4 - 10	
E 55; B 45	i.B. / B, W	i.B. / E, B	B 100	B 100	B 90	
2.182	2.388	1.774	5.161	6.903	14.570	
01 / 1995	09 / 2018	10 / 2003	05 / 2016	06 / 2003	03 / 2017	
24,7	1,0	16,0	3,4	16,3	2,5	
1995	2019 ⁵	2003	2016	2003	2004	
13.536	54.288 ⁶	10.289 ⁶	22.958	21.912	85.549	
13.536	46.121	9.717	22.958	21.912	85.549	
0	8.168	572	0	0	0	
ZARA	i.B.	i.B.	European Aviation Safety Agency	Immobilien Freistaat Bayern	Fujitsu Technology Solutions	
0,6%	-	-	0,0%	0,4%	3,2%	
5,5%	-	-	0,0%	28,9%	8,9%	
4,4	-	-	16,4	3,2	4,0	
6.741	-	-	k.A.	5.324	20.654	
6.839 / 6.824	24.742 ⁷ / 24.679 ⁷	4.787 / 4.360	6.037 / 6.037	5.386 / 5.391	21.635 / 21.570	
46 / 46	70 / 70	54 / 55	67 / 67	54 / 54	55 / 55	
166.100 / 169.800	687.100 ⁷ / 667.500 ⁷	97.000 / 97.700	148.900 / 145.100	146.300 / 149.500	557.800 / 549.000	
167.950	677.300 ⁷	97.350	147.000	147.900	553.400	
direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt	direkt	
100,00%	94,90%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
167.950	561.703	97.350	147.000	147.900	553.400	
	9746 / 1,5		9.309 / 7,7		22.944 / 4,6	
	4.818		6.037		17.613	
	4.928		3.272		5.332	
	0		465		1.147	
	9.746		6.126		17.017	
	9,5		6,6		7,4	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 53.



Immobilienverzeichnis zum 30. September 2019

Deutschland (€)



Nr.	10	11	12	
Objektname	Uhland Carré	Theodor-Heuss-Straße	Forum City Mülheim	
PLZ / Ort	70182 Stuttgart	70174 Stuttgart	45468 Mülheim an der Ruhr	
Straße	Archivstr. 14 - 16 / Charlottenstr. 11 / Olgastr. 18, 20, 24 ..	Theodor-Heuss-Straße 11 / Calwer Straße 26	Hans-Böckler-Platz 1	
Internetadresse			forum-muelheim.de	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 90	E 55; B 35	E 85
	Art des Grundstücks			
	Grundstücksgröße in m ²	18.992	1.345	23.968
	Erwerbsdatum	10 / 2018	12 / 1993	07 / 2017
	Haltedauer in Jahren	1,0	25,8	2,2
	Bau-, Umbaujahr	1982, 1987, 1989	1982	1972, 2015
	Nutzfläche gesamt in m ²	51.591	4.864	47.105
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	48.470	4.864	46.679
Nutzfläche Wohnungen in m ²	3.121	0	426	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Allianz	Land Baden- Württemberg	TJX Deutschland
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,6 %	1,5 %	6,7 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	0,7 %	5,4 %	8,7 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	1,2	6,1	3,5
	Mieteinnahmen im GJ 2019 in Tausend	k.A.	1.386	8.525
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	8.950 / 8.945	1.404 / 1.404	8.549 / 8.467
	Restnutzungsdauer in Jahren	37 / 45	46 / 46	38 / 38
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	234.000 / 233.100	27.800 / 27.200	127.000 / 125.400
	Mittelwert in Tausend	233.550	27.500	126.200
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	233.550	27.500	126.200
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	14.298 / 6,2		9.968 / 7,9
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	11.570		8.223
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	2.728		1.746
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	451		498
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	13.397		7.725
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	9,1		7,8	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW				

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.



					
13	14	15	16	17	18
Visio	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	Hotel de Rome	niu Coin
80687 München	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	10117 Berlin	60314 Frankfurt am Main
Landsberger Straße 159 - 175	Friedenstraße 23 regensburg-arcaden.de	Schrammstraße 5 stadtgalerie-schweinfurt.de	Oberer-Thor-Platz 3 theresien-center.eu	Behrenstraße 37 / Hedwigskirchgasse / Französische Straße roccofortehotels.com	Mayfarthstraße 29 niu.de
E 100	E 100	E 100	E 75; B 25	H 100	i.B. / H
44.280	25.223	29.844	13.176	3.798	1.619
05 / 2018	11 / 2002, 08 / 2009, 12 / 2012	08 / 2007	06 / 2009	05 / 2007	12 / 2017
1,4	16,4	12,0	10,3	12,4	1,8
1963, 2003	2002	2009	2009	2006	2020 ⁵
55.089 ⁴	36.985	31.150 ⁴	21.431 ⁴	14.385	4.152 ⁶
55.089	36.985	31.150	21.431	14.385	4.152
0	0	0	0	0	0
Bauhaus Gesellschaft	Kaufland	C&A	TJX Deutschland	Rocco Forte & Family	i.B.
5,7%	0,9%	13,4%	10,9%	0,0%	-
0,0%	3,4%	14,1%	31,5%	0,0%	-
5,1	3,9	4,4	5,3	6,8	-
5.738	13.510	7.512	3.795	k.A.	-
6.123 / 6.078	13.440 / 13.422	8.617 / 8.631	2.995 / 2.982	4.060 / 5.150	1.322 ⁷ / 1.322 ⁷
34 / 34	43 / 43	50 / 50	50 / 50	57 / 57	60 / 60
147.400 / 151.900	245.000 / 246.400	158.900 / 157.100	42.800 / 43.400	102.000 / 149.800	24.200 ⁷ / 23.050 ⁷
149.650	245.700	158.000	43.100	125.900	23.625 ⁷
direkt	indirekt	indirekt	indirekt	direkt	direkt
100,00%	99,99%	75,00%	100,00%	100,00%	100,00%
149.650	245.685	118.500	43.100	125.900	18.641
6.892 / 4,7	130 / 0,8	2.579 / 2	1.493 / 2,4		1.854 / 8,2
5.145	0	2	91		1.340
1.747	130	2.577	1.402		515
345	6	43	28		0 ²³
5.915	22	0	58		1.854
8,7	3,2	0,0	6,3		-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 53.



Immobilienverzeichnis zum 30. September 2019

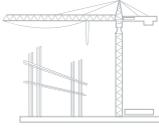
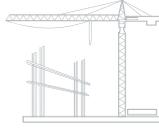
Deutschland (€)



	19	20	21	
Nr.				
Objektname	niu Charly	ONE FORTY WEST	Adina Apartment Hotel	
PLZ / Ort	60329 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	20457 Hamburg	
Straße	Niddastraße 60 - 62	Senckenberganlage 13 - 17	Willy-Brandt-Straße 25	
Internetadresse	niu.de	onefortywest.de	adinahotels.com	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	H 100	i.B. / H	H 100
	Art des Grundstücks			
	Grundstücksgröße in m ²	1.818	2.201	2.428
	Erwerbsdatum	06 / 2016	09 / 2016	12 / 2016
	Haltedauer in Jahren	3,3	3,0	2,8
	Bau-, Umbaujahr	2019	2020 ⁵	2017
	Nutzfläche gesamt in m ²	4.393	23.799 ⁶	9.183
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	4.393	23.799	9.183
Nutzfläche Wohnungen in m ²	0	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Novum Hotels West	i.B.	Adina Hotels Hamburg Heights
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,0 %	-	0,0 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 - 30.09.2020 in %	0,0 %	-	0,0 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	18,8	-	15,7
	Mieteinnahmen im GJ 2019 in Tausend	k.A.	-	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	1.466 / 1.466	5.492 ⁷ / 5.533 ⁷	2.769 / 2.769
	Restnutzungsdauer in Jahren	60 / 60	70 / 70	59 / 59
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	28.000 / 28.300	116.600 ⁷ / 121.400 ⁷	55.800 / 57.700
	Mittelwert in Tausend	28.150	119.000 ⁷	56.750
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	indirekt	direkt
	Beteiligungsquote	100,00 %	98,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	28.150	1.413	56.750
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	2.274 / 8,5		3.320 / 7,2
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	1.594,00		2.072
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	680,00		1.249
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	113,00		166
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	2.123,00		2.767
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	9,4		8,4	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW				

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

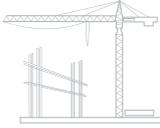


					
22	23	24	25	26	27
Star Inn Hotel & Suites Premium	NH Mannheim	niu Square	Hotel adagio access und ibis budget	Intercity Hotel Wiesbaden	Königshöfe Dresden
69115 Heidelberg	68165 Mannheim	68165 Mannheim	80809 München	65189 Wiesbaden	1097 Dresden
Speyerer Straße 7 – 9 starinnhotels.com	Schlachthofstraße 1 nh-hotels.de	Seckenheimer Straße 148 niu.de	Am Oberwiesenfeld 20, 22 ibis.com	Klingholzstraße 6 – 8	Theresienstraße / Wallgässchen
H 100	H 100	H 100	H 100	i.B. / H	i.B. / W
8.402	4.083	2.421	7.876	3.486	7.382
06 / 2017	12 / 2017	02 / 2018	12 / 2014	08 / 2019	08 / 2019
2,3	1,8	1,6	4,8	0,1	0,1
2018	2019	2019	2014	2021 ⁵	2022 ⁵
11.308	9.544	4.152	9.715	7.930 ⁶	15.101 ⁶
11.308	9.544	4.152	9.715	7.930	0
0	0	0	0	0	15.101
Star Inn Hotels	NH Hoteles	Novum Hotels Süd	Adagio Deutschland GmbH	i.B.	i.B.
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
18,1	18,7	18,7	14,8	-	-
k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	-	-
2.554 / 2.554	2.025 / 2.025	943 / 943	1.985 / 1.985	1.847 ⁷ / 1.847 ⁷	2.445 ⁷ / 2.622 ⁷
59 / 69	59 / 69	59 / 59	55 / 55	60 / 60	80 / 80
43.100 / 43.200	35.500 / 36.600	16.100 / 16.400	47.000 / 46.600	33.600 ⁷ / 33.500 ⁷	69.700 ⁷ / 68.100 ⁷
43.150	36.050	16.250	46.800	33.550 ⁷	68.900 ⁷
direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	indirekt
100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
43.150	36.050	16.250	46.800	7.570	19.468
3.100 / 7,5	2.652 / 7,5	1.225 / 7,8	1.592 / 6,1	2.119 / 6,3	
2.064	1.746	773	910	1.813	
1.036	906	452	682	306	
155	133	61	80	0	
2.635	2.475	1.143	824	2.119	
8,5	9,4	9,4	5,2	9,8	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 53.



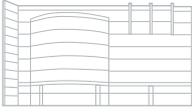
Immobilienverzeichnis zum 30. September 2019

		Deutschland (€)		Summe Deutschland (€)
				
Nr.		28	29	
Objektname		ONE FORTY WEST	ONE FORTY WEST	
PLZ / Ort		60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	
Straße		Senckenberg- anlage 13 - 17	Senckenberg- anlage 13 - 17	
Internetadresse		onefortywest.de	onefortywest.de	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i.B. / W	i.B. / W	
	Art des Grundstücks			
	Grundstücksgröße in m ²	962	853	
	Erwerbsdatum	09 / 2016	09 / 2016	
	Haltedauer in Jahren	3,0	3,0	
	Bau-, Umbaujahr	2020 ⁵	2020 ⁵	
	Nutzfläche gesamt in m ²	8.612 ⁶	7.623 ⁶	
Nutzfläche Gewerbe in m ²	0	0		
Nutzfläche Wohnungen in m ²	8.612	7.623		
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	i.B.	i.B.	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	-	-	
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 - 30.09.2020 in %	-	-	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	-	-	
	Mieteinnahmen im GJ 2019 in Tausend	-	-	
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	2.950 ⁷ / 3.027 ⁷	2.431 ⁷ / 2.576 ⁷	
	Restnutzungsdauer in Jahren	70 / 70	70 / 70	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	108.000 ⁷ / 108.300 ⁷	84.300 ⁷ / 84.600 ⁷	
	Mittelwert in Tausend	108.150 ⁷	84.450 ⁷	
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	
	Beteiligungsquote	98,00 %	98,00 %	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	58.636	650	direkt: 2.156.851 indirekt: 1.049.156
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	1.242 / 2,1		
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0		
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.242		
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	0		direkt: 3.637 indirekt: 77
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.242		direkt: 66.120 indirekt: 11.068
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	10 ab Fertigstellung		
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW				

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.



Frankreich (€)

					
30	31	32	33	34	35
Place de Seine	Cap Sud	Etoile Saint Honoré	Kléber	Place d'Iéna	Orange Les Vignes
92300 Levallois-Perret	92120 Montrouge (Paris)	75008 Paris	75116 Paris	75016 Paris	84100 Orange
157 Rue Anatole France	162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy	21 - 25 Rue Balzac	23 - 25 Avenue Kléber	7 Place d'Iéna / 12 Avenue d'Iéna	ZAC Porte Sud orange-lesvignes.com
B 100	E 100				
7.161	2.550	4.846	2.057	4.797	88.986
08 / 2001	06 / 2008	02 / 1998	11 / 2009	05 / 2002	12 / 2010
18,1	11,3	21,6	9,9	17,4	8,8
2000	2008	1993	1999, 2017	2001	2010
29.257	12.849 ⁴	28.268	11.478	11.827	30.179
29.257	12.849	28.268	11.478	11.827	30.179
0	0	0	0	0	0
Fullsix	Occar	Korian SA	SFAM	Apple France	Stokomani
1,6%	0,3%	0,9%	0,0%	0,4%	21,0%
32,9%	17,5%	11,7%	0,0%	14,9%	32,4%
2,3	5,0	2,6	4,5	2,6	2,3
13.233	2.501	18.611	k.A.	9.119	2.526
13.377 / 12.864	3.694 / 3.747	18.722 / 18.669	9.043 / 9.043	9.135 / 8.993	2.840 / 2.776
51 / 51	59 / 59	44 / 44	56 / 55	52 / 52	41 / 41
221.900 / 225.100	76.700 / 75.200	382.800 / 406.500	202.900 / 210.900	192.200 / 197.400	36.340 / 34.100
223.500	75.950	394.650	206.900	194.800	35.220
direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
223.500	75.950	394.650	206.900	194.800	35.220
			1.324 / 1,1		1.162 / 3,2
			0		308
			1.324		854
			66		58
			11		136
			0,2		1,2

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 53.



Immobilienverzeichnis zum 30. September 2019

		Frankreich (€)		Summe Frankreich (€)
				
Nr.		36	37	
Objektname		Espace Saint Georges	Marriott	
PLZ / Ort		31000 Toulouse	95700 Roissy- en-France	
Straße		51 bis Rue du Rempart St. Etienne	Allée du Verger	
Internetadresse		espacesaintgeorges.com	marriott.fr	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E 100	H 100	
	Art des Grundstücks	Teil- und Volumeneigentum		
	Grundstücksgröße in m ²	15.536	19.019	
	Erwerbsdatum	04 / 2010	09 / 2002	
	Haltedauer in Jahren	9,5	17,0	
Bau-, Umbaujahr	2006	2002		
Nutzfläche gesamt in m ²	12.893	16.894		
Nutzfläche Gewerbe in m ²	12.893	16.894		
Nutzfläche Wohnungen in m ²	0	0		
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Casino	Roissy CYBM SAS	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	50,6 %	0,0 %	
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	59,4 %	0,0 %	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	1,1	12,7	
	Mieteinnahmen im GJ 2019 in Tausend	1.197	k.A.	
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	3.888 / 4.013	3.241 / 3.241	
	Restnutzungsdauer in Jahren	51 / 53	33 / 33	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	60.800 / 61.200	42.190 / 40.100	
	Mittelwert in Tausend	61.000	41.145	
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	direkt	
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	61.000	41.145	direkt: 1.157.215 indirekt: 75.950
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	1.536 / 1,7		
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0		
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.537		
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	77		direkt: 201 indirekt: 0
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	77		direkt: 224 indirekt: 0
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	0,6		
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW			

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.



Großbritannien (£)

					
38	39	40	41	42	43
Mann Island	Paternoster House	Paternoster Square	Great Portland Street	Victoria Square Centre	Westfield London
Liverpool L3 1EN	London EC4M 7DX	London EC4M 7AG	London W1W 5	Belfast BT1 4QG	London W12 7GF
Strand Street / Mann Island	4 Paternoster Square	5 Paternoster Square	170, 180, 190, 196, 200 Great Portland Street	1, 18 - 22 Victoria Square	Ariel Way
	paternoster london.co.uk	paternoster london.co.uk	180greatportland street.co.uk	victoriasquare.com	uk.westfield.com/london
B 100	B 80; E 20	B 75; E 25	B 85; E 15	E 100	E 100
Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht			Erbbaurecht
1.855	1.790	721	2.429	64.030	184.935
06 / 2009	09 / 2001	09 / 2001	09 / 2008	06 / 2004	08 / 2004, 04 / 2016
10,3	18,0	18,0	11,0	15,3	15,1
2011	2003	2003	2007	2008	2008, 2018
12.967	7.581	1.898	9.964	66.500	266.627 ⁴
12.967	7.581	1.898	9.964	66.500	266.627
0	0	0	0	0	0
Liverpool City Region Combined Authority	Katten Muchin Rosenman UK	Gateley LLP	MJ Mapp	House of Fraser	Hennes & Mauritz UK
0,0%	4,0%	0,4%	0,0%	5,0%	11,5%
0,0%	13,9%	2,1%	8,1%	6,0%	10,8%
20,9	3,5	3,2	4,5	7,1	4,5
k.A.	3.866	1.213	5.586	13.800	166.350
3.540 / 3.540	4.778 / 4.730	1.232 / 1.234	6.279 / 6.279	16.970 / 16.970	172.549 / 171.118
62 / 62	54 / 54	54 / 54	58 / 58	49 / 49	54 / 49
52.600 / 53.000	86.000 / 85.600	23.400 / 22.850	121.200 / 122.050	266.800 / 268.500	2.757.000 / 2.746.400
52.800	85.800	23.125	121.625	267.650	2.751.700
direkt	direkt	direkt	direkt	indirekt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	50,00%
52.800	85.800	23.125	121.625	267.650	1.375.850
1.856 / 4,1			4.949 / 6,2		15.405 / 6,1 ²¹
91			3.181		3.500
1.765			1.768		11.905
0			0		770
0			0		13.223
0,0			0,0		8,7

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 53.



Immobilienverzeichnis zum 30. September 2019

		Summe Großbritannien (£)	Summe Großbritannien (€)
Nr.			
Objektname			
PLZ / Ort			
Straße			
Internetadresse			
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		
	Art des Grundstücks		
	Grundstücksgröße in m ²		
	Erwerbsdatum		
	Haltedauer in Jahren		
	Bau-, Umbaujahr		
	Nutzfläche gesamt in m ²		
	Nutzfläche Gewerbe in m ²		
	Nutzfläche Wohnungen in m ²		
Vermietungs- informationen	Hauptmieter		
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %		
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		
	Mieteinnahmen im GJ 2019 in Tausend		
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend		
	Restnutzungsdauer in Jahren		
	Verkehrswert (VKW) in Tausend		
	Mittelwert in Tausend		
Investmentinformationen**	Investitionsart		
	Beteiligungsquote		
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	direkt: 1.659.200 indirekt: 267.650	direkt: 1.865.947 indirekt: 301.001
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		
	davon Gebühren und Steuern in Tausend		
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	direkt: 770 indirekt: 0	direkt: 866 indirekt: 0
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	direkt: 13.223 indirekt: 0	direkt: 14.870 indirekt: 0
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.



Niederlande (€)

					
44	45	46	47	48	49
Handelsplein 1181 ZA Amstelveen	Millennium Tower 1043 NX Amsterdam	2 Amsterdam 1077 ZZ Amsterdam	New Babylon, Geb. H 2594 AC Den Haag	Orion 2132 WT Hoofddorp	Europaplein 3526 KS Utrecht
Handelsweg 57	Radarweg 29	Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631	Bezuidenhoutseweg 57 newbabylon.nl	Siriusdreef 30 - 72	Europalaan 40/ Endrachtlaan 1+3
B 100	B 100	i.B. / B, H	B 100	B 100	B 100
	Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht		Erbbaurecht
8.631	7.964	6.585	11.434	12.581	8.084
12 / 2001	07 / 2004	11 / 2015	09 / 2010	07 / 1998, 12 / 2001	02 / 1999
17,8	15,2	3,9	9,0	21,4	20,6
2004	2004	2021 ⁵	2010	1999	2001
14.073	42.023	35.855 ⁶	12.023	11.147	16.483
14.073	42.023	35.855	12.023	11.147	16.483
0	0	0	0	0	0
BAT Nederland	Elsevier	i.B.	Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn	PostNL Pakketten	ABN AMRO Asset
16,0%	23,2%	-	0,0%	22,0%	6,1%
2,1%	13,5%	-	0,0%	66,8%	0,0%
2,9	2,5	-	5,4	0,7	3,8
2.686	5.357	-	k.A.	k.A.	k.A.
3.251 / 3.512	7.872 / 7.756	13.280 ⁷ / 13.196 ⁷	2.278 / 2.339	2.023 / 2.164	3.170 / 3.344
55 / 55	55 / 55	60 / 60	61 / 61	50 / 50	57 / 57
48.010 / 48.500	117.080 / 112.500	227.500 ⁷ / 216.300 ⁷	40.210 / 40.600	24.100 / 24.700	43.130 / 47.750
48.255	114.790	221.900 ⁷	40.405	24.400	45.440
direkt	direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
48.255	114.790	168.077	40.405	24.400	45.440
		61 / 0,1	964 / 2,5		
		0	0		
		61	964		
		3 ⁹	48		
		38 ⁹	88		
		6,1	0,9		
	17,42	11,96	64,47		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 53.



Immobilienverzeichnis zum 30. September 2019

		Niederlande (€)		Summe Niederlande (€)
		 		
Nr.		50	51	
Objektname		Courtyard Building	Rijnzathe 16	
PLZ / Ort		3528 BD Utrecht	3454 PV Utrecht	
Straße		Orteliuslaan 1000	Rijnzathe 16	
Internetadresse				
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 100	B 100	
	Art des Grundstücks	Erbbaurecht		
	Grundstücksgröße in m ²	12.151	4.878	
	Erwerbsdatum	12 / 2001	02 / 2004	
	Haltdauer in Jahren	17,8	15,6	
	Bau-, Umbaujahr	2004	2004	
	Nutzfläche gesamt in m ²	35.724	6.657	
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	35.724	6.657	
Nutzfläche Wohnungen in m ²	0	0		
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Rijksgebouwendienst	Negometrix	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	1,5 %	40,7 %	
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	1,4 %	24,4 %	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	3,2	1,5	
	Mieteinnahmen im GJ 2019 in Tausend	6.595	520	
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	6.614 / 6.627	755 / 817	
	Restnutzungsdauer in Jahren	55 / 55	45 / 55	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	93.820 / 93.800	7.730 / 9.400	
	Mittelwert in Tausend	93.810	8.565	
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	direkt	
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	93.810	8.565	direkt: 375.665 indirekt: 168.077
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP			
	davon Gebühren und Steuern in Tausend			
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend			
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend			direkt: 48 indirekt: 3
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend			direkt: 88 indirekt: 38
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW			

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.



Belgien (€)		Luxemburg (€)			Summe Belgien, Luxemburg (€)
					
52		53	54	55	
City Atrium		Président A	Président B	Président C	
1210 Brüssel		2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	
Rue du Progrès 50 - 56		37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	
B 100		B 100	B 100	B 100	
6.960		4.566	4.211	4.744	
12 / 2002		05 / 2007	05 / 2007	05 / 2007	
16,8		12,3	12,3	12,3	
2003		2009	2009	2009	
50.772 ^a		11.416	9.814	12.162	
50.772		11.416	9.814	12.162	
0		0	0	0	
Regie de Batiments		Banque Européenne	Banque Européenne	Banque Européenne	
0,0%		2,1%	0,0%	1,1%	
0,0%		7,0%	1,3%	0,0%	
12,4		2,9	3,5	2,8	
k.A.		4.576	k.A.	5.104	
10.012 / 9.857		4.546 / 4.535	3.968 / 3.968	4.859 / 4.809	
54 / 54		60 / 60	60 / 60	60 / 60	
223.700 / 208.300		82.890 / 78.500	72.550 / 68.700	88.690 / 83.200	
216.000		80.695	70.625	85.945	
indirekt		indirekt	indirekt	indirekt	
100,00%		100,00%	100,00%	100,00%	
215.999		80.695	70.625	85.945	direkt: 0 indirekt: 453.264
					direkt: 0 indirekt: 0
					direkt: 0 indirekt: 0

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 53.



Immobilienverzeichnis zum 30. September 2019

Italien (€)



Nr.	56	57	58	
Objektname	Le Quattro Porte	ABB	Edison Business Centre, Geb. 1+2	
PLZ / Ort	20090 Segrate	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni	
Straße	Via Circonvallazione Idroscalo	Viale Tommaso Edison 50 / Via Luciano Lama 33	Viale Tommaso Edison 110A / 110B	
Internetadresse				
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i. B. / B	B 100	B 100
	Art des Grundstücks			
	Grundstücksgröße in m ²	121.099	11.564	8.523
	Erwerbsdatum	09 / 2004	06 / 2001	07 / 2007
	Haltedauer in Jahren	15,0	18,3	12,2
	Bau-, Umbaujahr	2004	2001	2009
	Nutzfläche gesamt in m ²	35.614 ⁶	27.008	25.803
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	35.614	27.008	25.803
Nutzfläche Wohnungen in m ²	0	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	i.B.	ABB CAP	Heineken Italia
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	-	0,0 %	15,2 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 - 30.09.2020 in %	-	0,0 %	6,0 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	-	2,7	2,9
	Mieteinnahmen im GJ 2019 in Tausend	-	k.A.	3.799
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	6.569 / 6.672	5.058 / 5.058	4.878 / 4.848
	Restnutzungsdauer in Jahren	55 / 55	52 / 52	60 / 60
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	86.900 / 85.800	75.640 / 75.200	62.900 / 62.900
	Mittelwert in Tausend	86.350	75.420	62.900
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	86.350	75.420	62.900
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP			
	davon Gebühren und Steuern in Tausend			
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend			
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend			
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend			
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW			

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.



**Summe
Italien (€)**



59	60	61	62		
Edison Business Centre, Geb. 3	Oriocenter	Centro Le Barche	NH Orio al Serio		
20099 Sesto San Giovanni	24050 Orio al Serio (Bergamo)	30172 Venezia-Mestre	24050 Orio al Serio (Bergamo)		
Viale Tommaso Edison 110C	Via Portico 71 oriocenter.it	Piazza XXVII Ottobre centrolebarche.it	Via Portico 75 nh-hotel.de		
B 100	E 100	E 100	H 100		
	Teileigentum	Erbbaurecht			
3.897	60.275	2.454	7.274		
06 / 2011	06 / 2000, 06 / 2015	01 / 2002	03 / 2008		
8,3	19,3	17,7	11,5		
2009	2005, 2017	1996	2008		
12.889	67.548	12.471	5.237		
12.889	67.548	12.471	5.237		
0	0	0	0		
Abbott	L' Innominato	Coin Srl	NH Italia		
62,7%	0,9%	11,2%	0,0%		
7,0%	4,9%	28,4%	0,0%		
1,4	3,6	3,9	6,1		
860	32.929	2.167	k.A.		
2.440 / 2.426	30.773 / 30.766	2.553 / 2.598	1.005 / 1.005		
60 / 60	45 / 45	38 / 48	49 / 49		
26.700 / 26.200	440.600 / 442.800	36.800 / 38.600	14.600 / 15.200		
26.450	441.700	37.700	14.900		
direkt	direkt	direkt	direkt		
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
26.450	441.700	37.700	14.900	direkt: 745.420	indirekt: 0
2.199 / 5,7	2.171 / 2,7 ²¹				
1.489	19				
710	2.153				
110	109			direkt: 219	indirekt: 0
366	1.683			direkt: 2.049	indirekt: 0
1,7	7,8				
	19,24				

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 53.



Immobilienverzeichnis zum 30. September 2019

Österreich (€)



	63	64	65	
Nr.	63	64	65	
Objektname	Town Town BT 7	Town Town BT 6	Galaxy 21	
PLZ / Ort	1030 Wien	1030 Wien	1020 Wien	
Straße	Erdbergstraße 133 / Thomas-Klestil-Platz 3	Erdbergstraße 135 / Thomas-Klestil-Platz 2	Praterstraße 31	
Internetadresse	towntown.at	towntown.at		
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 100	B 100	B 100
	Art des Grundstücks			
	Grundstücksgröße in m ²	1.184	1.007	1.771
	Erwerbsdatum	01 / 2009	01 / 2009	11 / 1996
	Haltedauer in Jahren	10,7	10,7	22,9
Bau-, Umbaujahr	2009	2009	2002	
Nutzfläche gesamt in m ²	4.625	5.203	17.809	
Nutzfläche Gewerbe in m ²	4.625	5.203	17.809	
Nutzfläche Wohnungen in m ²	0	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Soravia Properties GmbH	Bundesver- waltungsgericht	Republik Österreich
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,0 %	12,0 %	1,6 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,2	4,7	6,3
	Mieteinnahmen im GJ 2019 in Tausend	k.A.	k.A.	4.202
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	667 / 745	840 / 855	4.701 / 4.801
	Restnutzungsdauer in Jahren	60 / 60	60 / 60	53 / 53
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	11.700 / 13.400	14.200 / 15.200	82.400 / 89.000
	Mittelwert in Tausend	12.550	14.700	85.700
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	direkt
	Beteiligungsquote	99,90 %	99,90 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	12.537	14.685	85.700
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	315 / 2,5	336 / 2,4	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	0	
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	315	336	
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	0	0	
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	0	0	
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	0,0	0,0	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW				

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.



		Summe Österreich (€)		Portugal (€)	
					
66	67			68	69
DC Tower 2	DC Tower 3			Forum Algarve	Armazéns do Chiado
1020 Wien	1020 Wien			8000 - 126 Faro	1200 - 094 Lissabon
Donau-City-Straße 5	Donau-City-Straße 3			Estrada Nacional 125 km 103	Rua do Carmo 2 / Rua Nova do Almada 114 / Rua do Crucifixo
				forumalgarve.net	armazensdochiado. com
i.B. / B, W	i.B. / S			E 100	E 80; H 10
				Teileigentum	
7.309	8.704			36.178	3.145
04 / 2016	04 / 2016			05 / 2000	12 / 1997
3,5	3,5			19,4	21,8
2023 ⁵	-			2001	1999
51.896 ⁶	0			26.822	12.767
28.057	0			26.822	12.767
23.839	0			0	0
i.B.	i.B.			Zara	FNAC
-	-			2,9%	0,1%
-	-			24,4%	25,5%
-	-			2,9	5,7
-	-			11.110	4.759
10.080 ⁷ / 10.284 ⁷	0 / 0			8.691 / 8.705	4.987 / 4.991
70 / 70	- / -			42 / 42	50 / 50
195.500 ⁷ / 197.300 ⁷	1.400 / 950			122.310 / 121.800	82.810 / 84.900
196.400 ⁷	1.175			122.055	83.855
direkt	direkt			indirekt	direkt
100,00%	100,00%			100,00% ²⁵	100,00%
14.950	1.150	direkt: 101.800		122.055	83.855
		indirekt: 27.223			
1.232 / 8,2	76 / 6,6				
665	53				
567	23				
62	0	direkt: 62			
		indirekt: 0			
801	0	direkt: 801			
		indirekt: 0			
6,6	0,0				

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 53.



Immobilienverzeichnis zum 30. September 2019

		Summe Portugal (€)	Finnland (€)	
				
Nr.			70	
Objektname			Workery West	
PLZ / Ort			00520 Helsinki	
Straße			Firdonkatu 2	
Internetadresse				
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		i. B. / B	
	Art des Grundstücks			
	Grundstücksgröße in m ²		4.488	
	Erwerbsdatum		12 / 2018	
	Haltedauer in Jahren		0,8	
Bau-, Umbaujahr			2020 ⁵	
Nutzfläche gesamt in m ²			21.288 ⁶	
Nutzfläche Gewerbe in m ²			21.288	
Nutzfläche Wohnungen in m ²			0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter		i.B.	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		-	
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %		-	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		-	
	Mieteinnahmen im GJ 2019 in Tausend		-	
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend		5.869 ⁷ / 5.588 ⁷	
	Restnutzungsdauer in Jahren		70 / 70	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend		134.500 ⁷ / 127.800 ⁷	
	Mittelwert in Tausend		131.150 ⁷	
Investmentinformationen**	Investitionsart		indirekt	
	Beteiligungsquote		100,00 %	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	direkt: 83.855 indirekt: 122.055		76.049
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP			
	davon Gebühren und Steuern in Tausend			
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend			
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	direkt: 0 indirekt: 0		
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	direkt: 0 indirekt: 0		
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW			

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.



		Summe Finnland (€)		Tschechien (€)	
					
71	72			73	74
Workery East FESKARI 00520 Helsinki	Workery East STOGE 00520 Helsinki			Charles Square Center 12000 Prag	Na Prikope 33 11000 Prag 1
Ratapihantie 6	Ratapihantie 6			Karlovo náměstí 10 charles-square-center.com	Na Prikope 33
i. B. / B	i. B. / B			B 70; E 30	i.B. / B, E
228	227			4.491	2.460
12 / 2018	12 / 2018			08 / 2007	03 / 2017
0,8	0,8			12,0	2,5
2020 ⁵	2020 ⁵			2002	2022 ⁵
14.382 ⁶	13.875 ⁶			19.803	14.990 ⁶
14.382	13.875			19.803	14.990
0	0			0	0
i.B.	i.B.			Teta drogerie a	i.B.
-	-			1,7%	-
-	-			32,6%	-
-	-			2,9	-
-	-			k.A.	-
3.978 ⁷ / 4.167 ⁷	3.928 ⁷ / 3.993 ⁷			4.110 / 3.897	4.904 ⁷ / 1.676 ⁷
70 / 70	70 / 70			53 / 53	60 / 60
92.200 ⁷ / 92.400 ⁷	92.800 ⁷ / 91.500 ⁷			70.200 / 70.800	98.100 ⁷ / 99.900 ⁷
92.300 ⁷	92.150 ⁷			70.500	99.000 ⁷
indirekt	indirekt			indirekt	indirekt
100,00%	100,00%			100,00%	100,00%
60.978	63.543	direkt: 0 indirekt: 200.570		70.500	54.539
					3.772 / 7,0
					0
					3.772
					149 ¹¹
					2.782 ¹¹
					7,9

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 53.

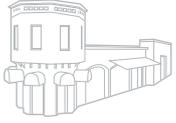


Immobilienverzeichnis zum 30. September 2019

		Tschechien (€)	Summe Tschechien (€)
Nr.		75	
Objektname		Metropole Zlicín	
PLZ / Ort		15521 Prag	
Straße		Řevnická 1	
Internetadresse		metropole.cz	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E 100	
	Art des Grundstücks		
	Grundstücksgröße in m ²	132.072	
	Erwerbsdatum	05 / 2004	
	Haltedauer in Jahren	15,4	
	Bau-, Umbaujahr	2004	
	Nutzfläche gesamt in m ²	56.374	
Nutzfläche Gewerbe in m ²	56.374		
Nutzfläche Wohnungen in m ²	0		
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	pietro filipi	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	2,4 %	
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	27,9 %	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,9	
	Mieteinnahmen im GJ 2019 in Tausend	14.751	
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	12.600 / 12.851	
	Restnutzungsdauer in Jahren	45 / 45	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	224.000 / 222.600	
	Mittelwert in Tausend	223.300	
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	
	Beteiligungsquote	50,00 %	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	111.650	direkt: 0 indirekt: 236.689
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	48 / 320	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	48	
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	2 ¹²	direkt: 0 indirekt: 151
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	11 ¹²	direkt: 0 indirekt: 2.793
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	1,7	
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.



Polen (€)			Summe Polen (€)	Türkei (€)
				
76	77	78		79
Tulipan House	Millennium Park	J 44		Forum Bornova
02 - 672 Warschau	02 - 593 Warschau	00 - 026 Warschau		35100 Bornova (Izmir)
Ulica Domaniewska 50	Zaryna Street 2A	Aleje Jerozolimskie 44		Kazim Dirik Mahallesi 372 Sokak forumbornova.com
B 100	B 100	i.B./B, E		E 100
Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht		Teilerbbaurecht
11.236	8.312	3.199		200.000
06 / 2008	05 / 2010	12 / 2014		07 / 2005, 10 / 2006
11,3	9,4	4,8		14,4
2008	2008	2020 ⁵		2006
18.634	19.267	33.283 ⁶		62.019
18.634	19.267	33.283		62.019
0	0	0		0
StepStone Services	Bank Millenium	i.B.		Mapa Mobilya
48,2%	0,0%	-		0,7%
33,0%	1,5%	-		34,0%
0,6	10,2	-		1,8
1.571	k.A.	-		15.605
2.889 / 2.864	3.014 / 3.453	8.364 ⁷ / 8.259 ⁷		16.414 / 15.954
59 / 59	59 / 59	70 / 70		29 / 29
41.400 / 41.100	57.500 / 57.500	146.600 ⁷ / 147.700 ⁷		154.600 / 153.300
41.250	57.500	147.150 ⁷		153.950
direkt	direkt	direkt		direkt
100,00%	100,00%	100,00%		100,00%
41.250	57.500	96.056	direkt: 194.806 indirekt: 0	153.950
	1.540 / 2,9	5.407 / 28,7 ²²		
	55	0		
	1.485	5.407		
	0	125 ²⁴	direkt: 125 indirekt: 0	
	0	4.197	direkt: 4.197 indirekt: 0	
	0,0	5,2 ²⁴		
	54,62			

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 53.

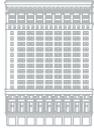


Immobilienverzeichnis zum 30. September 2019

		Spanien (€)	Australien (AUD)
			
Nr.		80	81
Objektname		Espai Gironés	110 Goulburn Street
PLZ / Ort		17190 Salt (Girona)	NSW 2000 Sydney
Straße		Cami del Carlins 10	110 Goulburn Street / 26, 28 – 30 Nithsdale Street
Internetadresse		espaigirones.com	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E 100	B 100
	Art des Grundstücks		
	Grundstücksgröße in m ²	53.802	2.160
	Erwerbsdatum	05 / 2005	03 / 2016
	Haltedauer in Jahren	14,4	3,5
	Bau-, Umbaujahr	2005	1992
	Nutzfläche gesamt in m ²	39.807	14.477
Nutzfläche Gewerbe in m ²	39.807	14.477	
Nutzfläche Wohnungen in m ²	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Hennes & Mauritz	Commonwealth of Australia
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	5,8 %	0,0 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	39,5 %	0,0 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,1	1,7
	Mieteinnahmen im GJ 2019 in Tausend	10.475	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	10.799 / 10.895	11.544 / 11.594
	Restnutzungsdauer in Jahren	46 / 46	47 / 47
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	156.550 / 155.900	168.700 / 165.200
	Mittelwert in Tausend	156.225	166.950
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote	100,00 %	99,99 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	156.225	166.933
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		12.041 / 8,1
	davon Gebühren und Steuern in Tausend		8.391
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		3.650
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend		269 ¹⁴
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		7.663 ¹⁴
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		6,5
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		53,37	

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.



Summe Australien (€)		USA (USD)			
					
		82	83	84	85
		The National Chicago, IL 60603	1330 West Fulton Chicago, IL 60607	222 E 41st Street New York, NY 10017	Dexter Station Seattle, WA 98109
		125 South Clark Street	1330 West Fulton Street	41st Street	1101 Dexter Avenue N
		B 100	B 85	B 100	B 100
		3.198	8.622	1.830	6.271
		11 / 2018	09 / 2019	05 / 2018	05 / 2017
		0,9	0,0	1,4	2,4
		1907, 2010, 2018	2017	2001, 2018	2015
		53.990	26.985	36.598	32.008
		53.990	26.985	36.598	32.008
		0	0	0	0
		125 S Clark Street	Dyson, Inc.	New York University	Facebook
		12,5%	0,0%	0,0%	0,7%
		0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
		6,3	10,1	28,0	5,4
		15.608	3.780	k.A.	k.A.
		20.435 / 22.608	10.220 / 9.778	28.010 / 18.175	13.575 / 12.864
		50 / 50	58 / 78	60 / 80	56 / 66
		199.700 / 202.300	170.400 / 173.000	336.700 / 338.800	287.700 / 286.600
		201.000	171.700	337.750	287.150
		indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	direkt: 0 indirekt: 103.326	201.000	167.500	337.750	287.150
		4.992 / 2,5	3.092 / 1,8	6.446 / 1,9	7.742 / 2,7
		1.475	0	0	0
		3.517	3.092	6.446	7.742
	direkt: 0 indirekt: 269	150	21	314 ¹⁵	533 ¹⁶
	direkt: 0 indirekt: 7.663	4.842	3.071	5.415 ¹⁵	5.913 ¹⁶
		9,2	9,9	8,6	7,5
		32,34			52,24

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 53.



Immobilienverzeichnis zum 30. September 2019

USA (USD)



Nr.	86	87	88	
Objektname	800 Lincoln Road	Atlas Plaza	Alohilani Resort Waikiki Beach	
PLZ / Ort	Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137	Honolulu, HI 96815	
Straße	800 & 810 Lincoln Road	130 NE 40th Street	2490 Kalakaua Avenue	
Internetadresse			alohilaniresort.com	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E 100	E 100	H 100
	Art des Grundstücks			
	Grundstücksgröße in m ²	1.394	2.060	10.375
	Erwerbsdatum	10 / 2014	07 / 2015, 11 / 2016	04 / 2017
	Haltedauer in Jahren	5,0	4,2	2,5
	Bau-, Umbaujahr	1935, 2018	1951	1969
	Nutzfläche gesamt in m ²	3.141	2.416	50.325
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	3.141	2.416	50.325
	Nutzfläche Wohnungen in m ²	0	0	0
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Skechers USA, Inc.	Longchamp USA, Inc.	HH Pacific Beach LP LLC
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 - 30.09.2020 in %	0,0 %	3,8 %	0,0 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	7,3	2,7	17,1
	Mieteinnahmen im GJ 2019 in Tausend	k.A.	2.881	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	4.492 / 4.782	4.911 / 4.615	31.500 / 31.500
	Restnutzungsdauer in Jahren	49 / 49	36 / 36	50 / 39
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	91.200 / 94.500	77.200 / 71.100	526.280 / 514.000
	Mittelwert in Tausend	92.850	74.150	520.140
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	92.850	74.150	520.140
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	2.005 / 2,3	3.245 / 4,3	11.005 / 2,3
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	261	0
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	2.005	2.879	11.007
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	200	134 ¹⁷	701 ¹⁸
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	0	1.876 ¹⁷	7.461 ¹⁸
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	0,0	6,5	7,5
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		92,61	18,30

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.



			Summe USA (USD)	Summe USA (€)
				
89	90	91		
The Everly	11 Howard	Kimpton Hotel Monaco		
Los Angeles, CA 90028	New York, NY 10013	Philadelphia, PA 19106		
1800 Argyle Avenue	11 Howard Street	433 Chestnut Street		
everlyhotel hollywood.com	11howard.com	monaco-philadelphia.com		
H 100	H 100	H 100		
1.818	820	1.639		
05 / 2017	04 / 2016	03 / 2018		
2,4	3,5	1,5		
2017	2006	1907, 2012		
17.964	8.969	18.023		
17.964	8.969	18.023		
0	0	0		
Argyle Hotel LLC	Soho Hotel Owner LLC	Lafayette Hotel LLC		
0,0%	0,0%	0,0%		
0,0%	0,0%	0,0%		
17,5	6,4	17,9		
k.A.	k.A.	k.A.		
7.950 / 7.950	8.500 / 8.585	8.535 / 8.535		
49 / 58	47 / 47	53 / 53		
141.000 / 141.200	163.200 / 158.900	142.200 / 142.100		
141.100	161.050	142.150		
indirekt	indirekt	indirekt		
100,00 %	100,00 %	100,00 %		
141.100	161.050	142.150	direkt: 0 indirekt: 2.124.840	direkt: 0 indirekt: 1.946.270
2.998 / 2,1	4.026 / 2,4	2.838 / 2,0		
0	0	0		
2.998	4.026	2.838		
143 ¹⁹	200 ²⁰	142	direkt: 0 indirekt: 2.538	direkt: 0 indirekt: 2.325
2.362 ¹⁹	2.616 ²⁰	2.384	direkt: 0 indirekt: 35.940	direkt: 0 indirekt: 32.920
7,8	6,5	8,4		
53,15				

Erläuterungen der Fußnoten im Immobilienverzeichnis

- B Bürogebäude
- E Einzelhandelsgebäude
- H Hotelgebäude
- W Wohngebäude
- S sonstige Nutzung

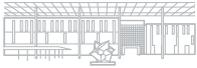
- 1 Leerstandsquotenermittlung nach BVI-Methode. Die Angaben erfolgen in % der Jahresbruttosollmiete aus dem Objekt.
- 2 Jahresrohertrag bei angenommener Vollvermietung auf Basis der vom Bewerter angesetzten Miete zum Stichtag der letzten Bewertung. Im Bau befindliche Liegenschaften werden mit ihrem prognostizierten Wert zur Fertigstellung dargestellt.
- 3 Kaufpreis der erworbenen Immobilie. Angabe nur für Immobilienerwerbe seit dem 16. August 2008.
- 4 Neuvermessung.
- 5 Geplante Fertigstellung.
- 6 Fläche laut Planung.
- 7 Projektschätzung.
- 8 Umbau neuer Archivflächen.
- 9 Auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 10 Beteiligungsquote: 99,9995 %.
- 11 134 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.554 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 12 5 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 13 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 13 1.300 TSGD der Abschreibung des Geschäftsjahres entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 14 149 TAUD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 6.115 TAUD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 15 247 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.199 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 16 337 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.762 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 17 240 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.582 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 18 0 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 0 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 19 81 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 671 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 20 136 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 964 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 21 Anschaffungskosten aus Objekterweiterung.
- 22 Aktueller Kaufpreis-Zahlungsstand bzw. Anschaffungsnebenkostenstand der Projektentwicklung.
- 23 Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten beginnt mit Fertigstellung der Projektentwicklung / der Objekterweiterung.
- 24 Die Abschreibung betrifft die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten des Immobilienerwerbs. Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten aus der Bauphase beginnt mit Fertigstellung der Projektentwicklung.
- 25 Wirtschaftliche Beteiligung 100 %.

Währungsumrechnungskurse zum 30. September 2019:

Kurs: 1 € = 0,88920 GBP
Kurs: 1 € = 1,09175 USD
Kurs: 1 € = 1,6156 AUD

Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2019

Deutschland (€)

				
Nr.	14	15	16	-
Objektname	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	-
PLZ/Ort	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	-
Straße	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Stadtgalerie Schweinfurt KG Heegbarg 30 22391 Hamburg	Theresien-Center GmbH & Co. KG Helfmann-Park 5 65760 Eschborn	Theresiencenter Dienstleistungsgesellschaft mbH Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden ¹
Gesellschaftskapital	16.500.000	126.825.000	4.000.200	25.000
Beteiligungsquote	99,99%	75,00%	99,90%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	11 / 2002	08 / 2007	06 / 2009	09 / 2009
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	22	0	58	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-

Niederlande (€)

Belgien (€)

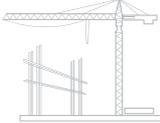
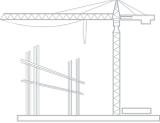
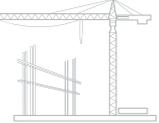
Luxemburg (€)

				
Nr.	46	-	52	5
Objektname	2 Amsterdam	-	City Atrium	OmniTurm
PLZ/Ort	1077 ZZ Amsterdam	-	1210 Brüssel	60311 Frankfurt am Main
Straße	Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631	-	Rue du Progrès 50 - 56	Große Gallusstraße 16 - 18
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Twin Towers LP C.V. Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen	CRI Twin Towers B.V. Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen ²	Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, box 204 1000 Brüssel	OmniTurm Verwaltungsgesellschaft S.a r.l. 25, rue Edward Steichen 2540 Luxembourg
Gesellschaftskapital	83.967.650	160.601	4.957.871	8.012.500
Beteiligungsquote	99,90%	100,00%	99,9995%	94,8960%
Gesellschafterdarlehen	84.836.650	-	50.000.000	306.039.600
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	09 / 2015	09 / 2015	12 / 2002	09 / 2018
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	10.389
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	38	-	-	-

¹ Zu 0,1% an der Theresien-Center GmbH & Co. KG beteiligt.

² Zu 0,1% an der CRI Twin Towers LP C.V. beteiligt.



			Frankreich (€)	Großbritannien (GBP)
				
28	29	20	31	42
ONE FORTY WEST	ONE FORTY WEST	ONE FORTY WEST	Cap Sud	Victoria Square Centre
60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	92120 Montrouge (Paris)	Belfast BT1 4QG
Senckenberg-anlage 13 - 17	Senckenberg-anlage 13 - 17	Senckenberg-anlage 13 - 17	162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy	1, 18 - 22 Victoria Square
T-Rex Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Smart Living GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Commerz Real Cap Sud S.A.S 21 rue Balzac 75008 Paris	CGI Victoria Square Partnership 3 More London Riverside SE1 2AQ London
100.000	100	100	2.040.000	110.753.146
98,00 %	98,00 %	98,00 %	100,00 %	100,00 %
-	-	-	27.000.000	116.000.000
06 / 2015	06 / 2016	06 / 2016	06 / 2008	06 / 2004
1.242	-	-	-	-
-	-	-	-	-

Italien (€)				
				
53	54	55	-	-
Président A	Président B	Président C	Fastweb	Torre Alfa
2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	20126 Mailand	20097 Mailand
37a Avenue John F. Kennedy /Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy /Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy /Rue Albert Borschette	Viale Fulvio Testi 280	Via dell'Unione Europea 6
Président A S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président B S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président C S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Lacerta Immobiliare S.r.l. in Liquidazione Corso Europa 2 20122 Mailand	Alfa S.r.l. Corso Europa 2 20122 Mailand
31.000	2.630.970	31.000	10.000	10.000
100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
33.863.541	28.000.000	38.000.000	-	-
05 / 2007	05 / 2007	05 / 2007	07 / 2007	11 / 2007
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-



Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2019

	Österreich (€)		Portugal (€)			
						
Nr.	63	64	-	68		
Objektname	Town Town BT 7	Town Town BT 6	-	Forum Algarve		
PLZ/Ort	1030 Wien	1030 Wien	-	8000 – 126 Faro		
Straße	Erdbergstraße 133 / Thomas-Klestil-Platz 3	Erdbergstraße 135 / Thomas-Klestil-Platz 2	-	Estrada National 125 km 103 Forum Algarve, Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. II & Comandita Avenida 5 de Outubro, n.o 124		
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Erdberg Drei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A / 25 1060 Wien	CR Erdberg Zwei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A / 25 1060 Wien	CR – Montijo Retail Park S.A. Avenida 5 de Outubro, n.o 124 1050 – 061 Lissabon ³	1050 – 061 Lissabon		
Gesellschaftskapital	70.000	70.000	1.100.000	45.000.000		
Beteiligungsquote	99,90 %	99,90 %	100,00 %	100,00 %		
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-		
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	01 / 2009	01 / 2009	05 / 2009	05 / 2000		
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	-		
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-		
	Tschechien (€)		Japan (€)		Australien (AUD)	
						
Nr.			-	-	-	81
Objektname			-	-	-	110 Goulburn Street
PLZ/Ort			-	-	-	NSW 2000 Sydney
Straße			-	-	-	110 Goulburn Street / 26, 28 – 30 Nithsdale Street
Firma und Sitz der Gesellschaft			Commercial Mall Hakata GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	CR-Kamiyacho GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden		Commerz Real Australian Real Estate Trust c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street, Sydney NSW 2000
Gesellschaftskapital			30.000.000	10.000		74.000.001
Beteiligungsquote			100,00 %	100,00 %		99,99 %
Gesellschafterdarlehen			37.000.000	-		-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum				11 / 2007		09 / 2015
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend			228	-		1.548
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend			2.554	-		6.115

³ Immobilie im September 2019 verkauft.

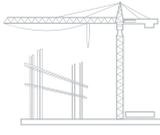
⁴ Merger CRI NP 33 s.r.o. und NP 33 s.r.o.

⁵ Übernimmt die Treuhandverwaltung des Commerz Real Australian Real Estate Trust.

⁶ Gesamteigenkapital (da lokal keine Aufteilung zwischen den verschiedenen Kapitalarten erfolgt).

⁷ Zu 100 % an der Palm Beach Holdings 3940 LLC beteiligt.



Tschechien (CZK)		Tschechien (€)	Tschechien (CZK)	Tschechien (€)	Tschechien (CZK)
					
73			75		74
Charles Square Center			Metropole Zlicin		Na Prikope 33
12000 Prag			15521 Prag		110 00 Prag 1
Karlovo náměstí 10			Řevnická 1		Na Přikopě 33
Charles Square Center s.r.o.			CGI Metropole s.r.o.		CRI NP 33 s.r.o.
Karlovo náměstí 10 Prag 2, PSČ 120 00			Řevnická 1 / č.p. 121 Prag 5, PSČ 155 21		Antala Staška 2027 / 79 Prag 4, PSČ 140 00 ⁴
220.000			100.000		10.000
100,00 %			50,00 %		100,00 %
-	31.000.000		-	26.000.000	-
08 / 2007			05 / 2004		01 / 2017
-	-		-	-	-
-	-		-	0	-
USA (USD)					
					
-	85	86	87		-
-	Dexter Station	800 Lincoln Road	Atlas Plaza		-
-	Seattle, WA 98109	Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137		-
-	1101 Dexter Avenue North	800 & 810 Lincoln Road	130 NE 40th Street		-
Commerz Real Australian Management Company Pty Limited	CR Dexter Station LLC	South Beach Tristar 800 LLC	Palm Beach Holdings 3940 LLC		CR Palm Beach LLC ⁷
c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited	c/o King & Spalding LLP	c/o DLA Piper LLP (US)	c/o DLA Piper LLP (US)		c/o DLA Piper LLP (US)
Level 16, 201 Elizabeth Street, Sydney NSW 2000 ⁵	1185 Avenue of the Americas, 10036 New York	1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020		1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
100.000	15.250.000 ⁶	35.930.000 ⁶	4.187.495 ⁵		7.254.698 ⁶
100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %		100,00 %
-	124.000.000	83.000.000	-		-
06 / 2014	05 / 2017	10 / 2014	12 / 2014		02 / 2015
-	3.319	-	-		394
-	2.594	-	1.482		-

Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2019

USA (USD)



Nr.	83	88	-	89
Objektname	1330 West Fulton	Alohilani Resort Waikiki Beach	-	The Everly
PLZ / Ort	60607 Chicago	Honolulu, HI 96815	-	Los Angeles, CA 90028
Straße	West Fulton Street 1330	2490 Kalakaua Avenue	-	1800 Argyle Avenue
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR US-Invest LLC c/o TMF New York 48 Wall Street, 27th Floor New York, NY 10005	Koa Management, LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Honolulu Hotel LLC ⁸ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Argyle Los Angeles LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
Gesellschaftskapital	28.347.995 ⁶	199.764.314 ⁶	119.853.377 ⁶	11.799.037 ⁶
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	136.800.000	308.500.000	-	55.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	02 / 2015	04 / 2017	03 / 2017	01 / 2017
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	2.492	-	6.109	1.724
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	559	-	1.352	638

Finnland (€)



Nr.			70	-
Objektname			Workery West	-
PLZ / Ort			00520 Helsinki	-
Straße			Firidonkatu 2	-
Firma und Sitz der Gesellschaft			Kiinteistö Oy Triplan Torni 1 c/o Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki	Triplan Torni 1 Ky ¹⁰ c/o Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki
Gesellschaftskapital			2.500	12.155.000
Beteiligungsquote			100,00 %	99,90 %
Gesellschafterdarlehen			20.029.434	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum			12 / 2018	12 / 2018
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend			-	1860
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend			-	-

⁶ Gesamteigenkapital (da lokal keine Aufteilung zwischen den verschiedenen Kapitalarten erfolgt).

⁸ Zu 100 % an der Koa Management, LLC beteiligt.

⁹ Zu 100 % an der CR Chestnut LLC beteiligt.

¹⁰ Zu 100 % an der Kiinteistö Oy Triplan Torni 1 beteiligt.

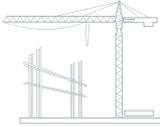
¹¹ Zu 100 % an der Kiinteistö Oy Pasilan Stoge beteiligt.

¹² Zu 100 % an der Kiinteistö Oy Pasilan Feskari 1 beteiligt.

¹³ Zu 0,1 % an Triplan Stoge Ky, Pasilan Feskari Ky und Triplan Torni 1 KY beteiligt.



				
90	91	-	84	82
11 Howard New York, NY 10013 11 Howard Street	Kimpton Hotel Monaco Philadelphia, PA 19106 433 Chestnut Street	- - -	222 E 41st Street New York, NY 10017 41st Street	The National Chicago, IL 60603 125 South Clark Street
CRI 11 Howard Street LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Chestnut LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Chestnut Holding LLC ⁹ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR 222 E 41 New York LLC c/o TMF New York 48 Wall Street, 27th Floor New York, NY 10005	CR-Chicago 125 South Clark Street LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
34.059.613 ⁶	33.326.225 ⁶	30.773.533 ⁶	79.747.464 ⁶	46.809.493 ⁶
100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
134.000.000	113.000.000	-	252.700.000	90.000.000
11 / 2015	03 / 2018	03 / 2018	05 / 2018	09 / 2018
1.720	-	2.384	4.281	2.679
896	-	-	1.134	1.984

				
72	-	71	-	-
Workery East Stoge 00520 Helsinki	- -	Workery East Feskari 00520 Helsinki	- -	- -
Ratapihantie 6	-	Ratapihantie 6	-	-
Kiinteistö Oy Pasilan Stoge c/o Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki	Triplan Stoge Ky ¹¹ c/o Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki	Kiinteistö Oy Pasilan Feskari c/o Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki	Pasilan Feskari Ky ¹² c/o Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki	CRI Maahiset OY ¹³ c/o Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki
2.500	64.552.500	2.500	62.252.500	2.510
100,00 %	99,90 %	100,00 %	99,90 %	100,00 %
10.445.436	-	11.009.901	-	-
12 / 2018	12 / 2018	12 / 2018	12 / 2018	11 / 2018
-	1485	-	1471	-
-	-	-	-	-



Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert / Umlaufende Anteile

Zum Ende des Geschäftshalbjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 362.649.415,493 Anteile bei einem Wert je Anteil von 42,17 Euro.

Bewertungsverfahren

Die Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Absatz 1 Nr. 2 KARBV werden auf den Seiten 60-63 dargestellt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Die Erläuterungen zur Vermögensaufstellung werden auf der Seite 27 dargestellt.

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

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

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

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

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

Führt die Bewertung durch zwei externe Bewerter zu verschiedenen Verkehrswerten, so wird zur Verbuchung aus beiden ermittelten Verkehrswerten der arithmetische Mittelwert gebildet.

2. Ankaufsbewertungen

Die Ankaufsbewertung von Immobilien wird bis zu einer Größe von 50 Millionen Euro von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Millionen Euro von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorgenommen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Immobilien werden im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis angesetzt.



3. Regelbewertungen

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

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums, der in den Anlagebedingungen des Sondervermögens festgelegt ist, zu ermitteln.

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren.

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

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft wird entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen eingestellt.

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung.

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

Investmentanteile

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

Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

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

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



4. Wertpapier-Darlehen

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

Sämtliche Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

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

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

9. Rückstellungen

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei Immobilien sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten beziehungsweise dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden hierbei berücksichtigt.

Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, werden aufgrund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn berücksichtigt. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, erfolgt kein darüberhinausgehender Wertansatz. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien.

Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung gegebenenfalls ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden.

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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



Die KVG beachtet den Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem um 10.00 Uhr MEZ von der WM Company und Thomson Reuters

ermittelten Devisenfixingkurs der jeweiligen Währung in Euro taggleich umgerechnet. Alternativ können die auf Fremdwährung lautenden Vermögensgegenstände zu dem um 10.00 Uhr MEZ von der Bloomberg Finance LP ermittelten Devisenkurs der jeweiligen Währung in Euro taggleich umgerechnet werden. Sollten die vorgenannten Devisenkurse nicht vorliegen, so kann auf die entsprechenden Devisenkurse des vorangegangenen Bankgeschäftstages abgestellt werden.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle börsentäglich ermittelt. Der Wert des Sondervermögens wird aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt.

Wiesbaden, im November 2019

Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)

Johannes Anschott

Sandra Scholz

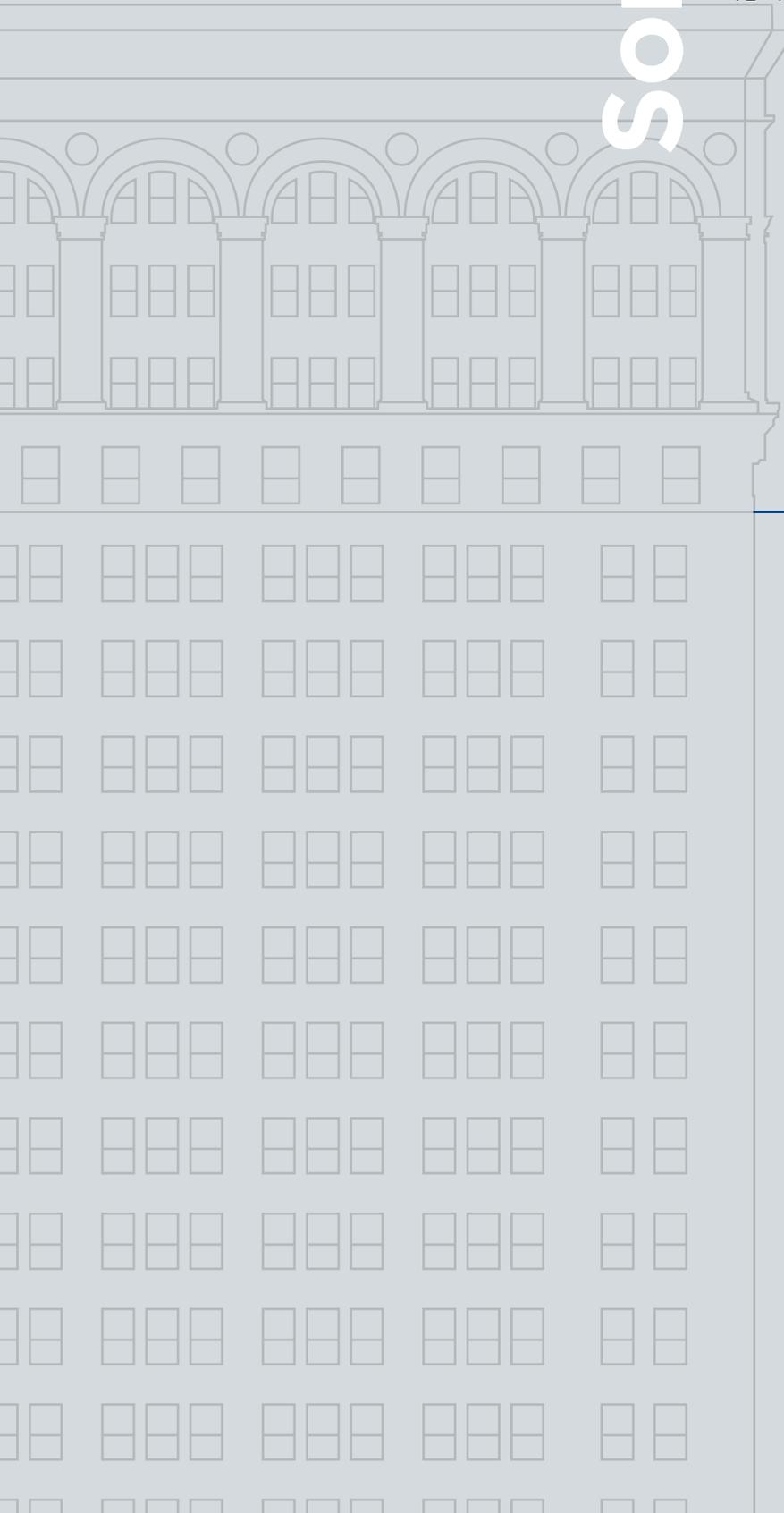
Dirk Schuster



sonstiges

64

- 65 Anlegerstruktur
- 66 Anteilwerte und tatsächliche Auslandsimmobilienquoten
- 69 Gremien
- 71 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 72 Nachhaltigkeit



Chicago, USA



Büro



53.990 m²



The National



Anlegerstruktur

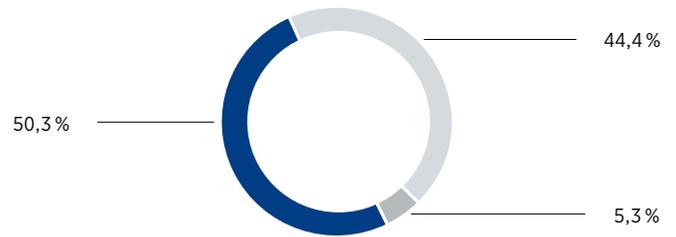
hausInvest ist vor allem ein Fonds für Privatanleger. Als Ausdruck der sicherheitsorientierten Anlagestrategie hat unser Fondsmanagement institutionelle Anleger, die mitunter bei ihrer Geldanlage weniger langfristig orientiert sind als der typische Privatanleger, von vornherein auf eine Quote von maximal 10 Prozent des Fondsvermögens beschränkt.

94,7%

Privatanleger

Zum 30. September 2019 stammen 94,7 Prozent der in den Fonds eingebrachten Gelder aus Privatvermögen. *hausInvest* hat sich demnach vor allem bei Privatanlegern als Basisinvestment etabliert. Entsprechend ist das Fondsvermögen hinsichtlich seiner Anlegerstruktur breit gestreut und erleichtert die Planbarkeit, um eine adäquate Liquiditätsquote vorzuhalten.

Anlegerstruktur *hausInvest*¹



- Privatanleger (Commerzbank-Kunden)
- Privatanleger (Kunden anderer Banken, Versicherungen und Kooperationsvertriebe)
- Institutionelle Anleger

¹ Bezieht sich auf 100 % des Fondsvermögens per 30. September 2019.



Anteilwerte und tatsächliche Auslandsimmobilienquoten

Anteilwerte und tatsächliche Auslandsimmobilienquoten für den Zeitraum
vom 1. April 2019 bis 30. September 2019

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 iVm Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
01.04.19	41,81	43,90	50,51	
02.04.19	41,81	43,90	50,44	
03.04.19	41,87	43,96	50,34	
04.04.19	41,86	43,95	50,50	
05.04.19	41,87	43,96	50,53	
08.04.19	41,88	43,97	50,47	
09.04.19	41,89	43,98	50,41	
10.04.19	41,89	43,98	50,38	
11.04.19	41,90	44,00	50,35	
12.04.19	41,90	44,00	50,33	
15.04.19	41,91	44,01	50,31	
16.04.19	41,91	44,01	50,13	
17.04.19	41,90	44,00	50,10	
18.04.19	41,90	44,00	50,09	
23.04.19	41,92	44,02	50,12	
24.04.19	41,92	44,02	50,12	
25.04.19	41,92	44,02	50,09	
26.04.19	41,92	44,02	50,09	
29.04.19	41,93	44,03	50,10	
30.04.19	41,93	44,03	50,12	
02.05.19	41,93	44,03	50,12	
03.05.19	41,94	44,04	50,13	
06.05.19	41,95	44,05	50,11	
07.05.19	41,95	44,05	50,11	
08.05.19	41,96	44,06	50,14	
09.05.19	41,95	44,05	50,08	
10.05.19	41,96	44,06	50,06	
13.05.19	41,95	44,05	49,97	
14.05.19	41,95	44,05	49,95	
15.05.19	41,95	44,05	49,89	
16.05.19	41,96	44,06	49,90	
17.05.19	41,96	44,06	49,83	
20.05.19	41,96	44,06	49,83	
21.05.19	41,96	44,06	49,83	
22.05.19	41,97	44,07	49,79	
23.05.19	41,97	44,07	49,83	
24.05.19	41,99	44,09	49,82	
27.05.19	42,00	44,10	49,81	
28.05.19	42,00	44,10	49,80	
29.05.19	42,00	44,10	49,77	
31.05.19	42,02	44,12	49,73	
03.06.19	42,02	44,12	49,67	
04.06.19	42,02	44,12	49,64	
05.06.19	42,03	44,13	49,51	



Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 iVm Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
06.06.19	42,06	44,16	49,50	
07.06.19	42,06	44,16	49,64	
11.06.19	42,06	44,16	49,61	
12.06.19	42,07	44,17	49,49	
13.06.19	42,07	44,17	49,49	
14.06.19	42,08	44,18	49,47	
17.06.19	41,68	43,76	49,47	0,40
18.06.19	41,68	43,76	49,87	
19.06.19	41,68	43,76	49,77	
21.06.19	41,70	43,79	49,79	
24.06.19	41,70	43,79	49,73	
25.06.19	41,70	43,79	49,59	
26.06.19	41,71	43,80	49,50	
27.06.19	41,71	43,80	49,45	
28.06.19	41,78	43,87	49,34	
01.07.19	41,78	43,87	49,40	
02.07.19	41,80	43,89	48,80	
03.07.19	41,80	43,89	49,34	
04.07.19	41,81	43,90	49,27	
05.07.19	41,81	43,90	49,24	
08.07.19	41,84	43,93	49,25	
09.07.19	41,84	43,93	49,30	
10.07.19	41,84	43,93	48,98	
11.07.19	41,85	43,94	48,92	
12.07.19	41,85	43,94	48,90	
15.07.19	41,85	43,94	48,92	
16.07.19	41,85	43,94	48,92	
17.07.19	41,85	43,94	48,84	
18.07.19	41,86	43,95	48,81	
19.07.19	41,87	43,96	48,81	
22.07.19	41,87	43,96	48,82	
23.07.19	41,87	43,96	48,86	
24.07.19	41,88	43,97	48,82	
25.07.19	41,89	43,98	48,91	
26.07.19	41,89	43,98	48,96	
29.07.19	41,90	44,00	48,88	
30.07.19	41,89	43,98	48,79	
31.07.19	41,89	43,98	48,61	
01.08.19	41,89	43,98	48,51	
02.08.19	41,91	44,01	48,72	
05.08.19	41,91	44,01	48,64	
06.08.19	41,97	44,07	48,58	
07.08.19	41,97	44,07	47,75	
08.08.19	41,98	44,08	47,75	



Anteilwerte und tatsächliche Auslandsimmobilienquoten für den Zeitraum vom 1. April 2019 bis 30. September 2019

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 iVm Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
09.08.19	41,97	44,07	47,73	
12.08.19	41,99	44,09	47,74	
13.08.19	41,99	44,09	47,66	
14.08.19	41,98	44,08	47,61	
15.08.19	41,99	44,09	47,64	
16.08.19	42,00	44,10	47,71	
19.08.19	42,01	44,11	47,90	
20.08.19	42,02	44,12	47,93	
21.08.19	42,02	44,12	47,97	
22.08.19	42,02	44,12	47,99	
23.08.19	42,02	44,12	47,99	
26.08.19	42,03	44,13	48,14	
27.08.19	42,03	44,13	48,10	
28.08.19	42,04	44,14	48,06	
29.08.19	42,03	44,13	46,93	
30.08.19	42,04	44,14	46,35	
02.09.19	42,04	44,14	46,34	
03.09.19	42,05	44,15	46,38	
04.09.19	42,08	44,18	46,26	
05.09.19	42,08	44,18	46,38	
06.09.19	42,09	44,19	46,41	
09.09.19	42,13	44,24	46,41	
10.09.19	42,14	44,25	46,39	
11.09.19	42,15	44,26	46,41	
12.09.19	42,15	44,26	46,40	
13.09.19	42,15	44,26	46,38	
16.09.19	42,14	44,25	46,37	
17.09.19	42,15	44,26	46,42	
18.09.19	42,15	44,26	46,44	
19.09.19	42,15	44,26	46,47	
20.09.19	42,15	44,26	46,50	
23.09.19	42,15	44,26	46,53	
24.09.19	42,16	44,27	46,96	
25.09.19	42,16	44,27	47,00	
26.09.19	42,16	44,27	46,99	
27.09.19	42,16	44,27	47,08	
30.09.19	42,17	44,28	43,10	



Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH
Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden
Telefon 0611 7105-0
E-Mail hausinvest@commerzreal.com

Amtsgericht Wiesbaden HRB 8440

Gegründet 25. März 1992

Gezeichnetes Kapital	5,2 Mio. €
Eingezahltes Kapital	5,2 Mio. €
Haftendes Eigenkapital	21,1 Mio. €
Stand 31. Dezember 2018	

Geschäftsführung

Dr. Andreas Muschter¹

Vorsitzender der Geschäftsführung

Johannes Anschott²

Sandra Scholz^{3,4}

Dirk Schuster³

Gesellschafter

Commerz Real AG, Wiesbaden
(Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

Commerz Grundbesitz Beteiligungsgesellschaft
mbH & Co. KG, Frankfurt am Main
(Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

Verwahrstelle

BNP Paribas Securities Services S.C.A.,
Zweigniederlassung Frankfurt am Main,
Europa-Allee 12, 60327 Frankfurt am Main
Registergericht Frankfurt am Main HRB 50955
Dotationskapital 117,2 Mio. €
Haftendes Eigenkapital 977,2 Mio. €
Stand 31. Dezember 2018

Aufsichtsrat

Dr. Stefan Schmittmann^{5,6}

Vorsitzender
Vorsitzender des Aufsichtsrats
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Michael Mandel^{5,6}

Stellvertretender Vorsitzender
Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Joachim Plesser^{6,7}

ehemaliges Mitglied des Vorstandes
der Hypothekenbank Frankfurt AG, Eschborn,
in Ruhestand

Roman Schmidt

Bereichsvorstand Corporate Finance
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Sabine Schmittroth^{5,6}

Bereichsvorstand Private Kunden
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Dr. Jochen Sutor

Bereichsvorstand Group Finance
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

¹ Vorsitzender des Vorstandes der Commerz Real AG, Wiesbaden, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, sowie Mitglied des Aufsichtsrats der BERGFÜRST AG.

² Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Wiesbaden, sowie stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

³ Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Wiesbaden, sowie Mitglied des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

⁴ Mitglied des Vorstandes des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

⁵ Mitglied des Aufsichtspräsidiums.

⁶ Mitglied des Anlageausschusses.

⁷ Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied gemäß § 18 Abs. 3 Satz 1 KAGB.



Externe Bewerter – Regelbewertung

Detlev Brauweiler

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Offenbach am Main (bis 30.06.2019)

Timo Bärwolf

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Münster (ab 01.07.2019)

Dirk Eßelmann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Münster (bis 30.06.2019)

Kai Grebin

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Berlin

Peter Hihn

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Tübingen

Florian Lehn

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

Hartmut Nuxoll

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Düsseldorf

Michael Schlarb

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Essen

Carsten Troff

Zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

Stefan Wicht

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz

Stephan Zehnter

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Zorneding (bis 30.06.2019)

Externe Bewerter – Ankaufsbewertung

Jörg Ackermann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hagen

Stefan Bröner

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

Carsten Fritsch

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Clemens Gehri

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Kaufbeuren

Tobias Gilich

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hannover

Heiko Glatz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main (ab 01.08.2019)

Dr. Helge Ludwig

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Augsburg (ab 01.07.2019)

Tobias Neuparth

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Bonn

Christoph Pölsterl

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

Wirtschaftsprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main



Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln

Der Spitzenverband der Investmentfondsbranche BVI (Bundesverband Investment und Asset-Management e. V.) hat – in Zusammenarbeit mit seinen Mitgliedern – zum Schutze der Fondsanleger die BVI-Wohlverhaltensregeln, welche sich an der Corporate Governance orientieren, formuliert. Die Kapitalverwaltungsgesellschaften wollen durch Verlässlichkeit, Integrität und Transparenz das Vertrauen der Anleger und der Öffentlichkeit ausbauen und deren gestiegene Informationsbedürfnisse erfüllen. Der aktuelle Text der BVI-Wohlverhaltensregeln kann unter **www.bvi.de** eingesehen werden.

Die BVI-Wohlverhaltensregeln werden von der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH konsequent im Rahmen der Verwaltung des Fonds *hausInvest* umgesetzt. Die Er-

füllung der BVI-Wohlverhaltensregeln unterliegt einer permanenten internen Kontrolle. Im Rahmen der Umsetzung dieses Regelwerkes möchten wir an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinweisen, dass sich die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH beim Management der Fonds zusätzlich auch durch externe Spezialisten (unter anderem Anwälte, Steuerberater, Immobilienanalysten etc.) beraten lässt. Darüber hinaus beauftragt die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH mit der Abwicklung aller Immobilien-Transaktionen (Käufe und Verkäufe) für ihre Fonds ein verbundenes Unternehmen, die Commerz Real AG. Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH hat die erforderlichen Maßnahmen ergriffen, um die Tätigkeiten der Commerz Real AG jederzeit wirksam zu überwachen.



Nachhaltigkeit

Der nachhaltige und verantwortungsvolle Umgang mit natürlichen Ressourcen ist das drängende Thema unserer Zeit. Als Assetmanager und Spezialist für Sachwert-Investments haben wir die Möglichkeit und gleichzeitig die Verantwortung, einen wesentlichen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten. Die Commerz Real-Gruppe hat sich auf den Weg zum nachhaltigen und digitalen Assetmanager gemacht. Dabei stützt sich die Nachhaltigkeitsstrategie auf drei Grundpfeiler: Neben einer zukunftsorientierten Unternehmensführung und der Verantwortung für Umwelt und Soziales stehen nachhaltige Assets im Fokus. Was heißt das konkret?

Für die Commerz Real-Gruppe ist nachhaltig profitables Wachstum entscheidend und nicht die kurzfristige Gewinnmaximierung. Der Kunde und dessen Bedürfnisse stehen dabei im Mittelpunkt – genauso wie die Mission, ihm mit digitalen Anlageprodukten und nachhaltigen Sachwerten die Möglichkeit einer rentablen Vermögensanlage zu bieten. Nachhaltige Produkte lassen sich bereits heute im Commerz Real-Portfolio finden: Das Gesamtportfolio mit Solarkraftwerken und Onshore- bzw. Offshore-Windparks produziert 2.500 Millionen CO₂-freie Kilowattstunden Strom pro Jahr. Dadurch werden 660.000 Haushalte bereits heute umweltfreundlich versorgt. Ziel der Commerz Real-Gruppe ist es, bis 2030 CO₂-neutral zu agieren und darüber hinaus mehr Strom aus erneuerbaren Energiequellen anzubieten als zu verbrauchen. Unseren Beitrag zum gesellschaftlichen Wandel wollen wir durch unser soziales Engagement zusätzlich weiter vorantreiben. Jüngstes Beispiel: unsere Beteiligung an der Pacemaker-Initiative – eine Initiative, die eine Veränderung im Bildungssystem vorantreiben und dabei vor allem die digitale Kompetenz von Schülern stärken möchte.

Immobilien sind für etwa 30 Prozent der deutschen CO₂-Emissionen verantwortlich.¹ Wir haben uns als Commerz Real dazu entschieden, den CO₂-Fußabdruck (carbon footprint) unseres Immobilienportfolios langfristig zu verbessern – und bündeln alle darauf einzuhaltenden Maßnahmen unter der Initiative Responsible Real Estate. Um dies zu erreichen arbeiten wir an verschiedenen Projekten, um den CO₂-Footprint der *hausInvest*-Immobilien langfristig zu verringern. Bereits seit geraumer Zeit werden alle Gemeinschaftsflächen des deutschen *hausInvest*-Immobilienportfolios mit Ökostrom versorgt, und wir arbeiten weiter daran, diese Partnerschaft strategisch auszubauen. Unser Commerz Real Digitalwerk in Wiesbaden ist die Blaupause für das Büro der Zukunft. Hier testen und experimentieren wir, um die hier erprobten Technologien später auf den *hausInvest*-Mietflächen unserer Mieter zu integrieren. Ein Projekt ist der

Einsatz von smarter Sensorik, um Daten und deren Auswirkung für Mieter erlebbar zu machen. Wir sind überzeugt davon, dass Transparenz zum Beispiel über Verbräuche es erst ermöglicht, diese optimal zu managen und gemeinsam mit Mietern langfristig Ressourcen zu schonen. Einen weiteren wichtigen Meilenstein hat *hausInvest* Ende September 2019 erreicht: Das Büroportfolio des Fonds wurde von Wired Score geprüft und hinsichtlich Kriterien für digitale Infrastruktur wie Handyempfang, Internetanbindung usw. bewertet. Rund 80 Prozent der *hausInvest*-Büroimmobilien, zirka 350.000 Quadratmeter Fläche, haben das Wired Score Zertifikat mindestens in Gold oder sogar in Platin erhalten. Damit ist *hausInvest* der erste Offene Immobilienfonds mit einer konsequenten Strategie für digitale Infrastruktur auf Portfolioebene.

An der Schnittstelle zwischen Digitalisierung und Nachhaltigkeit bietet sich enormes Potenzial zur Entwicklung neuer Services und Produkte sowie zur Weiterentwicklung bestehender Angebote. Als Co-Investor beteiligt sich die Commerz Real an der Arabesque S-Ray GmbH, einem international präsenten Anbieter von Nachhaltigkeitsanalysen. Mit „S-Ray Real Estate“ ist erstmals die Entwicklung eines vollautomatisierten Nachhaltigkeits-Ratings in Echtzeit beabsichtigt. Damit sollen zukünftig erstmals die Nachhaltigkeitsdaten von Immobilien durch den Einsatz von smarten Technologien ganzheitlich, objektiv und in Echtzeit bewertet werden können. Aktuell ist bereits ein Teil des *hausInvest*-Portfolios nach den international bekannten Standards BREEAM, DGNB und LEED zertifiziert. Nachhaltigkeitsaspekte fließen zudem in allen Phasen des Ankaufs, Managements und Verkaufs von Immobilien ein, sodass *hausInvest* die Chance hat, einen wesentlichen Beitrag zur Zielerreichung der Commerz Real-Gruppe auf dem Weg zum nachhaltigen und digitalen Assetmanager zu leisten. Jährliche Nachhaltigkeits-Checks sollen darüber hinaus die langfristig nachhaltige Ausrichtung des Immobilienportfolios gewährleisten. Einen weiteren wichtigen Beitrag zu mehr Flächeneffizienz und Nachhaltigkeit ist die Beteiligung der Commerz Real-Gruppe am Technologie-Start-up Share Your Space. Dieses hat ein Sharing-Modell für Büroflächen entwickelt. Mittels Online-Plattform können Unternehmen ihre temporär ungenutzten Büroflächen, Teilflächen oder einzelne Meetingräume an andere Unternehmen, Start-ups oder Freiberufler vermieten, untervermieten oder teilen. Momentan noch in einer ersten Pilotphase kann Share Your Space zukünftig auch für *hausInvest*-Mietflächen zu einer besseren Auslastung beitragen und unseren Mietern mehr Flexibilität bei deren Flächenstrategie ermöglichen.

¹ Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energiesparende-gebäude#textpart-1>; 18.09.2019



Impressum

Herausgeber

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH
Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden
Telefon 0611 7105-0

Vorbehalt bei Zukunftsaussagen

Der *hausInvest*-Jahresbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen zur Wertentwicklung des Fonds, die auf unseren derzeitigen Plänen, Einschätzungen, Prognosen und Erwartungen beruhen. Die Aussagen beinhalten Risiken und Unsicherheiten. Denn es gibt eine Vielzahl von Faktoren, die auf *hausInvest* einwirken und die zu großen Teilen außerhalb unseres Einflussbereichs liegen. Dazu gehören vor allem die konjunkturelle Entwicklung und die Verfassung der Finanz- und Immobilienmärkte. Die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen können also von unseren heute getroffenen Annahmen abweichen.

Die Daten zur Ermittlung der Anlegerstruktur basieren auf Angaben Dritter, so dass diese nur auf Plausibilität geprüft werden können.

Konzept und Design

brandtec GmbH, Trier / Frankfurt

Lektorat

Pia Schlechtriemen, Gattikon (Schweiz)

Foto

Geschäftsführung
Christof Mattes Fotografie, Wiesbaden

Sonstige

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Produktion

Ariel Druck- u. Verlagsgesellschaft mbH,
Frankfurt am Main

Druck

Offsetdruck Ockel GmbH,
Kriftel

Papier

300 g/m², 100 g/m²
PlanoJet

Commerz Real
Investmentgesellschaft mbH
Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden
Telefon 0611 7105-0

CRI 1003
W&W W 0373
11/2019

www.hausinvest.de