



Beweglichkeit

Nähe



Weitsicht

Auf einen Blick

KENNZAHLEN HAUSINVEST

in Mio. €

ISIN: DE 000 980 701 6 WKN: 980 701	Stand 31. 3. 2015 ¹	Stand 31. 3. 2014 ¹	Stand 31. 3. 2013 ¹	Stand 31. 3. 2012 ¹
Immobilien	7.709	7.830	8.286	8.549
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.936	1.865	1.909	2.322
Liquiditätsanlagen	1.255	1.188	1.178	1.145
Sonstige Vermögensgegenstände	1.135	1.073	1.048	1.000
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-2.206	-2.527	-3.113	-3.057
Fondsvermögen	9.829	9.429	9.308	9.959
Immobilienvermögen	10.900	10.884	11.431	12.304
davon direkt gehalten	7.709	7.830	8.286	8.549
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.191	3.054	3.145	3.755
Im Ausland liegende Immobilien	8.944	8.974	9.469	10.258
davon direkt gehalten	6.134	6.294	6.685	6.857
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.810	2.680	2.784	3.401
Im Inland liegende Immobilien	1.956	1.910	1.962	2.046
davon direkt gehalten	1.575	1.536	1.601	1.693
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	381	374	361	353
Nettomittelveränderung	415	175	-488	-163
Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)	106	110	113	126
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	26	27	27	34
davon im Ausland	76	81	83	92
Veränderungen im Berichtszeitraum (mit Übergang Nutzen und Lasten)				
Ankäufe (Anzahl)	3	0	0 ²	3
Zugang aus Fusion mit <i>hausInvest global</i> (Anzahl)	-	-	-	-
Verkäufe (Anzahl)	7	3	13 ³	5
Vermietungsquote (Stichtag)	90,3%	90,7%	90,3%	90,4%
Rücknahmepreis je Anteil in €	41,06	41,15	41,41	42,12
Ausgabepreis je Anteil in €	43,11	43,21	43,48	44,23
Ausschüttung in Mio. €⁴	144	253	280	401
Ertragsschein-Nr.	-	-	40	39
Anteilumlauf (Mio. Stück)	239	229	225	236
Ausschüttung am	15.6.15	16.6.14	17.6.13	18.6.12
Ausschüttung je Anteil in €	0,60	1,10	1,25	1,75
Total Expense Ratio (TER)	1,04%	0,98%	0,98%	0,92%
Anlageerfolg (BVI-Methode)⁵	2,5%	2,5%	2,6%	2,6%
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	4,1%	3,9%	3,9%	3,8%
Ergebnis aus Liquidität	0,5%	0,6%	1,4%	2,0%
Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg⁶	66,7%⁷	76,9%⁷	66,3%⁷	60,9%⁷
Wertentwicklung seit Auflegung 1972⁵ (BVI-Methode)	988,3%	961,7%	936,3%	910,5%

¹ Bezieht sich auf das entsprechende Geschäftsjahr vom 1. April bis 31. März.

² Bei der Immobilie Stockholm (Danderyd) Enebybergsvägen wurde ein Teilgrundstück zugekauft.

³ Zusätzlich wurden 50 % der Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited, Singapur, veräußert.

⁴ Auf Basis des Anteilumlaufs am Ausschüttungstag (Vorjahre) bzw. Stichtag 31. März 2015.

⁵ Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt. Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Performance-Entwicklung dar.

⁶ Nicht Bestandteil des "Besonderen Vermerks" des Abschlussprüfers.

⁷ Für Bestandsanleger bei kompletter Wiederanlage. Ohne Berücksichtigung von steuerlichen Auswirkungen eventueller Mehr- oder Minderwerte, die bei einem Veräußerungszeitpunkt der Anteile anfallen könnten.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

Gesamtzahl der Objekte



EUROPA

Belgien

Objekte: 1
Anteil: 1,7 %
Rendite¹: 9,8 %

Deutschland

Objekte: 30
Anteil: 17,9 %
Rendite¹: 5,5 %

Finnland

Objekte: 2
Anteil: 1,3 %
Rendite¹: 5,4 %

Frankreich

Objekte: 19
Anteil: 22,0 %
Rendite¹: 1,6 %

Großbritannien

Objekte: 9
Anteil: 22,4 %
Rendite¹: 10,8 %

Italien

Objekte: 9
Anteil: 7,0 %
Rendite¹: 2,4 %

Luxemburg

Objekte: 3
Anteil: 2,0 %
Rendite¹: 2,6 %

Niederlande

Objekte: 13
Anteil: 6,7 %
Rendite¹: -1,9 %

Österreich

Objekte: 4
Anteil: 1,2 %
Rendite¹: 5,7 %

Polen

Objekte: 3
Anteil: 1,3 %
Rendite¹: 10,9 %

Portugal

Objekte: 3
Anteil: 1,8 %
Rendite¹: 2,8 %

Schweden

Objekte: 2
Anteil: 2,5 %
Rendite¹: -12,3 %

Spanien

Objekte: 1
Anteil: 1,3 %
Rendite¹: 4,7 %

Tschechien

Objekte: 2
Anteil: 2,1 %
Rendite¹: 1,8 %

Türkei

Objekte: 1
Anteil: 1,7 %
Rendite¹: 13,7 %

ASIEN

Japan

Objekte: 1
Anteil: 0,5 %
Rendite¹: -1,5 %

Singapur

Objekte: 2
Anteil: 5,9 %
Rendite¹: 4,3 %

USA

Objekte: 1
Anteil: 0,7 %
Rendite¹: 32,0 %

¹ Eigenkapitalrendite auf das eingesetzte Eigenkapital (ROCE).

Kurzporträt


Mit 106 Immobilien und einem Fondsvolumen von rund 9,8 Milliarden Euro (Stand 31. März 2015) ist *hausInvest* einer der größten Offenen Immobilienfonds Europas. Der Fokus des Fonds liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit erstklassigen und ertragreichen Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarken Standorten der Europäischen Union. Zur Renditeoptimierung können maximal 15 Prozent des Immobilienvermögens außerhalb von Europa investiert werden. Als Ausdruck der Sicherheitsorientierung wird besonderer Wert auf eine ausgewogene Mischung hinsichtlich der Kriterien Standorte und Immobilienarten sowie auf einen gesunden Mieter-Mix gelegt.

»*hausInvest* konnte auch im vergangenen Geschäftsjahr 2014/2015 mit einer Wertentwicklung von 2,5 Prozent (nach BVI-Methode) für Sie einen sehr guten Ertrag erwirtschaften. Der Fonds hat damit wiederholt seine Ertragsstärke bewiesen und im aktuellen Niedrigzinsumfeld den Beleg dafür erbracht, wie wichtig und gleichzeitig rentabel eine Investition in einen Offenen Immobilienfonds ist.«

Dr. Andreas Muschter, Vorsitzender der Geschäftsführung



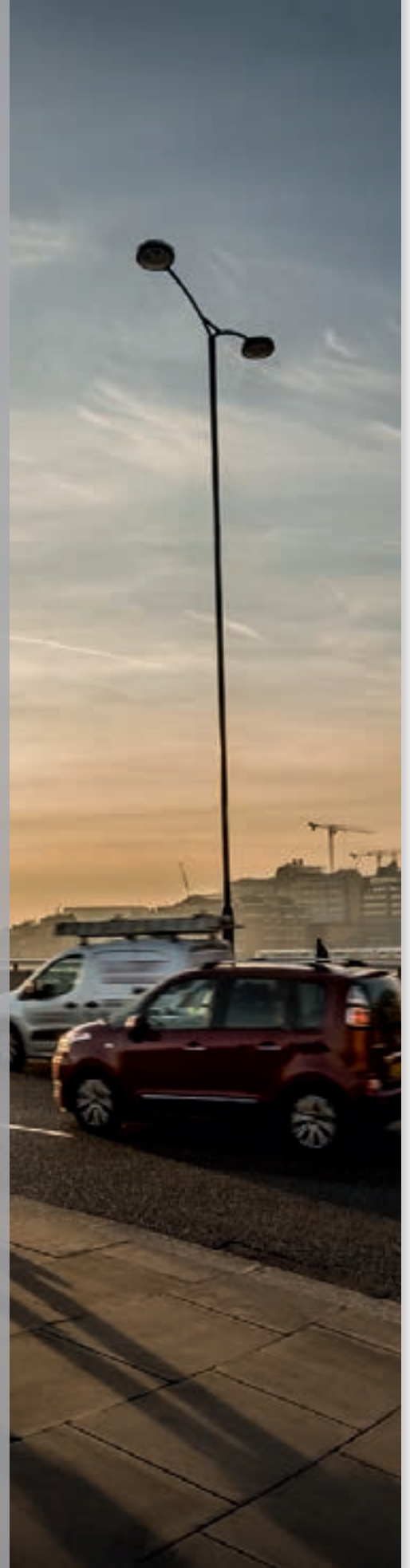




Mieter machen
den Erfolg einer
Immobilie aus.
Nähe zu ihnen
bedeutet für uns,
ihre Bedürfnisse
zu erkennen und
diese umzusetzen.



Märkte zu verstehen ist die Grundlage für ein erfolgreiches Investment. Nähe bedeutet für uns vor Ort zu sein, frühzeitig profunde Ortskenntnisse zu erlangen und diese in unser Handeln einzubeziehen.

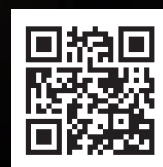




*Sie als Fondskunde
sind die Basis
unseres Geschäfts.
Ihnen unsere Stra-
tegie klar und ver-
ständlich zu ver-
mitteln, über mediale
Kanäle oder im
persönlichen Ge-
spräch, bedeutet
für uns Nähe.*



*Mit unserem
Online-Auftritt
hausinvest.de
sind Sie als Kunde
künftig noch
näher dran an uns
und Ihrem Fonds.
Wir liefern Ihnen
aktuelle News,
relevante Fakten
und Hintergründe.
Multimedial und
interaktiv.*



WWW.HAUSINVEST.DE

28

DOPPELTE SCHLAGKRAFT



14

GUTEN MORGEN

32

WAS BEDEUTET FÜR SIE NÄHE,
HERR SCHÜTTAUF?



22

GROSSES WASSER



Zusätzliche Informationen wie Videos,
O-Töne, Bild-, Videomaterial und interaktive
Grafiken finden Sie im Online-Bericht:

www.jahresbericht.hausinvest.de



JOURNAL

- 14 Guten Morgen
- 20 Nähe in Zahlen
- 22 Großes Wasser
- 28 Doppelte Schlagkraft
- 32 Was bedeutet für Sie Nähe, Herr Schüttauf?
- 34 *Rangezoom*

Inhalts- VERZEICHNIS

AN UNSERE ANLEGER

- 42 Bericht der Geschäftsführung
- 46 Anlageerfolg
- 48 Fondsstrategie des *hausInvest*

IMMOBILIENPORTFOLIO

- 54 Immobilienmärkte und -aktivitäten
- 62 Portfoliostruktur
- 66 An- und Verkäufe
- 76 Projektentwicklungen
- 80 Vermietungsmanagement
- 86 Immobilienverzeichnis
- 140 Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
- 142 Beteiligungsverzeichnis

ZAHLEN UND FAKTEN

- 150 Renditen und Bewertung
- 160 Liquiditätsmanagement
- 163 Währungsmanagement
- 171 Finanzierungsmanagement
- 174 Risikobericht
- 181 Anlegerstruktur
- 182 Entwicklung des Fondsvermögens
- 183 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
- 184 Vermögensübersicht
- 190 Vermögensaufstellung
- 218 Erläuterungen zur Vermögensaufstellung
- 222 Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 232 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 256 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 260 Ausschüttung
- 262 Anhang
- 268 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren
- 274 Vermerk des Abschlussprüfers
- 276 Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber
- 304 Bescheinigung

SONSTIGES

- 308 BVI-Kennzahlen
- 314 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 320 Gremien
- 324 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 326 Besondere Anlegerhinweise
- 328 Impressum

UMSCHLAG / POSTER

Auf einen Blick – Kennzahlen des *hausInvest*
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien
Glossar



Seitenverweis



Internetlink

早安

*[Zǎo ān] =
Guten Morgen*

SEIT HERBST 2014 LEITET KIKI LAI DIE COMMERZ REAL ASIA PACIFIC LIMITED MIT SITZ IN HONGKONG. ZUSAMMEN MIT ÖRTLICHEN PARTNERN SUCHT SIE NACH AUSSICHTSREICHEN INVESTITIONEN IN EINEM MARKT, DER FÜR DEN *hausInvest*-FONDS IN NAHER ZUKUNFT GUTE PERSPEKTIVEN BIETET. FÜR KIKI LAI IST DAS EINE MASSGESCHNEIDERTE AUFGABE, DENN DIE IMMOBILIENEXPERTIN SPRICHT NICHT NUR EINE VIELZAHL AN SPRACHEN, SONDERN IST IN VIELEN LÄNDERN UND STÄDTEN DER RIESIGEN REGION ZU HAUSE.





» In vielen Ländern Asiens besitzt man eindeutige Businessvorteile, wenn man sich mit den Partnern in der jeweiligen Sprache unterhalten kann. «

KIKI LAI, IMMOBILIENEXPERTIN ASIA-PAZIFIK-RAUM

Als die ersten E-Mails aus Wiesbaden eingehen, kommt Kiki Lai gerade aus der Mittagspause, die sie in einem der vielen kleinen Restaurants in Hongkongs wuseligem Finanzviertel verbracht hat. „Guten Morgen“, schreiben die Kollegen aus der Zentrale. „Guten Tag“, grüßt Kiki Lai zurück. Der Arbeitstag in Wiesbaden beginnt gerade, in Asiens Metropole ist er bereits halb vorbei. Bevor Deutschland erwachte, stand für Kiki Lai in Hongkong der intensive Austausch mit ihren geschäftlichen Partnern aus Asien auf der Agenda. Nun kommuniziert sie mit ihren Kollegen aus Wiesbaden – per E-Mail, Telefon oder Videokonferenz. Sechs Stunden beträgt der Zeitunterschied zwischen der hessischen Hauptstadt und der pulsierenden internationalen Finanzmetropole am südchinesischen Meer. „Ein Problem ist das aber nicht“, sagt die Immobilienexpertin. „Man muss den Tag halt gut organisieren.“

Seit Herbst 2014 leitet Kiki Lai die Commerz Real Asia Pacific Limited, die Tochtergesellschaft der Commerz Real für den asiatischen und pazifischen Markt. Aus dem Hochhaus in Hongkong, in dem ihr Büro liegt, analysiert Kiki Lai, welche Regionen und Immobilien-

projekte im Asien-Pazifik-Raum für den Fonds attraktiv sind – oder es perspektivisch werden könnten. Sie blickt dafür nach Australien, Japan, Singapur, Hongkong und Südkorea. Mit großem Interesse verfolgt sie zudem, wie sich der Immobilienmarkt in China weiter entwickelt. Aktuell gehören drei Objekte aus Asien zum Portfolio des Fonds, zwei Büroimmobilien in Singapur und ein Einkaufszentrum in Japan. Laut Anlagestrategie darf *hausInvest* bis zu 15 Prozent seines Fondsvermögens in Immobilien außerhalb Europas anlegen. „Im Asia-Pazifik-Raum befindet sich heute rund ein Drittel der weltweit für Investoren interessanten Immobilien“, sagt Kiki Lai. „Bei der Region handelt es sich also ohne Frage um einen wichtigen Teil des globalen Marktes.“ Als deutsche Fondsgesellschaft erobert man den Markt in Fernost und Australien jedoch nicht mit einem Handstreich. „Wir können bei allem internen Know-how nicht einfach nach Sydney oder Tokio fliegen und sagen: Hier sind wir, wo können wir investieren?“, sagt Dirk Krupper, der als Fondsmanager für die Region zuständig ist. „Man muss vor Ort präsent sein und die Märkte sehr gut kennen.“ Und das garantiert Kiki Lai.



Kiki Lai

HONGKONG

KIKI LAI WURDE IN HONGKONG GEBOREN, ZOG FRÜH MIT IHRER FAMILIE NACH AUSTRALIEN UND STUDIERT E IN MELBOURNE. IHRE KARRIERE STARTETE SIE IN TOKIO, NACH ZEHN JAHREN IN JAPAN ZOG SIE ZURÜCK NACH HONGKONG. DIE VIELEN STATIONEN ZEIGEN: KIKI LAI MAG VERÄNDERUNGEN, GENIESST DAS REISEN. LANGE FLÜGE NUTZT SIE ZUM ARBEITEN ODER ZUR ENTSPANNUNG. UND GEGEN JETLAG HAT SIE EIN GEHEIMREZPT: EINFACH BEREITS 24 STUNDEN VOR DEM ABFLUG DEN TAGESRHYTHMUS AUF DIE ANDERE ZEITZONE EINSTELLEN.



Dirk Krupper

WIESBADEN

DIRK KRUPPER (40) STUDIERT WIRTSCHAFTSINGENIEURSWESSEN MIT DER FACHRICHTUNG BAUWESEN AN DER TU DRESDEN. SCHON WÄHREND DES STUDIUMS SAMMELTE ER PRAKTISCHE ERFAHRUNGEN IN DER IMMOBILIENBRANCHE – UNTER ANDEREM IN SÜDAFRIKA. NACH DER UNI STARTETE ER SEINE KARRIERE IM PROJEKTCONTROLLING EINES IMMOBILIENUNTERNEHMENS, PARALLEL PROMOTIERT ER AN DER TU DARMSTADT IN IMMOBILIENWIRTSCHAFT. 2008 KAM DER GEBÜRTIGE BAUTZENER ZUR COMMERZ REAL. NACH GUT EINEM JAHR ALS GRUPPENLEITER FONDSCONTROLLING IST KRUPPER SEIT 2010 ALS FONDS-MANAGER FÜR HAUSINVEST TÄTIG.



0-TÖNE VON
KIKI LAI UND
DIRK KRUPPER

»China besitzt die Perspektive eines riesigen Wachstumsmarkts, doch noch ist es nicht soweit, dass sich Investitionen dort automatisch lohnen.«

DIRK KRUPPER,
FONDSMANAGER COMMERZ REAL

Nun ist das mit der Nähe in der Region Asien-Pazifik so eine Sache. Ein Flug von Hongkong nach Sydney dauert mehr als neun Stunden, nach Tokio und Singapur sind es knapp vier Stunden. „Es ist bei diesen Entfernungen nicht möglich, mal eben schnell bei den Projekten vorbeizuschauen“, sagt Kiki Lai. Umso wichtiger ist es, vor Ort die passenden Geschäftspartner zu finden. „Um diese Beziehungen aufzubauen, muss man im Markt vertreten sein und ständig im Kontakt mit den lokalen Geschäftspartnern vor Ort stehen.“

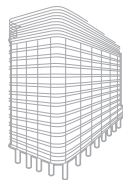
Die Pflege dieser Partnerschaften gehört zu Kiki Lais Kernaufgaben. Dass die 37-Jährige für diese Aufgabe die richtige Besetzung ist, zeigt ein Blick auf ihre außergewöhnliche Biografie: Geboren wurde Kiki Lai in Hongkong, ihre Kindheit und Jugend verbrachte sie in Australien, wo sie später in Melbourne Japanisch studierte. In Tokio arbeitete sie einige Jahre lang erfolgreich für ein Immobilienunternehmen, bevor sie in ihre Geburtsstadt Hongkong zurückkehrte. Kiki Lai spricht fließend Englisch – eine gute Basis für internationale Geschäfte. Doch anders als in Europa reicht das alleine nicht aus. „Besonders in Japan und China besitzt man eindeutige Businessvorteile, wenn man sich mit den Partnern in der jeweiligen Sprache unterhalten kann und die Art versteht, wie dort Geschäfte gemacht werden.“ Ihr fließendes Japanisch und Kantonesisch helfen daher ungemein. Ein weiterer Trumpf ist ihre Neugier: „Sobald ich in ein fremdes Land

komme, interessieren mich die Sprache und die Kultur der Region unheimlich.“ Das ist auch in Wiesbaden so, wo sie regelmäßig die Commerz Real-Zentrale besucht. Ein Lieblingsgericht hat sie bereits, Omelett, gerne schon zum Frühstück. Und auch ein Lieblingswort: „Entschuldigung.“ Sie lacht. „Ein so langer Begriff für eine so einfache Sache.“

Bei ihren Besuchen in der Zentrale tauscht sich Kiki Lai mit ihren Kollegen intensiv über Immobilien- und Investmenttrends im Asien-Pazifik-Raum aus, einer Region, die aus vielen verschiedenen Märkten besteht. „Hongkong und Singapur zum Beispiel sind reife und transparente Märkte, auch die rechtlichen Vorgaben sind hier ähnlich. Japan besitzt einen sehr differenzierten Markt für verschiedene Typen von Investoren, in Australien zahlen sich vor allem langfristige Investitionen aus“, beschreibt Kiki Lai. Der Immobilienmarkt in China hingegen stehe weiterhin vor großen ökonomischen und sozialen Herausforderungen, die eine vorsichtige Planung erfordern. „China besitzt die Perspektive eines riesigen Wachstumsmarkts, doch noch ist es nicht soweit, dass sich Investitionen dort automatisch lohnen“, erklärt der Fondsmanager Dirk Krupper nach einem längeren Gespräch mit seiner Kollegin aus Hongkong. Es gilt, den geeigneten Zeitpunkt und das richtige Objekt zu erkennen – auch das zählt zu Kiki Lais Aufgaben. „Wir profitieren bei diesen Entscheidungen ungemein von dem lokalen Know-how“, sagt Dirk Krupper. Egal, ob zur Morgen- oder Mittagsstunde: Zwischen Wiesbaden und Hongkong gibt es immer eine offene Leitung.



KIKI LAI UND DIRK KRUPPER



OBJEKT Robinson Road
NUTZFLÄCHE 22.322 m²
NUTZUNGSART 100 % Büro
VERMIETUNGSQUOTE 98,7 %
VERKEHRSWERT 644,0 Mio. SGD
MIETEINNAHMEN IM GESCHÄFTS-
JAHR 2014/2015 31,3 Mio. SGD

Nähe in ZAHLEN

*hausInvest IST ERFOLGREICH, WEIL ER IMMER NAH DRAN IST:
NAH AM MARKT UND AM KUNDEN, NAH AN DEN MIETERN UND OBJEKTEN,
WIE DIESE ZAHLEN AUF EINEN BLICK ZEIGEN.*

NÄHE ZU DEN FONDSKUNDEN



61.500

Minuten
Kundentelefonate
pro Jahr



10
Jahre

DURCHSCHNITTLICHE HALTEZEIT
DER FONDSANTEILE

NÄHE ZUM MIETER



DURCHSCHNITTLICHE LAUFZEIT
DER MIETVERTRÄGE



90,3

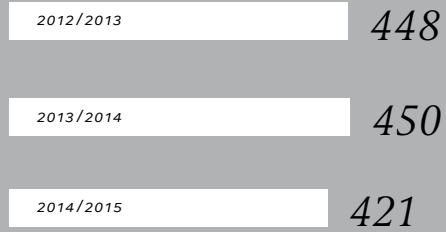
Prozent

VERMIETUNGSQUOTE

NÄHE ZUM MARKT



DIE AUF REGIONALE MÄRKTE
FOKUSSIERT SIND



ABGESCHLOSSENE MIETVERTRÄGE



ANIMIERTE
INFOGRAFIKEN



Großes WASSER

MIT DEM US-AMERIKANISCHEN PARTNER, DER RFR HOLDING, HAT hausInvest IN DER TOURISTEN-METROPOLE MIAMI ZWEI EINZELHANDELSIMMOBILIEN GEKAUFT. DIESE WERDEN NUN SANIERT UND ERWEITERT. DAMIT IST DER WIEDEREINSTIEG IN DEN NORDAMERIKANISCHEN MARKT GELUNGEN – MIT EINEM ATTRAKTIVEN WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL.



MAX.

15%

FONDSVERMÖGEN IN ÜBERSEE-
MÄRKTEN INVESTIERT



»Der Design District in Miami wird in einigen Jahren zur prestigeträchtigsten Lage in Miami werden. Wir haben uns hier sehr früh engagiert und werden davon stark profitieren.«

MARTIN HOPPE, PROJEKTLEITER
DER COMMERZ REAL AG

Eine Familie mit zwei kleinen Kindern genießt in der Abendsonne riesige Eisbecher in einem Café. Bei angenehmen 22 Grad Celsius bummelt ein verliebtes Pärchen an den Schaufenstern vorbei, hinter denen internationale Marken wie Apple, Old Navy, Nike, Adidas, Fossil oder

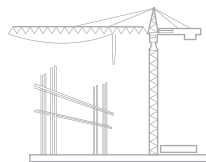
Ray Ban ihre Waren präsentieren. Drei junge Männer treten mit vollgepackten Tüten aus einem Sneakers-Laden. Straßenkünstler, Kunsthandwerker und kleine Restaurants runden die typische Szene ab. Die Stimmung ist außerordentlich entspannt, vor allem weil nirgendwo ein Auto vorbeibraust. Die Lincoln Road in Miami Beach ist eine Fußgängerzone, eine der wenigen in den USA – und mit fast 2,5 Kilometern noch dazu eine der längsten.

Fast genau in der Mitte der Straße, die sich von Ost nach West über die dicht besiedelte Insel vor der Millionenstadt Miami erstreckt, ist die Hausnummer 800 zu finden: ein abgerundetes Gebäude im Art déco-Stil der 1930er Jahre, nur wenige hundert Meter vom tiefblauen Atlantik entfernt. *hausInvest* hat das Gebäude gekauft, um es zu sanieren und zu einem feinen Shopping-Center umzubauen – für insgesamt 109,3 Millionen US-Dollar. 90 Millionen davon sind fremdfinanziert. „Das wird ein echtes Schmuckstück“, sagt Martin Hoppe, während er an der denkmalgeschützten weißen Fassade und den großen Schaufenstern entlanggeht. Der Projektleiter der Commerz Real ist für große Transaktionen in Nordamerika zuständig. Er blickt sich um und deutet auf die vielen Passanten,

die an diesem Abend durch die Lincoln Road laufen. „Rund neun Millionen Menschen sind hier jährlich unterwegs. Das Viertel hat unglaublich viel Dynamik – und die werden wir nutzen.“

Der Immobilienakquisiteur hat mit der 800 Lincoln Road den ersten Immobilienkauf in den USA für *hausInvest* seit Jahren realisiert. In den Krisenjahren 2007 und 2008 war der Fonds rechtzeitig aus dem USA-Geschäft ausgestiegen. „Uns war klar, dass es keine wesentlichen Wertentwicklungen mehr geben würde. Deswegen haben wir unseren Bestand auf dem damals noch sehr hohen Preisniveau verkauft, um Gewinne für unsere Anleger zu realisieren“, erklärt der 48-jährige Jurist.

Nun schlägt das Pendel wieder in die andere Richtung aus. Miami – übrigens eine Bezeichnung der Tequesta-Ureinwohner für „Großes Wasser“ – steht stellvertretend für den Gesamtmarkt, der sich seit einigen Jahren erholt. „Wir haben daher entschieden hier wiedereinzusteigen. Erst recht, weil Miami nicht so stark im Fokus institutioneller Investoren steht. Außerdem können wir unsere europäischen Investments mit dem Engagement in Nordamerika ausbalancieren und das Risiko für die Anleger breiter streuen und minimieren.“ Dabei half auch die enge Zusammenarbeit mit dem erfahrenen Investor RFR Group aus New York. Der neue strategische Partner ist auf dem Markt präsent und kümmert sich künftig auch vorort um die Vermietung der Objekte.

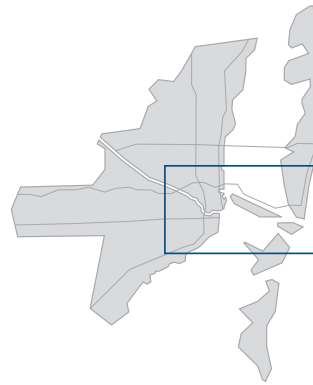
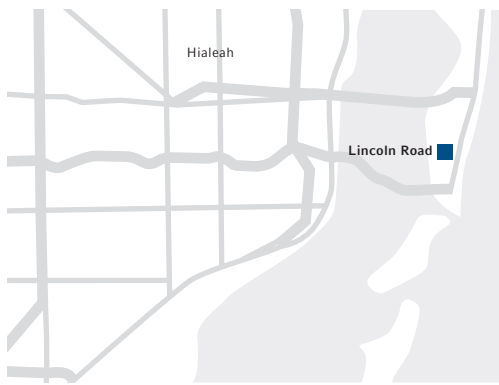


OBJEKT Lincoln Road, Miami, Florida

NUTZUNGSART 100% Einzelhandel

VERKEHRSWERT BEI ERWERB 109,5 Mio. USD

KAUFPREIS 88,2 Mio. USD



STANDORTGRAFIK

Lincoln Road, Miami

Bevor in der Lincoln Road das Shopping-Erlebnis starten kann, wartet viel Arbeit auf das Team. Durch die Sanierung des Gebäudes wächst die Mietfläche von rund 1.600 auf 2.500 Quadratmeter. „Die Investition lohnt sich“, sagt Hoppe. „Der Leerstand in Miami liegt weit unter dem Durchschnitt der USA.“ Zuvor war hier übrigens das Art Center South Florida untergebracht. „Wir haben dem Betreiber ein gutes Angebot unterbreitet, und er hat eine Alternative zwei Blocks weiter gefunden, wo die Kunstszene weiter wachsen kann.“

Neben dem berühmten Art déco-Viertel im Süden der vorgelagerten Insel weist Miami weitere spannende Stadtteile auf. Den nördlich des Stadtzentrums gelegenen Design District zum Beispiel, in dem *hausInvest* ebenfalls investiert hat. Dort kaufte der Fonds für rund 64 Millionen US-Dollar – mit rund zehn Prozent Eigenkapital – die einstöckige Atlas Plaza: rund 1.100 Quadratmeter Einzelhandelsfläche, die auf rund 1.600 Quadratmeter erweitert wird.

Im Design District siedelten sich in den vergangenen Jahren rund um die Atlas Plaza Dutzende Luxusmarken an. „Das Viertel entwickelt sich zur prestigeträchtigsten Lage in Miami“, glaubt Martin Hoppe. „Wir haben uns hier sehr früh engagiert und werden davon stark profitieren.“ Seine Zuversicht nimmt der Immobilienprofi auch daher, dass sich fast alle internationalen Luxusmarken auf den Standort konzentriert haben. „Der LVMH Moët Hennessey Louis Vuitton-Konzern zum Beispiel hat eigenes Geld in die Hand genommen, um seine Mode-, Uhren- und Parfüm-Geschäfte dort anzusiedeln.“

Die USA sind wieder interessant für *hausInvest*. „Diesen Markt werden wir mit unserem Partner weiter bearbeiten“, sagt Martin Hoppe, während er bereits auf seinen nächsten Gesprächspartner wartet. Er blickt die Straße hinunter, an der die Atlas Plaza liegt. „Wir werden genau und ohne Zeitdruck hinschauen, wo gute Renditen zu erzielen sind.“

3 FRAGEN AN

Michael Fuchs

RFR HOLDING

MICHAEL FUCHS HAT IN DEN VERGANGENEN 25 JAHREN MIT SEINEM PARTNER ABY ROSEN DIE RFR HOLDING AUFGEBAUT, DIE WELTWEIT EIN EINZIGARTIGES PORTFOLIO AN IMMOBILIEN IM WERT VON RUND ZEHN MILLIARDEN US-DOLLAR VERWALTET. ZUM VERMÖGEN GEHÖREN MODERNE BÜROHÄUSER, GESCHÄFTSGEBÄUDE, LUXUS-EIGENTUMSWOHNUNGEN UND TRENDDHOTELS IN TOPLAGEN.

Herr Fuchs, warum ist hausInvest für Sie ein guter Partner, um Immobilienstandorte zu entwickeln?

MF Der Fonds ist seit mehr als 40 Jahren auf dem Markt und hat seitdem immer eine positive Performance gezeigt. Die Renditen sind stabil und damit auch langfristig ein gutes Investment für die Anleger. Es ergibt sehr viel Sinn, mit einem so starken Partner nachhaltig zusammenzuarbeiten. Wir können gemeinsam Chancen nutzen und wertschöpfend etwas aufbauen.

Wie wirkt sich das aus Ihrer Sicht auf die Finanzierung aus, die bei großen Immobilienprojekten eine entscheidende Rolle spielt?

MF Die Kriterien, um Kredite für Immobilienprojekte zu erhalten, sind nach der Finanz- und Wirtschaftskrise gerade in den USA sehr streng geworden. Die Kapitalkosten kann hausInvest zu unschlagbar günstigen Zinsen stemmen. Für die Banken ist der Fonds ein absolut vertrauenswürdiger Partner. Und davon profitieren auch wir in der Zusammenarbeit.

Was bringt RFR in die Partnerschaft ein?

MF Wir kennen den US-amerikanischen Immobilienmarkt sehr gut und wissen genau, wo Investitionen lohnen. Außerdem pflegen wir enge Kontakte zu potenziellen Mietern und können diese vor Ort gut betreuen.



Doppelte SCHLAGKRAFT

ROBERT BAMBACH UND ROLAND HOLSCHUH TEILEN SICH SEIT 2015 DIE FÜHRUNG DES IMMOBILIENGESCHÄFTS. DIE THEMEN TRANSAKTION UND ASSETMANAGEMENT WERDEN DADURCH NOCH FOKUSSIERTER ANGEANGEN, UM GEMEINSAM MEHR KRAFT IN EINEM VERSCHÄRFTEN WETTBEWERB ZU ENTWICKELN.

Herr Bambach, Sie wechselten als Geschäftsführer der Hochtief Projektentwicklung GmbH zur Commerz Real AG. Unterscheidet sich die neue von der vorherigen Arbeitswelt?

RB Ich bin ja noch in der Einarbeitung (lacht). Die Anlagehorizonte sind auf jeden Fall länger. Damit einher geht ein Denken, das weit über den Erwerb oder Verkauf einer Immobilie hinausreicht und die langfristige Entwicklung des Objekts einschließt. Unsere Aufgaben im Vorstand greifen direkt ineinander.

Warum waren überhaupt zwei getrennte Vorstandsbereiche nötig?

RH Wir haben nichts getrennt. Wir haben uns verstärkt und entwickeln nun die doppelte Schlagkraft.

RB Richtig, eins und eins ist in diesem Fall größer als zwei. Das ist auch nötig, denn der Druck am Markt nimmt zu. Es ist viel Geld in Umlauf, die Nachfrage nach Immobilien ist gigantisch. Wir müssen uns gegen viel mehr Interessenten und bei stark steigenden Preisen behaupten. Trotzdem Objekte zu respektablen Preisen zu kaufen, wird eine zentrale und sehr schwere Aufgabe.



RH Das gilt auch für das Management der Häuser. Die Mieterträge hoch zu halten, ist angesichts eines zunehmenden Angebots eine Herausforderung.

Und wie klappt es mit der Tandearbeit?

RH Gut. Zu zweit haben wir mehr Kapazitäten, um bei den Mietern und Objekten noch präsenter zu sein.

RB Uns kommt zugute, dass wir beide sehr operative Vorstände sind. Wir haben Spaß am Kundenkontakt. Das Geschäft ist draußen auf der Straße, nicht im Büro.

Und wenn der eine nun meint, ein Objekt verkaufen zu müssen, der andere aber weiter den Ertrag aus dem Management generieren möchte?

RH Auch hier sehe ich eher die Symbiose. Wir haben bewiesen, dass wir Immobilien erfolgreich managen und durch die Vermietung für den Verkauf fit machen können.

Das gelang uns jüngst in Paris mit dem Objekt Le Flavia, ebenso in Berlin in der Wilmersdorfer Straße. Beide Immobilien konnten wir zu 100 Prozent vermietet am Markt platzieren und weit über dem Verkehrswert veräußern.

RB Natürlich kann man zu Beginn eines solchen Prozesses auch unterschiedlicher Meinung sein. Aber diese Reibung sorgt für die gründliche Prüfung, für kreative Ideen. Am Ende ist es immer eine gemeinsame Entscheidung auf Basis der Fakten.

Sie sagten, dass Sie heute langfristiger denken müssen. Was bedeutet das konkret?

RB Dass ich nicht nur den Augenblick sehe, sondern überlege, was wir mit dem Objekt die kommenden zehn oder 20 Jahre machen können. Dass ich Gestaltungsmöglichkeiten und langfristige Risiken prüfe.

Welche könnten das denn sein?

RH Arbeitswelten verändern sich rasant. Wir müssen uns bei Bürogebäuden fragen, ob deren heutige Form in zehn Jahren noch nachgefragt wird. Vielleicht arbeitet dann ein größerer Teil der Mitarbeiter zu Hause oder doch wieder im Einzelbüro. Die Anforderungen an unsere Objekte können sich maßgeblich verändern. Immobilien, die wir heute erwerben, müssen daher flexibel in der Ausgestaltung sein.

RB Das stimmt, wir müssen viel komplexer und vorrausschauender denken. Künftig wird auch für Gebäude das Thema „Big Data“ kommen. Wir müssen wissen, ob wir die technischen Voraussetzungen haben, um etwa hochmoderne Licht- oder Energiesteuerungen einzubauen oder neuen technischen Standards zu genügen. Wir müssen an so viel mehr denken, haben aber viel weniger Zeit, um Entscheidungen zu treffen. Früher dauerte ein Kaufabschluss durchschnittlich sechs Monate, heute oft nur wenige Wochen. Schnelle Entscheidungen kann man nur aufgrund der richtigen Daten treffen und dafür müssen wir nah am Geschäft und an unseren Kunden sein.



RH Es gibt heute im Bereich der Core-Immobilien einfach keine Geheimtipps mehr in den Märkten. Das heißt auch, dass wir für unser Geschäft neue Konzepte entwickeln müssen, wenn wir eine Wertsteigerung realisieren wollen.

Worauf wollen Sie sich konzentrieren?

RH Wir fokussieren uns weiter auf den Einzelhandel, ebenso Hotels und Büroflächen in Toplagen. Neu ist der Blick nach Asien, Australien und wieder in die USA, aber auch in Deutschland ist noch viel Luft für Neuerwerbungen. Künftig werden wir früher in die Wertschöpfung einsteigen, wie aktuell in Warschau, wo wir ein Grundstück in einer absoluten Toplage erwerben konnten, welches jetzt mit einem lokalen Partner entwickelt wird.

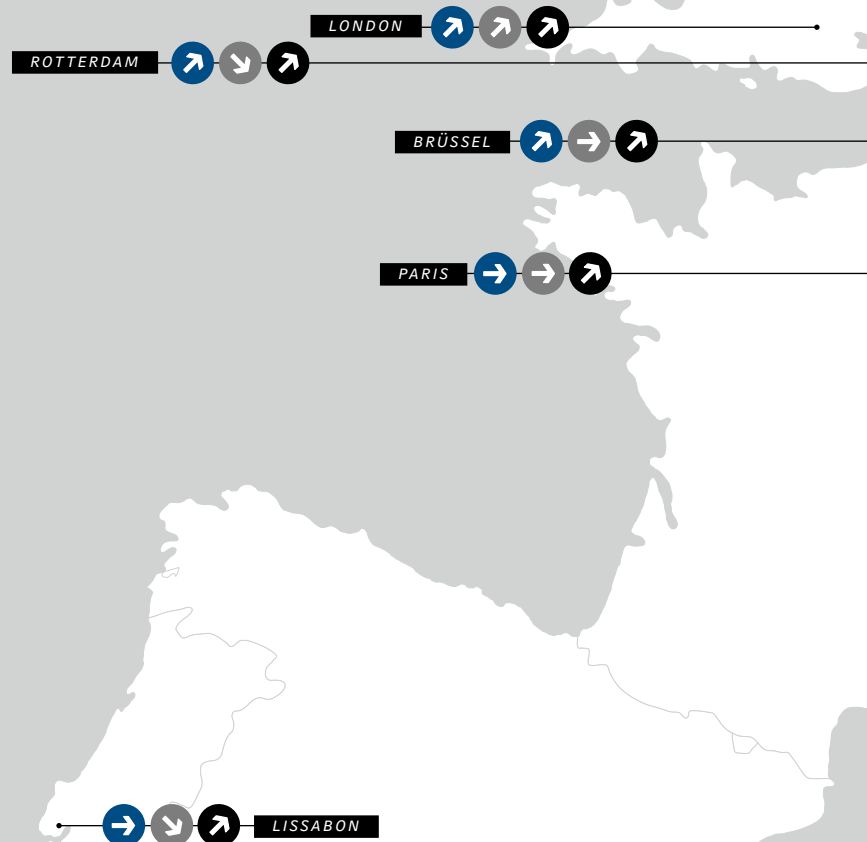
RB Dies ist eine Reaktion auf den Preisdruck. Wir müssen unsere Assets heute viel früher sichern, um noch profitable Preise zu erzielen. Das geht nur, wenn ich ein funktionierendes Management im Rücken weiß, das Objekte in eine wertschöpfende Entwicklung überführen kann.

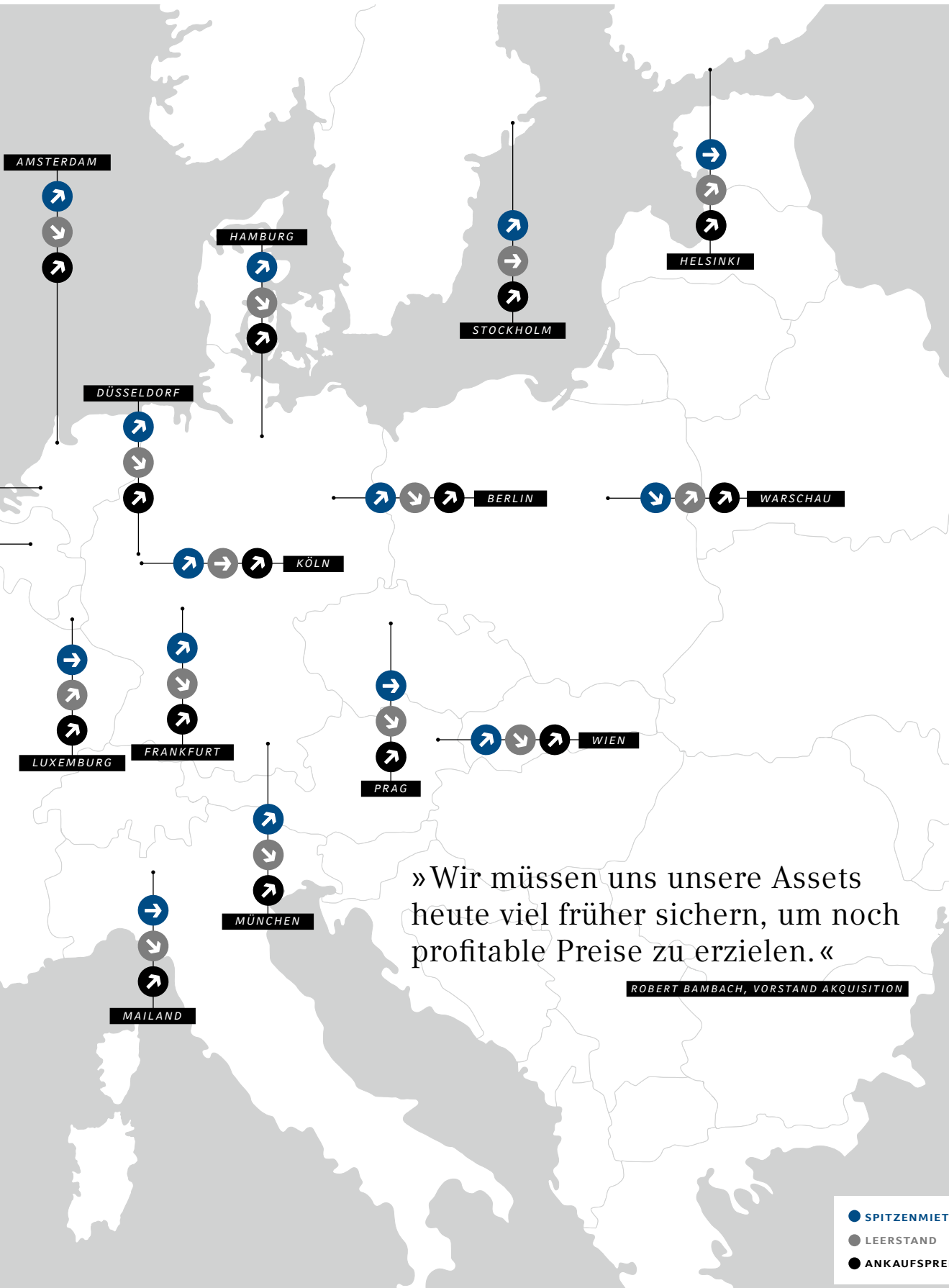
RH Und damit das gelingt, müssen wir auch seitens des Managements viel näher und früher am Markt sein. Auch der Blick über den Teller wird wichtig. Wir vernetzen uns mit unterschiedlichen Branchen, um nah an der Entwicklung unserer klassischen Kunden zu sein, aber auch potenziell neue Zielgruppen zu finden. Im Westfield Shopping-Center etwa vermieten wir erstmals an einen Autobauer: Der Elektroauto-Hersteller TESLA verkauft dort nun mitten im Einkaufszentrum seine Autos.



INTERAKTIVE EUROPAKARTE
MIT ZUSATZINFOS

www.jahresbericht.hausinvest.de › Journal › Doppelte Schlagkraft





»Wir müssen uns unsere Assets heute viel früher sichern, um noch profitable Preise zu erzielen.«

ROBERT BAMBACH, VORSTAND AKQUISITION

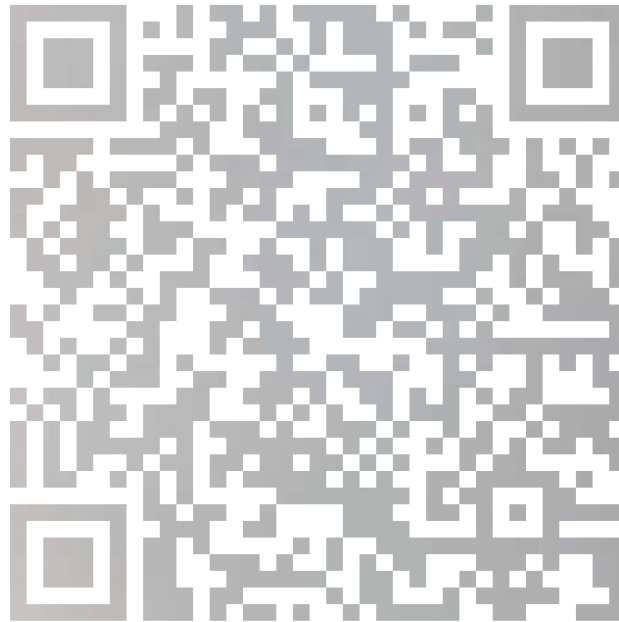
- SPITZENMIETE
- LEERSTAND
- ANKAUFSPREISE

*Was
bedeutet
für Sie ..*

NÄHE

*Herr
Schüttauf?*





Mario Schüttauf wurde mit 29 Jahren Fondsmanager bei *hausInvest*. „Akzeptiert haben mich die altgedienten Berater in den Banken erst Jahre später“, erzählt der Experte, der bislang jedes Jahr positive Ergebnisse erzielte. Dass ihm die Stakeholder heute vertrauen, hat er sich über eine intensive Kontaktpflege erarbeitet.

In der Online-Ausgabe des Jahresberichts finden Sie sein Interview darüber, wie man in einem globalen Fondsgeschäft nah am Kunden bleibt und den Kleinanleger nicht übersieht.

INTERVIEW MIT FONDSMANAGER MARIO SCHÜTTAUF

WWW.JAHRESBERICHT.HAUSINVEST.DE › JOURNAL ›
WAS BEDEUTET FÜR SIE NÄHE HERR SCHÜTTAUF?



ran

GEZOOMT

*IMMER NEUE BRANCHEN ENTDECKEN DIE VORZÜGE DER SHOPPING-CENTER.
DORT BEKOMMEN KUNDEN KÜNFTIG ANGEBOTE, DIE BISLANG KAUM VORSTELLBAR
SCHIENEN. FÜR DAS MANAGEMENT HEISST DAS: ANTENNEN AUSFAHREN,
UM KEINEN TREND ZU VERPASSEN.*



DESIGN STUDIO

»In zehn Jahren werden wir es mit Mietern zu tun haben, an die heute die wenigsten denken.«

SVEN MAUER, ASSET MANAGER

Im Shopping-Center Autos verkaufen? Diese Idee schien abwegig, bis der Elektroautobauer Tesla im Londoner Westfield-Center erstmals ein Ladengeschäft mietete. Im Erdgeschoss, in der Nachbarschaft von Luxusbekleidung, Gastronomie und Schmuck, bietet Tesla heute auf 200 Quadratmetern seine PKW an. „Unsere Erwartungen und auch die des Kunden wurden weit übertroffen“, berichtet Sven Mauer, Asset Manager bei der Commerz Real AG, über dieses Experiment. Tesla verkauft jeden Tag ein bis zwei der oft mehr als 100.000 Euro teuren Autos und ist nach Apple der umsatzstärkste Mieter im Objekt.

Sven Mauer fungiert als Bindeglied zwischen der Konzernzentrale in Wiesbaden und dem Center-Management in London. Die Erfolgsgeschichte von Tesla bezeichnet er als exemplarisch für den Trend, dass bisher unübliche Branchen die Vorteile der großen Einkaufshäuser entdecken und damit den Kreis der potenziellen Mieter erweitern. Das Westfield-Center vermietet Ladenflächen neuerdings auch an Möbelhersteller und Unternehmen wie „Kidzania“, das auf mehr als 8.000 Quadratmetern eine Erlebniswelt für Kinder offerieren wird, die man bisher eher in Freizeitparks verortete. In Lissabon zog derweil der örtliche Flughafen mit einem Check-in-Schalter ins „Forum Algarve“. Nach

dem Einkauf gibt es dort nun auch gleich die Bordkarte mit auf den Weg.

Das, was die Experten den Branchenmix nennen, wird künftig mit ganz neuen Ideen komponiert. „In zehn Jahren haben wir mit Mietern zu tun, an die heute die wenigsten denken“, glaubt Mauer. Was aber treibt diesen Trend?

Zum einen ist durch den Onlinehandel die physische Verfügbarkeit der Produkte weniger relevant, auch sperrige Güter wie Möbel oder PKW lassen sich heute virtuell auf relativ kleinen Ladenflächen in einem Center präsentieren. Weiterhin sind für viele Branchen die hohen Besucherzahlen in einem Einkaufszentrum interessant, etwa für das produzierende Gewerbe oder Dienstleistungen. Das Westfield-Center mit seinen exklusiven Luxusmarken zieht beispielsweise ein sehr kaufkräftiges und internationales Publikum an. Die einmalige Architektur sorgt für das besondere Ambiente, der Service setzt seit Jahren Maßstäbe. „In Westfield können wir die Zukunft des Handels schon heute wie in einem Labor betrachten“, schwärmt Mauer. Während anderswo noch über die sinnvolle Verbindung von Online- und Ladengeschäft diskutiert wird, sind in Westfield längst sämtliche Produkte im Haus auch über die virtuelle Plattform des Centers zu erwerben. Routine ist ebenso der Service, sich

SHOWROOM TESLA, WESTFIELD



110.000

EURO KOSTET DAS TEUERSTE MODELL VON TESLA. JEDEN TAG VERKAUFT DER AUTOBAUER IM WESTFIELD-CENTER 1 BIS 2 FAHRZEUGE

OBJEKT WESTFIELD, LONDON, GROSSBRITANNIEN
MIETER TESLA (SEIT 2013)
BRANCHE AUTOMOBIL
FLÄCHE 200 QUADRATMETER

60

SVEN MAUER, ASSET MANAGER

VERSCHIEDENE BERUFE KÖNNEN KINDER IM NEUEN INDOOR-EDUTAINMENT-PARK VON KIDZANIA IN LONDON SPIELERISCH AUSPROBIEREN

OBJEKT WESTFIELD-CENTER, LONDON, ENGLAND
MIETER KIDZANIA (SEIT 2015)
BRANCHE ERLEBNISWELT FÜR KINDER
FLÄCHE 8.000 QUADRATMETER



12,5

MILLIONEN BESUCHER ZÄHLTE DAS BORNOVA CENTER IM LETZTEN GESCHÄFTSJAHR. DAVON BESUCHTEN EIN DRITTEL DAS IKEA-MÖBELHAUS

OBJEKT BORNOVA CENTER, IZMIR, TÜRKEI
MIETER IKEA (SEIT 2006)
BRANCHE MÖBEL
FLÄCHE 22.000 QUADRATMETER

die Einkaufsstützen ins Auto bringen oder es gleich beladen vorfahren zu lassen.

„Für Tesla kam kein anderes Shopping-Center in der Welt in Frage“, erzählt Mauer. Der Mietvertrag gilt für zehn Jahre. Im Ladengeschäft stehen zwei Fahrzeuge zum Anschauen und Probesitzen, wer Lust bekommt, steigt in der Tiefgarage in einen Wagen und startet zur Probefahrt. Zurück im Store lassen sich am Bildschirm Extras und Farben auswählen. Das Konzept funktioniert so gut, dass Nissan mit seiner Luxusmarke Infiniti bald der nächste Mieter in Westfield sein könnte.

Diese neuen Trends eröffnen der Commerz Real AG künftig enorme Potenziale. Aber nach Meinung von Sven Mauer gibt es nichts geschenkt: „Es gilt in diesem Prozess alle Antennen auszufahren und bereit zu sein, ein Shop-

ping-Center immer wieder neu zu denken.“ Er steht deshalb täglich im Kontakt mit dem Management in London und kann auch im Urlaub an keinem Einkaufszentrum vorbeigehen. „Ich muss überall hinein, um zu schauen, welche Mieter oder Konzepte dort existieren.“ Das endet mitunter sogar im Streit. Mauer sagt mit einem Schmunzeln: „Meine Frau beklagt sich manchmal, ich würde sie in jedes Shopping-Center zerren – wenn überhaupt, dann müsste das doch umgekehrt sein.“



ONLINEBERICHT
MIT BILDERGALERIE

www.jahresbericht.hausinvest.de › Journal › rangezoomt



OBJEKT Westfield/London
NUTZFLÄCHE 173.324 m²
NUTZUNGSART 100 % Einzelhandel
VERMIETUNGSQUOTE 96,7 %
VERKEHRSWERT 2.088,7 Mio. GBP
MIETEINNAHMEN IM GESCHÄFTS-
JAHR 2014/2015 71,5 Mio. GBP

40

AN UNSERE ANLEGER

- 42 Bericht der Geschäftsführung
 - 46 Anlageerfolg
 - 48 Fondsstrategie des *hausInvest*
-

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

hausInvest konnte auch im vergangenen Geschäftsjahr 2014/2015 mit einer Wertentwicklung auf Jahresbasis von 2,5 Prozent (nach BVI-Methode) für Sie ein sehr gutes Ergebnis erwirtschaften. Der Fonds hat damit wiederholt seine Ertragsstärke bewiesen und im aktuellen Niedrigzinsumfeld den Beleg dafür erbracht, wie wichtig und gleichzeitig rentabel eine Investition in einen Offenen Immobilienfonds ist.

Um dauerhaft weiterhin zu den erfolgreichsten Fonds der Branche zu gehören, verfolgen wir – wie auf den vorherigen Seiten dargestellt – unser Prinzip der Nähe und der Präsenz. Wir sind der Überzeugung, dass wir mit *hausInvest* langfristig nur erfolgreich sein können, wenn wir stets nah an den Märkten sind, um diese zu verstehen und vorausschauend zu handeln und nah an unseren Mietern sind, denn die Mieter machen schließlich den Erfolg einer Immobilie aus. Nähe zu unseren Mietern bedeutet für uns, ihre Bedürfnisse zu erkennen und diese umzusetzen.

Mit über 450.000 Anlegern sind Sie als unsere Kunden die Basis unseres Geschäfts. Ihnen unsere Strategie klar und verständlich zu vermitteln, über mediale Kanäle, mithilfe unserer zahlreichen Vertriebspartner oder auch im persönlichen Gespräch, auch das bedeutet für uns Nähe.

Dass viele Anleger auch weiterhin in den stabilen Wertzuwachs des Fonds vertrauen, beweist der Nettomittelzufluss von rund 415 Millionen Euro im zurückliegenden Geschäftsjahr. Das Fondsvermögen belief sich damit zum 31. März 2015 auf 9,83 Milliarden Euro. Zum Ende des Geschäftsjahres verfügt *hausInvest* über eine Bruttoliquidität von 1,49 Milliarden Euro, was einer adäquaten Liquiditätsquote von 15,18 Prozent entspricht.

Das Fondsgeschäftsjahr war erneut geprägt durch ein aktives Portfoliomanagement, um die stetige Bestandsoptimierung voranzutreiben. Insgesamt zehn Transaktionen, davon drei Ankäufe sowie sieben Verkäufe wurden für *hausInvest* realisiert. Gemäß der Anlagestrategie können 85 Prozent des Fondsvermögens in Europa und bis zu 15 Prozent in Überseemärkten investiert werden. Die Akquisition der Einzelhandels-Immobilie 800 Lincoln Road in Premium-Lage von Miami bildete für den Fonds im Oktober 2014 den Auftakt für einen strategischen Wiedereinstieg in den nordamerikanischen Immobilienmarkt. Zudem wurde im Berichtszeitraum die Erschließung ausgewählter Regionen im Asien-Pazifik-Raum geprüft. Darüber hinaus waren wir auch auf den europäischen Immobilienmärkten auf der Ankaufsseite aktiv: In exklusiver Zentrumslage entsteht bis 2018 in Warschau die Immobilie Aleje Jerozolimskie 44. Wesentliche Gründe für diese Investition waren die positive Konjunktur in Polen und die einmalige Lage des projektierten Gebäudes. Ende 2014 wurde für *hausInvest* in München in der Nähe des Olympiageländes ein kurz vor der Fertigstellung befindlicher Gebäudekomplex erworben. Die

beiden Mieter der Accor-Gruppe, adagio access und ibis budget, haben ihre Hotels inzwischen erfolgreich eröffnet.

Zu einem aktiven Portfoliomanagement gehört es auch, die weltweit unterschiedlichen Zyklen der Immobilienmärkte zu nutzen und gewinnbringende Verkäufe für den Fonds zu erzielen. Mit der Veräußerung der beiden Bürokomplexe SOM und ITO in Amsterdam wurde der regionale Anteil in den Niederlanden im Fonds reduziert. Neben dem Verkauf der französischen Büroimmobilie Le Flavia in Ivry-sur-Seine, dem Einzelhandelsobjekt Enebyängen Retail Park in Stockholm (Danderyd) und der Büroimmobilie Town Town in Wien, wurden das Einzelhandelsobjekt Musashino Building II und die Büroimmobilie Kamiyacho Building in Tokio veräußert. Die Verkäufe fanden zu einem strategisch günstigen Zeitpunkt statt, da parallel zur positiven Marktentwicklung dieser Länder ein großes Investoreninteresse an den genannten Objekten bestand und damit gute Renditen für den Fonds und die Anleger realisiert werden konnten.

Die 106 Fondsobjekte mit einem Immobilienvermögen von 10,90 Milliarden Euro waren zum Stichtag über 18 Länder und 62 Städte verteilt. 92,9 Prozent des Bestandes befanden sich innerhalb Europas. Rund 2.500 nationale und internationale Unternehmen aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen sind Mieter in unseren *hausInvest*-Immobilien. Im Geschäftsjahr 2014/2015 gelang es, durch neu abgeschlossene und verlängerte Mietverträge eine Vermietungsleistung von rund 338.000 Quadratmetern zu erzielen, was eine Steigerung des Vorjahresresultates bedeutet. Die gute Vermietungsquote von 90,3 Prozent sehen wir letztlich als Beweis dafür, dass sich unsere Maxime, Nähe und Präsenz bei den Mietern und Objekten zu zeigen, auszahlt.

Ausblick

hausInvest hat auch in den vergangenen zwölf Monaten seine Top-Position unter den vier größten Offenen Immobilienfonds gefestigt. Um die mittlerweile 43 Jahre andauernde Erfolgsgeschichte fortzusetzen, wird sich der Fonds auch künftig immer wieder anpassen und verändern. Aktuell umfasst das Portfolio einen Anteil von rund 55 Prozent im Bürosektor und rund 33 Prozent in Handel und Gastronomie. Tendenziell wird der Shoppinganteil ausgebaut, was aktuell auch an den jüngeren Investments sichtbar wird. Darüber hinaus erfolgen derzeit in verschiedenen Centern Bestandserweiterungen, um der wachsenden Nachfrage und den gestiegenen Ansprüchen gerecht zu werden, wie zum Beispiel im Orio-Center in Bergamo oder in Westfield London. Erfolgreiche Einkaufszentren mit einem guten Management sind weniger anfällig bei konjunkturellen Schwankungen und entwickeln sich daher auch im aktuellen Marktzyklus stabil.

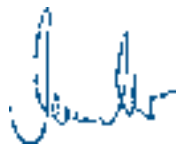
Die Qualität der Immobilien ist für uns der entscheidende und zugleich limitierende Faktor – im Sinne unserer Anleger und Mieter stellen wir höchste Anforderungen an Standort- und Objektparameter. Lukrative Akquisitionen werden zunehmend anspruchsvoller und rarer auf-

grund der Preissteigerungen an den Investmentmärkten. Gleichwohl richtet sich unser Fokus weiter auf Objekte des Core- oder Core-Plus-Segments, d. h. erstklassige Objekte in A-Lagen und gegebenenfalls auch ausgesuchten B-Städten.

Wir sind davon überzeugt, dass nicht nur das Ergebnis aus dem An- und Verkauf von Immobilien ein wesentlicher Renditetreiber ist, sondern vor allem die Fähigkeit, durch ein aktives Portfolio- und Assetmanagement eine solide Wertentwicklung zu erzielen. Die Vermietungsperformance hat aufgrund der Mietvertragslaufzeiten eine längerfristige Auswirkung auf das Gesamtergebnis im Fonds und ist somit als stetigere bzw. nachhaltigere Komponente anzusehen.

Mit dem Ziel einer breiteren Ausschöpfung attraktiver Neugeschäftspotenziale verschaffen wir uns Zugang zu neuen regionalen Märkten (z. B. im Asien-Pazifik-Raum durch die Gründung unserer neuen Tochtergesellschaft in Hongkong) und setzen verstärkt auf Kooperationen mit Branchen- und Marktspezialisten. Damit sichern wir die hohe Qualität in der Beschaffung, Steuerung und Bewirtschaftung von Erfolg versprechenden Objekten.

Unter Berücksichtigung all dieser beeinflussenden Faktoren, an denen wir unseren Fonds ausrichten, folgen wir weiter unserer Leitlinie, für unsere Anleger eine kontinuierliche Wertentwicklung bei gleichzeitig niedrigem Risiko zu erwirtschaften. So erwarten wir für *hausInvest* auch im kommenden Geschäftsjahr einen Anlageerfolg im Bereich von 2,5 bis 3 Prozent.



Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)



Dr. Frank Henes



Roland Holschuh MRICS



Robert Bambach



Dr. Eduardo Moran



COMMERZ REAL

DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG (von links nach rechts):

Roland Holschuh MRICS, Dr. Eduardo Moran, Dr. Andreas Muschter (Vorsitzender), Robert Bambach (seit Januar 2015), Dr. Frank Henes

Anlageerfolg

Seit über

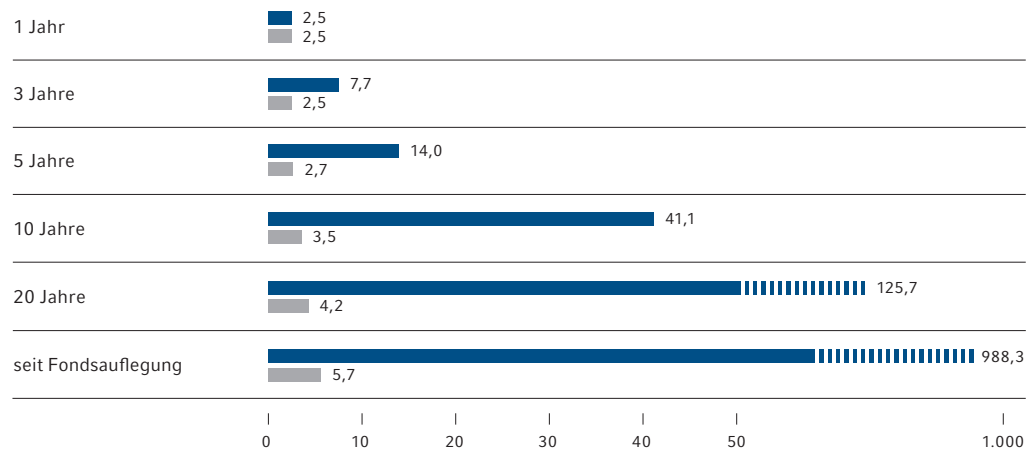
43 Jahren

im Plus

Zum Geschäftsjahresende per 31. März 2015 hat *hausInvest* mit 2,5 Prozent (nach BVI-Methode) erneut einen guten Ertrag erwirtschaftet. Die Rendite lag damit auf identischem Niveau wie im Vorjahr, wodurch *hausInvest* seine Position als einer der führenden Offenen Immobilienfonds weiter gestärkt hat. Das Ergebnis ist umso bemerkenswerter vor dem Hintergrund der aktuellen Niedrigzinsphase. Mit einer Rendite von 5,7 Prozent p. a. im Durchschnitt seit Fondsauflegung und einem stetig positiven Anlageerfolg seit 43 Jahren beweist der Fonds Stabilität.

RENDITE DES HAUSINVEST PER 31. MÄRZ 2015

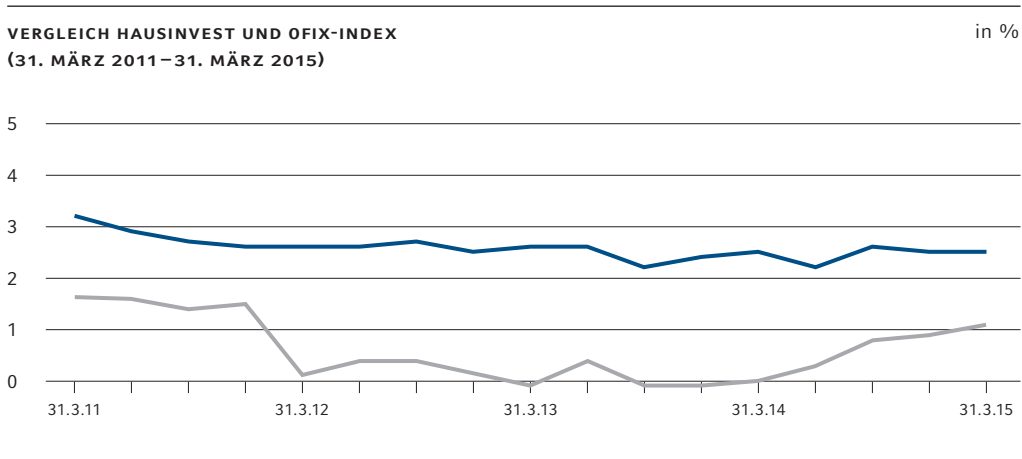
in %



Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wiederangelegt) per 31. März 2015. Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Performance-Entwicklung dar.

- Absolute Wertentwicklung über verschiedene Anlagezeiträume
- Durchschnittliche Wertentwicklung p.a. über verschiedene Anlagezeiträume

Insbesondere der direkte Vergleich mit dem OFIX-Index belegt dies. Der Index bildet die Performance aller deutschen Offenen Immobilien-Publikumsfonds ab, die für Privatanleger aktuell verfügbar sind. *hausInvest* liegt mit seinen erzielten Anlageerfolgen seit Anfang 2011 konsequent oberhalb der Indexwerte. Gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten kann der Fonds das Potenzial seiner stetigen und stabilen Renditen ausspielen und beweist damit erneut seine Qualität als stabiles Basisinvestment.



Fondsstrategie des *hausInvest*

zum 31. März 2015

Anlageziel des Fonds

Der Fokus des *hausInvest* liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit renditestarken Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarken Standorten der Europäischen Union. Zur Renditeoptimierung können maximal 15 Prozent des Immobilienvermögens außerhalb von Europa investiert werden. Dabei wird besonderer Wert auf eine gute Mischung hinsichtlich des Kriteriums Standort und Immobilienart sowie auf einen gesunden Mieter-Mix gelegt. Zusätzlich wird ein hoher steuerfreier Anteil am Anlageerfolg angestrebt. Die langfristige Zielrendite des *hausInvest* liegt bei 4–6 Prozent p.a.

Portfoliomanagement

Das Fondsmanagement des *hausInvest* investiert in hochwertige Immobilien (Core/Core plus) mit nachhaltigem Wertentwicklungspotenzial. Dabei wird ein Schwerpunkt auf 1a-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 künftige 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. Die gesunde Altersstruktur 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 erhöht 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 15 Prozent des Fondsvermögens. Erklärtes Ziel ist die Erwirtschaftung einer am Geldmarkt orientierten Verzinsung bei konservativen, risikoaversen Liquiditätsanlagen.

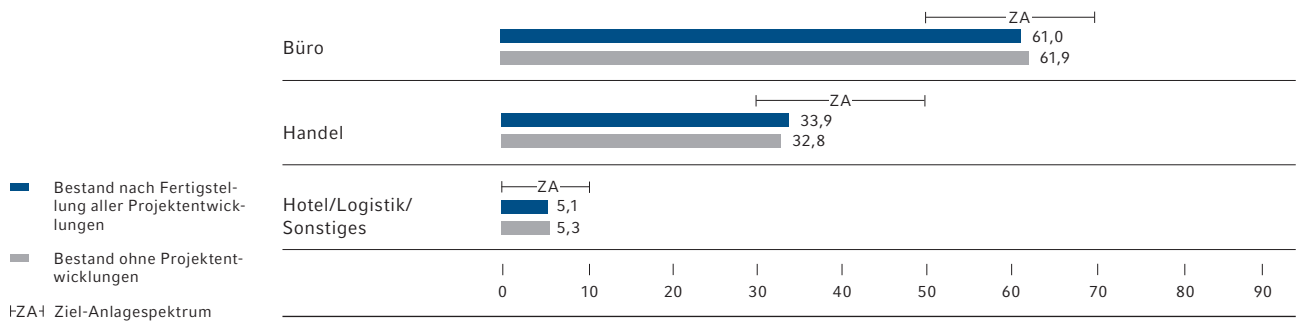
Währungsmanagement

Die Fremdwährungspositionen werden im *hausInvest* nahezu vollständig abgesichert. Dies unterstreicht den verantwortungsvollen Umgang mit Wechselkursrisiken.

Anlagestrategie des *hausInvest* zum 31. März 2015

SEKTORALLOKATION DES HAUSINVEST

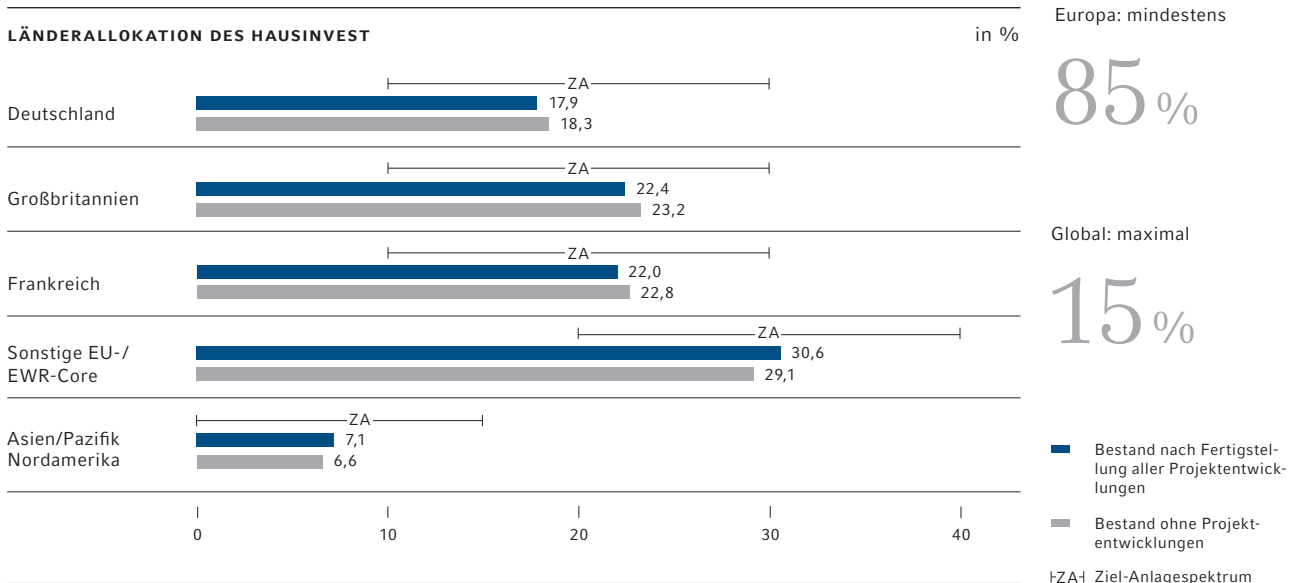
in %



Auf Basis der Verkehrswerte per 31. März 2015

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.



Auf Basis der Verkehrswerte per 31. März 2015

52

IMMOBILIENPORTFOLIO

54	Immobilienmärkte und -aktivitäten
62	Portfoliostruktur
66	An- und Verkäufe
76	Projektentwicklungen
80	Vermietungsmanagement
86	Immobilienverzeichnis
140	Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
142	Beteiligungsverzeichnis

Immobilienmärkte und -aktivitäten

Wirtschaft

Die konjunkturelle Lage Europas hat sich im Vergleich zum Vorjahre gebessert, allerdings bleibt das Wachstum kraftlos und die europäische Wirtschaft bleibt in ihrer Entwicklung hinter der US-amerikanischen: Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres stieg im vierten Quartal 2014 das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Europäischen Union um 1,3 Prozent (Euroraum: 0,9 Prozent), während das der US-amerikanischen Wirtschaft über den gleichen Zeitraum um 2,4 Prozent zulegen konnte.

Das starke Konjunkturgefälle in Europa, welches anhand der unterschiedlichen Wachstumszahlen für 2014 deutlich wird, hat über das vergangene Jahr abgenommen, besteht aber weiterhin: Während auf der einen Seite Irland mit 5,2 Prozent das stärkste Wachstum in der EU28 vorweisen konnte, sank es auf der anderen Seite in Italien (-0,4 Prozent) und Finnland (-0,3 Prozent). Ebenfalls verbuchte Frankreich mit einem Plus von 0,4 Prozent ein weiteres Jahr mit einem kraftlosen Wachstum. Insbesondere strukturelle Probleme sorgen in diesen Ländern dafür, dass das Wachstum auch 2015 kraftlos bleiben wird. Auch der Rückenwind durch den schwachen Euro und den niedrigen Energiepreisen, reicht nicht aus, um die Schwächephase zu überwinden. Dieser Rückenwind kommt vor allem Deutschland zu Gute, wo die Wirtschaft im vergangenen Jahr überdurchschnittlich wuchs (1,6 Prozent). Zu den europäischen Ländern, die 2014 ebenfalls ein gesundes Wirtschaftswachstum erzielten, zählen wir unter anderem Großbritannien (2,8 Prozent), Polen (3,3 Prozent) und Schweden (2,3 Prozent).

Deutschland wird 2015 weiter vom schwachen Außenwert des Euro und dem niedrigen Ölpreis profitieren. Die deutschen Konsumenten sind in Kauflaune und der Einzelhandelsumsatz in den ersten Monaten 2015 zeigt, dass diese Kauflaune ungebrochen ist. Allerdings spürt die deutsche Industrie durchaus, dass die europäische und die weltweite Konjunktur kraftlos ist und die Auftragszahlen aus der Industrie in den ersten Monaten 2015 zeigen, dass die Bäume nicht in den Himmel wachsen. Während wir für Deutschland einen Anstieg des BIP von 1,8 Prozent in diesem Jahr prognostizieren, fällt dieser in Finnland (0,7 Prozent) und Italien (0,3 Prozent) deutlich schwächer aus. Für den Euroraum erwarten wir in diesem Jahr ein Wachstum von 1,2 Prozent. Für Großbritannien sehen wir in diesem Jahr mit einem BIP-Anstieg von 2,3 Prozent ein etwas schwächeres Wachstum als in 2014. Die Wahl zum Unterhaus ist klar zu Gunsten der regierenden Partei ausgefallen und das nun auf der Agenda stehende Referendum über den Verbleib des Königreiches in der EU dämpft die Stimmung in der Wirtschaft. Ebenfalls könnte der Status Schottlands wieder auf die Tagesordnung kommen. Es gibt demnach ein gewisses Maß an politischer Unsicherheit, was den zukünftigen Kurs Großbritanniens angeht. Trotzdem erwarten wir, dass 2015 die Wirtschaft des Königreiches kräftiger als die der meisten europäischen Länder zulegen wird.

Ein ebenfalls überdurchschnittliches Wachstum, nämlich 3,5 Prozent, erwarten wir für Polen, wo die Wirtschaft dank einer starken Binnennachfrage wächst. Allerdings besteht nach wie vor die Sorge, dass die Entwicklung der Ukraine Krise negative Auswirkungen auf Polen haben könnte. Die türkische Wirtschaft expandierte 2014 wieder etwas stärker, da unter anderem die abklingenden Befürchtungen mit Blick auf Syrien und Russland wieder für eine stärkere Konsumenten nachfrage sorgten. Wir gehen davon aus, dass die türkische Wirtschaft nach 2,9 Prozent im Jahr 2014 in diesem Jahr um 2,5 Prozent wachsen dürfte. Allerdings besteht das Risiko, dass es zu einer Phase der politischen Turbulenzen nach den Wahlen im Juni kommen kann.

Die USA hatten 2014 mit 2,4 Prozent das zweitstärkste Wirtschaftswachstum seit Ende der Rezession. Dank des Ölpreisverfalls und des Schuldenabbaus der privaten Haushalte haben amerikanische Konsumenten wieder mehr Geld in der Tasche, was unter anderem dem Handel zu Gute kommt. Die Aussichten sind positiv, allerdings bremsen die schleppende Weltwirtschaft und der starke US-Dollar. Nach einem schwachen ersten Quartal gehen wir davon aus, dass die US-amerikanische Wirtschaft in diesem Jahr um insgesamt 2,3 Prozent zulegen wird. Mit Spannung wird erwartet, wann die US-Notenbank FED den Leitzins erhöht und das Zinsniveau, welches seit 2009 nahe null Prozent liegt, verlässt. Wir sehen diesen Schritt erst nach den Sommermonaten in der zweiten Hälfte des Jahres und erwarten, dass durch die steigende Verzinsung von Anleihen der Anlagedruck auf die US-amerikanischen Immobilienmärkte nach und nach sinkt.

Die schwache weltweite Konjunktur trifft Singapur ebenfalls. Besonders Produzenten von Elektronikartikeln spüren dies. Auch sorgt die restriktive Einwanderungspolitik dafür, dass Unternehmen Probleme haben, qualifizierte Mitarbeiter zu finden: Derzeit liegt die Arbeitslosenquote um 2 Prozent – es gibt zu wenige verfügbare Arbeitskräfte für ein gesundes Wirtschaftswachstum. Wir gehen deshalb davon aus, dass die Wirtschaft in diesem Jahr um 3,2 Prozent wachsen wird.

In Japan schwankte das Wachstum der Wirtschaft im vergangenen Jahr stark von Quartal zu Quartal. Der schwache Außenwert des Yen, das preiswerte Rohöl und die Maßnahmen der japanischen Regierung erzeugten – entgegen unseren Erwartungen – nicht genug Aufwind, um die japanische Wirtschaft spürbar zu beleben, so dass sie 2014 leicht schrumpfte. Auch für dieses Jahr sehen wir keine durchgreifende Erholung und gehen davon aus, dass die japanische Wirtschaft um nur 0,5 Prozent zulegen wird.

Alle Wachstumszahlen im Folgenden, wenn nicht anders beschrieben, sind auf ein Jahr berechnet und saisonbereinigt.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM

in % p. a.

	2013	2014	Prognose 2015	Prognose 2016
Belgien	0,3	1,1	1,3	1,5
Deutschland	0,2	1,6	1,8	1,8
Finnland	-1,3	-0,3	0,7	0,8
Frankreich	0,4	0,4	0,9	0,9
Großbritannien	1,7	2,8	2,3	2,6
Italien	-1,7	-0,4	0,3	0,8
Japan	1,6	-0,1	0,5	1,3
Luxemburg	2,0	3,0	3,2	2,8
Niederlande	-0,7	0,9	1,8	1,6
Österreich	0,3	0,7	0,8	1,2
Polen	1,7	3,3	3,5	3,5
Portugal	-1,4	1,0	1,5	2,0
Schweden	1,3	2,3	2,8	2,8
Singapur	4,4	2,9	3,20	3,8
Spanien	-1,2	1,4	2,8	2,7
Tschechien	-0,7	2,0	2,4	2,2
Türkei	4,1	2,9	2,5	3,0
USA	2,2	2,4	2,3	2,8
Euroraum	-0,4	0,9	1,2	1,3
Welt	2,9	3,2	3,2	3,6

Quelle: Commerzbank und IHS, Stand Mai 2015

Gegenwärtig besteht das Risiko, dass Griechenland trotz aller Bemühungen die Eurozone verlässt. Da zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses für diesen Jahresbericht die Verhandlungen zwischen Griechenland und der Troika noch laufen, sind wir bei der wirtschaftlichen und immobilienmarktspezifischen Betrachtung von einem Status Quo der Eurozone ausgegangen. Das alternative Szenario eines Austritts Griechenlands aus der Eurozone und die Folgen für die Immobilienmärkte wird in diesem Jahresbericht nicht verfolgt.

Investmentmarkt

Niedrige Zinsen, günstige Finanzierungskosten, fehlende Alternativen und die hohe Liquidität sorgen weiterhin für einen hohen Anlagedruck auf den globalen Immobilienmärkten. Von geopolitischen und konjunkturellen Unsicherheiten blieb der globale Immobilieninvestmentmarkt 2014 weitgehend unberührt. Nach Berechnungen von Real Capital Analytics legte 2014 das weltweit gehandelte Immobilientransaktionsvolumen um 9 Prozent gegenüber 2013 auf 580 Milliarden Euro zu. Besonders stark war die Zunahme in Europa, wo das Volumen mit 206 Milliarden Euro rund 13 Prozent höher als 2013 ausfiel. Auch in Amerika zog der Markt weiter an (10 Prozent gegenüber dem Vorjahr), in Asien – Pazifik hingegen stagnierte das Transaktionsvolumen im Jahresvergleich. Die Stagnation in den sonst sehr kraftvollen asiatisch-pazifischen Märkten beruht zum Einem auf der nachlassenden Dynamik der chinesischen Wirtschaft, zum Anderen auf dem erreichten sehr hohen Preisniveau und dem Mangel an passenden Produkten in einigen Märkten.

Amerika – und hier besonders die USA – war 2014 erneut beliebteste Region für Investoren, in der gewerbliche Immobilien im Wert von rund 270 Milliarden Euro gehandelt wurden. In den USA, die einen Anteil von 90 Prozent an dem regionalen Markt haben, nahm das Transaktionsvolumen um 16 Prozent zu.

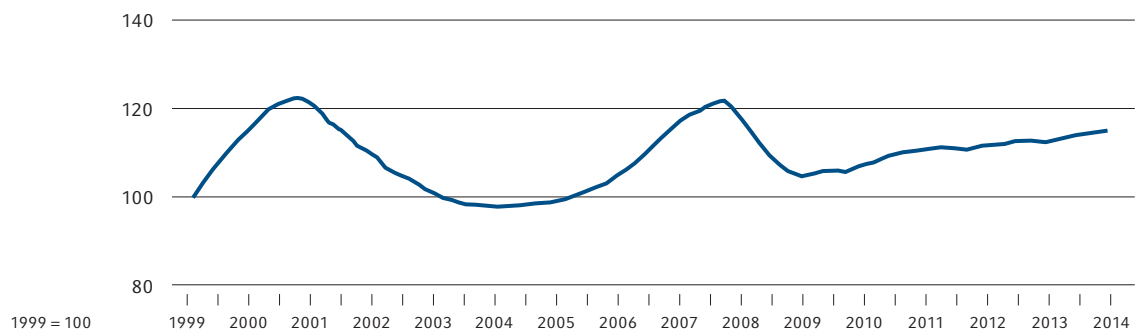
Gefragtester und gleichzeitig weltweit aktivster Immobilienmarkt ist und bleibt New York (Umsatz 2014 rund 43 Milliarden Euro), gefolgt von London (32 Milliarden Euro) und Tokio (23 Milliarden Euro). Weit oben steht bei Investoren weiterhin die Büroimmobilie und 2014 flossen weltweit rund 40 Prozent des Transaktionsvolumens in diesen Sektor (Einzelhandel 22 Prozent, Wohnungen 18 Prozent, Logistik 11 Prozent und Hotels 8 Prozent).

Viele Investoren handeln derzeit nicht auf der Basis der fundamentalen Entwicklungen an den Immobilienmärkten, sondern vielmehr auf Grund des hohen Anlagedrucks. Entsprechend lösen sich die Immobilienpreise immer stärker von den erzielbaren Mieten. Die Ankaufspreise werden 2015 weiter steigen, wenn auch regional sehr unterschiedlich. Dank der niedrigen Zinsen für Staatsanleihen sehen wir keine signifikante Übertreibung, da der Risikoaufschlag für Immobilieninvestments noch ausreichenden Spielraum zur risikoarmen Staatsanleihe hat.

Büromärkte

Die Entwicklung der Mieten in den größten europäischen Büroimmobilienmärkten verlief über das vergangene Jahr sehr uneinheitlich. Unser Europäischer Mietpreisindex, der sich aus der gewichteten Entwicklung der Spitzenmiete in 24 Büroimmobilienmärkten Europas zusammensetzt, stieg über das Jahr um 2 Prozent. Getragen wird dieses Wachstum insbesondere durch die gute Entwicklung der Spitzenmieten in London und Dublin. Ihnen stehen Düsseldorf, Helsinki, Prag und Warschau gegenüber, wo die Spitzenmiete 2014 sank.

SPITZENMIETPREISINDEX (1999–1. QUARTAL 2015)



Quelle: Commerz Real AG, gewichtete Entwicklung der Spitzenmiete in 24 europäischen Büromärkten, Stand: 1. Quartal 2015.

Unsere Prognosen für die kommenden zwei Jahre spiegeln eine langsame wirtschaftliche Erholung in den meisten europäischen Ländern wieder und wir gehen davon aus, dass sich unser europäischer Mietpreisindex weiterhin nur zögerlich entwickelt.

In Deutschland zeigte sich die Nachfrage am Büervermietungsmarkt 2014 recht heterogen. In Berlin konnte ein deutlich steigender Flächenumsatz registriert werden und auch Hamburg wartete mit steigenden Vermietungszahlen auf. München konnte mit nur einem geringfügigen Rückgang der Vermietungsleistung das Vorjahresniveau halten. Anders sieht es in Düsseldorf, Frankfurt und Köln aus. Hier hat sich der Flächenumsatz im Jahresvergleich deutlich rückläufig entwickelt, was nicht zuletzt daran lag, dass in diesen Städten der Schwerpunkt des Vermietungsgeschehens im kleinteiligen Flächensegment lag und wenige Großabschlüsse zum Umsatzergebnis beitrugen. In Summe stieg der Flächenumsatz dank eines starken Schlussquartals deutlich an. In allen großen deutschen Städten ist der Leerstand über das Jahr gesunken und, ausgenommen von Düsseldorf und Frankfurt, wurden in allen Städten steigende Spitzenmieten registriert. In Düsseldorf sank die Miete für erstklassige Objekte leicht, in Frankfurt hingegen veränderte sie sich über das Jahr hinweg nicht. Der größte Teil der leerstehenden Flächen entfällt mittlerweile auf die Kategorien „nicht mehr marktadäquat“ oder „peripher gelegen“. Dies trifft vor allem für Frankfurt, Hamburg,

Köln und München zu. Bleibt die Büroflächennachfrage konstant, werden wegen des knapper werdenden Flächenangebots die Spitzenmieten im Jahresverlauf weiter steigen. Allerdings gehen wir davon aus, dass, im Gegensatz zu Frankfurt, Köln, Stuttgart und München, die Dynamik des Spitzenmietwachstums in Hamburg und Berlin nachlässt. In Düsseldorf sollte sich der Markt wieder ausbalanciert haben und einem Mietpreisanstieg steht nichts im Wege.

In Brüssel, Amsterdam und Rotterdam gab es in den letzten vier Jahren kaum Veränderungen bei den Spitzenmieten, was vor dem Hintergrund der schwachen Konjunktur wenig verwunderlich ist. Aufgrund der einsetzenden wirtschaftlichen Erholungen, erwarten wir, dass die zum Teil sehr hohen Leerstandsquoten sinken und die Mieten in den Top-Lagen zulegen. In Wien liefen die Geschäfte auf dem Vermietungsmarkt verhalten und das Umsatzergebnis im Vergleich zu 2013 enttäuschte. Die Nachfrage nach modernen Flächen ist ungebrochen und die Spitzenmiete stieg über das Jahr leicht an und liegt jetzt über dem Niveau des letzten Markthöhepunktes. Wegen des nur moderaten Leerstandes und der gesunden Nachfrage im Spitzensegment erwarten wir, trotz der schwachen konjunkturellen Vorgaben, mittelfristig ein weiteres leichtes Mietpreiswachstum.

Während Spanien den Tiefpunkt des Mietpreiszyklus durchschritten hat, kann hiervon in Italien und Portugal noch nicht die Rede sein. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Erholung gehen wir davon aus, dass in Spanien dieses Jahr die Spitzenmiete in den Top-Lagen deutlich zulegen und der Leerstand mittelfristig signifikant sinken wird. In Italien und Portugal ist der Mietpreistrückgang zum Stillstand gekommen – einen signifikanten Anstieg erwarten wir mittelfristig allerdings nicht. Eine vergleichbare wirtschaftliche Situation wie in Italien herrscht derzeit in Frankreich, wo die Prognosen eher nachdenklich stimmen. Entsprechend zurückhaltend sind auch die Aussichten für die Büromärkte. Mit dem Blick auf die Île de France ist festzustellen, dass der noch 2013 registrierte Mietpreistrückgang einem leichten Mietpreisanstieg gewichen ist. In den großen Städten außerhalb von Paris, sieht das Bild kaum anders aus. Auch 2015 wird die trübe (wirtschaftliche) Stimmung die Büromärkte dahingehend bestimmen, dass Unternehmen in ihren Entscheidungen zurückhaltend agieren und höhere Mietbelastungen vermeiden. Erst wenn sich die französische Wirtschaft nachhaltig erholt, ist mit einer deutlichen Verbesserung zu rechnen.

In Warschau trifft die starke Bautätigkeit und damit ein überdurchschnittlich hohes Angebot auf eine unveränderte Nachfrage, so dass die Absorption freier Flächen momentan deutlich länger als in einem ausgewogenen Marktumfeld dauert. Insbesondere die Gebäude des großen Baubooms zwischen 1990 und 2000 sind kaum noch marktgängig, so dass sich durch sie der Sockelleerstand zusehends aufbaut. Damit einhergehend sind Mietpreistrückgänge zu verzeichnen und wir erwarten auch für die kommenden Jahre eine weitere Korrektur der Spitzenmiete. Das Gros der Flächennachfrage konzentriert sich auf moderne Objekte, so dass mittelfristig in diesem Marktsegment eine gesunde Absorption zu erwarten ist. Eine Trendwende sehen wir ab 2017, vorbehaltlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung und der Bautätigkeit auf dem Warschauer Markt. In Prag erwarten wir dieses Jahr ein weiteres schwieriges Jahr mit einer sinkenden Spitzenmiete und steigenden Leerständen. Für 2016 allerdings gehen wir davon aus, dass der Tiefpunkt des aktuellen Zyklus durchschritten sein sollte.

Auf dem Londoner Büroimmobilienmarkt herrscht nach wie vor ein deutliches Mietpreiswachstum, was Projektentwickler bisher motivierte, neue Flächen auf den Markt zu bringen. Diese Neubauf Flächen werden vom Markt gut aufgenommen, da die Londoner Wirtschaft weiterhin vor Kraft strutzt und die Flächenumsätze hoch sind. Allerdings gehen wir davon aus, dass Flächen mit einer schlechteren Qualität zunehmend Probleme bekommen, einen Mieter zu finden und die Leerstandsquote insgesamt leicht ansteigen wird. Vor diesem Hintergrund werden die Mieten auf absehbare Zeit weiter steigen, jedoch weniger dynamisch als in den vergangenen Jahren.

Das gesunde Wirtschaftswachstum Schwedens sorgt dort für eine Zunahme der Bürobeschäftigten. Damit steigt auch die Nachfrage nach Büroflächen und das Mietpreisniveau zieht an. Besonders Stockholm kann hiervon profitieren und wir gehen davon aus, dass die Spitzenmiete in den Top-Lagen der schwedischen Hauptstadt auch in den kommenden Jahren weiter zulegen wird. Auf Helsinkis Büromarkt hingegen macht sich die seit 2012 anhaltende Rezession in Form von steigenden Leerständen und einer stagnierenden Spitzenmiete bemerkbar. Auf Grund der schwachen Aussichten für die finnische Wirtschaft sehen wir die Spitzenmiete dieses Jahr weiterhin unter Abwärtsdruck. Vor dem Hintergrund der erwarteten wirtschaftlichen Erholung, gehen wir ab 2016 von einer sich belebenden Nachfrage und wieder steigenden Mieten aus.

In Singapur hat die Miete weiter zugelegt und wir erwarten, dass sie auch in den kommenden Monaten wachsen wird. Es spricht einiges für ein gesundes Mietpreiswachstum: Die Nachfrage ist hoch und die Leerstände, gerade in den zentralen Lagen und bei den modernen Flächen, sehr gering. Allerdings reagiert der Singapurere Vermietungsmarkt unmittelbar auf wirtschaftliche Veränderungen und die derzeitige Wirtschaftsflaute könnte sich negativ auf die Entwicklung des Büromarktes auswirken. In Tokio hat der Leerstand 2014 weiter abgenommen. Die Spitzenmiete legte über das Jahr so stark zu, wie seit 2007 nicht mehr, allerdings wird es im Spitzensegment und bei großen zusammenhängenden Einheiten für Unternehmen zunehmend schwieriger, geeignete Flächen in den zentralen „Five Wards“ zu finden. Vor diesem Hintergrund sehen wir – trotz der eher moderaten wirtschaftlichen Aussichten – ein deutliches Mietpreiswachstum in den kommenden Jahren.

Ganz und gar nicht trübe sind die Aussichten für den Immobilienmarkt Miamis. Nicht nur die wirtschaftliche Entwicklung des Landes, sondern auch die Annäherung der USA und Kubas sind Rückenwind für den Immobilienmarkt und die Wirtschaft der Stadt. Wir gehen daher davon aus, dass sich die positive Entwicklung der Mieten fortsetzen wird und neue Bauprojekte schnell vom Markt absorbiert werden.

TREND: ENDE 2015 BIS 2016

	Spitzen- miete	Leerstand	Ankaufs- preise
Amsterdam	↔	↔	↔
Berlin	↔	↔	↔
Brüssel	↔	→	↔
Düsseldorf	↔	↔	↔
Frankfurt	↔	↔	↔
Hamburg	↔	↔	↔
Helsinki	→	↔	↔
Köln	↔	→	↔
Lissabon	→	↔	↔
London	↔	↔	↔
Luxemburg	→	↔	↔
Mailand	→	↔	↔
Miami	↔	↔	↔
München	↔	↔	↔
Paris	→	→	↔
Prag	→	↔	↔
Rotterdam	↔	↔	↔
Singapur	↔	→	↔
Stockholm	↔	→	↔
Tokio	↔	↔	↔
Warschau	↔	↔	↔
Wien	↔	↔	↔



















Quelle: Commerz Real AG, Stand 1. Quartal 2015

Portfoliostruktur

Ausgewogene Immobilien-Streuung

Das Immobilienvermögen von 10,90 Milliarden Euro war zum 31. März 2015 auf 106 Fondsobjekte und über 18 Länder und 62 Städte verteilt. 92,9 Prozent des Bestandes befinden sich innerhalb Europas. Die stabilen Märkte Europas und die wirtschaftsstarken Regionen Asiens und der USA bilden den Hauptanlageschwerpunkt des Fonds.

26 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.

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN ¹			Immobilien- verkehrs- wert ² in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche ² gesamt in m ²
Großbritannien		22,4%	2.439.608	9	337.018
Frankreich		22,0%	2.398.308	19	411.207
Deutschland		17,9%	1.956.539	30	524.253
Italien		7,0%	759.435	9	207.825
Niederlande		6,7%	734.095	13	283.412
Singapur		5,9%	641.546	2	55.952
Schweden		2,5%	269.045	2	84.344
Tschechien		2,1%	226.700	2	75.705
Luxemburg		2,0%	220.050	3	33.263
Portugal		1,8%	194.650	3	57.361
Türkei		1,7%	185.480	1	62.071
Belgien		1,7%	183.000	1	47.784
Finnland		1,3%	146.000	2	42.478
Spanien		1,3%	141.200	1	47.378
Polen		1,3%	140.050	3	45.927
Österreich		1,2%	133.390	4	44.296
USA		0,7%	81.425	1	2.506
Japan		0,5%	49.626	1	9.753
Gesamt			10.900.147	106	2.372.533

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand: 31. März 2015

80,6 %

der Immobilien sind jünger als 15 Jahre

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 80,6 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 im letzten 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.

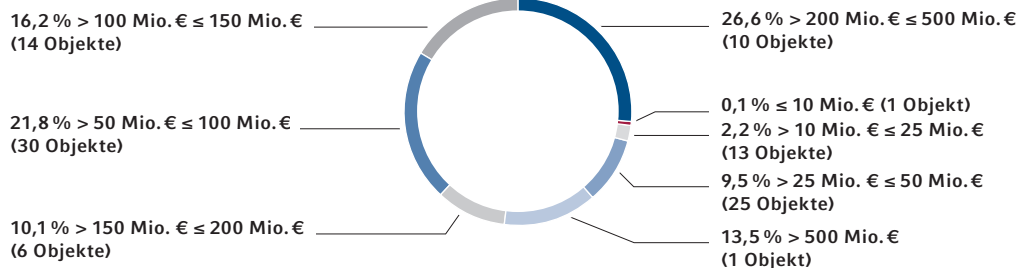
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN ¹	Immobilienverkehrs-wert ² in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche ² gesamt in m ²
Bis 5 Jahre	4,7%	11	214.417
5 – 10 Jahre	40,1%	30	798.588
10 – 15 Jahre	35,8%	39	868.360
15 – 20 Jahre	9,2%	10	178.322
Über 20 Jahre	10,2%	10	221.456
Gesamt	10.521.301	100	2.281.143

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand: 31. März 2015

GRÖßENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN (VERKEHRSWERTE)¹



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

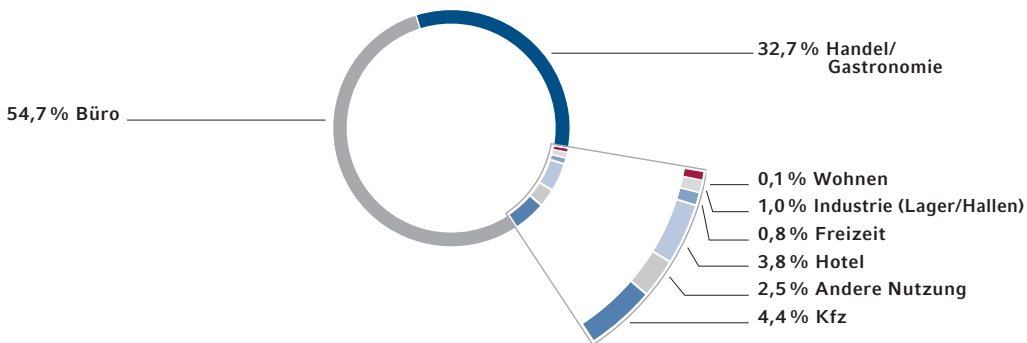
Stand: 31. März 2015

Breiter Immobilienmix

Neben der breiten regionalen Streuung setzt *hausInvest* auch auf eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten der Fondsimmobilen. Der Fokus liegt dabei auf ertragsstarken Büro- und Einzelhandelsobjekten. Abgerundet wird die Strategie durch die Beimischung von erstklassigen Hotel- und Logistikimmobilien. Rund 2.500 Unternehmen aus unterschiedlichen Wirtschaftszweigen sind Mieter in den *hausInvest*-Immobilien. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst.

Per 31. März 2015 waren 54,7 Prozent der Mieteinnahmen dem Segment Büro zugeordnet. Der Anteil von Einzelhandel und Gastronomie betrug zum Stichtag 32,7 Prozent.

HAUPTNUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN¹



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand: 31. März 2015

An- und Verkäufe

Die Ausgewogenheit des Immobilienportfolios bildet eine wichtige Basis für den wirtschaftlichen Erfolg von *hausInvest*. Um den Immobilienbestand wettbewerbsfähig und ertragsstark zu halten, ist eine aktive Transaktionsstrategie entscheidend. Dazu werden die Chancen für attraktive Immobilienneuerwerbe konsequent genutzt und darüber hinaus Objekte zu gegebenem Zeitpunkt möglichst gewinnbringend veräußert. Die Aktivitäten müssen insgesamt genau aufeinander abgestimmt sein. Nur dann bleibt die Balance im gesamten Immobilienbestand von *hausInvest* dauerhaft erhalten – und darauf kommt es im Hinblick auf stabile Erträge letztendlich an. Insbesondere im abgelaufenen Geschäftsjahr lag der Fokus im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements auf dem marktüblichen Prozess der Bestandsoptimierung. Ausgewählte Ankaufs- und Verkaufstransaktionen aus dem vergangenen Geschäftsjahr stellen wir Ihnen auf den folgenden Seiten näher vor.

Immobilienmärkte unterliegen wiederkehrenden Zyklen. Investiert wird am besten antizyklisch, das heißt genau dann, wenn die Preise an den Immobilienmärkten gefallen sind und beginnen, sich zu stabilisieren. Dann sind die Wertsteigerungspotenziale für den Fonds am größten. Beim Verkauf der Immobilien verhält es sich genau umgekehrt: Wenn die Preise hoch sind, können ordentliche Gewinne erzielt werden. Doch woher weiß man, wann der richtige Zeitpunkt gekommen ist? Unsere Akquisiteure beobachten zusammen mit dem Fondsmanagement ständig die aktuellen Marktentwicklungen, um frühzeitig auf mögliche Veränderungen reagieren und künftige Markttrends im Voraus erkennen zu können. Dazu ist eine fundierte und regelmäßig aktualisierte Daten- und Zahlenbasis zur Analyse der jeweiligen Märkte notwendig. Außerdem ist entscheidend, die Märkte, in denen man agiert, genau zu kennen und innerhalb dieser gut mit kompetenten Partnern vernetzt zu sein.


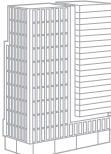

Die Immobilie muss hochwertig sein, sich in einer nachgefragten Lage befinden, an bonitätsstarke Unternehmen vermietet sein, ein ausgeglichenes Rendite-Risiko-Profil aufweisen und – ganz wichtig – insgesamt zum Fonds passen. Dazu werden mögliche Immobilieninvestitionen durch unsere internen Experten im Vorfeld einer umfassenden Prüfung unterzogen. Aspekte wie rechtliche Rahmenbedingungen, Steuern, Gebäudetechnik und Wirtschaftlichkeit spielen dabei eine ebenso große Rolle wie die Nachhaltigkeitsparameter, die das Gebäude im Rahmen der Ankaufsstrategie erfüllen muss. Die Geschäftsführung, das Fondsmanagement sowie Vertreter aus dem Bereich der Immobilienakquisition, prüfen das Objekt im Ankaufprozess stets auf den Mehrwehrt hinsichtlich seines Nachhaltigkeitspotenzials. Ein Neuerwerb muss die ganzheitliche Ausgewogenheit des Immobilienbestands erhalten oder weiter optimieren. Dazu müssen sich regionaler Standort, Hauptnutzungsart, Alter, Mieterstruktur und Investitionsvolumen der Immobilie stimmig ins Gesamtkonzept des Fonds einfügen.

Aber nicht nur bei der Ankaufsentscheidung beschäftigen wir uns intensiv mit der Immobilie. Ist diese erst einmal im Bestand von *hausInvest* aufgenommen, so wird sie fortwährend in Bezug auf ihre Wirtschaftlichkeit und die Einhaltung der hohen Qualitätsstandards des Fonds geprüft. Immobilien, die diesen Ansprüchen nicht mehr genügen, werden revitalisiert oder veräußert.

IMMOBILIENMARKTZYKLUS UND AN- UND VERKAUFSZEITPUNKTE (IDEALTYPISCHER VERLAUF)



Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten Stand: 31. März 2015		Deutschland (€)	Polen (PLN umgerechnet in €) ²	USA (USD umgerechnet in €) ²
				
Nr.		25	98	106
Objektname		Hotel adagio access/ ibis budget	J44	800 Lincoln Road
PLZ/Ort		München	Warschau	Miami Beach
Straße		Am Oberwiesenfeld 10	Aleje Jerozolimskie 44	800 und 810 Lincoln Road, Miami Beach, Florida 33139
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	H: 100	B: 60; E: 40	i. B./E
Nutzfläche	in m ²	9.715	8.027	2.505
Investitionsart		direkt	direkt	indirekt
Gesamtinvestitionskosten	in €	27.577.119,50	21.237.927,25	70.715.527,78
Verkehrswert bei Erwerb	in €	27.000.000,00	31.348.996,83	85.841.956,73
Kaufpreis (KP)	in €	26.000.000,00	18.856.563,02	69.143.932,27 ³
Anschaffungsnebenkosten (ANK)	in €	1.577.119,50	2.381.364,23	1.571.595,51 ³
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	in €	6,07 %	12,63 %	2,27 %
voraussichtliche Abschreibungsdauer in Jahren	in €	10	10	10
Übergang Nutzen und Lasten		12. Dezember 2014	18. Dezember 2014	21. Oktober 2014
Datum Kaufvertrag		1. Oktober 2014	12. Dezember 2014	7. Oktober 2014

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis

² Umrechnungskurse

SEK/EUR	30.06.2014	9,1778
JPY/EUR	26.11.2014	146,67
JPY/EUR	01.10.2014	138,36
PLN/EUR	18.12.2014	4,24256
USD/EUR	21.10.2014	1,2756

³ Kaufpreis \$ 88.200.000,-. Das Gebäude wird weiterentwickelt. Geschätzte Projektkosten \$ 17.800.000,-

J 44 / Warschau (Polen)

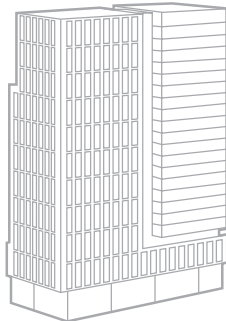


IN DIREKTER ZENTRUMSLAGE, GEGENÜBER DES WARSCHAUER KULTURPALASTS, SOLL BIS 2018 DAS NEUE BÜRO- UND GESCHÄFTS- HAUS J 44 ENTSTEHEN.

Mit einer polnischen Tochtergesellschaft der österreichischen S+B Gruppe AG wurde Ende 2014 der Erwerb am Grundstück und der darauf befindlichen Immobilie Aleje Jerozolimskie 44 in der polnischen Hauptstadt Warschau beschlossen. In exklusiver Zentrums- und direkter Nachbarschaft zum Kulturpalast wird ein Neubau mit einer Gesamtmietfläche von rund 28.000 Quadratmetern realisiert werden, wovon rund 22.000 Quadratmeter auf Büro- und circa 6.000 Quadratmeter auf Einzelhandels- sowie Lagerflächen entfallen. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich im Frühjahr 2016 beginnen und im Sommer 2018 abgeschlossen sein. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 95 Millionen Euro. Mit dem Erwerb des Büroobjekts J 44 investiert *hausInvest* inzwischen zum dritten Mal in Warschau – dem größten Bürostandort und wirtschaftliches Zentrum Polens.

J 44

Aleje Jerozolimskie 44,
Warschau



TOP

LAGE IN WARSCHAUS ZENTRUM

Nutzfläche: 28.000 m²
Ankaufsrendite: 7,8 %
Fertigstellung: Juli 2018
Kaufpreis: 18,9 Mio. €

Stand: 31. März 2015

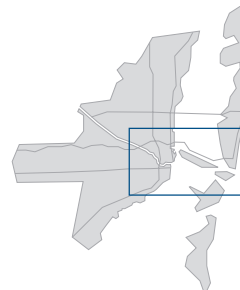
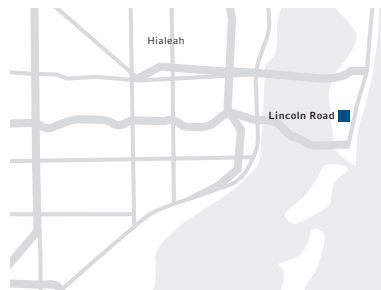
Lincoln Road / Miami (USA)



DIE LINCOLN ROAD IST EINE DER AM STÄRKSTEN FREQUENTIERTEN EINKAUFSMEILEN IN GANZ FLORIDA. DAS SCHAFFT GUTE VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE ERFOLGREICHE EINZELHANDELS-PROJEKTENTWICKLUNG.

In Miami/Florida hat der Fonds in eine Einzelhandelsprojektentwicklung investiert und damit – nach sieben Jahren Abstinenz – den Wiedereinstieg in den USA vollzogen. Die Immobilie befindet sich in der Lincoln Road, einer der Haupteinkaufsstraßen von Miami Beach. Die Lincoln Road ist eine der wenigen Fußgängerzonen in den USA und zieht neben Einwohnern aus ganz Süd-Florida auch Touristen aus aller Welt an. Auch bei Einzelhändlern ist die Einkaufsmeile begehrt – viele internationale Marken haben hier ihre Flagship-Stores eröffnet. Die Gesamtinvestitionskosten beliefen sich auf rund 70,7 Millionen Euro. Bis 2016 soll die Immobilie aus- und umgebaut und an internationale Einzelhändler vermietet werden. *hausInvest* kann dadurch von den zu erwartenden Mietpreissteigerungen am Standort profitieren. Die ersten Gespräche mit potenziellen Mietern laufen vielversprechend.

LINCOLN ROAD
Lincoln Road 800/810,
Miami Beach



Wieder

EINSTIEG IN US-MARKT

Gesamtinvestitionskosten:
70,7 Mio. €
Ankaufsrendite: 5,7 %
Fertigstellung: 1. Quartal 2016
Kaufpreis: 69,1 Mio. €

Stand: 31. März 2015

Hotel Adagio/ibis / München (Deutschland)



DIE IM JAHR 2014 NEU ERÖFFNETEN HOTELS DER ACCOR-GRUPPE SIND AUFGRUND IHRER ZENTRALEN LAGE BEREITS KURZE ZEIT NACH DER ERÖFFNUNG GUT GEBUCHT.

Im Oktober wurde in München ein Gebäudekomplex erworben, in dem bereits zum Jahresende 2014 zwei Hotels der Accor-Gruppe erfolgreich eröffnet wurden. Auf einer Fläche von insgesamt rund 10.000 Quadratmetern bietet das adagio access Hotel sowie das ibis budget Hotel jeweils rund 160 Zimmer an. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu zahlreichen Gewerbe- und Industrieunternehmen (u. a. BMW) und zum Olympiapark mit seinen zahlreichen Veranstaltungen weist der Standort bereits nach wenigen Monaten ein hohe Nachfrage auf. Die Gesamtinvestitionskosten lagen bei 27,6 Millionen Euro.

HOTEL ADAGIO/IBIS
Oberwiesenfeld 10,
München



Accor-Gruppe

BONITÄTSSTARKER MIETER

Nutzfläche: 9.715 m²
Gesamtinvestitionskosten:
27,6 Mio. €
Ankaufsrendite: 6,2 %

Stand: 31. März 2015

Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten
Stand: 31. März 2015

Niederlande (€)







Objektname		ITO Toren	SOM
PLZ/Ort		1082 MA Amsterdam	1082 MA Amsterdam
Straße		Gustav Mahlerplein	Gustav Mahlerlaan
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Nutzfläche	in m ²	34.551	17.431
Investitionsart		direkt	direkt
Gesamtinvestitionskosten	in €	133.642.422,86	62.496.420,30
Verkehrswert	in €	172.600.000,00	70.510.000,00
Verkaufspreis	in €	172.800.000,00	70.900.000,00
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung	in €	200.000,00	390.000,00
Verkaufsnebenkosten	in €	2.785.481,37	1.139.780,37
Übergang Nutzen und Lasten		15. April 2014	15. April 2014
Datum Kaufvertrag		15. April 2014	15. April 2014

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis

² Umrechnungskurse

SEK/EUR	30.06.2014	9,1778
JPY/EUR	26.11.2014	146,67
JPY/EUR	01.10.2014	138,36
PLN/EUR	18.12.2014	4,24256
USD/EUR	21.10.2014	1,2756

Frankreich (€)	Schweden (SEK umgerechnet in €) ²	Japan (JPY umgerechnet in €) ²	Österreich (€)
			
Le Flavia	Enebyängen Retail Park	Musashino Building II	Town Town
94200 Ivry-sur-Seine	Stockholm (Danderyd)	Tokio	1030 Wien
16–23 Quai Marcel Boyer	Enebybergsvägen	3–5–6 Shinjuku	Erdbergstraße 137, Thomas-Klestil-Platz 1
B: 100	E: 100	E: 100	B: 100
16.355	14.681	3.895	5.728
direkt	direkt	direkt	indirekt
71.816.575,63	32.473.288,77	106.805.639,14	16.138.529,97
79.800.000,00	31.064.089,43	96.175.086,93	15.300.000,00
85.400.000,00	31.064.089,43	104.179.450,54	16.470.000,00
5.600.000,00	0,00	8.004.363,54	1.170.000,00
7.105.845,33	690.035,08	1.834.075,35	369.329,75
27. Januar 2015	30. Juni 2014	26. November 2014	29. September 2014
27. Januar 2015	30. Juni 2014	1. Oktober 2014	7. Juli 2014

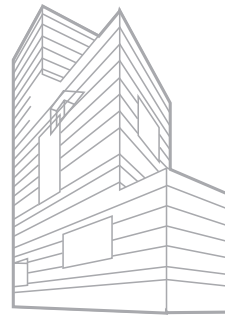
SOM und ITO / Amsterdam (Niederlande)



DIE BEIDEN BÜROIMMOBILIEN SOM UND ITO WURDEN ZUM RICHTIGEN MARKTZYKLUS GEWINNBRINGEND VERKAUFT.

Die *hausInvest*-Immobilien SOM und ITO sind im Frühjahr 2014 für rund 243 Millionen Euro aus dem Fondsbestand verkauft worden. Die Veräußerungserlöse lagen oberhalb der zuletzt ermittelten Gutachterwerte. Hintergrund der Transaktion waren portfoliostrategische Überlegungen. *hausInvest* verfügte im Großraum Amsterdam bisher über insgesamt acht Objekte. Mit dem Verkauf der Gebäude SOM und ITO wird der regionale Anteil an dem Standort reduziert. Beide Bürokomplexe bilden ein Ensemble und liegen an der Südachse der zentralen Büro- und Geschäftslage Amsterdams. Die Gebäude wurden 2002 als Projektentwicklung erworben und im Jahr 2005 fertiggestellt.

SOM UND ITO
Gustav Mahlerplein/Mahlerlaan,
Amsterdam



Optimierung

**DES NIEDERLANDE-
PORTFOLIOS**

Nutzfläche: 17.431m²/34.551 m²
Haltedauer: 11 Jahre, 4 Monate
Letzter Verkehrswert:
70,5 Mio. € / 172,6 Mio. €
Verkaufspreis: 70,9 Mio. € / 172,8 €

Stand: 31. März 2015

Le Flavia / Paris (Frankreich)

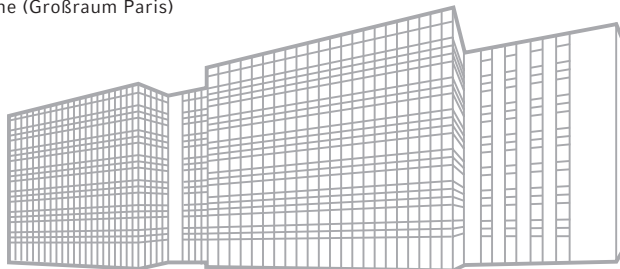


LE FLAVIA HAT ÜBER DIE GESAMTE HALTEDAUER EINE ÜBERDURCHSCHNITTLICHE IMMOBILIENRENDITE ERZIELT UND WURDE NUN ERFOLGREICH VERÄUSSERT.

Im Januar 2015 wurde die *hausInvest*-Büroimmobilie Le Flavia in Ivry-sur-Seine (Großraum Paris) verkauft und damit der Frankreich-Anteil am gesamten Immobilienvermögen auf rund 22 Prozent reduziert. Neben portfoliostrategischen Überlegungen war der günstige Verkaufszeitpunkt im Hinblick auf den Immobilienlebens- und Marktzyklus ausschlaggebend für die Veräußerung. Im Jahr 2009 war das rund 16.000 Quadratmeter Mietfläche umfassende Gebäude für insgesamt rund 72 Millionen Euro erworben worden. Durch die frühzeitige und aktive Ansprache des Alleinmieters konnte der Mietvertrag zwei Jahre vor Ablauf verlängert und bis 2020 gesichert werden. Das hat sich wiederum direkt in einem höheren Verkaufspreis niedergeschlagen. Dieser lag oberhalb des zuletzt ermittelten Verkehrswertes von 79,8 Millionen Euro. Über die gesamte Haltedauer hat Le Flavia eine überdurchschnittliche Rendite erzielt und steht damit sinnbildlich für eine erfolgreiche *hausInvest*-Transaktion.

LE FLAVIA

16–23 Quai Marcel Boyer,
Ivry sur Seine (Großraum Paris)



Günstiger

VERKAUFSZEITPUNKT

Nutzfläche: 16.355 m²
 Haltedauer: 6 Jahre
 Letzter Verkehrswert:
 79,8 Mio. €
 Verkaufspreis: 85,4 Mio €

Stand: 31. März 2015

Projektentwicklungen

Neben der klassischen Akquisition von bereits fertiggestellten und vermieteten Bestandsimmobilien investieren wir für *hausInvest* auch in passende Projektentwicklungen, die wir von namhaften Projektentwicklungs-Gesellschaften erwerben.

Da Projektentwicklungen zum Zeitpunkt der Investition nur auf dem Papier bestehen und erst zukünftig gebaut werden, bedarf es bei einer derartigen Investition einer umfassenden, spezifischen Fachkompetenz. Unsere Experten des Technischen Asset-Managements – darunter Architekten, Bauingenieure und viele weitere Spezialisten – begleiten den Investitions- und Entstehungsprozess einer Projektentwicklung von Anfang an. Aufgrund ihrer Erfahrungen sind sie in der Lage, Projekte bereits in einem sehr frühen Planungsstadium ganzheitlich zu erfassen. Nur so ist es möglich, eventuelle Schwachstellen beim Konzept oder dem späteren Bau frühzeitig zu erkennen, um diese bereits im Vorfeld auszuschließen oder vertragsrechtlich abzusichern. Über diese unternehmensinterne Fachkompetenz verfügen nur wenige Marktteilnehmer, so dass die Konkurrenz beim Ankauf attraktiver Projektentwicklungen mitunter geringer ist als bei vergleichbaren Bestandsimmobilien. Das verschafft uns Wettbewerbsvorteile.

Neben einer attraktiven Ankaufsrendite liegt der Reiz von Projektentwicklungen in der Möglichkeit, die zukünftige Fondsimmoblie von Anfang an mitzugestalten. Durch vielfältige Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und -sicherung können wir gemeinsam mit dem Projektentwickler dafür sorgen, dass die künftige Immobilie zum Erfolg des Fonds beiträgt. Wir treten somit einerseits als Investor, andererseits aber auch als Projektoptimierer in Erscheinung. Natürlich ist mit dem Bau einer Immobilie immer auch ein latentes Risiko verbunden. Dieses gilt es, mit Hinblick auf die sicherheitsorientierte Anlagestrategie des *hausInvest* bereits im Vorfeld zu minimieren. Unser Expertenwissen und die langjährige Erfahrung auf diesem Gebiet helfen uns dabei. Etwaige Vertragserfüllungsgarantien beziehungsweise Rücktrittsrechte vom Verkauf sichern dies auch auf rechtlicher Ebene ab. Garantien werden in den meisten Fällen insbesondere hinsichtlich der zukünftigen Vermietung der Immobilie eingefordert. Denn egal wie attraktiv eine Projektentwicklung sein mag, für *hausInvest* und seine Anleger rechnet sie sich nur dann, wenn die neue Immobilie auch von einem bonitätsstarken Mieter genutzt wird und somit für stetige Mieteinnahmen sorgt.

Height 3 – Adina Apartment-Hotel / Hamburg (Deutschland)

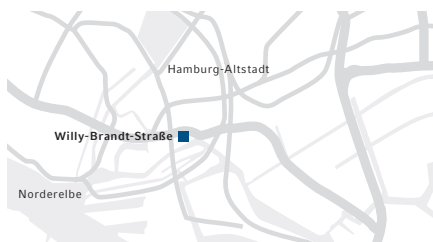


AUF DEM HAMBURGER SPIEGEL-AREAL ENTSTEHT BIS 2017 DAS NEUE ADINA-HOTEL. DIE BAUGENEHMIGUNG WIRD FÜR HERBST 2015 ERWARTET.

Im Frühjahr 2015 hat *hausInvest* eine Hotel-Projektentwicklung im Herzen Hamburgs erworben. Auf dem ehemaligen Spiegel-Areal an der Willy-Brandt-Straße soll ein Adina Apartment Hotel entstehen, das auf acht Etagen und rund 11.300 Quadratmeter Grundfläche 202 Gästezimmer sowie 35 Tiefgaragenplätze bieten wird. Verkäufer ist die HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH. Die Fertigstellung des Hotels, für das Adina einen langfristigen Pachtvertrag mit Verlängerungsoption abgeschlossen hat, ist für das dritte Quartal 2017 geplant. Das Gesamtinvestitionsvolumen für den Grundstückserwerb und die noch unter dem Vorbehalt der Baugenehmigung stehende Errichtung des Objekts beläuft sich auf rund 50 Millionen Euro. Das neue Hotel im Bezirk Hamburg Mitte ist Teil der Entwicklung „Hamburg Heights“, die der Verkäufer auf dem ehemaligen Spiegel-Areal in unmittelbarer Nähe zur Speicherstadt als Verbindung zwischen Innenstadt und Hafencity realisiert. Während die zwei bestehenden Büro-Hochhäuser („Height 1“ und „Height 2“) für eine Revitalisierung vorgesehen sind, sollen drei weitere – das Ankaufobjekt „Height 3“ sowie „Height 4“ und „Height 5“ – neu errichtet werden.

HEIGHT 3 – ADINA APARTMENT-HOTEL

Willy-Brandt-Straße 25,
20457 Hamburg



Im Herzen

HAMBURGS

Nutzfläche: 9.034 m²
Ankaufsrendite: 6,0 %
Fertigstellung: 3. Quartal 2017
Gesamtinvestitionskosten:
50,0 Mio. €

Stand: 31. März 2015



DIE ERWEITERUNGEN IM WESTFIELD SHOPPING-CENTER SIND ABGESCHLOSSEN. WÄHREND NET A PORTER, DIE DESIGNER MODEKETTE, IN DEN NÄCHSTEN WOCHEN IHRE NEUEN FLÄCHEN BEZIEHEN WIRD, ERÖFFNET IM JUNI MIT KIDZANIA EIN KINDER-THEMENPARK, IN DEM KINDER AUF EINER FLÄCHE VON 5.700 QUADRATMETERN DIE ARBEITSWELT VON ERWACHSENEN NACHSPIELEN KÖNNEN.



HISTORISCHE FASSADEN TREFFEN AUF EINEN MODERNEN NEUBAU. DIE NEUE DIREKTION KÖLN ENTSTEHT BIS ZUM FRÜHJAHR 2016 IN EXPONIERTER LAGE DIREKT AM RHEINUFER UND IN UNMITTELBARER NACHBARSCHAFT VON DOM UND HAUPTBAHNHOF. ALLEINIGER MIETER MIT EINEM MIETVERTRAG ÜBER 20 JAHRE WIRD DIE EUROPÄISCHE AGENTUR FÜR FLUGSICHERHEIT (EASA).

Projektentwicklungen im Überblick

PROJEKTENTWICKLUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2014/2015

	Hauptnutzungsart ¹	Nutzfläche in m ²	Fertigstellung
IM BERICHTSZEITRAUM FERTIGGESTELLTE LIEGENSCHAFTEN IM BESTAND			
Großbritannien			
London, Westfield „Erweiterung KIDZANIA“	E	5.701	August 2014
London, Westfield „Net-a-Porter“	E	1.533	September 2014
Deutschland			
München, Am Oberwiesenfeld	H	9.715	Oktober 2014

	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ² geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN IM BESTAND			
Schweden			
Malmö, Malmö Plaza	i.B./E	40.635	2. Quartal 2016
Solna, Skanska	i.B./B	43.709	4. Quartal 2015
Deutschland			
Stuttgart, Theodor-Heuss-Straße	i.B./B	4.540	4. Quartal 2015
USA			
Miami, 800 Lincoln Road ²	i.B./E	2.481	1. Quartal 2016

	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ² geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN SCHWEBENDE GESCHÄFTE			
Italien			
Bergamo, Orio Center, Phase III	i.B./E	16.360	4. Quartal 2015
Deutschland			
Köln, Neue Direktion	i.B./B	22.426	2. Quartal 2016
Hamburg, Height 3	i.B./H	9.034	3. Quartal 2017
USA			
Miami, Atlas Plaza ²	i.B./E	1.600	2. Quartal 2015

 Seite 86 ff.
Immobilienverzeichnis

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis

² Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

Vermietungsmanagement

90,3 %
Vermietungsquote

Hochwertige, moderne Mietflächen in gefragten Lagen sind die beste Voraussetzung für eine hohe Nachfrage seitens potenzieller Mieter. Die Qualität der Flächen ist entscheidend für den Vermietungserfolg. Und der ist wichtig, denn letztendlich ist jede Immobilie nur so gut wie ihr Mieter. Nur wenn Immobilien dauerhaft an bonitätsstarke Unternehmen vermietbar sind, fließen stetige Einnahmen. Diese wiederum sind der Grundstein für die stabilen Erträge von *hausInvest*.

Das Portfolio des Fonds umfasst 106 Immobilien verschiedenster Nutzungsarten. Rund 2.500 nationale und internationale Mieter aus unterschiedlichen Branchen sind in den Objekten zu Hause. Um die langfristige Vermietung der *hausInvest*-Flächen kümmert sich unser Asset-Management.

Dabei stehen die Vermietungsaktivitäten vor allem unter dem Gesichtspunkt, Potenziale für Wert- und Mietpreissteigerungen zu identifizieren und vorteilhaft für *hausInvest* und seine Anleger umzusetzen. In Zusammenarbeit mit Maklern vor Ort werden dazu täglich Mietverträge neu abgeschlossen, nachverhandelt oder frei werdende Flächen anschlussvermietet, um die hohe Vermietungsquote von *hausInvest* dauerhaft zu erhalten. Diese lag per 31. März 2015 bei 90,3 Prozent. Doch dabei passt nicht jeder Mieter ins sicherheitsorientierte Konzept des Fonds: Besonders wichtig ist uns eine hohe Mieterbonität. Damit halten wir das Risiko möglicher Mietausfälle durch Zahlungsschwierigkeiten eines Unternehmens von vornherein begrenzt.

Außerdem ist es unser Ziel, für *hausInvest* einen ausgewogenen Mieter-Mix nach Wirtschaftsbranchen zu erzielen. Die Mieter der Fondsflächen kommen aus den unterschiedlichsten Bereichen, darunter: Finanzdienstleistung, Telekommunikation, Einzelhandel, Hotel oder Rechts- und Steuerberatung. Um das Gleichgewicht zwischen den einzelnen Branchen zu erhalten, wird die Mieterstruktur fortlaufend optimiert. Das macht *hausInvest* zusätzlich unabhängiger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftssektoren.

Neben der tatsächlichen Vermietungsarbeit investieren wir viel Zeit in die Pflege der Beziehungen zu unseren Mietern. Das ist mitunter aufwendig, hat aber seinen guten Grund: Stabile Geschäftsbeziehungen mit zufriedenen Mietern sind entscheidend für den langfristigen Erfolg von *hausInvest*.

Unserem Asset Management gelang es, für Flächen mit einem Gesamtvolumen von rund 337.356 Quadratmeter neue Mietverträge abzuschließen oder bestehende Verträge zu verlängern. Im nächsten Geschäftsjahr wird es vor allem darum gehen, die anziehende Flächennachfrage zu nutzen und die Vermietungsquote nochmals zu erhöhen.












Auf ausgewählte Vermietungserfolge im Geschäftsjahr 2014/2015 gehen wir beispielhaft auf den nachfolgenden Seiten näher ein.

Gute Mietstruktur

hausInvest setzt auf lang laufende Mietverträge und weist per 31. März 2015 eine relativ gleichmäßige Verteilung der Mietvertrags-Restlaufzeiten auf. Zum Stichtag liefen 62,9 Prozent der Mietverträge länger als drei Jahre und 37,2 Prozent länger als fünf Jahre. 11,8 Prozent der Verträge laufen frühestens im Jahr 2025 aus. Aufgrund der verschiedenen Immobilienarten kommen die Unternehmen aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen. Auch hinsichtlich dieser Branchenverteilung ist *hausInvest* breit aufgestellt und macht sich so unabhängiger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweigen.

62,9%
der Mietverträge laufen
länger als 3 Jahre



RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE

2015		9,5 %
2016		15,4 %
2017		12,2 %
2018		16,8 %
2019		8,9 %
2020		8,7 %
2021		7,0 %
2022		3,4 %
2023		5,0 %
2024		1,3 %
2025+		11,8 %
unbefristet		0,0 %

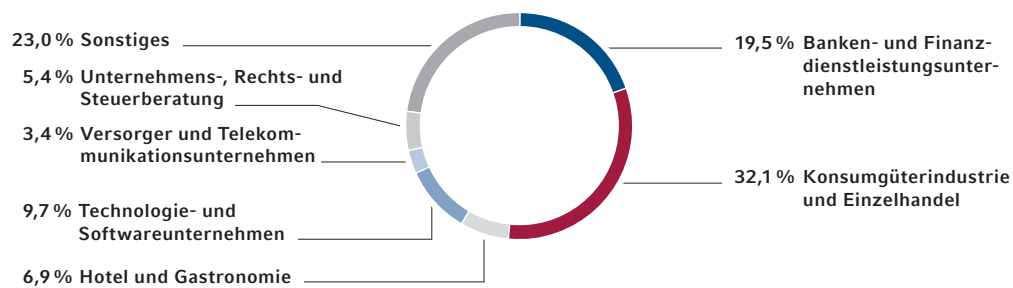
Stand: 31. März 2015

RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE

Laufen länger als

3 Jahre		62,9 %
5 Jahre		37,2 %
10 Jahre		11,8 %

Stand: 31. März 2015

BRANCHENVERTEILUNG DER MIETER NACH NETTOKALTMieten¹

¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.
Auf Basis der Mieterträge.

Stand: 31. März 2015

City Atrium / Brüssel (Belgien)



STARKES COMMITMENT FÜR DAS CITY ATRIUM – DER ALLEINMIETER HAT SEINEN MIETVERTRAG BIS 2032 VERLÄNGERT.

In der belgischen Metropole Brüssel ist die Behörde Régie des Bâtiments bereits seit vielen Jahren Mieter in der *hausInvest*-Immobilie City Atrium. Im Juni 2014 wurde der Mietvertrag für das gesamte Objekt mit insgesamt 47.748 Quadratmeter sehr frühzeitig verlängert. Nach Unterzeichnung des Mietvertrages durch den belgischen Finanzminister höchstpersönlich bleibt die Behörde bis zum Jahr 2032 Mieter im gesamten Gebäude. Im Brüsseler Norden setzt das City Atrium mit seiner futuristisch anmutenden Glasfassade einen städtebaulich interessanten Akzent. Neben dem überdurchschnittlich lang laufenden Mietvertrag – die Beständigkeit der Bürokratie hat durchaus ihre Vorteile – besticht das City Atrium durch seine gute Lage. Die Immobilie befindet sich am Bahnhof Brüssel Nord und in guter Nachbarschaft. In dem Quartier haben sich Konzerne und öffentlich-rechtliche Verwaltungseinheiten angesiedelt. Sowohl die Innenstadt als auch der Flughafen sind von hier in wenigen Minuten erreichbar.

CITY ATRIUM
Rue de Progrés 50–56,
1210 Brüssel



Langfristige

STANDORT-ENTSCHEIDUNG

Nutzfläche: 47.784 m²
Neu bzw. anschlussvermietete
Fläche: 47.784 m²
Vermietungsquote: 100 %

Stand: 31. März 2015

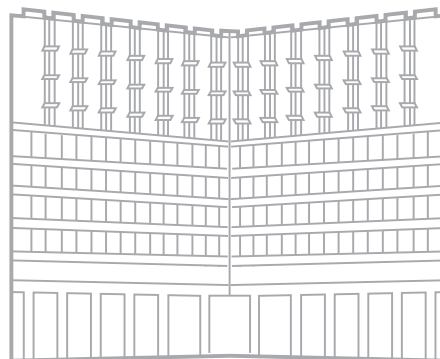
Classicon / Berlin (Deutschland)



MIT NEUEM KONZEPT ZUM ERFOLG – DAS BERLINER CLASSICON WURDE KLEINTEILIG AN MEHRERE UNTERNEHMEN NEU VERMIETET.

In Deutschland liefen die Vermietungen in den letzten Wochen ebenfalls sehr erfolgreich – allen voran im Objekt Classicon am Leipziger Platz in Berlin in direkter Nachbarschaft zum Potsdamer Platz. Nach dem Auszug des Alleinmieters aus den Gewerbeflächenständen rund 9.400 m² leer. Das neu erarbeitete Vermietungskonzept – von der Alleinnutzung zum Mietermix mit kleinteiligeren Einheiten – ging auf. Mittlerweile ist das Gebäude auf den gewerblichen Einheiten an elf Unternehmen voll vermietet. Zu den Mietern gehören Rechtsanwaltskanzleien, Dienstleister aus den Bereichen Finanzen, Schulung/Fortbildung, Medizin und Immobilien sowie das neu geschaffene Spy-Museum. Inzwischen sind alle Berliner *hausinvest*-Immobilien zu 100 Prozent vermietet. Mit einer überdurchschnittlichen Vermietungsquoten von 93,5 Prozent in Deutschland) leistet das Deutschlandportfolio einen wichtigen Beitrag zur Fondsperformance.

CLASSICON
Leipziger Platz 9,
10117 Berlin



Voll

**VERMIETET DURCH NEUES
KONZEPT**

Nutzfläche: 9.428 m² (Gewerbe)
Neu vermietete Fläche:
9.428 m²
Vermietungsquote: 100 %
(Gewerbeeinheiten)

Stand: 31. März 2015

ABB-Gebäude / Mailand (Italien)



ABB BLEIBT IN MAILAND – DER MIETVERTRAG FÜR DIE HAUSINVEST-IMMOBILIE WURDE BIS 2022 VERLÄNGERT.

Im Sommer 2014 wurde mit dem weltweit agierenden Energie- und Technologiekonzern ABB frühzeitig der Anschlussmietvertrag über rund 27.000 Quadratmeter in dessen Mailänder Zentrale bis 2022 abgeschlossen. Bereits seit dem Jahr 2001 nutzt ABB die Standortqualitäten der *hausInvest*-Immobilie in Sesto San Giovanni für seinen Firmensitz. Nur acht Kilometer vom Stadtzentrum Mailands entfernt, hat sich die Gemeinde zu einem etablierten Bürostandort entwickelt und ist Sitz vieler internationaler Unternehmen. Der ABB-Komplex besticht durch seine s-förmige Gestalt mit jeweils drei stufenartig angeordneten Terrassen an der West- und Ostfassade. Die Verlängerung des Vertrages fand auf beiden Seiten ohne den Einsatz externer Berater statt. Das ist bei einer derart großen Transaktion eher unüblich und war nur aufgrund einer äußerst stabilen Vermieter-Mieter-Beziehung möglich.

ABB-GEBÄUDE
Viale Tomasso Edison 50/
Via Luciano Lama 33
Mailand



Stabile

MIETERBEZIEHUNG

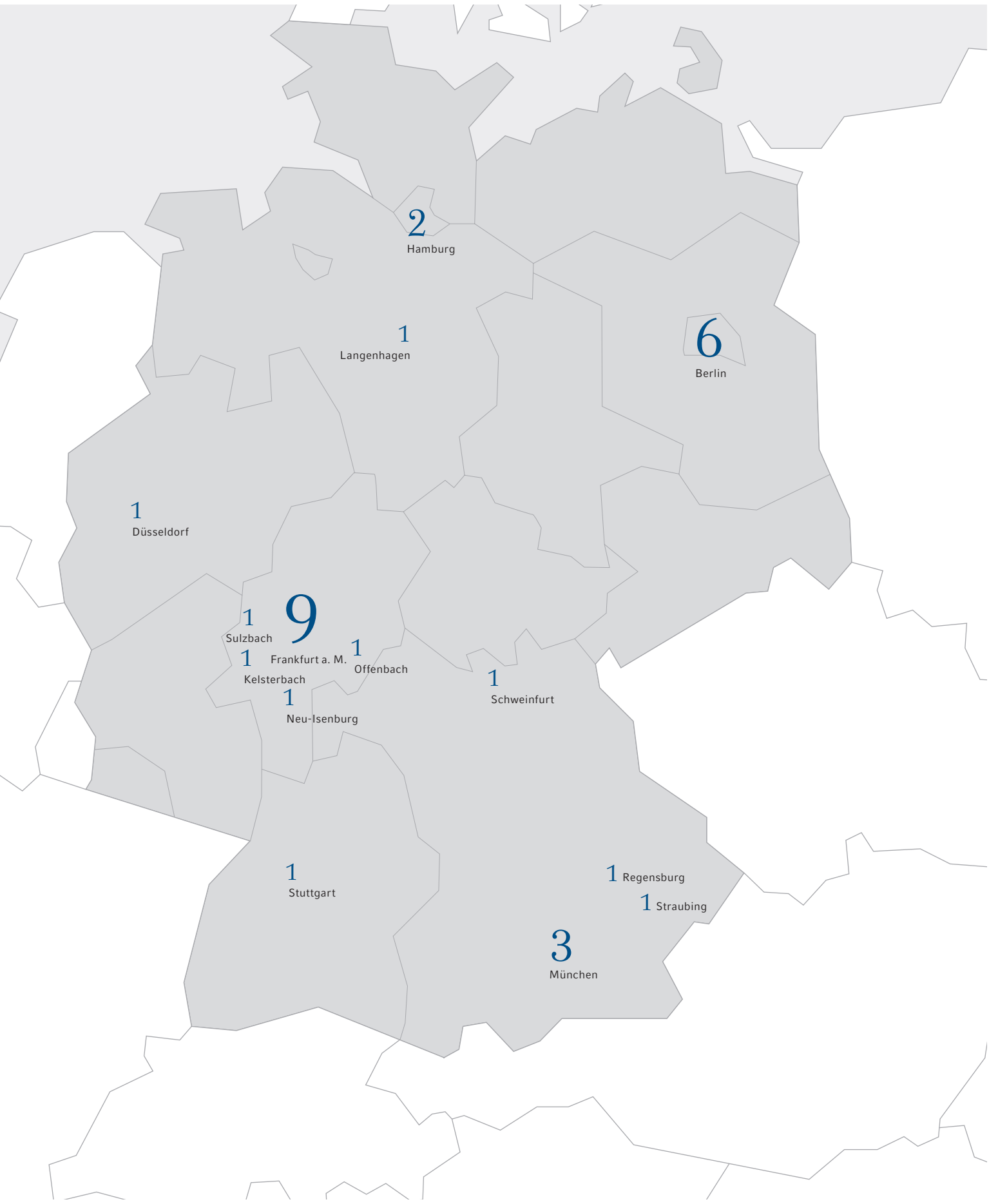
Nutzfläche: 27.008 m²
Neu bzw. anschlussvermietete
Fläche: 27.008 m²
Vermietungsquote: 100 %

Stand: 31. März 2015

Immobilienverzeichnis

Überblick Deutschland





2

Hamburg

6

Berlin

1

Düsseldorf

1

Langenhagen

9

1

Sulzbach

1

Frankfurt a. M.

1

Offenbach

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

Schweinfurt

1

Stuttgart

1

Regensburg

1

Straubing

3

München

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

Deutschland (€)



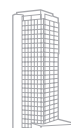
Nr.	1	2	
Objektname	Dorotheen-Ensemble	Classicon	
PLZ/Ort	10117 Berlin	10117 Berlin	
Straße	Dorotheenstraße 33 Charlottenstraße 42	Leipziger Platz 9	
Internetadresse	dorotheenensemble.de	classicon-berlin.de	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 79	B: 66
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	989	2.665
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2002/12,8	01/2002/13,2
Bau-/Umbaujahr		2002	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	4.927	11.800
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	4.927/0	9.428/2.372
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter	Zeitverlag Gerd Bucerius	Welt der Spione GmbH	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	2,4	2,4
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,1	15,0
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	1.107	1.380
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	1.062	1.856 ⁹
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	1.097/1.109	2.686/2.707
Restnutzungsdauer	in Jahren	57/57	58/58
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	20.100/19.530	49.000/48.540
Mittelwert	in Tausend	19.815	48.770
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	19.815	48.770
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
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 2014/2015	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		



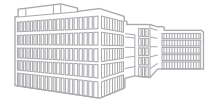
3	4	5	6	7
Kö 92 a	Trevista	Börsenstraße 2-4	Junghof Plaza	Junghof Plaza
40212 Düsseldorf	65760 Eschborn	60313 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main
Königsallee 92 a	Helfmann-Park 8-10	Börsenstr. 2-4, Börsenplatz 13-15, Rathenauplatz 14 boersenstrasse-frankfurt.de	Junghofstraße 14 junghofplaza.de	Junghofstraße 16 junghofplaza.de
B: 75	B: 100	B: 57; E: 30	B: 100	B: 100
1.671	9.682	2.182	2.610	3.853
12/1993/21,3	10/2006/8,5	01/1995/20,2	07/2002/12,7	07/2002/12,7
1972/1992/93/1998	2006	1995	2003	2003
7.035 ¹	18.252	13.536 ¹	14.439	17.618 ¹
7.035 ¹ /0	18.252/0	13.536 ¹ /0	14.439/0	17.618 ¹ /0
Regus Düsseldorf	Randstad Deutschland	KG ZARA Deutschland	Cem-Mustafa Abaci	CREDIT SUISSE SECURITIES
0,1	4,3	7,4	98,7	13,4
4,4	0,1	5,7	97,0	0,0
3,9	5,2	4,5	0,0	1,1
1.816	3.114	6.050	k.A.	k.A.
1.964	3.114	6.115	k.A.	k.A.
1.963/1.957	3.073/3.156	6.566/6.526	5.831/5.812	6.928/6.874
37/37	61/61	50/50	58/58	58/58
35.600/35.300	46.830/46.000	130.300/130.300	94.400/92.900	120.700/123.900
35.450	46.415	130.300	93.650	122.300
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
35.450	46.415	130.300	93.650	122.300

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

Deutschland (€)



Nr.		8	9
Objektname		Eurotheum	Japan-Center
PLZ/Ort		60311 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main
Straße		Neue Mainzer Straße 66	Taunusstraße 2
Internetadresse			japan-center.com
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 73	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	1.890	2.105
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	07/1996/18,7	06/2002/12,8
Bau-/Umbaujahr		2000	1996
Nutzfläche gesamt	in m ²	21.163	26.049
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	21.163/0	26.049/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		European Central Bank	European Central Bank
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	90,1	2,8
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	0,7	1,8
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.	11.003
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.	11.318
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	7.787/7.795	9.932/9.943
Restnutzungsdauer	in Jahren	55/55	51/51
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	128.400/126.000	175.400/175.500
Mittelwert	in Tausend	127.200	175.450
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	127.200	175.450
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
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 2014/2015	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		



10	11	12	13	14
Goldenes Haus	Gerhof	Cambium	Seidl-Forum	Machtlfinger Straße
60486 Frankfurt am Main	20354 Hamburg	20097 Hamburg	80335 München	81379 München
Theodor-Heuss-Allee 80 goldenes-haus.de	Gerhofstraße 1-3 gerhof-hamburg.de	Nagelsweg 33, 35 cambium-hamburg.de	Karlstraße 64-68 Seidlstraße 21-23 seidlforum.de	Machtlfinger Straße 5-15
B: 100	B: 50; E: 41	B: 100	B: 100	B: 88
15.114	1.774	5.384	6.903	12.130
12/1987/27,3	10/2003/11,5	01/1988/27,2	06/2003/11,8	10/2008/6,5
1984/2001	1972/2003	1989/2005	2003	2003
33.235	9.574	13.535 ¹	21.918	21.725
33.235/0	9.003/571	13.535 ¹ /0	21.918/0	21.725/0
Commerzbank AG	ESPRIT Retail	Körper AG	E.ON Energie Deutschland	Creditreform München
3,4	0,4	1,2	1,0	34,3
0,2	0,2	0,1	47,2	3,8
2,3	3,0	3,3	3,3	2,3
6.337	5.227	2.009	4.631	1.861
4.730 ¹⁰	4.325 ⁸	2.098	2.496 ¹⁰	1.956
6.245/6.242	4.558/5.054	2.161/2.061	5.276/5.210	3.240/3.209
45/45	48/48	50/50	58/58	58/58
96.500/95.100	90.500/90.000	32.400/31.400	88.700/88.400	47.100/46.650
95.800	90.250	31.900	88.550	46.875
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
95.800	90.250	31.900	88.550	46.875
				46.512
				3.045/6,5
				1.614
				1.431
				302
				1.059
				3,5
				49.557

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

Deutschland (€)



Nr.		15	16
Objektname			
PLZ/Ort		63263 Neu-Isenburg	70174 Stuttgart
Straße		Martin-Behaim-Straße 4–6	Theodor-Heuss-Straße 11 Calwer Straße 26
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	i.B./B
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	8.829	1.345
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	12/1993/21,3	12/1993/21,3
Bau-/Umbaujahr		1993	1982/2015 ²
Nutzfläche gesamt	in m ²	15.883	4.540 ³
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	15.883/0	4.540 ³ /0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		ARAMARK GmbH	–
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	48,7	–
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	28,2	–
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,9	–
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	708	–
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	704	–
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	1.607/1.607	1.331/1.328
Restnutzungsdauer	in Jahren	48/48	50/50
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	16.900/16.800	20.300/20.800
Mittelwert	in Tausend	16.850	20.550
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	16.850	20.550
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
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 2014/2015	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

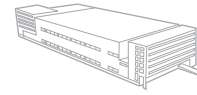


17	18	19	20	21
Innovapark		Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center
65843 Sulzbach	10627 Berlin	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing
Limespark 2	Wilmersdorfer Straße 117 Pestalozzistraße 77	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3
innovapark.de		regensburg-arcaden.de	stadtgalerie-schweinfurt.de	theresien-center.eu
B: 100	E: 54	E: 100	E: 100	E: 75; B: 25
16.216	1.277	25.223	29.844	13.176
07/1991/23,7	12/1999/15,3	11/2002; 08/2009; 12/2012/12,4	08/2007/7,6	06/2009/5,8
2001	2002	2002	2009	2009
20.706 ¹	5.350	37.020 ¹	35.787	21.265 ¹
20.706 ¹ /0	4.368/982	37.020 ¹ /0	35.787/0	21.265 ¹ /0
Cosnova GmbH	Rossmann	mfi Arcaden	C&A Mode	REWE Markt GmbH
5,6	0,9	0,5	0,4	9,6
1,6	0,0	0,0	1,6	0,4
2,6	0,0	6,0	4,3	4,4
3.548	749	12.697	9.597	2.995
3.661	749	13.004	9.800	3.134
3.706/3.607	1.639/1.639	12.754/12.744	10.023/9.970	3.617/3.542
56/56	68/58	47/47	54/54	54/54
51.600/51.040	34.000/30.970	209.200/207.850	165.900/165.400	50.800/51.610
51.320	32.485	208.525	165.650	51.205
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	indirekt/99,99 %	indirekt/75,00 %	indirekt/94,9 %
51.320	32.485	208.512	124.238	48.594
		15.582 ²	126.634	63.480
		130/0,8	2.579/2,1	1.402/2,2
		0	2	0
		130	2.577	1.402
		13	258	141
		79	1.075	586
		4,2	4,4	4,3
		15.712 ²	129.213	64.882

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN	
IMMOBILIENINFORMATIONEN	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren
Bau-/Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²
VERMIETUNGSINFORMATIONEN	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE	
INVESTMENTINFORMATIONEN	
Investitionsart/Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
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 2014/2015	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW





Deutschland (€)



22	23	24	25	26
Hotel de Rome	Motel One am Spittelmarkt	Villa Kennedy		Cargo City Süd
10117 Berlin	10117 Berlin	60596 Frankfurt am Main	80809 München	60549 Frankfurt am Main
Behrenstr./Hedwigskirch- gasse/Französische Straße	Leipziger Straße 50	Kennedyallee 70/ Paul-Ehrlich-Straße 15	Am Oberwiesenfeld	Cargo City Süd
hotelderome.de		villakennedyhotel.de		
H: 100	H: 100	H: 95	H: 100	L: 65
				Erbbaurecht
3.798	2.236	7.417	7.876	13.946
05/2007/7,9	12/2010/4,3	05/2006; 04/2009/9,0	12/2014/0,3	12/2010/4,3
2006	2010	2006	2014	2010
14.385	8.660	15.738	9.715	23.239
14.385/0	8.660/0	15.738/0	9.715/0	23.239/0
Rocco Forte & Family	Motel One Germany	Rocco Forte & Family	Adagio Deutschland GmbH	Celebi Cargo GmbH
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	1,9	0,0	0,0
11,2	20,1	10,4	19,2	5,7
k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
4.012/4.012	1.479/1.479	3.726/3.823	1.622/1.622	3.076/3.076
61/61	55/55	61/51	59/59	44/44
78.900/78.500	22.400/22.300	76.200/77.000	27.200/27.100	41.300/40.780
78.700	22.350	76.600	27.150	41.040
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
78.700	22.350	76.600	27.150	41.040
	21.489	1.635 ²	26.000	40.093
	1.568/7,3	89/5,4	1.577/6,1	2.753/6,9
	962	57	910	1.558
	606	32	667	1.195
	157	0	53	274
	888	0	1.525	1.553
	5,7	0,0	9,7	5,7
	23.057	1.724	27.577	42.846

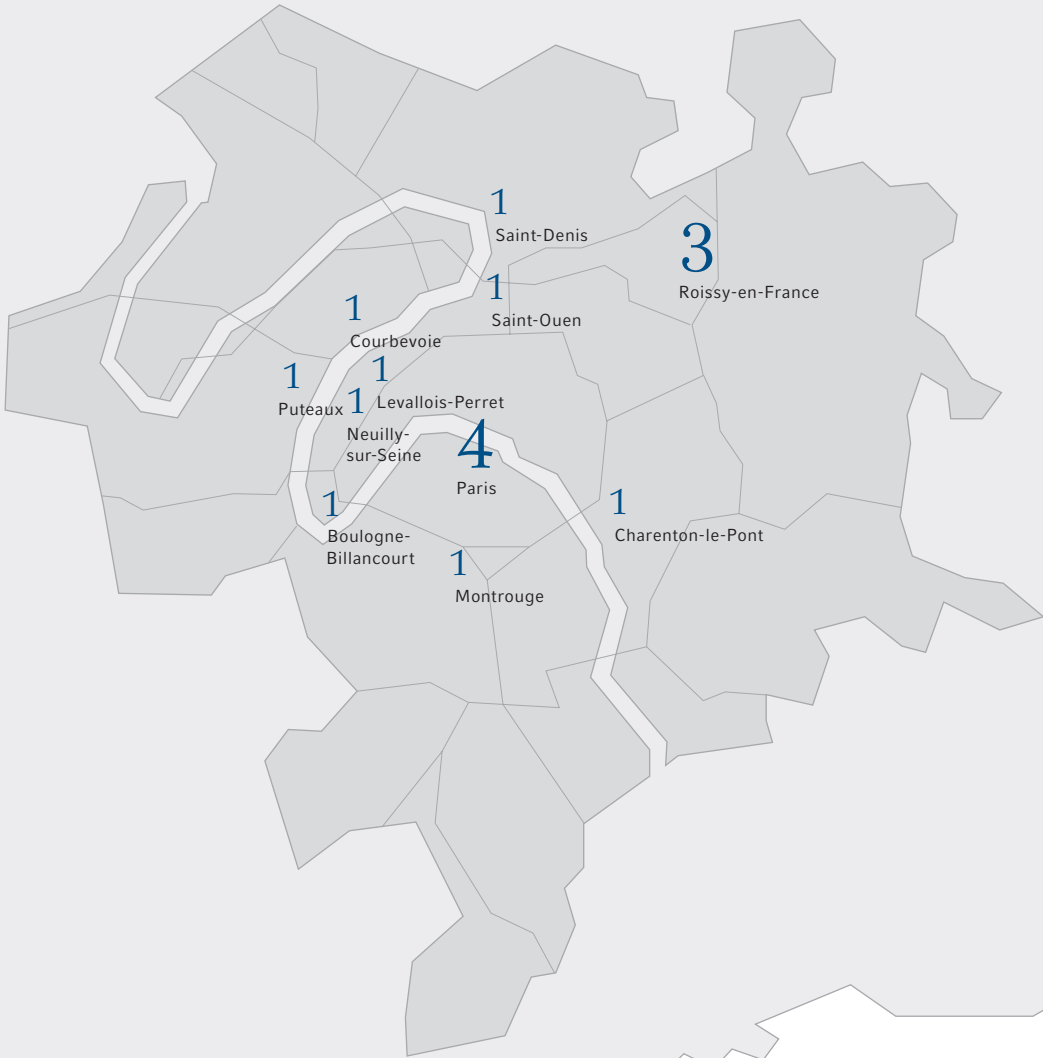
Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

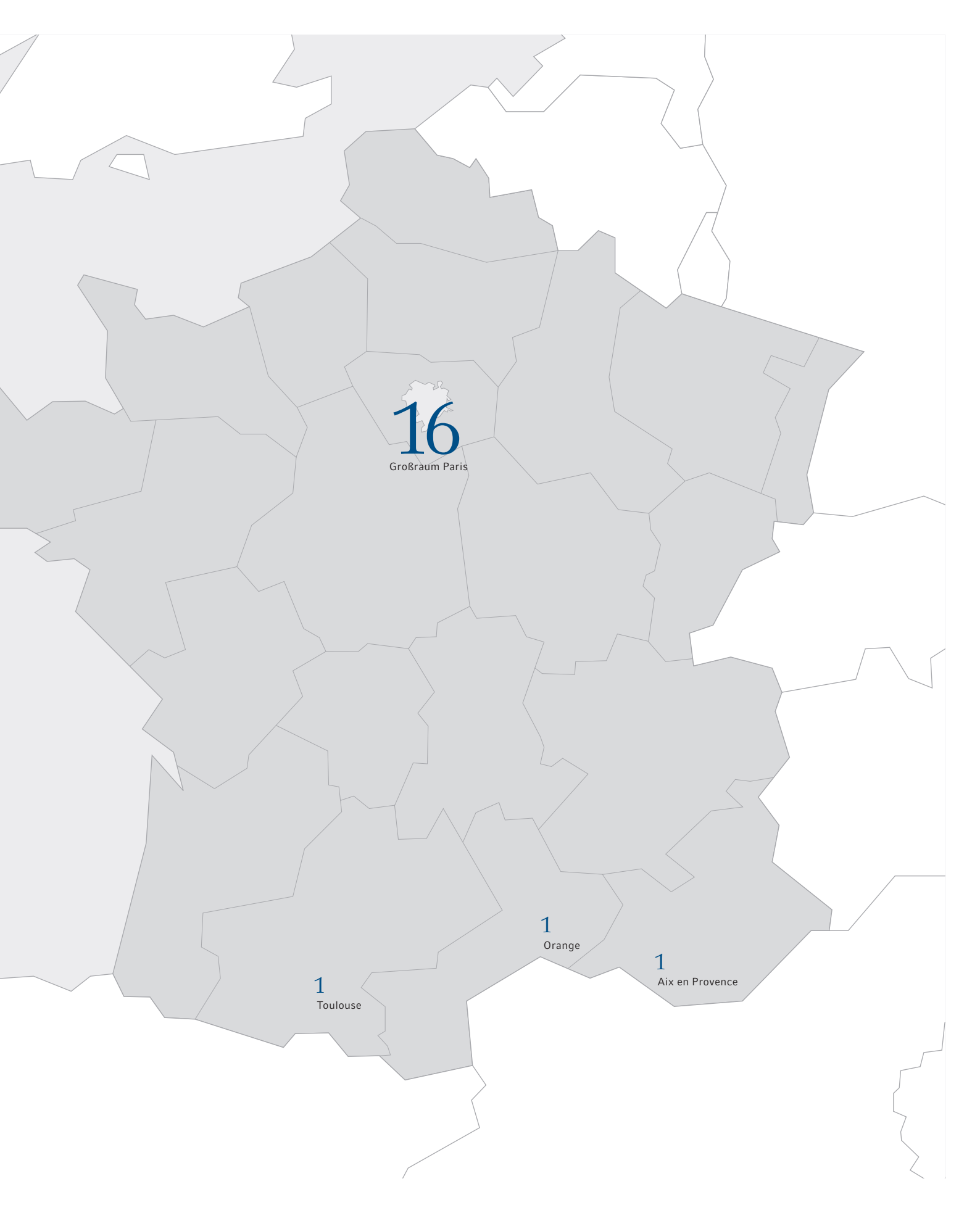
Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN	
IMMOBILIENINFORMATIONEN	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren
Bau-/Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²
VERMIETUNGSINFORMATIONEN	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE	
INVESTMENTINFORMATIONEN	
Investitionsart/Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
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 2014/2015	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Deutschland (€)				Summe
				
27	28	29	30	
Logicpark Frankfurt Airport 65451 Kelsterbach	Hermes Hub-Nord 30855 Langenhagen	12277 Berlin	63067 Offenbach	
Mönchhofallee 1	Münchnerstraße 39	Nahmitzer Damm 12	Nordring 144 Goethering 60	
L: 78	L: 100	U: 100	S: 100	
32.573	79.047	167.314	10.374	
07/2009; 04/2010/5,9	01/2011/4,2	11/1994/20,4	03/1979/36,0	
2008	2010	1987	1973	
18.890	58.269	0	0	
18.890/0	58.269/0	0/0	0/0	
dress-for-less GmbH	HERMES Logistik Gruppe	-	-	
2,2	0,0	-	-	
76,3	0,0	-	-	
1,4	10,2	-	-	
k.A.	k.A.	-	-	
k.A.	k.A.	-	-	
1.650/1.648	1.652/1.490	0/0	0/0	
43/43	46/46	-/-	-/-	
24.600/24.000	23.500/23.100	7.990/7.660	0/0	
24.300	23.300	7.825	0	
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	
24.300	23.300	7.825	0	direkt: 1.575.195/ind.:381.343
22.513	23.204			
1.141/5,1	1.441/6,2			
778	797			
362	644			
114	144			direkt: 1.044/indirekt: 412
486	826			direkt: 6.337/ indirekt: 1.740
4,3	5,8			
23.654	24.645			

Immobilienverzeichnis

Überblick Frankreich





16

Großraum Paris

1
Toulouse

1
Orange

1
Aix en Provence

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

Frankreich (€)



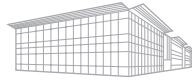
Nr.	31	32
Objektname	Le Arcs de Seine	Rives de Bercy
PLZ/Ort	92000 Boulogne-Billancourt	94220 Charenton-le-Pont
Straße	32–34 Quai du Pont du Jour	3/5 Quai de Bercy 1 Avenue de la Liberté
Internetadresse		
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		B: 100
Grundstücksgröße	in m ²	16.595
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	08/2000/14,6
Bau-/Umbaujahr		2001
Nutzfläche gesamt	in m ²	47.222
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	47.222/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter	GRUPE CANAL +	SA CREDIT FONCIER
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	4,3
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	20,3
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	4,3
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	14.117
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	17.758 ⁹
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	20.801/21.394
Restnutzungsdauer	in Jahren	56/56
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	346.600/347.400
Mittelwert	in Tausend	347.000
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote	indirekt/59,78 %	indirekt/59,78 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	207.421
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	114.978
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 2014/2015	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	40,43

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

Frankreich (€)



Nr.		38	39
Objektname		Etoile Saint Honoré	Espace Kléber
PLZ/Ort		75008 Paris	75116 Paris
Straße		21–25 Rue Balzac	23–25 Avenue Kléber
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	4.846	2.057
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	02/1998/17,1	11/2009/5,4
Bau-/Umbaujahr		1993	1999
Nutzfläche gesamt	in m ²	28.268	10.609
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	28.268/0	10.609/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		TOWERS WATSON SARL	Credit Suisse
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	20,7	30,5
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	15,9	100,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,2	0,5
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	12.562	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	10.935 ¹⁰	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	17.967/17.877	7.726/7.432
Restnutzungsdauer	in Jahren	48/48	54/54
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	325.500/322.300	126.800/126.000
Mittelwert	in Tausend	323.900	126.400
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	323.900	126.400
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		117.557
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		1.324/1,1
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		1.324
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend		132
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		607
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		4,7
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		118.881
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		60,13






40	41	42	43	44
Place d'Iéna	Palatin	Parc de Reflets	Colonnadia	Portes de France
75016 Paris	92800 Puteaux	95700 Roissy-en-France	95700 Roissy-en-France	93200 Saint-Denis
7 Place d'Iéna/ 12 Avenue d'Iéna	3-5 Cours du Triangle/ Rue de Valmy	165 Avenue du Bois de la Pie	Rue de la Belle Etoile	Avenue du Stade de France
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
4.797	4.810	6.059	23.072	4.501
05/2002/12,9	12/2002/12,3	12/2001/13,3	10/2000/14,5	03/2007/8,0
2001	2005	2003	2002	2009
11.779	23.452	2.245 ¹	7.802	24.602
11.779/0	23.452/0	2.245 ¹ /0	7.802/0	24.602/0
APPLE FRANCE	KPMG S.A.	KONICA MINOLTA	COMPUTACENTER FRANCE	VINCI Energies GSS
0,2	0,0	26,4	0,0	14,7
0,0	0,0	27,5	-	0,0
1,8	2,4	1,2	5,6	2,8
9.740	k.A.	k.A.	k.A.	5.822
9.297	k.A.	k.A.	k.A.	5.822
8.710/8.710	11.789/11.789	324/336	1.192/1.192	7.852/7.839
56/56	60/60	58/58	57/57	64/64
164.900/165.000	206.800/206.730	4.240/4.350	16.300/16.300	125.300/123.100
164.950	206.765	4.295	16.300	124.200
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
164.950	206.765	4.295	16.300	124.200
				126.356
				4.891/3,9
				0
				4.891
				489
				1.875
				3,9
				131.247

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015



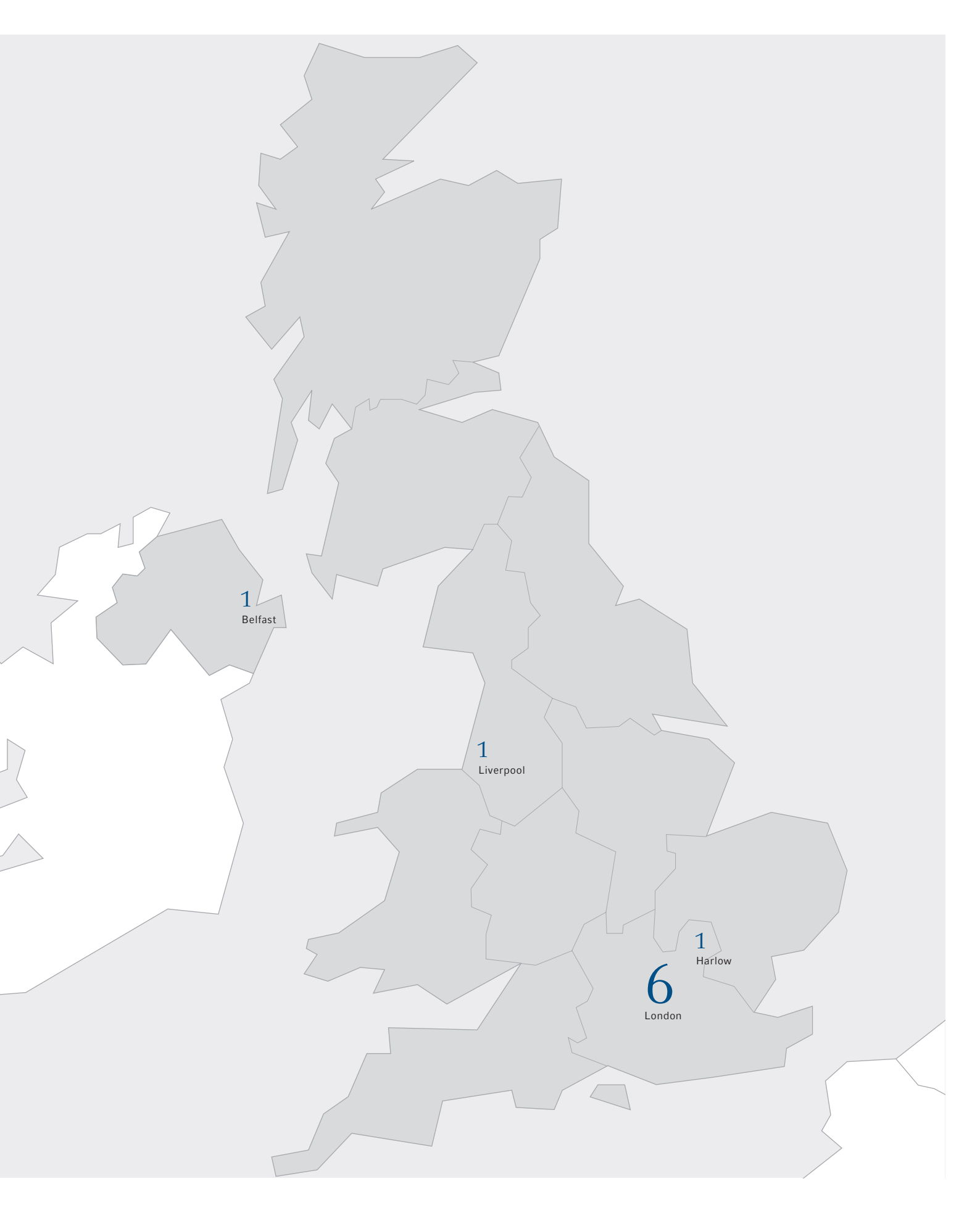
Nr.		45	46
Objektname		Parc Cézanne	Eurosquare II
PLZ/Ort		13100 Aix-en-Provence	93400 Saint-Ouen
Straße		ZAC du Parc de la Duranne	7, rue Dora Maar
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	42.582 ¹	2.980
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	04/2010/5,0	06/2002/12,8
Bau-/Umbaujahr		2010	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	11.516	17.555
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	11.516/0	17.555/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		MONEXT	MONDIAL ASSISTANCE
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	26,1	71,1
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,3	6,7
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	1.380	2.852
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	1.287	0 ⁸
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	1.735/1.738	5.859/5.859
Restnutzungsdauer	in Jahren	65/65	58/58
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	24.100/24.040	96.800/96.300
Mittelwert	in Tausend	24.070	96.550
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	24.070	96.550
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	22.505	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	783/3,5	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	783	
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend	0	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	0	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	23.288	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Frankreich (€)			Summe
			
47	48	49	
Orange Les Vignes	Espace Saint Georges	Marriott Hotel	
84100 Orange	31000 Toulouse	95700 Roissy-en-France	
ZAC Porte Sud	51 bis rue de Rempart St-Etienne	Allée du Verger	
orange-lesvignes.com	espacesaintgeorges.com	marriott.de	
E: 100	E: 100	H: 100	
88.986	17.558	19.019	
12/2010/4,3	04/2010/5,0	09/2002/12,5	
2010	2006	2002	
30.101	12.813 ¹	16.894	
30.101/0	12.813 ¹ /0	16.894/0	
Mac Dan	Zara	Roissy CYBM SAS	
14,1	11,5	0,0	
73,6	24,5	0,0	
2,4	1,8	17,0	
2.777	5.398	k.A.	
2.523	4.373 ⁸	k.A.	
2.996/3.009	6.023/6.012	3.197/3.197	
45/45	37/37	37/37	
41.700/41.450	86.700/87.800	46.200/46.050	
41.575	87.250	46.125	
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	
41.575	87.250	46.125	direkt: 1.784.430/ind.: 613.878
36.553	88.223		
1.162/3,2	1.537/1,7		
308	0		
854	1.537		
116	153		direkt: 890/indirekt: 0
658	765		direkt: 3.905/indirekt: 0
5,7	5,1		
37.715	89.759		
63,98			

Immobilienverzeichnis

Überblick Großbritannien





1
Belfast

1
Liverpool

1
Harlow

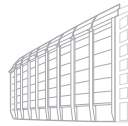
6
London

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

Großbritannien (£)



Nr.		50
Objektname		Mann Island
PLZ/Ort		Liverpool
Straße		Strand Street, L 3 Central
Internetadresse		mannislanddevelopments.com
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	1.855
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2009/5,8
Bau-/Umbaujahr		2011
Nutzfläche gesamt	in m ²	12.987
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	12.987/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		CA Halton, Knowsley
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	25,3
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.540/3.540
Restnutzungsdauer	in Jahren	66/66
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	52.200/52.250
Mittelwert	in Tausend	52.225
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	52.225
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	45.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	1.856/4,1
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	91
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	1.765
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend	0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	0
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	46.856
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	69,16






51	52	53	54
Athene Place	Paternoster House	Paternoster Square	Great Portland Street
London	London	London	London
EC4 A, 66–73 Shoe Lane & 22 St. Andrew Street	EC4, 65 St. Paul's Churchyard	EC4, 1 Paternoster Square	W1W, 5 Marylebone, 170,180, 190,196,200 Great Portland Street
	paternosterlondon.co.uk	paternosterlondon.co.uk	180greatportlandstreet.co.uk
B: 100	B: 80	B: 76	B: 75; E: 20
Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht	
2.492	1.790	721	2.429
07/2008/6,7	09/2001/13,5	09/2001/13,5	09/2008/6,5
2002	2003	2003	2007
13.775	7.564 ¹	1.898	9.975 ¹
13.775/0	7.564 ¹ /0	1.898/0	9.975 ¹ /0
Deloitte MCS Ltd.	Katten Muchin Rosenman	Gateley LLP	MJ Mapp LLP
0,0	10,5	1,2	8,5
0,0	18,0	0,0	0,0
4,1	4,2	7,4	3,4
k.A.	2.925	k.A.	4.762
k.A.	1.978 ¹⁰	k.A.	4.814
5.668/5.668	4.194/4.223	1.189/1.189	5.294/5.294
57/57	58/58	58/58	62/62
100.100/100.100	68.800/68.900	20.500/20.500	99.000/100.850
100.100	68.850	20.500	99.925
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
100.100	68.850	20.500	99.925
			79.500
			4.949/6,2
			3.181
			1.768
			495
			1.691
			3,5
			84.449
63,94	56,73	55,90	55,62

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

Großbritannien (£)

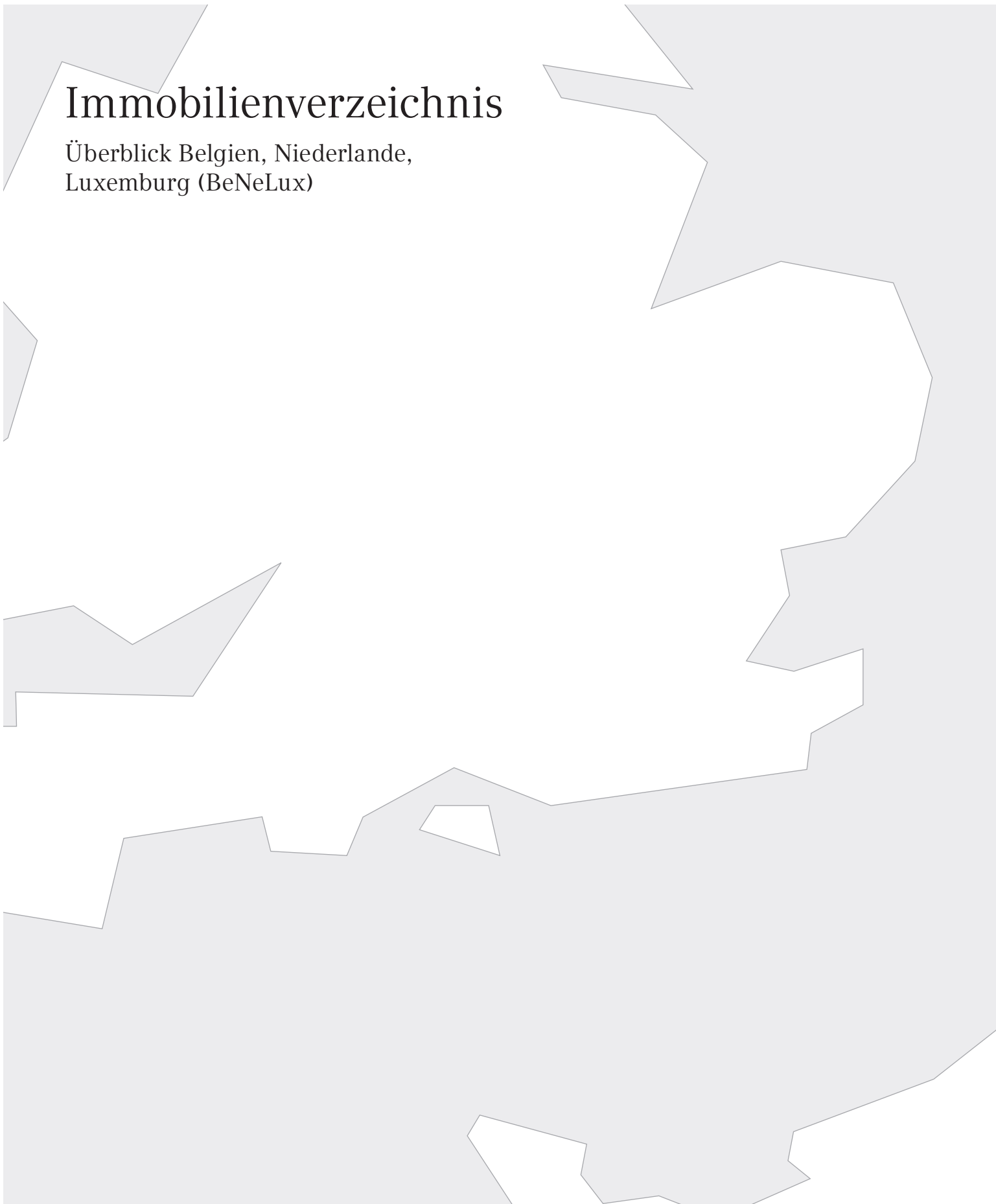


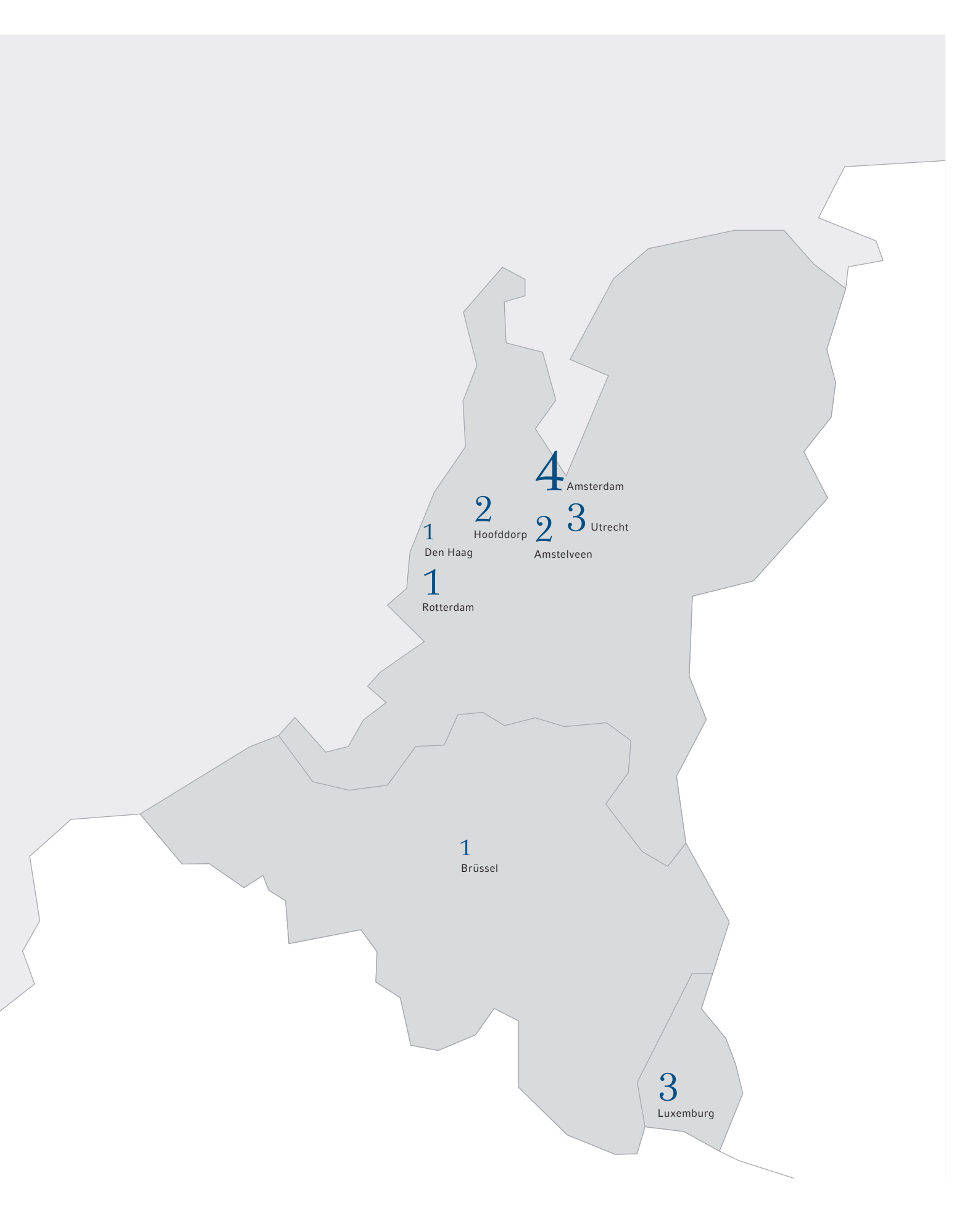
Nr.		55
Objektname		Victoria Square
PLZ/Ort		BT1 4 QG Belfast
Straße		Victoria Square 1
Internetadresse		victoriasquare.com
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	64.030
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2004/10,8
Bau-/Umbaujahr		2008
Nutzfläche gesamt	in m ²	66.695 ¹
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	66.695 ¹ /0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		House of Fraser (Stores)
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	6,8
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	0,1
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	10,4
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	16.788
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	16.482
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	18.264/18.264
Restnutzungsdauer	in Jahren	53/53
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	294.500/294.400
Mittelwert	in Tausend	294.450
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/99,90 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	294.156
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	
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 2014/2015	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	57,73

			Summe (£)	Summe (€)
				
56	57	58		
Westfield	Blackfriars Road	Comet		
London	London	Harlow		
Ariel Way	SE1, 46-49 Blackfriars Road	Essex CM 20 2DF 20-22 Edinburgh Way		
uk.westfield.com/london				
E: 100	H: 100	L: 59; S: 39		
Erbbaurecht				
160.695	1.735	59.689		
08/2004/10,6	12/2010/4,3	09/2008/6,5		
2008	2012	2008		
173.324 ¹	15.496	35.303		
173.324 ¹ /0	15.496/0	35.303/0		
Next Group plc	Accor UK Business	-		
3,3	0,0	100,0		
2,1	0	0,0		
5,8	17,0	0,0		
71.452	k.A.	0,0		
72.075	k.A.	0,0		
125.873/126.142	4.651/4.651	2.584/2.584		
53/53	57/57	43/43		
2.090.400/2.087.000	75.120/75.130	32.300/32.300		
2.088.700	75.125	32.300		
direkt/49,94 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %		
1.043.100	75.125	32.300	direkt: 1.492.125/ind.: 294.156	direkt: 2.037.865/ind.: 401.743
	65.328	31.022		
	3.363/5,1	2.360/7,6		
	874	1.231		
	2.489	1.130		
	336	236	direkt: 1.067/indirekt: 0	direkt: 1.458/indirekt: 0
	2.494	806	direkt: 4.991/indirekt: 0	direkt: 6.817/indirekt: 0
	7,4	3,4		
	68.691	33.383		
23,97	53,24	70,87		

Immobilienverzeichnis

Überblick Belgien, Niederlande,
Luxemburg (BeNeLux)





4 Amsterdam

2 Hoofddorp

2 3 Utrecht
Amstelveen

1 Den Haag

1 Rotterdam

1 Brussel

3 Luxemburg

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

Niederlande (€)



Nr.		59	60
Objektname		ten-thirty	Handelsplein
PLZ/Ort		1185 MC Amstelveen	1181 ZA Amstelveen
Straße		Burgemeester Rijnderslaan 10–30	Handelsplein 41–59
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 90
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	49.136	8.631
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	04/1997/18,0	12/2001/13,3
Bau-/Umbaujahr		1990	2004
Nutzfläche gesamt	in m ²	49.013 ¹	14.107
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	49.013 ¹ /0	14.107/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		–	BAT Nederland
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	100,0	14,4
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	0,0	14,1
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	–	2,7
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	27,0	3.284
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	447 ⁹	2.561 ^{8; 10}
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	8.283/8.283	3.260/3.280
Restnutzungsdauer	in Jahren	45/45	59/59
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	76.710/75.790	45.400/44.840
Mittelwert	in Tausend	76.250	45.120
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	76.250	45.120
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
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 2014/2015	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		46,54



61	62	63	64	65
Alpha Tower	Arena Toren B	Millenium Tower	Twin Towers	New Babylon
1101 BH Amsterdam	1101 HG Amsterdam	1043 NX Amsterdam	1077 ZZ Amsterdam	2594 AC Den Haag
De Entree 11-97	De Entree 201	Radarweg 29	Strawinskylaan 2001-2041/2501-2631	Bezuidenhoutseweg 57 newbabylon.nl
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht
967	1.179	7.964	8.033	11.434
02/2001/14,1	04/2002/13,0	07/2004/10,7	08/1996/18,6	09/2010/4,5
2000	2002	2004	1992	2010
20.062 ¹	19.679	42.035	23.980	12.023
20.062 ¹ /0	19.679/0	42.035/0	23.980/0	12.023/0
Amvest Management B.V.	ING Accounts Payable	Elsevier B.V.	Stibbe B.V.	PELS RIJCKEN
26,6	0,0	44,0	5,7	0,0
33,4	0,0	0,0	34,3	0,0
1,4	1,9	0,6	1,5	9,7
2.377	k.A.	k.A.	7.872	k.A.
2.052 ¹⁰	k.A.	k.A.	7.371	k.A.
3.568/3.567	3.475/3.475	7.598/7.391	7.899/7.919	2.341/2.341
55/55	57/57	59/59	47/47	65/65
44.590/44.750	47.840/47.650	98.810/97.690	106.570/107.200	41.000/40.970
44.670	47.745	98.250	106.885	40.985
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
44.670	47.745	98.250	106.885	40.985
				38.389
				965/2,5
				0
				965
				96
				521
				5,4
				39.354
		59,54		71,36

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

Niederlande (€)



Nr.		66	67
Objektname		Orion Building	Irdeto
PLZ/Ort		2132 WT Hoofddorp	2132 TZ Hoofddorp
Straße		Siriusdreef 30-72	Taurusavenue
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	12.581	5.195
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	07/1998; 12/2001/16,9	12/2009/5,3
Bau-/Umbaujahr		1999	2010
Nutzfläche gesamt	in m ²	11.147	9.229
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	11.147/0	9.229/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		PostNL Pakketten Benelux	Irdeto Access B.V.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	19,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,6	4,6
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	1.938/1.936	1.901/1.901
Restnutzungsdauer	in Jahren	54/54	65/65
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	24.680/24.620	29.210/28.770
Mittelwert	in Tausend	24.650	28.990
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	24.650	28.990
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		32.827
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		941/2,9
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		941
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend		94
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		438
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		4,7
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		33.768
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		68,99



68	69	70	71	
Blaak 31	Berenschot Gebäude	Cirqada	Rijnzathe 16	
3011 TA Rotterdam	3526 KS Utrecht	3454 PV Utrecht	3454 PV Utrecht	
Blaak 31	Europalaan 40, Endrachtlaan 1+3	Orteliuslaan 1000	Rijnzathe 16, De Meern	
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	
	Erbbaurecht	Erbbaurecht		
3.030	8.084	12.151	4.878	
07/2010/4,7	02/1999/16,1	12/2001/13,3	02/2004/11,1	
2010	2001	2004	2004	
23.182	16.482	35.816	6.657	
23.182/0	16.482/0	35.816/0	6.657/0	
Loyens & Loeff N.V.	Berenschot Groep B.V.	Rijksgebouwendienst	EsperantoXL bv	
11,9	0,3	21,3	76,9	
2,5	42,4	0,0	1,4	
4,4	3,3	2,0	0,6	
k.A.	3.481	k.A.	k.A.	
k.A.	3.319	k.A.	k.A.	
4.718/4.718	3.113/3.113	6.859/6.690	896/928	
65/65	56/56	59/59	59/59	
72.340/72.200	43.720/43.700	95.110/93.150	10.250/10.630	
72.270	43.710	94.130	10.440	
direkt/100,00 %	direkt /100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	
72.270	43.710	94.130	10.440	direkt: 734.095/indirekt: 0
72.293				
2.382/3,3				
0				
2.382				
236				direkt: 426/indirekt: 0
1.237				direkt: 2.196/indirekt: 0
5,2				
74.675				
62,27		60,55		

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

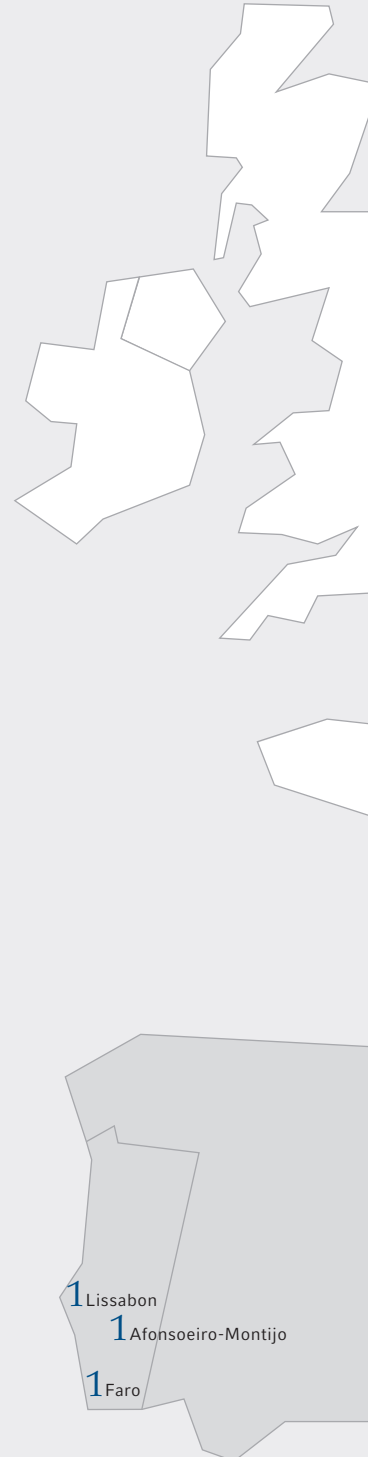
Belgien (€)



Nr.		72
Objektname		City Atrium
PLZ/Ort		1210 Brüssel
Straße		Rue du Progrès 50–56
Internetadresse		
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	6.960
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	12/2002/12,3
Bau-/Umbaujahr		2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	47.784
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	47.784/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		Regie de Batiments
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	16,8
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	9.857/9.857
Restnutzungsdauer	in Jahren	58/58
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	183.600/182.400
Mittelwert	in Tausend	183.000
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	183.000
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	
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 2014/2015	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	27,32

Immobilienverzeichnis

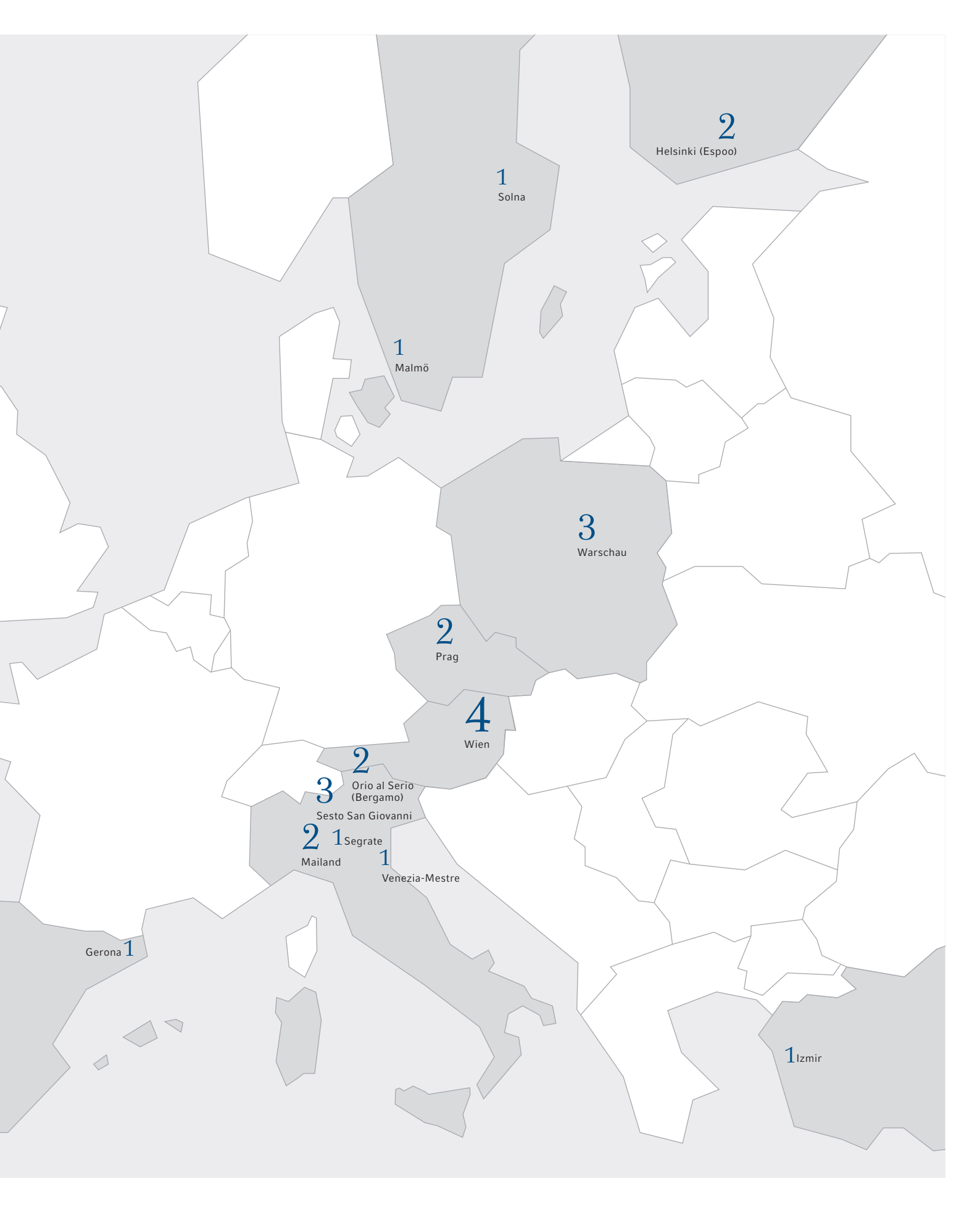
Überblick Italien, Österreich, Portugal, Schweden, Finnland,
Tschechien, Polen, Türkei, Spanien



1 Lissabon

1 Afonsoeiro-Montijo

1 Faro



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

Italien (€)



Nr.		76	77
Objektname		Fastweb	Torre Alfa
PLZ/Ort		20126 Mailand	20097 Mailand (San Donato)
Straße		Viale Fulvio Testi 280/6	Via dell'Unione Europea 6
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	11.750	3.750
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	07/2007/7,7	11/2007/7,4
Bau-/Umbaujahr		1989/2005	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	16.415	21.105
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	16.415/0	21.105/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Fastweb S.p.A.	EniServizi S.p.A.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	5,8
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	0,3	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,9	3,7
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.213/3.146	4.004/4.007
Restnutzungsdauer	in Jahren	52/52	58/58
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	43.560/43.380	56.020/55.930
Mittelwert	in Tausend	43.470	55.975
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	43.470	55.975
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
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 2014/2015	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		







78	79	80	81	82
Le Quattro Porte	ABB-Gebäude	Edison Park Center	Edison Park Center	Orio Center
20090 Segrate	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni	24050 Orio al Serio (Bergamo)
Via Circonvallazione Idroscalo	Viale Tommaso Edison 50/ Via Luciano Lama 33	Viale Tommaso Edison 110A/110B	Viale Tommaso Edison 110C	Via Portico 71
		edisonparkcenter.it	edisonparkcenter.it	oriocenter.it
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	E: 100
				Teileigentum
121.099	11.564	8.523	3.897	47.440
09/2004/10,5	06/2001/13,8	07/2007/7,7	06/2011/3,8	06/2000/14,8
2004	2001	2009	2009	1998/2004
34.520	27.008	25.803	12.889	52.094 ¹
34.520/0	27.008/0	25.803/0	12.889/0	52.094 ¹ /0
IBM Italia S.p.A.	ABB CAP S.P.A.	Heineken Italia Spa	M.E. 2015 S.r.l.	L' Innominato S.p.A.
0,0	0,0	34,7	23,5	0,2
0,0	0,0	1,4	14,1	3,1
4,9	7,1	3,0	1,4	2,8
k.A.	k.A.	k.A.	1.834	23.682
k.A.	k.A.	k.A.	815 ⁸	23.227
7.302/7.302	4.972/4.972	4.807/4.807	2.385/2.385	22.773/22.787
59/59	56/56	64/64	64/64	45/45
99.700/99.710	75.250/74.400	61.450/61.450	28.820/28.810	334.800/335.600
99.705	74.825	61.450	28.815	335.200
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
99.705	74.825	61.450	28.815	335.200
			38.600	
			2.199/5,7	
			1.489	
			710	
			219	
			1.352	
			6,2	
			40.799	
	42,77		55,60	

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015


Italien (€)





Nr.		83
Objektname		Le Barche
PLZ/Ort		30172 Venezia-Mestre
Straße		Piazza XXVII Ottobre
Internetadresse		centrolebarche.it
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	2.454
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	01/2002/13,2
Bau-/Umbaujahr		1964/1996/2009
Nutzfläche gesamt	in m ²	12.754
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	12.754/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		Coin Spa
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	9,7
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.061/3.061
Restnutzungsdauer	in Jahren	42/42
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	47.620/47.600
Mittelwert	in Tausend	47.610
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,0 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	47.610
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	
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 2014/2015	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

Summe		Österreich (€)		
				
84		85	86	87
Orio Hotel		Optimum	Town Town	Town Town
24050 Orio al Serio (Bergamo)		1020 Wien	1030 Wien	1030 Wien
Via Portico 75		Dresdner Straße 81–85, Traisengasse 1	Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3 towntown.at	Erdbergstraße 135, Thomas-Klestil-Platz 2 towntown.at
H: 100		B: 100	B: 100	B: 100
7.274		3.337	1.184	1.007
03/2008/7,0		10/2000/14,5	01/2009/6,2	01/2009/6,2
2008		2000	2009	2009
5.237		17.023	4.625	4.840
5.237/0		17.023/0	4.625/0	4.840/0
NH Italia Spa		Stadt Wien	Soravia Properties GmbH	Generali Versicherungs AG
0,0		11,5	0,0	0,0
0,0		4,2	0,0	0,0
10,5		1,6	3,6	3,4
k.A.		1.983	k.A.	k.A.
k.A.		2.128	k.A.	k.A.
950/950		2.428/2.428	666/666	747/747
53/53		55/55	64/64	64/64
12.390/12.380		36.500/36.500	11.800/11.850	13.300/13.290
12.385		36.500	11.825	13.295
direkt/100,0 %		direkt/100,00 %	indirekt/99,90 %	indirekt/99,90 %
12.385	direkt: 659.990/ind.: 99.445	36.500	11.813	13.282
			12.618	1.329.500
			316/2,5	335/2,4
			0	0
			316	335
	direkt: 219/indirekt: 0		0	0
	direkt: 1.352/indirekt: 0		0	0
			0,0	0,0
			12.934	14.181

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

	Österreich (€)	Summe
		
Nr.	88	
Objektname	Galaxy 21	
PLZ/Ort	1020 Wien	
Straße	Praterstraße 31	
Internetadresse	galaxy21.at	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	1.771
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	11/1996/18,4
Bau-/Umbaujahr		2002
Nutzfläche gesamt	in m ²	17.808
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	17.808/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		Samsung Electronics
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	1,5
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	0,3
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	4,2
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	3.791
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	3.876
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	4.168/4.361
Restnutzungsdauer	in Jahren	57/57
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	70.700/72.890
Mittelwert	in Tausend	71.795
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	71.795
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	
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 2014/2015	in Tausend	direkt: 0/indirekt: 0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	direkt: 0/indirekt: 0
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	



Portugal (€)			Summe
			
89	90	91	
Montijo Retail Park	Forum Algarve	Armazens do Chiado	
2870–100 Montijo (Afonsoeiro)	8000–126 Faro	1200–250 Lissabon	
Estrada do Pau Queimado/ Circular Externa	Estrada Nacional 125 km 103	Rua do Carmo 2/Rua Nova do Almada 114/Rua do Crucifixo	
	forumalgarve.net	armazensdochiado.com	
E: 100	E: 100	E: 70; H: 25	
	Teileigentum		
34.880	35.415	3.145	
05/2009/5,9	05/2000/14,9	12/1997/17,3	
2009	2001	1999	
19.928	24.817 ¹	12.616	
19.928/0	24.817 ¹ /0	12.616/0	
–	Zara Confeccooes	FNAC Portugal	
100,0	3,1	13,2	
0	26,9	6,8	
–	3,0	3,5	
0	7.643	3.599	
0	7.756	3.609	
1.181/1.088	7.900/7.826	4.808/4.759	
44/44	46/46	54/54	
10.300/10.500	111.300/110.100	74.200/72.900	
10.400	110.700	73.550	
indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %	direkt/100,00 %	
10.400	110.700	73.550	direkt: 73.550/ind.: 121.100
24.256			
905/3,7			
0			
905			
89			direkt: 0/indirekt: 89
364			direkt: 0/indirekt: 364
4,1			
25.161			

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

Schweden (SEK)





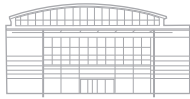
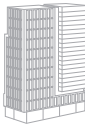
Nr.		92
Objektname		Solna Port
PLZ/Ort		16983 Solna
Straße		Rasundavägen 2-16/ Brahelund 2
Internetadresse		
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	i.B./B
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	13.090
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	11/2003/11,4
Bau-/Umbaujahr		2001/2015 ²
Nutzfläche gesamt	in m ²	43.709 ³
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	43.709 ³ /0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		im Bau
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	-
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	-
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	-
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	-
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	-
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohrertrag	in Tausend	99.776/98.291
Restnutzungsdauer	in Jahren	56/56
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	1.164.600/1.165.500
Mittelwert	in Tausend	1.165.050
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	1.165.050
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	
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 2014/2015	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	35,77

	Summe in SEK	Summe in €	Finnland (€)
			
93			94
Malmö Plaza			LSCK-Life Science Center
21212 Malmö			2150 Helsinki (Espoo)
Pilgatan 1, 9–15/ Fredsgatan 8–14, 19–23			Keilaranta 10,12,14,16
entremalmo.se			
i.B./E			B: 100
23.662			19.992
10/2006/8,5			06/2009/5,8
2009/2015 ²			2008
40.635 ³			31.929 ¹
38.009 ³ /2.626			31.929 ¹ /0
im Bau			CSC Tieteen
–			15,9
–			5,4
–			3,5
–			6.747
–			6.756
103.759/106.464			6.909/7.012
54/54			60/60
1.300.000/1.382.000			106.500/107.500
1.341.000			107.000
direkt/100,00 %			indirekt/100,00 %
1.341.000	direkt: 2.506.050/indirekt: 0	direkt: 269.045/indirekt: 0	107.000
1.670.529			118.912
50.461/3,0			4.249/3,6
4.800			1.890
45.661			2.359
5.046	direkt: 5.046/indirekt: 0	direkt: 542/indirekt: 0	425 ¹²
21.866	direkt: 21.866/indirekt: 0	direkt: 2.348/indirekt: 0	1.793 ¹²
4,4			4,3
1.720.990			123.161
57,15			37,38

¹² 269T EUR der zur Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.141 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

	Finland (€)	Summe	
			
Nr.	95		
Objektname	Lintulahti		
PLZ/Ort	500 Helsinki		
Straße	Lintulahdenkatu 10		
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	3.402	
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	08/2010/4,6	
Bau-/Umbaujahr		2009	
Nutzfläche gesamt	in m ²	10.549	
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	10.549/0	
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Aspo Oyj	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	5,6	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	4,2	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,9	
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.	
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.	
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	2.345/2.399	
Restnutzungsdauer	in Jahren	64/64	
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	38.600/39.400	
Mittelwert	in Tausend	39.000	
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/100,00 %	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	39.000	direkt: 0/indirekt: 146.000
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	39.200	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	1.151/2,9	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	157	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	994	
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend	115	direkt: 0/indirekt: 540
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	614	direkt: 0/indirekt: 2.407
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	5,4	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	40.351	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	25,64	

Tschechien (€)		Summe	Polen (€)
			
96	97		98
Charles Square Center	Metropole Zlicin		J 44
12000 Prag	15521 Prag		00-026 Warschau
Karlovo namesti 10	Revnická 1 metropole.cz		Aleje Jerozolimskie 44
B: 77	E: 100		B: 60/E: 40
			Erbbaurecht
4.491	132.025		3.199
08/2007/7,6	05/2004/10,9		12/2014/0,3
2002	2004		1990
20.079 ¹	55.626		8.027
20.079 ¹ /0	55.626/0		8.027/0
Philip Morris	Electro World s.r.o.		-
46,4	5,9		-
9,1	8,3		-
2,0	3,6		-
2.036	10.973		-
2.193	11.253		-
4.241/4.366	11.079/11.079		0/0
57/57	49/49		17/17
67.000/66.900	160.000/159.500		31.800/31.800
66.950	159.750		31.800
indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %		
66.950	159.750	direkt: 0/indirekt: 226.700	31.800
	15 ²		18.856
	49,3/329		2.424/12,9
	0		0
	49,3		2.424
	5 ¹³	direkt: 0/indirekt: 4	81
	31 ¹³	direkt: 0/indirekt: 31	2.343
	5,7		9,7
	64		21.280
	40,06		43,40

¹³ 4T EUR der zur Abschreibung des Geschäftsjahres und 30T EUR der zur Abschreibung verbleibenden den ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

Polen (€)



Nr.		99	100
Objektname		Tulipan House	Harmony Office Center
PLZ/Ort		02-672 Warschau	02-593 Warschau
Straße		Ulica Domaniewska 50a	Zaryna Street 2A
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	11.236	8.312 ¹
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2008/6,8	05/2010/4,9
Bau-/Umbaujahr		2008	2008
Nutzfläche gesamt	in m ²	18.634	19.267
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	18.634/0	19.267/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Huawei Polska	Bank Millenium S.A.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	16,6	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	9,4	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,8	4,7
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	1.939	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	2.701 ^{9; 10}	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.282/3.399	3.736/3.791
Restnutzungsdauer	in Jahren	63/63	63/63
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	50.600/50.800	57.600/57.500
Mittelwert	in Tausend	50.700	57.550
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	50.700	57.550
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		54.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		1.540/2,9
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		55
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		1.485
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend		0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		0
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		0,0
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		55.540
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	44,77	56,99

Summe (€)	Türkei (€)	Spanien (€)
		
	101	102
	Bornova Center	Espai Girones
	35100 Izmir	Salt
	Kazim Dirik Mahallesi 372 Sokak	Subsector 1 Pla de Salt
	forumbornova.com	espaigirones.com
	E: 100	E: 100
	Teilerbbaurecht	
	200.000	57.278
	07/2005; 10/2006/9,9	05/2005/9,9
	2006	2005
	62.071	47.339
	62.071/0	47.339/0
	Mapa Mobilya ve – IKEA	Caprabo, SA
	0,1	5,9
	15,0	34,8
	2,8	2,8
	18.435	10.065
	18.253	9.641
	17.638/17.632	10.142/10.094
	33/33	50/50
	185.560/185.400	141.200/141.200
	185.480	141.200
	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
direkt: 140.050/indirekt: 0	185.480	141.200
direkt: 81/indirekt: 0		
direkt: 2.343/indirekt: 0		
	35,04	

Immobilienverzeichnis

Überblick Singapur, Japan, USA

Fukuoka **1**

2
Singapur







1 Miami/Florida


Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

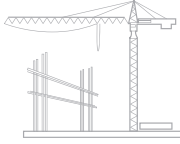
Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN	
IMMOBILIENINFORMATIONEN	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren
Bau-/Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²
VERMIETUNGSINFORMATIONEN	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE	
INVESTMENTINFORMATIONEN	
Investitionsart/Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
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 2014/2015	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Singapur (SGD)		Summe (SGD)	Summe (€)
			
103	104		
Robinson Road	Shenton Way		
68895 Singapur	79120 Singapur		
71 Robinson Road	78 Shenton Way		
B: 100	B: 100		
Erbbaurecht	Erbbaurecht		
2.279	7.194 ¹		
09/2008/6,5	01/2008/7,2		
2009	1988/2009		
22.322	33.630 ¹		
22.322/0	33.630 ¹		
Ogilvy & Mathers	American Home Assurance		
1,3	14,8		
6,6	30,9		
4,4	1,9		
28.250	30.685		
31.262 ¹⁰	30.532		
30.492/30.811	35.608/35.494		
64/64	49/49		
644.300/643.700	625.600/625.300		
644.000	625.450		
indirekt/100,00 %	indirekt/50,00 %		
644.000	312.725	direkt: 0 / indirekt: 956.725	direkt: 0 / indirekt: 641.546
743.750			
45.745/6,2			
0			
45.745			
4.557 ¹⁴		direkt: 0 / indirekt: 4.557	direkt: 0 / indirekt: 3.056
15.835 ¹⁴		direkt: 0 / indirekt: 15.835	direkt: 0 / indirekt: 10.618
3,5			
789.495			
	54,84		

¹⁴ 3.201T SGD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 11.203T SGD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2015

	Japan (JPY)	Summe (JPY)
		
Nr.	105	
Objektname	Commercial Mall Hakata	
PLZ/Ort	Fukuoka	
Straße	2-26 Tokoji-cho	
Internetadresse		
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	10.688
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	11/2007/7,4
Bau-/Umbaujahr		2005
Nutzfläche gesamt	in m ²	9.753
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	9.753/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter	Culture Convinience Club	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	25,3
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	82,4
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,0
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	349.784
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	396.921
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	442.145/447.839
Restnutzungsdauer	in Jahren	50/50
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	6.518.000/6.360.000
Mittelwert	in Tausend	6.439.000
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote	indirekt/100,00 %	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	6.439.000
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	direkt: 0/ind.: 6.439.000
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 2014/2015	in Tausend	direkt: 0/indirekt: 0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	direkt: 0/indirekt: 0
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

Summe (€)	USA (USD)	Summe (USD)	Summe (USD)
			
	106		
	800 Lincoln Road		
	33139 Miami Beach, FL		
	800+810 Lincoln Road		
	i.B./E		
	1.394		
	10/2014/0,5		
	1935		
	2.506		
	2.506/0		
	-		
	-		
	-		
	-		
	-		
	-		
	6.024/6.329		
	49/49		
	109.700/111.000		
	110.350		
	indirekt/100,00 %		
direkt: 0/indirekt: 49.626	88.200	direkt: 0/indirekt: 88.200	direkt: 0/indirekt: 81.425
	88.200		
	2.005/2,3		
	1.590		
	415		
direkt: 0/indirekt: 288	200	direkt: 0/indirekt: 200	direkt: 0/indirekt: 217
direkt: 0/indirekt: 2.641	1.804	direkt: 0/indirekt: 1.804	direkt: 0/indirekt: 1.954
	5,0		
	90,205		
	81,56		

- B Bürogebäude
- E Einzelhandelsgebäude
- H Hotelgebäude
- L Logistikgebäude
- U unbebautes Grundstück
- S sonstige Nutzung
- W Wohngebäude

- 1 Neuvermessung
- 2 geplante Fertigstellung
- 3 Fläche laut Planung
- 8 Leerstandserhöhung
- 9 Leerstandsabbau
- 10 Gewährung der mietfreien Zeit
- 11 Verkauf, Kaufvertrag unterzeichnet
- 12 Reduzierung der mietfreien Zeit
- 13 Mieterhöhung
- 14 Mietreduzierung
- 15 Übergang in Projektstatus

Währungsumrechnungskurse zum 31.03.2015

Kurs: 1€ = 0,7322 GBP
 Kurs: 1€ = 9,3146 SEK
 Kurs: 1€ = 129,75 JPY
 Kurs: 1€ = 1,49128 SGD
 Kurs: 1€ = 1,0832 USD

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)

Leerstandsquotenermittlung nach BVI-Methode. Die Angaben erfolgen in Prozent der Jahresbruttosollmiete aus dem Objekt.

Restlaufzeit der Mietverträge

Angegeben wird die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge eines Objekts in Jahren. Basis für die Gewichtung ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Nettosollmiete eines Objekts.

Mieteinnahmen im GJ 2014/2015

Summe der Sollstellungen (Nettosollmieten), wobei Leerstandszeiten und vertraglich vereinbarte Mietfreizeiten mit Null angesetzt sind. Bei Liegenschaften, die im Laufe des Geschäftsjahres in den Bestand übergegangen sind, wurden die Mieteinnahmen ab Übergang berücksichtigt. Mieteinnahmen von Liegenschaften in Ländern mit anderen Währungen wurden mit dem Fremdwährungskurs vom 30. März 2015 in Euro umgerechnet.

Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016

Summe der prognostizierten Mieteinnahmen (Nettosollmieten), wobei Leerstandszeiten und vertraglich vereinbarte Mietfreizeiten mit Null angesetzt sind.

Die Prognose der Mieteinnahmen erfolgt bezogen auf die einzelne Liegenschaft, in Einzelfällen sogar bis auf Mieteinheitsebene, unter Berücksichtigung der jeweiligen Region und des Marktes. Allgemeine volkswirtschaftliche Prognosen, wie z. B. Entwicklung von Indexwerten, basieren auf der Einschätzung der volkswirtschaftlichen Abteilung der Commerzbank.

Mieteinnahmen von Liegenschaften in Ländern mit anderen Währungen wurden in Fremdwährung geplant und mit einem prognostizierten Durchschnittskurs p. a. in Euro umgerechnet.

Abweichungen zwischen den Mieteinnahmen des abgelaufenen Geschäftsjahres beziehungsweise den prognostizierten Mieteinnahmen des folgenden Geschäftsjahres und den gutachterlichen Bewertungsmieten können unter anderem aus folgenden Gründen auftreten:

- Die vereinbarten Nettosollmieten liegen oberhalb bzw. unterhalb der gutachterlichen Miete.
- Die Nettosollmiete wird ohne Berücksichtigung der leerstands- und mietfreien Zeiten ausgewiesen, während im Gutachten dieser Mietausfall als Wertabschlag und nicht in der gutachterlichen Bewertungsmiete berücksichtigt wird.
- Die Nettosollmieten unterliegen einer Periodenbetrachtung, während die gutachterlichen Bewertungsmieten zu einem bestimmten Stichtag ausgewiesen werden. Bemerkenswerte Abweichungen werden im Immobilienverzeichnis bei den entsprechenden Immobilien erläutert.

Gutachterinformationen

Nach Umstellung auf das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sind die Vermögensgegenstände stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen. Daher werden zu den Parametern Bewertungsmiete/Rohertrag, Restnutzungsdauer und Verkehrswert jeweils zwei Angaben ausgewiesen.

Bewertungsmiete/Rohertrag

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.

Restnutzungsdauer

Vom Bewerter festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag der letzten Bewertung.

Verkehrswert

Vom Bewerter festgestellter Verkehrswert zum Stichtag der letzten Bewertung. Im Bau befindliche Liegenschaften werden mit ihrem prognostizierten Wert zur Fertigstellung dargestellt.

Mittelwert

Der arithmetische Mittelwert aus den beiden festgestellten Verkehrswerten zum Stichtag der letzten Bewertung.

Kaufpreis

Kaufpreis der erworbenen Immobilie. Angabe nur für Immobilienerwerbe seit dem 16. August 2008.

Anschaffungsnebenkosten

Absoluter Betrag der Anschaffungsnebenkosten im Sinne des § 248 Absatz 3 Satz 2 und 3 des Kapitalanlagegesetzbuches für Immobilienerwerbe ab 16. August 2008.

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt den Grad der aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel für die Immobilienanlagen. Diese berechnet sich aus dem Verhältnis (in Prozent) zwischen den aufgenommenen Fremdfinanzierungsmitteln zum Mittelwert der Immobilienanlagen. Dabei wird aufgeschlüsselt nach Immobilien – Direktanlagen und Immobilien – Indirektanlagen sowie den Währungen der jeweils aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel. Berechnung: (Fremdfinanzierungsmittel/Mittelwert der Immobilienanlagen) x 100.

k. A.

Zum Schutz der Mieter erfolgt dann keine Angabe, wenn in der betreffenden Liegenschaft zum Berichtsstichtag weniger als fünf Mieter vorhanden sind oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 Prozent oder mehr von einem Mieter stammen.

Stellplätze

Stellplätze sind in den Mieteinnahmen enthalten, werden aber nicht in den Flächenangaben ausgewiesen.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2015






Deutschland (EUR)



Nr.	19	20
Objektname	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt
PLZ/Ort	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt
Straße	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Stadtgalerie Schweinfurt KG Heegbarg 30 22391 Hamburg
Gesellschaftskapital	16.500.000	169.100.000
Beteiligungsquote	in % 99,99	75,00
Gesellschafterdarlehen	-	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	11/2002	08/2007
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend 79/-	1.075/-

Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Firma und Sitz der Gesellschaft	
Gesellschaftskapital	
Beteiligungsquote	in %
Gesellschafterdarlehen	
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend

Frankreich (EUR)






				
21	31	32	33	35
Theresien Center	Les Arcs de Seine	Rives de Bercy	Europlaza	Cap Sud
94315 Straubing	92000 Boulogne-Billancourt	94220 Charenton-le-Pont	92400 Courbevoie	92120 Montrouge
Oberer-Thor-Platz 3	32-34 Quai du Pont du Jour	3/5 Quai de Bercy 1 Avenue de la Liberté	20 Avenue André Prothin	162 Av. de la République/ 104 Av. Marx Dormoy
Theresien-Center GmbH & Co. KG Helfmann-Park 5 65760 Eschborn		CeGeREAL S.A.* 21-25 Rue de Balzac 75008 Paris		Commerz Real Cap Sud SAS 21 Rue Balzac 75008 Paris
4.000.200		160.470.000		2.040.000
94,90		59,78		100,00
-	-	-	-	28.551.438
06/2009	08/2000	11/2001	06/1999	06/2008
586/-	-/-	-/-	-/-	-/-

*Doppelstöckige Struktur

Großbritannien (GBP)

Belgien (EUR)

Luxemburg (EUR)

				
55	72	73	74	75
Victoria Square	City Atrium	Président A	Président B	Président C
BT1 4 QG Belfast	1210 Brüssel	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg
Victoria Square 1	50/56 Rue du Progrès	37a Avenue John F. Kennedy Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy Rue Albert Borschette
CGI Victoria Square Limited 3 More London Riverside SE1 2AQ, London	Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, Bfk 204 1000 Brüssel	Président A S.A. 46 A, Avenue J.F Kennedy 1855 Luxemburg	Président B S.A. 46 A, Avenue J.F Kennedy 1855 Luxemburg	Président C S.A. 46 A, Avenue J.F Kennedy 1855 Luxemburg
86.753.146	4.957.871	31.000	2.630.970	31.000
99,90	100,00	100,00	100,00	100,00
-	-	-	-	-
06/2004	12/2002	05/2007	05/2007	05/2007
-/-	-/-	-/-	-/-	-/-

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2015

Italien (EUR)








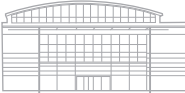
Nr.	76	77
Objektname	Fastweb	Torre Alfa
PLZ/Ort	20126 Mailand	20097 Mailand (San Donato)
Straße	Viale Fulvio Testi 280/6	Via dell'Unione Europea 6
Firma und Sitz der Gesellschaft	Lacerta Immobiliare S.r.l. Via Cordusio 2 20123 Mailand	Alfa S.r.l. Via Cordusio 2 20123 Mailand
Gesellschaftskapital	10.000	10.000
Beteiligungsquote	in % 100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	26.200.000	35.500.000
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	07/2007	11/2007
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend -/-	-/-

Finnland (EUR)



Nr.	94	95
Objektname	Swing Life Science Center	Lintulahti
PLZ/Ort	2150 Helsinki (Espoo)	500 Helsinki
Straße	Keilaranta 10, 12, 14, 16	Lintulahdenkatu 10
Firma und Sitz der Gesellschaft	Life Science Center Keilaniemi Oy c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki	Kiint. Oy Lintulahdenvuori c/o Newsec Asset Management Oy PL52 00101 Helsinki
Gesellschaftskapital	2.500	2.523
Beteiligungsquote	in % 100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	68.700.000	18.350.000
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	06/2009	08/2010
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend 651/1.141	614/-

Österreich (EUR)		Portugal (EUR)	
			
86	87	89	90
Town Town	Town Town	Montijo Retail Park	Forum Algarve
1030 Wien	1030 Wien	2870-100 Montijo (Afonsoeiro)	8000-126 Faro
Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Erdbergstraße 135, Thomas-Klestil-Platz 2	Estrada do Pau Queimado/ Circular Externa	Estrada Nacional 125 km 103
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 da Liberdade 224 1250-148 Lissabon	Forum Algarve, Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. II & Comandita Avenida da Liberdade 224 1250-148 Lissabon
70.000	70.000	100.000	10.000.000
99,90	99,90	100,00	100,00
-	-	8.535.000	35.000.000
01/2009	01/2009	05/2009	05/2000
-/-	-/-	364/-	-/-

Tschechien (CZK)	Tschechien (EUR)	Tschechien (CZK)
		
96		97
Charles Square Center		Metropole Zlicin
12000 Prag		15521 Prag
Karlovo náměstí 10		Revnická 1
Charles Square Center s.r.o. Karlovo náměstí 10 Prag 2, PSC 120 00		CGI Metropole s.r.o. Řevnická 1/c.p. 121 Prag 5, PSC 155 21
220.000		100.000
100,00		100,00
	47.000.000	-
08/2007		05/2004
-/-		5,5/831




Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2015

Singapur (SGD)



Nr.		103
Objektname		Robinson Road
PLZ/Ort		68895 Singapur
Straße		71 Robinson Road
Firma und Sitz der Gesellschaft		CR-71 Robinson Road Singapore Private Limited 80 Robinson Road #02-00/ 068898 Singapur
Gesellschaftskapital		459.000.000
Beteiligungsquote	in %	100,00
Gesellschafterdarlehen		313.250.000
Erwerbsdatum/Gründungsdatum		09/2008
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend	4.632/11.203

Nr.		
Objektname		
PLZ/Ort		
Straße		
Firma und Sitz der Gesellschaft		
Gesellschaftskapital		
Beteiligungsquote	in %	
Gesellschafterdarlehen		
Erwerbsdatum/Gründungsdatum		
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend	

	Japan (EUR)		Japan (EUR)	Japan (JPY)
				
	104		105	
	Shenton Way		Commercial Mall Hakata	
	79120 Singapur		Fukuoka	
	78 Shenton Way		2-26 Tokoji-cho	
	CG-78 Shenton Way Singapore			
	Private Limited	CR-Kamiyacho	Commercial Mall Hakata	
	80 Raffles Place #32-01	GmbH & Co. KG	GmbH & Co. KG	
	Uob Plaza	Friedrichstraße 25	Friedrichstraße 25	
	048624 Singapur	65185 Wiesbaden	65185 Wiesbaden	
	314.052.189	10.000	15.000.000	
	50,00	100,00	100,00	
	-			6.486.880.000
	01/2008	09/2008	11/2007	
	-/-		-/-	

USA (USD)			Australien (AUD)
	106		
	800 Lincoln Road		
	33139 Miami Beach, FL		
	800+810 Lincoln Road		
	South Beach Tristar LLC c/o DLA Piper, 1251 Avenue of the Americas 27th Floor, New York New York 10020	CR Palm Beach LLC 2711 Centerville Road, Suite 400, City of Wilming- ton, County of New Castle 19808 Delaware	CR US-Invest LLC 2711 Centerville Road, Suite 400, City of Wilming- ton, County of New Castle 19808 Delaware
	8.830.000	-	50.000
	100,00	-	100,00
	-	-	-
	10/2014	-	06/2014
	1.804/-	-/-	-/-

148

ZAHLEN UND FAKTEN

150	Renditen und Bewertung
160	Liquiditätsmanagement
163	Währungsmanagement
171	Finanzierungsmanagement
174	Risikobericht
181	Anlegerstruktur
182	Entwicklung des Fondsvermögens
183	Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
184	Vermögensübersicht
190	Vermögensaufstellung
218	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung
222	Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
232	Ertrags- und Aufwandsrechnung
256	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
260	Ausschüttung
262	Anhang
274	Vermerk des Abschlussprüfers
276	Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber
304	Bescheinigung

Renditen und Bewertung

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2014/2015

Vollkonsolidierter Ansatz (Direkt-Investments und Beteiligungen)	D	GB	NL	F	A	P	I	E	S	LU
I. Immobilien										
Bruttoertrag	6,6	6,7	6,6	5,7	5,5	6,2	7,0	8,0	4,4	4,1
Bewirtschaftungsaufwand	-1,5	-2,0	-1,9	-2,3	-1,0	-1,0	-2,7	-1,5	-7,5	-2,6
Nettoertrag	5,1	4,7	4,7	3,4	4,5	5,2	4,3	6,6	-3,1	1,4
Wertänderung ³	0,5	3,8	-4,9	-0,6	1,2	-1,4	-0,3	-0,5	-7,6	1,9
Immobilienergebnis	5,6	8,5	-0,2	2,9	5,7	3,8	4,0	6,1	-10,6	3,3
Ausländische Ertragsteuern	0,0	-0,4	-0,1	-0,3	0,0	-0,9	-0,9	-1,5	0,0	-0,6
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	0,0	-0,7	0,0	-0,1	-0,6	0,1	-0,1	-0,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,6	8,2	-0,4	1,9	5,7	2,8	2,4	4,7	-10,7	2,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,5	11,4	-1,9	1,6	5,7	2,8	2,4	4,7	-11,8	2,6
Währungsänderung	0,0	-0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	0,0
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	5,5	10,8	-1,9	1,6	5,7	2,8	2,4	4,7	-12,3	2,6
II. Liquidität⁴										
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten										
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)										
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ²										
Immobilien	1.875	2.197	672	2.361	141	194	726	130	268	217
Kreditvolumen	0	882	231	612	0	0	48	0	18	0
Liquidität										
Fondsvolumen										

Stand: 31. März 2015

									in % ¹
	FI	TR	J	SGP	PL	CZ	USA	B	Gesamt
	6,5	12,2	5,2	5,6	5,6	5,9	0,0	5,8	6,3
	-1,1	-2,1	-0,6	-3,5	-3,8	-1,7	-1,1	-0,1	-2,2
	5,4	10,2	4,6	2,1	1,8	4,2	-1,1	5,6	4,1
	-1,3	0,7	-5,6	1,9	7,0	-1,6	0,0	4,2	0,4
	4,1	10,9	-1,0	4,0	8,8	2,6	-1,1	9,9	4,5
	-0,1	-2,7	-0,3	-0,3	0,0	-0,4	0,4	-1,2	-0,4
	0,1	0,5	0,0	0,0	-1,3	-0,5	0,0	-1,8	-0,3
	4,1	8,7	-1,3	3,7	7,5	1,6	-0,6	6,9	3,9
	5,4	14,0	-2,2	3,9	11,6	1,8	-8,2	9,8	4,2
	0,0	-0,2	0,7	0,4	-0,8	0,0	40,2	0,0	-0,1
	5,4	13,7	-1,5	4,3	10,9	1,8	32,0	9,8	4,1
									0,5
									3,6
									2,5
	147	152	150	565	115	224	32	180	10.346
	53	65	31	113	56	64	30	62	2.265
									1.457
									9.539

2,5 % p.a.

Performance *hausInvest*
per 31. März 2015

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2014 – 31. März 2015) berechnet.

³ Inkl. Verkaufsgewinnen/-verlusten.

⁴ Währungskursveränderungen (sowie Währungskurssicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.

Immobilienportfolio (gesamt)

Deutschland (D)

Im Geschäftsjahr 2014/2015 war *hausInvest* mit 30 Immobilien und einem gesamten Immobilienvolumen von rund 1,9 Milliarden Euro im Kernmarkt Deutschland investiert. Der weitere Ausbau des Deutschland-Portfolios konnte mit dem Zukauf einer Hotel-Projektentwicklung in München realisiert werden. Mit einer Gesamtperformance von 5,5 Prozent konnte das Portfolio seinen sehr positiven Ergebnisbeitrag aus dem Vorjahr mit 5,5 Prozent bestätigen und somit wiederholt erfolgreich zum Gesamterfolg von *hausInvest* beitragen. Im Wesentlichen wurde die positive Entwicklung durch aktives Asset Management, d.h. attraktive Vermietung der Immobilie mit anschließendem Verkauf (Wilmsdorfer Straße – Berlin) bzw. Neuvermietung und Halten im Bestand (Classicon – Berlin und Seidlforum – München) realisiert. Deutschland wird auch zukünftig einen positiven Beitrag zum Gesamtportfolio leisten und soll weiterhin strategisch ausgebaut werden.

Frankreich (F)

Mit einem investierten Eigenkapitalvolumen von rund 1,8 Milliarden Euro stellt Frankreich neben Deutschland die zweitstärkste Länderallokation dar. Gemessen am Verkehrswertvolumen war Frankreich während des Geschäftsjahres der größte *hausinvest*-Investitionsstandort. Die Gesamtperformance des französischen Portfolios konnte mit aktuell 1,6 Prozent nicht überzeugen. Dies ist im Wesentlichen auf die angespannte Vermietungssituation des französischen Portfolios sowie der auslaufenden Mietverträge zurückzuführen. Sehr positiv hat sich der Verkauf des Objektes Le Flavia auf das Ergebnis ausgewirkt. Hier konnte innerhalb des Zyklus ein sehr positiver Gesamtbeitrag erwirtschaftet werden. Da sich die Investment-Märkte derzeit in einem sehr guten und stabilen Umfeld bewegen, sind weitere Verkäufe für das Geschäftsjahr 2015/16 sehr wahrscheinlich. Die strategische Reduzierung des Frankreich-Portfolios wird weiter umgesetzt, jedoch muss die Vermietung und somit die erfolgreiche Durchführung eines aktiven Asset Management gegeben sein. Dieses erfolgreiche Umsetzen einer sehr aktiven Strategie konnte mit der Vollvermietung des Objektes Eurosquare II unter Beweis gestellt werden. Das Objekt ist jetzt sehr langfristig an eine finanzstarke Versicherungsgesellschaft vermietet.

Großbritannien (GB)

Im britischen Portfolio konnte im vergangenen Geschäftsjahr 2014/15 eine exzellente Performance von 10,8 Prozent nach Währungsabsicherung erzielt werden. Einen sehr hohen Anteil von circa 85 Prozent konnte das Shopping-Center Westfield erwirtschaften und stellt somit eine sehr wichtige Immobilie für *hausInvest* dar. Die Steigerung des Verkehrswertes wurde im Wesentlichen durch eine erhebliche Steigerung der Mieterträge durch einen durchgeführten und in Summe über rund 3 Jahre dauernden Rent-Review Prozess erwirtschaftet. Aber auch die Büroobjekte des Fonds erzielten in einen sehr positiven Beitrag und trugen erfolgreich zum Gesamtergebnis bei. Eine der schwächeren Immobilien ist derzeit das Shopping-Center Victoria Square und die Logistikkimmobilie in Harlow. Für beide Immobilien gibt es einen aktiven Asset-Management-Plan, welcher eine wirtschaftlich nachhaltige Stabilisierung der Ergebnisse vorsieht. Die insgesamt sehr positive Entwicklung am britischen Immobilienmarkt führt deshalb auch zu einer sehr positiven Wertänderungsrendite in Höhe von 3,8 Prozent und konnte das Vorjahresergebnis von 2,4 Prozent deutlich übertreffen. Großbritannien wird weiterhin als sehr attraktiver Markt gesehen, wenn auch die Investitionsmöglichkeiten aufgrund des sehr hohen Preisniveaus beschränkt sind.

Italien (I)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte das Ergebnis des italienischen Portfolios mit 2,4 Prozent noch nicht zufriedenstellend überzeugen, im direkten Vergleich zum Vorjahr jedoch erholte sich das Portfolio. Die Einzelhandelsimmobilie Orio Center in Bergamo trägt weiterhin, sowohl aufgrund der Größe als auch des wirtschaftlichen Erfolges, unvermindert zum positiven Erfolg des Portfolios bei. Die zentrale Herausforderung liegt in den Büroimmobilien begründet, welche innerhalb Ihrer Teilmärkte einem starken Konkurrenzkampf ausgesetzt sind. Es wird weiterhin eine positive Entwicklung im italienischen Einzelhandelssektor erwartet, weshalb die Erweiterung des Shopping-Centers Orio im dritten Quartal 2015 in die finale Umsetzung kommt. Die schwache Performance des Bürosektors wird auch das Geschäftsjahr 2015/16 prägen.

Niederlande (NL)

Während des Geschäftsjahres 2014/15 konnte das investierte Immobilienvolumen in den Niederlanden um knapp 240 Millionen Euro reduziert werden. Die Reduzierung erfolgte aufgrund des Verkaufs der Objekte ITO/SOM in Amsterdam zu sehr attraktiven Konditionen für *hausInvest*. Somit werden die Niederlande, gemessen am investierten Eigenkapital, in etwa ein durchschnittliches Volumen wie Singapur ausweisen. Die positiven Ergebnisse des Verkaufs konnten die sehr schwache Performance des Bestandsportfolios nicht kompensieren. Mit einem Gesamtergebnis in Höhe von -1,9 Prozent erzielte das niederländische Portfolio ein deutlich unterdurchschnittliches – jedoch im niederländischen Marktumfeld – noch vergleichsweise gutes Resultat. Lediglich zwei von 13 Bestandsimmobilien erwirtschafteten eine positive Wertänderungsrendite, die übrigen 11 Immobilien konnten mit rund -29 Millionen Euro nur ein sehr schlechtes Bewertungsergebnis erzielen. In Summe wird ein verhaltenes Ergebnis für 2015/16 prognostiziert.

Singapur (SGP)

Derzeit ist *hausInvest* mit zwei Immobilien in Singapur investiert und konnte hier im Geschäftsjahr 2014/15 ein sehr gutes Gesamtergebnis in Höhe von 4,3 Prozent erzielen. Die positive Entwicklung war sowohl von einem guten Wertänderungsergebnis von 1,9 Prozent als auch einer positiven Entwicklung bei den Erträgen aus Devisentermingeschäften von 0,4 Prozent geprägt. Singapur sollte sich im laufenden Geschäftsjahr 2015/16 weiterhin stabil entwickeln.

Schweden (S)

Das Immobilienportfolio in Schweden besteht aus zwei Immobilien, wobei es sich um eine Büroimmobilie in Solna im Großraum Stockholm und ein Shopping-Center in Malmö handelt. Die Entwicklung dieses Portfolios war von erheblichen Wertverlusten bei der Umstrukturierung des Shopping-Centers Malmö getrieben. Während des Geschäftsjahres 2014/15 musste das Objekt aufgrund der Umstrukturierung einen Wertverlust in Höhe von circa 18,5 Millionen Euro verkraften. Die finale Realisierung und damit verbundene Neupositionierung des Shopping-Centers ist für das zweite Quartal 2016 vorgesehen. Parallel zur Entwicklung im Bestand wurde der Retail-Park in Danderyd veräußert und das Portfoliovolumen leicht reduziert. Das Gesamtergebnis fiel mit -12,3 Prozent nach Kosten der Währungssicherung in Summe deutlich negativ aus. Für das kommende Geschäftsjahr 2015/16 wird eine stabilere Entwicklung erwartet.

Luxemburg (LU)

Die Immobilien Le Président A, B und C konnten im Geschäftsjahr 2014/15 ein leicht unterdurchschnittliches Ergebnis von 2,6 Prozent erzielen, wobei sich die Vermietungsquote weiter stabilisiert hat und zum Ende des Geschäftsjahres für das Gebäude A bei 75 Prozent, für das Gebäude B bei 100 Prozent und für das Gebäude C bei 90 Prozent lag. Hier wurden weitere Flächen an die Europäische Investment Bank (EIB) vermietet und langfristige Mietverträge abgeschlossen. Für das kommende Geschäftsjahr 2015/16 wird eine stabile Entwicklung des Teilmarktes Kirchberg in Luxemburg erwartet.

Portugal (P)

Für die in Portugal gelegenen Objekte konnte im Geschäftsjahr 2014/15 eine Gesamtperformance in Höhe von 2,8 Prozent erzielt werden. Dieser Wert ist aufgrund der immer noch schwächeren wirtschaftlichen Situation in Portugal, als gutes Ergebnis zu betrachten. Die Entwicklung war maßgeblich durch eine Abwertung sowohl des Forum Algarve als auch des Retail-Parks Montijo Retailpark beeinflusst. Bei den Objekten Chiado und Forum Algarve ist für das nächste Geschäftsjahr 2015/16 mit einer positiven Entwicklung zu rechnen, da sich der Gesamtmarkt derzeit stabilisiert.

Tschechien (CZ)

Mit einer Gesamtperformance von 1,8 Prozent für das Geschäftsjahr 2014/15 konnten die zwei Immobilien in Tschechien nicht überzeugen. Die positive Entwicklung des Shopping-Centers Metropole konnte die negativen Ergebnisse des Büroobjektes Charles Square Center in Prag leider nicht kompensieren. Die Vermietung des Objektes gestaltet sich aufgrund der hohen Konkurrenzsituation weiterhin als herausfordernd.

Österreich (A)

Das österreichische Portfolio konnte im Geschäftsjahr 2014/15 mit einer Gesamtperformance von 5,7 Prozent ein sehr gutes Ergebnis, ähnlich wie Deutschland, erzielen. Dies ist insofern von hoher Bedeutung, da sowohl Deutschland als auch Österreich aus steuerlichen Gründen nur mit Eigenkapital hinterlegt sind. Für das Geschäftsjahr 2015/16 wird auch weiterhin eine stabile Entwicklung dieses Länderportfolios erwartet. Neben den positiven Entwicklungen im Bestand wurde auf der Transaktionsseite in Wien ein Objekt aus dem Ensemble Erdberg verkauft.

Spanien (E)

Für das Shopping-Center in Girona konnte während des Geschäftsjahres 2014/15 eine Gesamtperformance von 4,7 Prozent erwirtschaftet werden. Dieses Ergebnis stellt ein sehr gutes Resultat dar und zeigt, dass sich erstklassige Shopping-Center auch in einem wirtschaftlich angespannten Marktumfeld behaupten können. Für die zukünftige Entwicklung wird auch eine positiver Ausblick gegeben.

Belgien (B)

Das voll vermietete Objekt in Brüssel konnte mit 9,8 Prozent ein exzellentes Ergebnis erwirtschaften, was auf die positive Entwicklung des Verkehrswertes in Höhe von 4,2 Prozent zurückzuführen ist. Dies ist u. a. das Resultat der Vertragsverlängerung mit dem Mieter des Objektes bis zum 2032. Die positive Entwicklung wird sich auch im Geschäftsjahr 2015/2016 fortsetzen.

Japan (JP)

Mit dem Verkauf der Objekte Kamiyacho Building (Büro) und Musashino Building II (Einzelhandel) wurde das Gesamtportfolio in Japan reduziert. Im *hausInvest* wird derzeit lediglich das Einzelhandelsobjekt in Fukuoka gehalten. Das Gesamtportfolio konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014/15 nur eine sehr unterdurchschnittliche Rendite von -1,5 Prozent erwirtschaften, dies ist u. a. auf die reduzierten Verkehrswerte von Fukuoka zurückzuführen. Derzeit ist eine Neupositionierung des Shopping-Centers vorgesehen.

Finnland (FI)

Mit einer Gesamtperformance von 5,4 Prozent konnte das finnische Portfolio ein sehr gutes und auch überdurchschnittliches Ergebnis erzielen. Die zukünftigen Herausforderungen bestehen in der Nachvermietung der Flächen im Gebäude Lintulathi sowie im LSCK Life Science Center.

Türkei (TR)

Die positive Entwicklung des Shopping-Centers in Izmir hat sich im Geschäftsjahr 2014/15 weiter fortgesetzt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte ein außerordentlich gutes Ergebnis in Höhe von 13,7 Prozent erwirtschaftet werden. Für das Geschäftsjahr 2015/16 wird auch weiterhin eine stabile Entwicklung erwartet.

Polen (PL)

Im Geschäftsjahr 2014/15 konnte für das polnische Portfolio ein außerordentlich gutes Ergebnis von 10,9 Prozent erwirtschaftet werden. Dies lag maßgeblich an dem Ankauf der Büro-Projektentwicklung J 44 im Herzen der Warschauer Innenstadt. Sowohl das Bestandsobjekt Tulipan House als auch das Harmony Office Center erzielten im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014/15 ein gutes Bestandsergebnis.

USA (US)

Mit dem Ankauf des Objektes 800 Lincoln Road in Miami Beach erfolgte der erneute Einstieg von *hausInvest* in den US-amerikanischen Immobilienmarkt zusammen mit dem Partner RFR vor Ort. Das Objekt wurde als Projektentwicklung angekauft und soll nach erfolgtem Umbau an ein bis zwei Mieter vermietet werden.

Informationen zu Wertänderungen

Im Geschäftsjahr 2014/2015 erzielte *hausInvest* eine absolute Wertänderung laut Verkehrswertgutachten in Höhe von 79,6 Millionen Euro. Diese gesamte Wertänderung setzt sich aus positiven Wertänderungen in Höhe von circa 195,5 Millionen Euro und negativen Wertänderungen in Höhe von circa -115,9 Millionen Euro zusammen.

Eine detaillierte Betrachtung der einzelnen Länderportfolios zeigt eine hohe Spannweite in den Portfolios auf. Mit einem sehr hohen negativen Beitrag im Geschäftsjahr 2014/2015 konnten die Länder Niederlande, Schweden, Frankreich, Italien, Finnland und Japan nur unterdurchschnittlich zum Wertänderungsergebnis beitragen. Äußerst positiv ist die Entwicklung in den Kernportfolios Großbritannien und Deutschland, aber auch Österreich, Türkei, Luxemburg und Singapur haben sehr positiv zum Wertänderungsergebnis beigetragen.

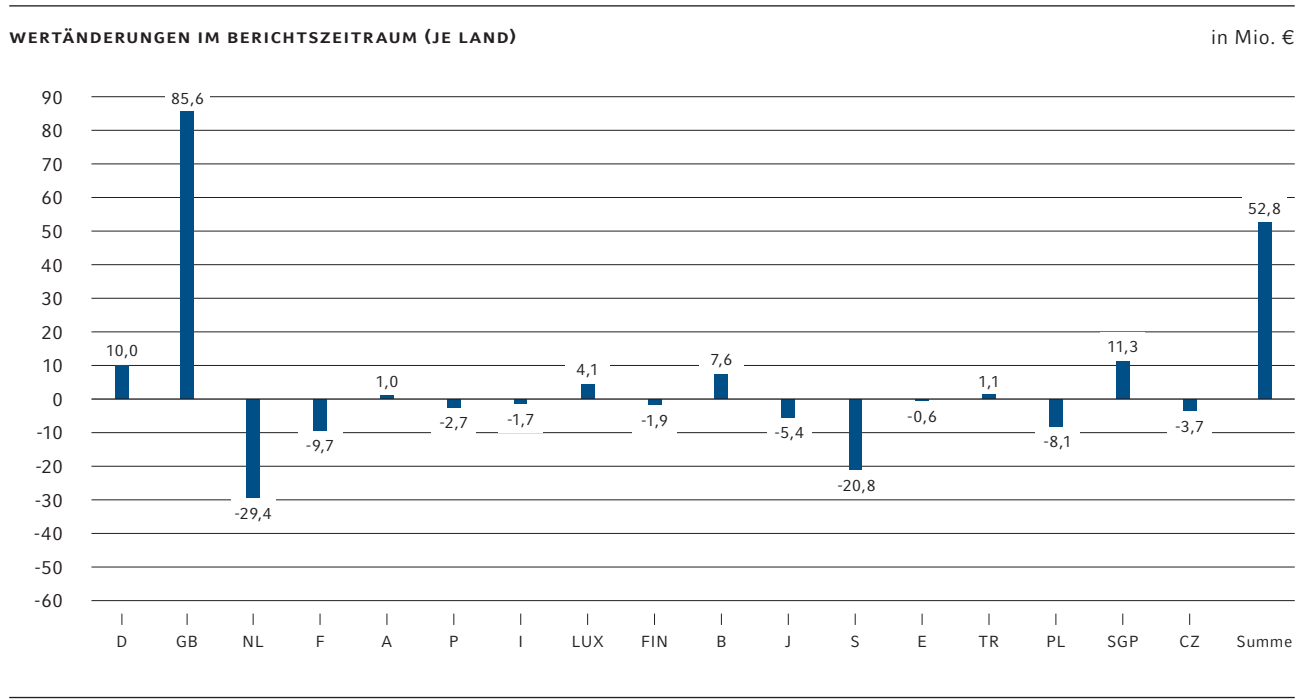
Den wirtschaftlich negativsten Wertbeitrag erzielten die Niederlande mit der Abwertung des gesamten Portfolios, mit Ausnahme von zwei Immobilien. In Summe wurde das Portfolio um circa 29,2 Millionen Euro abgewertet. Diese Abwertungen sind vor allem auf die Objekte Twin Towers, Cirqada, ten-thirty und Millenium Tower zurückzuführen.

Das schwedische Portfolio weist nach den Niederlanden mit circa -3,5 Millionen Euro aus der Wertveränderung Gutachten sowie sonstigen Wertänderungen von circa -17,4 Millionen Euro das nominal zweit schwächste Wertänderungsergebnis insgesamt betrachtet aus. Hierbei wurden die Immobilien Solna Port in Solna und Malmö Plaza in Malmö am deutlichsten abgewertet.

Im französischen Immobilienportfolio konnten die positiven Entwicklungen im Objekt Etoile Saint Honoré, Eurosquare II und Place d'Iéna die negative Einschätzung zu den Objekten Europlaza und Perisud nicht kompensieren und dies führte in Summe zu einer Gesamtabwertung in Höhe von rund 9 Millionen Euro.

Die Portfolios Italien, Japan, Portugal, Finnland, Spanien und Polen erwirtschafteten in Summe ein negatives Ergebnis in Höhe von circa 10,5 Millionen Euro. Positiv entwickelten sich die Portfolios in Österreich, Belgien, Luxemburg, Türkei, Tschechien und Singapur mit einem Ergebnisbeitrag in Höhe von circa 27,1 Millionen Euro.

Mit der Aufwertung der größten Immobilie das Westfield Shopping-Center in London sowie der erfolgreichen Umsetzung der Vermietungsstrategie in Deutschland konnten hier positive Wertänderungen in Höhe von insgesamt circa 104,7 Millionen Euro erwirtschaftet werden, so dass die negative Entwicklung der Verkehrswerte in den anderen Portfolien kompensiert werden konnte.



Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement beinhaltet die Steuerung von Mittelbewegungen sowie die ertragsorientierte Anlage der Überschussliquidität zur Steigerung der Gesamtperformance. *hausInvest* hält grundsätzlich einen über die Mindestliquidität von 5 Prozent hinausgehenden strategischen Anteil im Bereich von 15 Prozent des Fondsvermögens an liquiden Mitteln vor. Dies dient zur Deckung des Kapitalbedarfs, der Bedienung von Anteilscheinrücknahmen und zur Ausnutzung günstiger Investitionsmöglichkeiten.

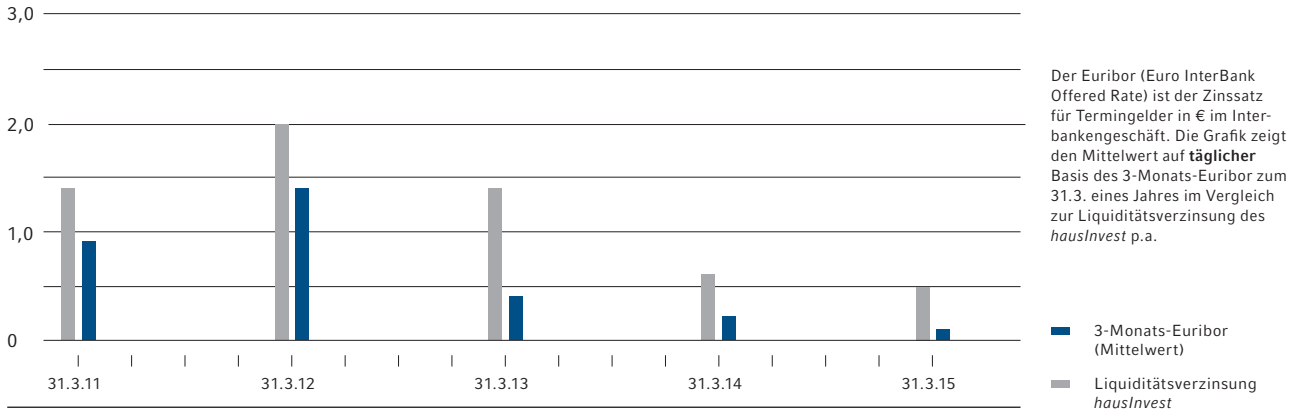
Strategie

Ziel der Liquiditätssteuerung ist ein liquides, risikoarmes Liquiditätsportfolio. Mögliche Kursverluste sollen weitestgehend vermieden werden. Um dies zu erreichen, wird derzeit die gesamte Liquidität ausschließlich in Tages- und Termingeldern mit Laufzeiten von bis zu zwölf Monaten angelegt. Die Performance des Liquiditätsportfolios orientiert sich am Geldmarkt und profitiert aufgrund der begrenzten Laufzeit unmittelbar von einem steigenden Zinsniveau. Durch konsequentes Risikomanagement werden sowohl neue Kontrahenten als auch bestehende Anlagen ständig überwacht. Zur Reduzierung von Ausfallrisiken unterliegen die Kontrahenten regelmäßigen Bonitätsprüfungen. Ebenso wird die Deckung der Termingelder durch Einlagensicherungsfonds geprüft. Zusätzlich bestehen Grenzen hinsichtlich der relativen Anlagegrenzen einzelner Kontrahenten innerhalb des Liquiditätsportfolios. In Summe werden durch diese Einzelmaßnahmen die Ausfallrisiken reduziert und die Liquiditätsanlagen bei mehreren Kreditinstituten verzinst angelegt.

Bisher war *hausInvest* nie gezwungen, die Rücknahme der Anteilscheine auszusetzen, und erzielte durchweg eine am Geldmarkt orientierte Verzinsung bei gleichzeitig konservativen, risikoarmen Liquiditätsanlagen. Diese erfolgreiche Strategie soll auch in Zukunft weiter fortgeführt werden.

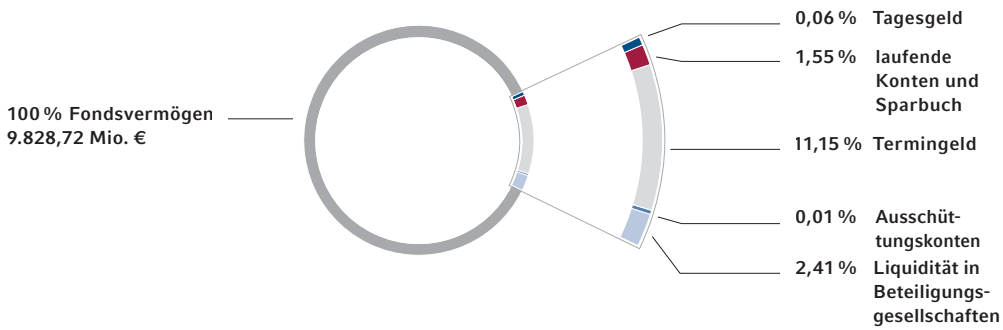
Zum Stichtag betrug die Bruttoliquiditätsquote von *hausInvest* 15,18 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

VERGLEICH LIQUIDITÄTSVERZINSUNG HAUSINVEST MIT 3-MONATS-EURIBOR INDEX in %
(31. MÄRZ 2011–31. MÄRZ 2015)



Quelle: Bloomberg, Commerz Real

ÜBERSICHT LIQUIDITÄTSANLAGEN



Stand: 31. März 2015

ZUSAMMENSETZUNG DER FONDSLIQUIDITÄT

Art	Mio. €	in % FV
Tagesgeld	6,00	0,06
Termingeld	1.095,68	11,15
Laufende Konten und Sparbuch	152,26	1,55
Ausschüttungskonten	1,40	0,01
Liquiditätsanlagen laut Vermögensaufstellung	1.255,34	12,77
Liquidität in Beteiligungs-Gesellschaften	236,78	2,41
Bruttoliiquidität	1.492,12	15,18
Fondsvermögen (FV)	9.828,72	

Stand: 31. März 2015

Zum Stichtag betrug die Bruttoliiquiditätsquote von *hausInvest* 15,18 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

Die Liquiditätsanlagen umfassen ausschließlich Bankguthaben, welche in Tages- und Termingelder mit Laufzeiten von bis zu einem Jahr investiert sind.

Währungsmanagement

Strategie

Durch Investitionen in unterschiedliche Währungsräume ist für *hausInvest* ein professionelles Währungsmanagement unerlässlich. Hier wird die konservative Gesamtstrategie des Produktes konsequent fortgeführt. Fremdwährungsrisiken werden durch den Einsatz geeigneter Mittel auf ein Minimum reduziert. Trotz der derzeit volatilen Devisenmärkte unterliegt somit das Fondsvermögen keinen großen Schwankungen oder Verlusten aus Währungsrisiken. Fremdwährungspositionen werden zum Großteil durch die Aufnahme von Fremdfinanzierungen in der jeweiligen Landeswährung sowie durch den Einsatz von Devisentermingeschäften abgesichert. Dabei wird hier das Ausfallrisiko durch die Auswahl mehrerer Kontrahenten, deren Bonität regelmäßig geprüft wird, verringert.

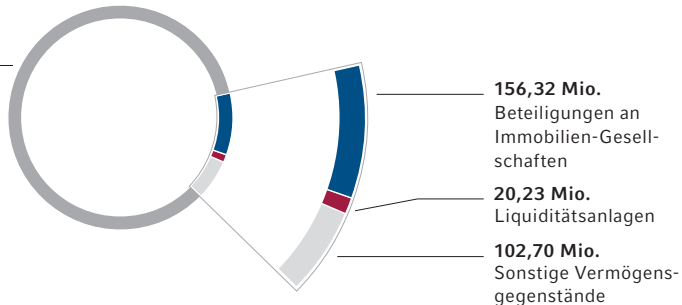
Somit wirken sich Wechselkursveränderungen aufgrund der Absicherung nur geringfügig aus. Die offenen Fremdwährungspositionen werden fortlaufend überprüft und gegebenenfalls reduziert.

FREMDWÄHRUNGSPPOSITION ZUM STICHTAG – GROSSBRITANNIEN

in GBP

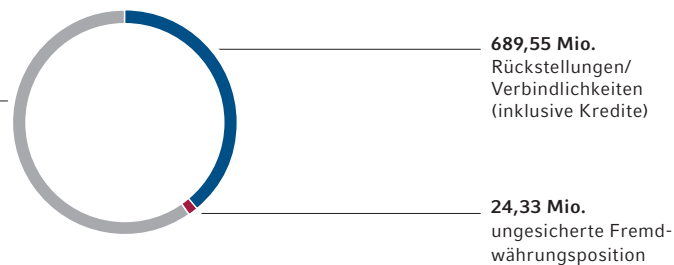
VERMÖGEN

1.492,13 Mio.
Immobilien



WÄHRUNGSSICHERUNG

1.057,50 Mio.
Devisentermingeschäfte



EUR-GBP: Zu Beginn des Jahres änderte die Bank of England (BoE) ihre Forward Guidance von spezifischen Niveaus für Arbeitslosenquote und Inflationsrate zu einem deutlich undurchsichtigeren Bündel aus verschiedensten Indikatoren. Denn trotz des Versprechens der BoE, die Zinsen für längere Zeit niedrig zu halten, sorgte ein deutlich besserer Konjunkturausblick dafür, dass in der ersten Jahreshälfte 2014 die Erwartungen für erste Zinserhöhungen zunehmend nach vorne gezogen wurden. Das Britische Pfund konnte deshalb in der ersten Jahreshälfte deutlich zulegen. Im zweiten Halbjahr trübte sich das Konjunkturbild aber zunehmend ein. Aufgrund größerer Wachstumsrisiken, ausbleibender Lohninflation und deutlich sinkender Inflationsraten wurden die Zinserwartungen wieder nach hinten verschoben. Gleichzeitig war die EZB (Europäische Zentralbank) angesichts niedriger Inflation zu einer weiteren Lockerung ihrer Geldpolitik gezwungen, weshalb sich die EUR- und GBP-Schwäche gegenseitig ausgeglichen haben und EUR-GBP bis Jahresende seitwärts lief. (Research Commerzbank AG)

EUR-SGD: USD-SGD entwickelte sich ab 2012 bis zur Jahresmitte 2014 relativ stabil und verharrte in einer Handelsspanne von 1,20–1,30. Das Aufwärtspotenzial war aufgrund der schwachen Entwicklung des USD und der restriktiven Haltung der Zentralbank, der Monetary Authority of Singapore (MAS), begrenzt. EUR-SGD fiel bis zur Jahresmitte 2012 auf einen Tiefstand von rund 1,51 und kletterte danach bis im März 2014 auf einen Höchststand von 1,76. Ein noch stärkerer Trend etablierte sich ab Mitte des Jahres 2014: USD-SGD ist seit dem Tief

ÜBERSICHT FREMDWÄHRUNGSPPOSITIONEN ZUM STICHTAG

	Australien Mio. AUD	Großbritannien Mio. GBP	Japan Mio. JPY
Immobilien	0,00	1.492,13	0,00
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,02	156,32	1.781,09
Liquiditätsanlagen	0,02	20,23	3,83
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	102,70	8.030,69
Gesamtvermögen	0,04	1.771,38	9.815,61
Verbindlichkeiten	0,00	-634,10	-0,58
Rückstellungen	0,00	-55,45	-3,10
Nettovermögen	0,04	1.081,83	9.811,93
Devisentermingeschäfte	0,00	1.057,50	9.640,00
Ungesicherte Position	0,04	24,33	171,93
	0,03 Mio. €	33,23 Mio. €	1,33 Mio. €
in % des Fondsvermögens	0,00 %	0,34 %	0,01 %
Fondsvermögen in Mio. €	9.828,72		

99,26%

gesicherte
Fremdwährungspositionen
per 31. März 2015

zur Jahresmitte 2014 von 1,24 um 10 Prozent auf 1,36 gestiegen. Diese Entwicklung steht im Einklang mit der allgemeinen Schwäche asiatischer Währungen und hat neben dem festeren USD noch weitere Gründe, wie die Erwartungen einer expansiveren Haltung der MAS aufgrund des nachlassenden Wirtschaftswachstums und des Inflationsrückgangs. EUR-SGD hat dagegen um über 17 Prozent nachgegeben – von 1,76 im März 2014 auf circa 1,46 –, d. h., der Euro hat sich in diesem Zeitraum noch deutlicher abgeschwächt als der SGD. (Research Commerzbank AG)

EUR-SEK: Im Jahr 2014 verlor die Schwedische Krone kontinuierlich an Wert. Grund dafür war in erster Linie ein deutlicher Rückgang der Inflation, die im Mai in den negativen Bereich rutschte. Trotz Risiken am Immobilienmarkt und gut laufender Wirtschaft sah sich die Riksbank deshalb gezwungen, ihre Zinsen im Juli um 50 Basispunkte auf 0,25 Prozent zu senken, was die Schwedische Krone unter Druck brachte. Im Oktober folgte im Zuge der Deflationsbekämpfung eine weitere Senkung auf 0,00 Prozent. Vor diesem Hintergrund konnte selbst die zunehmende Euro-Schwäche eine EUR-SEK-Aufwärtsbewegung im Jahresverlauf nicht verhindern. Die Ankündigung weiterer unkonventioneller Lockerungsmaßnahmen, falls Deflationsrisiken zunehmen, verhinderte zum Jahreswechsel trotz des sich abzeichnenden EUR-QE-Programms einen Rückgang von EUR-SEK. (Research Commerzbank AG)

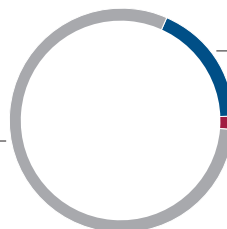
	Kanada Mio. CAD	Polen Mio. PLN	Schweden Mio. SEK	Singapur Mio. SGD	Türkei Mio. TRY	USA Mio. USD
	0,00	0,00	2.506,05	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	499,67	0,00	8,81
	0,20	1,17	13,22	0,05	14,39	0,15
	0,18	22,20	116,82	320,78	2,74	69,61
	0,38	23,37	2.636,09	820,50	17,13	78,57
	0,00	-0,96	-28,11	0,00	-0,28	-67,32
	-0,02	-5,23	-212,41	-0,23	-4,43	0,00
	0,36	17,18	2.395,57	820,27	12,42	11,25
	0,00	0,00	2.385,00	790,00	0,00	4,25
	0,36	17,18	10,57	30,27	12,42	7,00
	0,27 Mio. €	4,20 Mio. €	1,14 Mio. €	20,30 Mio. €	4,39 Mio. €	6,46 Mio. €
	0,00 %	0,04 %	0,01 %	0,21 %	0,05 %	0,07 %

FREMDWÄHRUNGSPPOSITION ZUM STICHTAG – JAPAN

in JPY

VERMÖGEN

8.030,69 Mio.
Sonstige Vermögens-
gegenstände



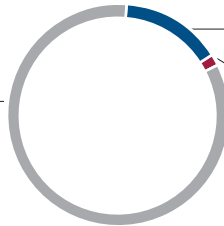
1.781,09 Mio.
Beteiligungen an
Immobilien-Gesell-
schaften

3,83 Mio.
Liquiditätsanlagen

 Stand: 31. März 2015

EUR-JPY: Im Jahr 2014 wurde es für den Japanischen Yen erst in der zweiten Jahreshälfte interessant. Zu Beginn des Jahres senkte das geringe Überraschungspotenzial hinsichtlich der japanischen Konjunkturerholung nach der Mehrwertsteuererhöhung im April die Wechselkursvolatilität. Bereits Anfang des Jahres war der Devisenmarkt auf ein starkes erstes Quartal aufgrund vorgezogenen Konsums eingestellt. Ebenso war wegen der Mehrwertsteuererhöhung ein deutlicher Rückgang der Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal erwartet worden – weshalb beide Entwicklungen keinerlei Spekulationen über eine Änderung der Geldpolitik auslösten. EUR-JPY gab vor allem aufgrund der zunehmenden Sorge der EZB über die Euro-Stärke und beginnender Spekulationen über ein europäisches QE-Programm leicht nach. Erst als im Sommer deutlich wurde, dass sich die Wirtschaft deutlich langsamer als erwartet von der Mehrwertsteuererhöhung erholt, wurde JPY schwächer. Gegenüber dem Euro stabilisierte sich der Abwärtstrend bei 137 Euro. Im Oktober sah sich die Bank of Japan (BoJ) angesichts einer schwachen Preisdynamik und der langsamen Konjunkturerholung gezwungen ihr QE-Programm von einer

in JPY

WÄHRUNGSSICHERUNG**9.640 Mio.**
Devisentermingeschäfte**171,93 Mio.**
ungesicherte Fremdwährungsposition**3,68 Mio.**
Rückstellungen/
Verbindlichkeiten

Stand: 31. März 2015

jährlichen Ausweitung der Geldbasis um JPY 60-70 Billionen auf JPY 80 Billionen auszuweiten. Der Yen wertete daraufhin gegenüber dem Euro und US-Dollar bis Ende des Jahres deutlich ab. EUR-JPY lag in der Spitze knapp unter 150. Der Euro musste die Gewinne gegenüber dem JPY aber schon zu Beginn des Jahres 2015 wieder abgeben, als die EZB ihr QE-Programm auf den Weg brachte. (Research Commerzbank AG)

Zudem besteht eine ungesicherte Fremdwährungsposition in Tschechischen Kronen in Höhe von 1,28 Millionen Euro beziehungsweise 0,01 Prozent des Fondsvermögens.

Das Gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 3.412,72 Millionen Euro. Durch Darlehen, Devisentermingeschäfte sowie Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten sind 99,26 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 0,74 Prozent des Fondsvermögens.

Währungssicherungsgeschäfte

BESTEHENDE WÄHRUNGSSICHERUNGSGESCHÄFTE ZUM 31. MÄRZ 2015

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	(Kauf gegen €)	Kurswert Endfälligkeit	Kurswert Stichtag	Nicht realisierter Gewinn/Verlust am Stichtag
USD	250.000,00	231.127,51	229.927,34	1.200,17
USD	4.000.000,00	3.533.156,91	3.690.683,79	-157.526,88
				-156.326,71
GBP	175.500.000,00	242.913.518,24	239.224.090,62	3.689.427,62
GBP	891.000.000,00	1.149.909.570,47	1.215.222.371,32	-65.312.800,85
GBP	9.000.000,00	12.316.433,82	12.289.038,18	-27.395,64
				-61.650.768,87
JPY	2.010.000.000,00	15.669.631,16	15.493.513,50	176.117,66
JPY	7.630.000.000,00	54.948.444,00	58.801.269,51	-3.852.825,51
				-3.676.707,85
SEK	2.275.000.000,00	247.568.851,43	244.308.713,05	3.260.138,38
SEK	110.000.000,00	11.655.357,88	11.813.223,40	-157.865,52
				3.102.272,86
SGD	6.200.000,00	4.153.224,51	4.119.081,31	34.143,20
SGD	783.800.000,00	480.498.926,56	524.226.232,92	-43.727.306,36
				-43.693.163,16

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
GBP	313.500.000,00	397.326.436,06	3.397.223,86	0,00
JPY	51.743.000.000,00	382.949.141,15	16.286.790,73	12.495.363,46
SEK	4.658.000.000,00	515.344.703,71	9.613.274,52	1.280.697,00
SGD	316.400.000,00	189.752.336,34	2.355.174,24	3.587.725,63
		31.652.463,35	17.363.786,09	14.288.677,26

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
SEK	175.000.000,00	18.817.040,41	43.318,60	0,00
		43.318,60	43.318,60	43.318,60

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	
USD	12.150.000,00	9.618.382,89	-457.092,18	0,00	-457.092,18
GBP	3.152.000.000,00	3.865.846.320,37	-132.550.087,36	-25.466.987,22	-107.083.100,14
JPY	32.321.000.000,00	231.687.359,09	-5.070.744,53	-185.360,49	-4.885.384,04
SEK	1.509.000.000,00	163.842.001,94	-1.697.845,12	-186.708,16	-1.511.136,96
SGD	898.400.000,00	526.947.266,92	-26.373.223,62	2.930.749,09	-29.303.972,71
			-166.148.992,81	-22.908.306,78	-143.240.686,03

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
SEK	100.000.000,00	10.921.138,75	-37.021,94	0,00	-37.021,94
			-37.021,94	0,00	-37.021,94

DAVON GESCHÄFTE, DIE AM VORJAHRESSTICHTAG NOCH NICHT IM BESTAND WAREN in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Realisierte Verluste	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
USD	12.150.000,00	9.618.382,89	0,00	-457.092,18	-457.092,18
GBP	313.500.000,00	397.326.436,06	3.397.223,86	0,00	3.397.223,86
GBP	2.147.000.000,00	2.675.410.831,22	0,00	-78.841.878,59	-78.841.878,59
JPY	28.813.000.000,00	207.249.851,82	6.089.252,60	0,00	6.089.252,60
JPY	30.221.000.000,00	216.903.103,62	0,00	-3.498.585,95	-3.498.585,95
SEK	3.332.000.000,00	365.565.596,24	5.291.337,88	0,00	5.291.337,88
SEK	1.394.000.000,00	151.145.562,49	0,00	-1.631.538,47	-1.631.538,47
SGD	75.600.000,00	47.100.045,23	521.360,52	0,00	521.360,52
SGD	364.600.000,00	215.719.138,14	0,00	-12.570.828,51	-12.570.828,51
			15.299.174,86	-96.999.923,70	-81.700.748,84

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Realisierte Verluste	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
SEK	175.000.000,00	18.817.040,41	43.318,60	0,00	43.318,60
SEK	100.000.000,00	10.921.138,75	0,00	-37.021,94	-37.021,94
			43.318,60	-37.021,94	6.296,66

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 €)
USD	3.500.000,00	3	0,00	0
GBP	74.000.000,00	3	0,00	0
JPY	1.610.000.000,00	1	0,00	0
SEK	244.000.000,00	2	0,00	0
SGD	126.300.000,00	3	0,00	0

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 3,27 Prozent der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen.

Finanzierungsmanagement

Mit der immer stärkeren Beeinflussung der Immobilienmärkte durch die Kapitalmärkte und der damit einhergehenden Verschiebung der Werttreiber – welche die Nachhaltigkeit einer Immobilieninvestition beeinflussen können – erlangt das Finanzierungsmanagement eine immer größere Bedeutung im Fondsmanagement eines Offenen Immobilienfonds. Die Aufnahme von Fremdkapital schafft die Grundlage dafür, Kapitalstrukturen steuerlich optimal zu nutzen und Wechselkursrisiken bei Fremdwährungspositionen abzusichern.

18,78%

Fremdfinanzierungsquote
per 31. März 2015

Strategie

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. Bei einem Gesamtkreditvolumen von 2.046,96 Millionen Euro, verteilt auf 29 Kredite, weist *hausInvest* zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 18,78 Prozent – bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien – auf. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Bankkredite beträgt 836,12 Millionen Euro, hiervon haftet das Sondervermögen für Kredite in Höhe von 479,03 Millionen Euro gem. §240 Abs. 2 KAGB.

Vorteile der Fremdfinanzierung sind die steuerliche Optimierung durch die Anrechenbarkeit der Kreditzinsen im Ausland und die Ausnutzung des Leverage-Effekts. Grundsätzlich wird der Kredit in der Landeswährung des zu finanzierenden Objekts aufgenommen. 44,4 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 55,6 Prozent in Fremdwährung.

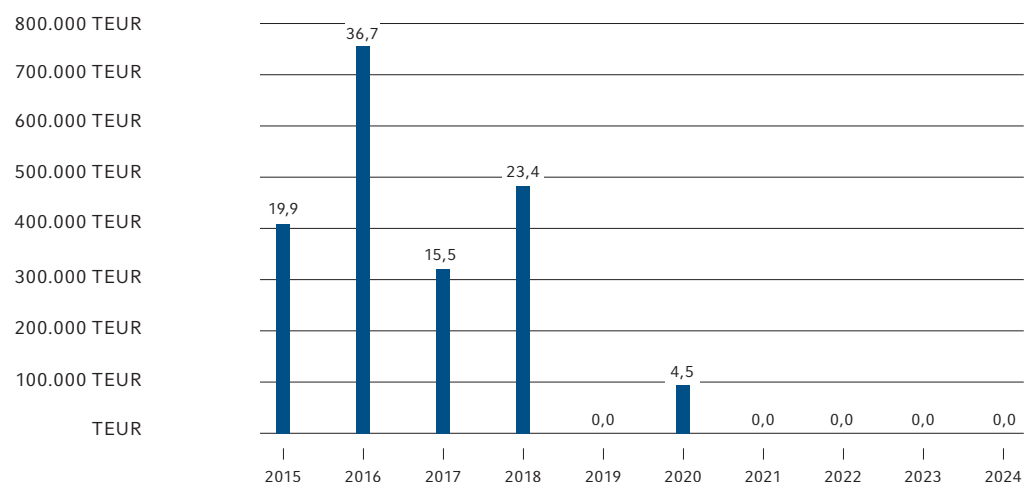
Die Absicherung gegenüber dem Kreditgeber erfolgt überwiegend durch Grundpfandrechte sowie durch Sicherungsabtretung der Aufwendungsersatzansprüche. Erklärtes Ziel des Fondsmanagements ist ein ausgewogenes Verhältnis von variabler und fester Zinsbindung im Rahmen eines pro-aktiven Finanzierungsmanagements.

ÜBERSICHT KREDITE KREDITVOLUMEN NACH LÄNDERN

	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrs- wert aller Fonds- immobilien in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
Grossbritannien	940.911	38,6	3,8
Frankreich	344.691	14,4	3,2
Niederlande	230.746	31,4	2,1
Singapur	115.002	17,9	2,8
USA	83.087	81,6	1,3
Türkei	65.000	35,0	1,3
Tschechien	64.000	28,2	1,1
Polen	55.500	39,6	3,0
Belgien	50.000	27,3	1,5
Finnland	50.000	34,2	1,7
Italien	48.020	6,3	1,7
Gesamt	2.046.958	18,78	3,0

ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE KREDITVOLUMEN

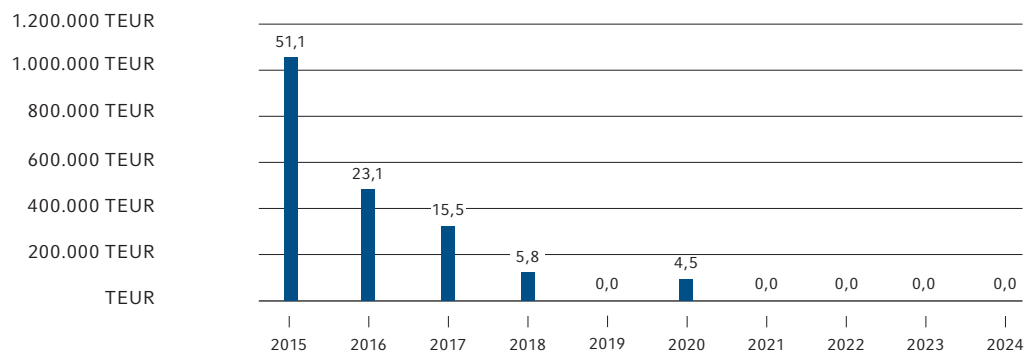
in % des Kreditvolumens



LAUFZEIT DER ZINSFESTSCHREIBUNG NACH LÄNDERN in % des Kreditvolumens

	Unter 1 Jahr	1–2 Jahre	2–5 Jahre	5–10 Jahre	Über 10 Jahre
Grossbritannien	19,8	16,7	9,5	–	–
Frankreich	1,3	3,7	11,8	–	–
Niederlande	8,9	–	–	2,4	–
Singapur	5,6	–	–	–	–
USA	4,1	–	–	–	–
Türkei	3,2	–	–	–	–
Tschechien	3,1	–	–	–	–
Polen	1,1	–	–	1,6	–
Belgien	2,4	–	–	–	–
Finnland	2,0	–	–	0,5	–
Italien	2,3	–	–	–	–
Gesamt	53,8	20,4	21,3	4,5	0,0

ENDE DER ZINSFESTSCHREIBUNG KREDITVOLUMEN in % des Kreditvolumens



Risikobericht

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH verfügt über ein ganzheitliches und unternehmensweites Risiko-Management-System, welches sowohl den Anforderungen der InvMaRisk als auch § 80b InvG 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 1. Januar 2011 wird für jeden verwalteten Fonds eine eigene Risikostrategie erstellt, in der klar geregelt wird, welche Risiken der Fonds künftig tragen möchte und welche ausgeschlossen sind. Im Weiteren werden Maßnahmen zur Steuerung der im Fonds vorhandenen Risiken definiert. Diese Maßnahmen können z. B. Überwachung der Risiken, Mitigierung oder Limitierung sein.

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** geschieht regelmäßig, wobei die unten näher erläuterten Methoden eingesetzt werden. 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 (z. B. aufgrund objektiver Kriterien, weil z. B. ein Limit überschritten wurde, oder aufgrund der persönlichen Einschätzung des Risikomanagers), werden Maßnahmen zur **Steuerung und Bewältigung** des Risikos angestoßen. Die 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. Hiermit sollen insbesondere aktuelle Entwicklungen in der externen und internen Umgebung des Sondervermögens erfasst und bewertet werden. Die **Risiko-**

kommunikation wird im Wesentlichen durch die regelmäßige Risikoberichterstattung an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat sichergestellt, und im Falle wesentlicher Änderungen der Risikosituation durch Ad-hoc-Meldungen ergänzt. Im Rahmen der **Risikodokumentation** werden die Ergebnisse der Risikoehebung und -bewertung systematisch dokumentiert.

3. Wesentliche Risiken der Commerz Real Investmentgesellschaft, und ihre Steuerung und Überwachung

Im Folgenden werden alle wesentlichen Risiken erläutert, und auf die hierauf angewandten Methoden und Verfahren zu deren Überwachung, Bewertung und Steuerung eingegangen.

Adressenausfallrisiko

Für die Anteilseigner der Publikumsfonds können Ausfälle von Vertragspartnern (Mieterausfall, Kontraktpartner bei Geldmarktgeschäften) erhebliche Abschlüsse bezüglich der Anteilspreise bedeuten. Wechselwirkungen mit Reputations- und Geschäftsrisiko sind unter gewissen Umständen vorhanden. Aufgrund der unterschiedlichen Implikationen für das Immobilien-Sondervermögen wird zwischen dem Management des Mieterausfallrisikos und dem des Kontrahentenausfallrisikos bei Geldmarkt- und Devisengeschäften unterschieden.

Mieterausfallrisiko

Das Mieterausfallrisiko ist auf Ebene des Sondervermögens als diversifiziert zu betrachten. Eine entsprechende Betrachtung im Limit- und Frühwarnsystem verhindert eine Klumpung und damit eine zu große Abhängigkeit von einzelnen Mietern. Eine regelmäßige Überwachung der Auswirkungen eines erhöhten Ausfalls von Mietern im Portfolio ist Teil der Stresstests.

Das Mieterausfallrisiko wird mit den üblichen Methoden (Kautionsleistungen, Mietbürgschaften) gesteuert.

Ausfallrisiko von Kontrahenten bei Geldmarkt- und Devisengeschäften

Geschäfte mit neuen Kontrahenten sind grundsätzlich nur nach vorheriger Zustimmung durch das Risikomanagement zulässig. Die Bonität der Kontrahenten wird qualitativ anhand von Ratings renommierter Agenturen und der Commerzbank laufend gemessen und ist Teil des Frühwarnsystems.

Das Risiko wird zunächst durch Streuung der Geldanlagen und Devisentermingeschäfte auf mehrere Partner diversifiziert. Die Konzentration der Liquiditätsanlagen wird dabei im Limitsystem täglich überwacht.

Für Devisentermingeschäfte ist der Expected Loss Teil des Limitsystems.

Emittentenrisiko

Ausfälle von Vertragspartnern im Rahmen der Anlage von liquiden Mitteln können zu erheblichen Reduzierungen der jeweiligen Anteilepreise führen.

Dieses Risiko ist derzeit nicht relevant, da liquide Mittel momentan nicht in Wertpapieren angelegt werden.

Marktpreisrisiko

Zinsänderungsrisiko

Die Anteilseigner der Publikumsfonds sind durch Zinsrisiken dann in besonderem Maße betroffen, wenn sich das Finanzierungsniveau für Immobilien deutlich erhöht. Zudem spielen Zinsrisiken bei der Anlage der Liquiditätsreserve der Fonds eine große Rolle.

Die Zinsänderungsrisiken in Bezug auf Finanzierungen werden durch die Einheit Group Finance & 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, welche das Zinsänderungsrisiko ebenfalls qualitativ im Rahmen der laufenden Marktbeobachtung misst und durch die Verteilung der Gelder auf unterschiedliche Institute und unterschiedliche Laufzeiten steuert. Des Weiteren findet für jedes gehandelte Geschäft eine Marktgerechtigkeitsprüfung statt.

Währungskursänderungsrisiko

Die Anleger des Sondervermögens 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 Risikosteuerung weitgehend abgesichert. Da die Derivatepositionen zur reinen Absicherung dienen, wurde zum 01.01.2013 vom qualifizierten in den einfachen Ansatz nach DerivateV gewechselt. Alle verwendeten Derivate können damit adäquat gemessen und berichtet werden.

Bezüglich der verbleibenden offenen Fremdwährungsposition ist je Fremdwährung in Abhängigkeit von der Volatilität der Währung 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 o. ä. angelegten liquiden Mitteln des Sondervermögens können zu einer entsprechenden Schwankung des Anteilwerts führen.

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

Objektwertänderungsrisiko

Originäres Objektwertrisiko

Die Anteilseigner der Publikumsfonds 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 die Werthaltigkeit der Assets als auch die Verkaufspreise.

Objektwertänderungsrisiken werden qualitativ durch Erstellung und laufende Aktualisierung eines Forecasts gemessen.

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 und eine ausführliche Due-Diligence-Prüfung beim Ankauf sowie durch die professionelle Bewirtschaftung versucht, das Risiko auf Einzelobjektebene zu begrenzen.

Operationelles Risiko

Die Commerz Real und die Kapitalverwaltungsgesellschaften sind bezüglich des OpRisk-Managements in den Commerzbank-Konzern eingebunden. Hier erfolgt eine zentrale Sammlung von Schadenfällen, die Anreicherung mit externen Schadensdaten und die Zuweisung von entsprechendem Risikokapital und -budgets. Innerhalb der Commerz Real wird das OpRisk im Wesentlichen durch Szenarioanalysen, quartalsweise Beurteilungen, Key Risk Indikator (KRI) und Business Environment Analysis (BEA) qualitativ bewertet und Gegenmaßnahmen zur Risiko-steuerung werden initiiert. Bei Leistungen, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft (auch konzernintern) ausgelagert hat, werden die entsprechenden Dienstleister im Rahmen des Outsourcingcontrollings quartalsweise durch ein Scoring-Modell qualitativ bewertet. Generell gilt zum OpRisk, dass die Sondervermögen durch OpRisk-Fälle zwar betroffen sein können, in der Regel aber durch die KVG schadlos gestellt werden, wodurch den Anlegern in diesen Fällen keine Nachteile entstehen.

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in folgenden Bereichen:

IT

Gemäß Punkt 4.1.2.c der InvMaRisk zählen die operationellen Risiken im Regelfall zu den wesentlichen Risikoarten. Kapitalverwaltungsgesellschaften sind von IT-Risiken in besonderem Maße betroffen, da die Folgen eines Ausfalls von IT-Systemen massive Auswirkungen haben, insbesondere da die Preisermittlung, der Vertrieb und die Abwicklung intensiv durch IT unterstützt werden. Dem Risiko eines IT-Ausfalls wird durch redundante Auslegung der Systeme und Datenhaltung, ein Notfallrechenzentrum und ein entsprechendes Notfallkonzept begegnet. Die Sicherheitsmechanismen werden einem jährlichen Notfalltest unterzogen.

Personal

Für die KVG sind insbesondere Schäden von Bedeutung, die infolge fehlender Qualifikation oder Versagen/Schlechtleistung, nicht ausreichender Kontrolle, Überlastung durch Mehrfachaufgaben etc. entstehen können. Schäden aus kriminellen oder nicht autorisierten Handlungen, unzureichenden Vertriebsaktivitäten, Missmanagement sowie aus Personalfuktuation werden ebenfalls unter dieser Position erfasst. Hier wird die Risikosituation im Rahmen der quartalsweisen Beurteilung analysiert, und erkannte Schwachstellen beseitigt.

Organisation/Prozesse

Diese Risiken werden bedingt durch Fehler in den Bearbeitungsprozessen, der Aufbauorganisation oder in den Kontrollmechanismen, etc. Wie auch im Bereich Personal werden die Prozesse laufend analysiert und Schwachstellen beseitigt.

Externe Ereignisse/Rechtsrisiken

Neben externem Diebstahl/Betrug sind für die Kapitalverwaltungsgesellschaften insbesondere Rechts- bzw. Rechtsänderungsrisiken und die daraus resultierenden Schäden von Bedeutung. Durch die Mitgliedschaft im BVI ist die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH stets über neue Gesetzesvorhaben informiert und beteiligt sich durch Gremienarbeit und Stellungnahmen am politischen Willensbildungsprozess. Externe Betrugsfälle werden durch ein engmaschiges Netz an Kontrollen wirksam vermieden.

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 beziehungsweise Änderungen der Kunden in Bezug auf einen Fondserwerb massive Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der Kapitalverwaltungsgesellschaften als auch auf die Attraktivität der Fonds aus Sicht der bestehenden Investoren haben.

Die Erkennung und Steuerung von Marktrisiken ist die Aufgabe der Geschäftsführung bei der Entwicklung der Unternehmensstrategie. Diese bedient sich hierbei des Researchs, des Weiteren wird durch die Mitgliedschaft und aktive Mitarbeit in Branchenverbänden versucht, 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 der quartalsweisen Risikogespräche sowie durch eine Gefährdungsanalyse gemessen.

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

Liquiditätsrisiko/Finanzierungsrisiko

Liquiditätsrisiko i.e.S.

Für Anteilseigner der Publikumsfonds werden Liquiditätsrisiken dann relevant und wesentlich, wenn infolge massiver Anteilsrückgaben von Investoren Immobilien zu ungünstigen Preisen veräußert werden müssten (Ausgangspunkt wären Preiseinbrüche am Immobilienmarkt, hohe Reputationsschäden der Fondsgesellschaften) oder gesetzliche Neuregelungen, die Auswirkungen auf die Liquidierbarkeit von Anlagen in offene Immobilienfonds haben. Liquiditätsrisiken werden in dem Sondervermögen intensiv überwacht und gesteuert. Die Messung erfolgt insbesondere durch das Produktmanagement, welches wöchentlich einen mit Szenarien unterlegten Liquiditätsforecast unter Einbeziehung von Mittelzu- und abfluss auf Anlegerseite, der Immobilienbewirtschaftung, Erwerben und Verkäufen, Kreditaufnahme und Liquiditätsanlage erstellt, auf dessen Basis durch das Fondsmanagement Maßnahmen zur Risikosteuerung erarbeitet werden. Die Liquiditätssituation des Sondervermögens wird risikoseitig auch quantitativ durch die Kennzahl „Reichweite der verfügbaren Liquidität“ gemessen und im Frühwarnsystem überwacht.

Refinanzierungsrisiko

Zudem sind die Anteilseigner ebenfalls von Problemen bei Anschlussfinanzierungen betroffen, die zulasten der Liquidität der Sondervermögen 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.

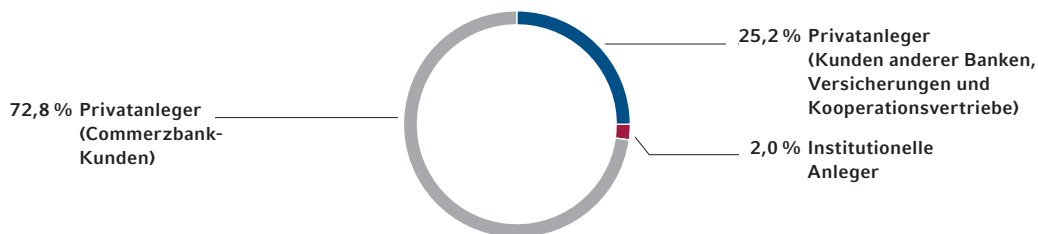
Anlegerstruktur

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 vorn herein auf eine Quote von maximal 10 Prozent des Fondsvermögens beschränkt. *hausInvest* hat sich demnach vor allem bei Privatanlegern als Basisinvestment etabliert. 98,0 Prozent der in den Fonds eingebrachten Gelder werden von Privatpersonen gehalten. Der überwiegende Teil von diesen hat jeweils Anlagebeträge von maximal 100.000 Euro in den Fonds investiert. Damit ist das Fondsvermögen auch hinsichtlich seiner Anlegerstruktur breit gestreut. Das erleichtert die Planbarkeit, um eine adäquate Liquiditätsquote vorzuhalten.

98,0 %

Privatanleger

ANLEGERSTRUKTUR DES HAUSINVEST¹



¹ Bezieht sich auf 100 % des Fondsvermögens per 31. März 2015

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. April 2014 bis 31. März 2015

in €

I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		9.429.163.676,57
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-253.086.895,18
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹	-252.062.721,83	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²	-1.024.173,34	
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto) ³		415.279.501,56
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	859.315.926,20	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	-444.036.424,64	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-16.097.296,62
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴		-5.567.322,37
a) bei Immobilien	-3.190.904,94	
b) bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	-2.376.417,43	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵		259.027.325,30
davon nicht realisierte Gewinne des Geschäftsjahres	368.587.070,09	
davon nicht realisierte Verluste des Geschäftsjahres	-240.254.965,48	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		9.828.718.989,27

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Fußnoten zur Entwicklung des Fondsvermögens

- Zu 1 Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der Verwendungsrechnung die Gesamtausschüttung).
- Zu 2 Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilsaus- und -rückgaben zwischen dem Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilskäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihre Anteile zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilsrückgabe nicht als Mittelabfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.
- Zu 3 Die **Mittelzuflüsse aus den Anteilschein-Verkäufen** und die **Mittelabflüsse aus den Anteilschein-Rücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis des Tages multipliziert mit der Anzahl der zu diesem Datum verkauften beziehungsweise zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge pro Anteil, die als Ertragsausgleich bezeichnet werden, enthalten.
- Zu 4 Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien beziehungsweise Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Des Weiteren werden in dieser Position die Beträge aus der Umbuchung der kumulierten Anschaffungsnebenkosten der im Berichtsjahr veräußerten Immobilien und Beteiligungen vom Kapital in das realisierte Ergebnis ausgewiesen.
- Zu 5 Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** sowie die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste sind in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Vermögensübersicht

zum 31. März 2015

Nach Märkten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens
I. Immobilien	7.709.195.707,97	78,44
1. Bebaute Grundstücke	7.411.775.338,34	75,41
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	289.595.369,63	2,95
3. Unbebaute Grundstücke	7.825.000,00	0,08
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.935.467.238,08	19,69
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.406.863.512,21	14,31
2. Minderheitsbeteiligungen	528.603.725,87	5,38
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	1.255.332.513,68	12,77
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	1.134.650.459,19	11,54
Summe der Vermögensgegenstände	12.034.645.918,92	122,44
V. Verbindlichkeiten	1.752.932.560,19	17,83
VI. Rückstellungen	452.994.369,46	4,61
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.205.926.929,65	22,44
Fondsvermögen	9.828.718.989,27	100,00

Nach Märkten
I. Immobilien
1. Bebaute Grundstücke
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung
3. Unbebaute Grundstücke
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
1. Mehrheitsbeteiligungen
2. Minderheitsbeteiligungen
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben
IV. Sonstige Vermögensgegenstände
Summe der Vermögensgegenstände
V. Verbindlichkeiten
VI. Rückstellungen
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen
Fondsvermögen

Stand: 31. März 2015

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	1.575.195.001,00	0,00	0,00	0,00	1.784.430.000,00
	1.546.820.001,00	0,00	0,00	0,00	1.784.430.000,00
	20.550.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.825.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	403.061.664,26	11.998,01	161.047.523,52	21.460.197,03	350.228.512,47
	277.606.580,00	11.998,01	161.047.523,52	21.460.197,03	44.525.813,45
	125.455.084,26	0,00	0,00	0,00	305.702.699,02
	1.185.759.730,42	13.575,93	0,00	0,00	25.629.273,47
	138.490.466,64	0,00	0,00	89.516.321,70	67.879.634,95
	3.302.506.862,32	25.573,94	161.047.523,52	110.976.518,73	2.228.167.420,89
	202.371.990,01	0,00	0,00	0,00	152.019.375,40
	23.001.903,36	0,00	8.957.270,20	144.534,73	121.020.763,59
	225.373.893,37	0,00	8.957.270,20	144.534,73	273.040.138,99
	3.077.132.968,95	25.573,94	152.090.253,32	110.831.984,00	1.955.127.281,90

in €

	Großbritannien	Italien	Japan	Kanada	Luxemburg
	2.037.865.337,34	659.990.000,00	0,00	0,00	0,00
	2.037.865.337,34	659.990.000,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	213.499.239,01	41.239.847,21	13.727.116,47	0,00	138.234.506,98
	213.499.239,01	41.239.847,21	13.727.116,47	0,00	138.234.506,98
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	27.631.167,33	1.330.285,92	29.550,81	145.915,43	0,00
	140.266.638,81	95.550.045,97	61.893.578,43	133.548,82	105.575.526,66
	2.419.262.382,49	798.110.179,10	75.650.245,71	279.464,25	243.810.033,64
	866.024.996,40	69.450.705,33	4.472,80	0,00	0,00
	75.734.251,86	37.380.852,27	23.928,40	14.427,18	5.217.275,16
	941.759.248,26	106.831.557,60	28.401,20	14.427,18	5.217.275,16
	1.477.503.134,23	691.278.621,50	75.621.844,51	265.037,07	238.592.758,48

Umlaufende Anteile (Stück)
239.396.261,173Anteilwert (€)
41,06Devisenkurse per
30. März 2015 in €Amerikanische Dollar (USD)
1 € =

1,08320 USD

Britisches Pfund (GBP) 1 € =

0,73220 GBP

Kanadische Dollar (CAD) 1 € =

1,36980 CAD

Australische Dollar (AUD) 1 € =

1,41405 AUD

Japanische Yen (JPY) 1 € =

129,75000 JPY

Polnische Słoty (PLN) 1 € =

4,09402 PLN

Schwedische Kronen (SEK)

1 € = 9,31460 SEK

Singapur Dollar (SGD) 1 € =

1,49128 SGD

Südkoreanische Won (KRW)

1 € = 1.199,78906 KRW

Tschechische Kronen (CZK)

1 € = 27,47592 CZK

Türkische Lira (TRY) 1 € =

2,83025 TRY

Vermögensübersicht

zum 31. März 2015

Nach Märkten

I. Immobilien

1. Bebaute Grundstücke
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung
3. Unbebaute Grundstücke

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Mehrheitsbeteiligungen
2. Minderheitsbeteiligungen

III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Summe der Vermögensgegenstände

V. Verbindlichkeiten

VI. Rückstellungen

Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Fondsvermögen

Nach Märkten

I. Immobilien

1. Bebaute Grundstücke
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung
3. Unbebaute Grundstücke

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Mehrheitsbeteiligungen
2. Minderheitsbeteiligungen

III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Summe der Vermögensgegenstände

V. Verbindlichkeiten

VI. Rückstellungen

Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Fondsvermögen

Stand: 31. März 2015

in €

	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal	Schweden
	734.095.000,00	108.295.000,00	140.050.000,00	73.550.000,00	269.045.369,63
	734.095.000,00	108.295.000,00	140.050.000,00	73.550.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	269.045.369,63
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	27.821.521,22	0,00	88.781.391,34	0,00
	0,00	27.821.521,22	0,00	88.781.391,34	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.760.809,27	67.688,85	497.284,86	74.178,75	1.419.067,98
	17.427.425,44	2.413.020,56	9.956.508,10	45.228.286,64	12.542.083,00
	757.283.234,71	138.597.230,63	150.503.792,96	207.633.856,73	283.006.520,61
	250.641.823,01	2.224.739,19	57.907.490,19	1.687.278,67	3.017.878,63
	87.897.956,55	390.118,66	7.482.966,38	3.187.218,18	22.803.885,95
	338.539.779,56	2.614.857,85	65.390.456,57	4.874.496,85	25.821.764,58
	418.743.455,15	135.982.372,78	85.113.336,39	202.759.359,88	257.184.756,03

in €

	Singapur	Spanien	Tschechische Republik	Türkei	USA
	0,00	141.200.000,00	0,00	185.480.000,00	0,00
	0,00	141.200.000,00	0,00	185.480.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	335.057.949,40	0,00	133.159.021,33	0,00	8.136.749,83
	237.612.006,81	0,00	133.159.021,33	0,00	8.136.749,83
	97.445.942,59	0,00	0,00	0,00	0,00
	36.766,40	159.480,68	0,00	6.635.679,18	142.058,40
	215.102.998,93	15.851.223,16	47.000.199,75	5.566.046,62	64.256.905,01
	550.197.714,73	157.210.703,84	180.159.221,08	197.681.725,80	72.535.713,24
	0,00	14.845.730,10	0,00	70.583.132,82	62.152.947,64
	155.382,65	12.346.900,37	17.674.374,32	29.560.359,65	0,00
	155.382,65	27.192.630,47	17.674.374,32	100.143.492,47	62.152.947,64
	550.042.332,08	130.018.073,37	162.484.846,76	97.538.233,33	10.382.765,60

Vermögensübersicht

zum 31. März 2015

Nach Währung	Insgesamt	in % des Fondsvermögens
I. Immobilien	7.709.195.707,97	78,44
1. Bebaute Grundstücke	7.411.775.338,34	75,41
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	289.595.369,63	2,95
3. Unbebaute Grundstücke	7.825.000,00	0,08
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.935.467.238,08	19,69
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.406.863.512,21	14,31
2. Minderheitsbeteiligungen	528.603.725,87	5,38
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	1.255.332.513,68	12,77
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	1.134.650.459,19	11,54
Summe der Vermögensgegenstände	12.034.645.918,92	122,44
V. Verbindlichkeiten	1.752.932.560,19	17,83
VI. Rückstellungen	452.994.369,46	4,61
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.205.926.929,65	22,44
Fondsvermögen	9.828.718.989,27	100,00

Nach Währung	Japan	Kanada
I. Immobilien	0,00	0,00
1. Bebaute Grundstücke	0,00	0,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	13.727.116,47	0,00
1. Mehrheitsbeteiligungen	13.727.116,47	0,00
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	29.550,81	145.915,43
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	61.893.578,43	133.548,82
Summe der Vermögensgegenstände	75.650.245,71	279.464,25
V. Verbindlichkeiten	4.472,80	0,00
VI. Rückstellungen	23.928,40	14.427,18
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	28.401,20	14.427,18
Fondsvermögen	75.621.844,51	265.037,07

Stand: 31. März 2015

in €

davon in €	davon in Fremdwährung	Australien	Großbritannien
5.402.285.001,00	2.306.910.706,97	0,00	2.037.865.337,34
5.373.910.001,00	2.037.865.337,34	0,00	2.037.865.337,34
20.550.000,00	269.045.369,63	0,00	0,00
7.825.000,00	0,00	0,00	0,00
1.365.034.185,36	570.433.052,72	11.998,01	213.499.239,01
933.876.402,08	472.987.110,13	11.998,01	213.499.239,01
431.157.783,28	97.445.942,59	0,00	0,00
1.220.544.973,64	34.787.540,04	13.575,93	27.631.167,33
634.065.414,90	500.585.044,29	0,00	140.266.638,81
8.621.929.574,90	3.412.716.344,02	25.573,94	2.419.262.382,49
821.400.564,84	931.531.995,35	0,00	866.024.996,40
351.417.933,88	101.576.435,58	0,00	75.734.251,86
1.172.818.498,72	1.033.108.430,93	0,00	941.759.248,26
7.449.111.076,18	2.379.607.913,09	25.573,94	1.477.503.134,23

in €

Polen	Schweden	Singapur	Türkei	USA
0,00	269.045.369,63	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	269.045.369,63	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	335.057.949,40	0,00	8.136.749,83
0,00	0,00	237.612.006,81	0,00	8.136.749,83
0,00	0,00	97.445.942,59	0,00	0,00
285.951,87	1.419.067,98	36.766,40	5.083.485,89	142.058,40
5.422.854,79	12.542.083,00	215.102.998,93	966.436,50	64.256.905,01
5.708.806,66	283.006.520,61	550.197.714,73	6.049.922,39	72.535.713,24
233.816,39	3.017.878,63	0,00	97.883,49	62.152.947,64
1.279.198,96	22.803.885,95	155.382,65	1.565.360,58	0,00
1.513.015,35	25.821.764,58	155.382,65	1.663.244,07	62.152.947,64
4.195.791,31	257.184.756,03	550.042.332,08	4.386.678,32	10.382.765,60

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2015

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
I. IMMOBILIEN			
1. Geschäftsgrundstücke	7.411.775.338,34	75,41	2.037.865.337,34
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	289.595.369,63	2,95	269.045.369,63
3. Unbebaute Grundstücke	7.825.000,00	0,08	0,00
Gesamt	7.709.195.707,97	78,44	2.306.910.706,97

	Großbritannien	Italien	Japan
I. IMMOBILIEN			
1. Geschäftsgrundstücke	2.037.865.337,34	659.990.000,00	0,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
Gesamt	2.037.865.337,34	659.990.000,00	0,00

	Portugal	Schweden	Singapur
I. IMMOBILIEN			
1. Geschäftsgrundstücke	73.550.000,00	0,00	0,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	269.045.369,63	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
Gesamt	73.550.000,00	269.045.369,63	0,00

in €

Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
1.546.820.001,00	0,00	0,00	0,00	1.784.430.000,00
20.550.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.825.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.575.195.001,00	0,00	0,00	0,00	1.784.430.000,00

in €

Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
0,00	0,00	734.095.000,00	108.295.000,00	140.050.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	734.095.000,00	108.295.000,00	140.050.000,00

in €

Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
141.200.000,00	0,00	0,00	185.480.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
141.200.000,00	0,00	0,00	185.480.000,00	0,00

 Seite 86 ff.
Immobilienverzeichnis

Das Immobilienverzeichnis stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2015

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN			
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.406.863.512,21	14,31	472.987.110,13
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	2.307.733.220,40	23,48	964.637.474,31
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-479.031.973,01	-4,87	-315.031.973,01
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-527.886.109,86	-5,37	-260.049.671,45
Saldo sonstige Forderungen / Verbindlichkeiten / Rückstellungen	106.048.374,68	1,08	83.431.280,28
2. Minderheitsbeteiligungen	528.603.725,87	5,38	97.445.942,59
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	883.217.678,00	8,99	209.702.403,31
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-357.092.963,39	-3,63	-115.001.877,58
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten / Rückstellungen	2.479.011,26	0,03	2.745.416,86
Gesamt	1.935.467.238,08	19,69	570.433.052,72


	Großbritannien	Italien	Japan
II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN			
1. Mehrheitsbeteiligungen	213.499.239,01	41.239.847,21	13.727.116,47
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	401.742.078,67	99.445.000,00	49.626.204,24
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-231.944.823,82	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	-61.700.000,00	-49.995.221,58
Saldo sonstige Forderungen / Verbindlichkeiten / Rückstellungen	43.701.984,16	3.494.847,21	14.096.133,81
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00	0,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten / Rückstellungen	0,00	0,00	0,00
Gesamt	213.499.239,01	41.239.847,21	13.727.116,47

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	277.606.580,00	11.998,01	161.047.523,52	21.460.197,03	44.525.813,45
	257.105.921,44	0,00	183.000.000,00	146.000.000,00	64.600.000,00
	0,00	0,00	-50.000.000,00	-50.000.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	-87.050.000,00	-28.551.438,41
	20.500.658,56	11.998,01	28.047.523,52	12.510.197,03	8.477.251,86
	125.455.084,26	0,00	0,00	0,00	305.702.699,02
	124.237.500,00	0,00	0,00	0,00	549.277.774,69
	0,00	0,00	0,00	0,00	-242.091.085,81
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.217.584,26	0,00	0,00	0,00	-1.483.989,86
	403.061.664,26	11.998,01	161.047.523,52	21.460.197,03	350.228.512,47

in €

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	138.234.506,98	0,00	27.821.521,22	0,00
	0,00	220.050.000,00	0,00	25.094.880,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	-81.815.493,02	0,00	2.726.641,22	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	138.234.506,98	0,00	27.821.521,22	0,00

 Seite 142 ff.
Beteiligungsverzeichnis

 Seite 86 ff.
Immobilienverzeichnis

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

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2015

	Portugal	Schweden	Singapur
II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN			
1. Mehrheitsbeteiligungen	88.781.391,34	0,00	237.612.006,81
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	121.099.944,65	0,00	431.843.785,20
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-43.535.000,00	0,00	-210.054.449,87
Saldo sonstige Forderungen / Verbindlichkeiten / Rückstellungen	11.216.446,69	0,00	15.822.671,48
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00	97.445.942,59
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	0,00	0,00	209.702.403,31
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	-115.001.877,58
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten / Rückstellungen	0,00	0,00	2.745.416,86
Gesamt	88.781.391,34	0,00	335.057.949,40

					in €
	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
	0,00	0,00	133.159.021,33	0,00	8.136.749,83
	0,00	0,00	226.700.000,00	0,00	81.425.406,20
	0,00	0,00	-64.000.000,00	0,00	-83.087.149,19
	0,00	0,00	-47.000.000,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	17.459.021,33	0,00	9.798.492,82
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	133.159.021,33	0,00	8.136.749,83

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2015

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
III. LIQUIDITÄTSANLAGEN/BANKGUTHABEN			
1. Tagesgeldanlagen	5.995.629,61	0,06	5.995.629,61
2. Termingeldanlagen	1.095.678.564,96	11,15	1.257.043,86
Restlaufzeit bis 3 Monate	331.066.320,49	3,37	1.257.043,86
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	251.049.494,47	2,55	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	160.000.000,00	1,63	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	353.562.750,00	3,60	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	152.262.791,71	1,55	27.534.866,57
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	1.395.527,40	0,01	0,00
Gesamt	1.255.332.513,68	12,77	34.787.540,04

	Großbritannien	Italien	Japan
III. LIQUIDITÄTSANLAGEN/BANKGUTHABEN			
1. Tagesgeldanlagen	5.995.629,61	0,00	0,00
2. Termingeldanlagen	1.153.134,70	553.642,87	0,00
Restlaufzeit bis 3 Monate	1.153.134,70	553.642,87	0,00
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	0,00	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	20.482.403,02	776.643,05	29.550,81
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	0,00	0,00	0,00
Gesamt	27.631.167,33	1.330.285,92	29.550,81

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.077.000.000,00	0,00	0,00	0,00	14.267.158,31
	315.000.000,00	0,00	0,00	0,00	14.217.663,84
	251.000.000,00	0,00	0,00	0,00	49.494,47
	160.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	351.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	107.364.203,02	13.575,93	0,00	0,00	11.362.115,16
	1.395.527,40	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.185.759.730,42	13.575,93	0,00	0,00	25.629.273,47

in €

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	2.600.719,92	0,00	102.588,65
	0,00	0,00	37.969,92	0,00	102.588,65
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	2.562.750,00	0,00	0,00
	145.915,43	0,00	3.160.089,35	67.688,85	394.696,21
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	145.915,43	0,00	5.760.809,27	67.688,85	497.284,86

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2015

	Portugal	Schweden	Singapur
III. LIQUIDITÄTSANLAGEN/BANKGUTHABEN			
1. Tagesgeldanlagen	0,00	0,00	0,00
2. Termingeldanlagen	0,00	1.320,51	0,00
Restlaufzeit bis 3 Monate	0,00	1.320,51	0,00
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	0,00	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	74.178,75	1.417.747,47	36.766,40
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	0,00	0,00	0,00
Gesamt	74.178,75	1.419.067,98	36.766,40

					in €
	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	159.480,68	0,00	0,00	6.635.679,18	142.058,40
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	159.480,68	0,00	0,00	6.635.679,18	142.058,40

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2015

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	196.906.172,02	2,00	104.413.080,02
aus Mieten und Umlagen	41.365.735,42	0,42	18.111.503,30
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	155.131.356,85	1,58	86.152.928,26
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	409.079,75	0,00	148.648,46
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	527.886.109,86	5,37	260.049.671,45
3. Zinsansprüche	8.211.767,06	0,08	2.225.460,83
aus Tagesgeldanlagen	44,35	0,00	44,35
aus Termingeldanlagen	3.426.343,01	0,03	497,45
aus Gesellschafterdarlehen	4.785.379,70	0,05	2.224.919,03
4. Anschaffungsnebenkosten	33.437.937,73	0,34	13.936.630,54
bei Immobilien	25.296.817,54	0,26	9.164.695,06
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	8.141.120,19	0,08	4.771.935,48
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	163.643.235,03	1,66	62.129.639,03
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	23.022.969,49	0,23	19.050.025,35
Forderungen aus Umsatzsteuer	10.390.135,51	0,11	7.300.754,42
Forderung aus sonstigen laufenden Steuern	12.632.833,98	0,13	11.749.270,93
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	3.102.272,86	0,03	0,00
8. Geleistete Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	3.140.000,00	0,03	0,00
9. Andere sonstige Vermögensgegenstände	175.299.995,14	1,78	38.780.537,07
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	99.863.541,34	1,02	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	37.725.953,74	0,38	30.431.161,22
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	15.313.932,22	0,16	0,00
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	5.772.060,45	0,06	3.431.272,60
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	5.711.985,32	0,06	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	2.862.975,95	0,03	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	2.134.279,16	0,02	1.390.197,21
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	1.367.851,54	0,01	1.367.851,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.321.442,79	0,01	56.031,93
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	883.862,71	0,01	461.595,27
Ergebnisbeteiligung Westfield	597.078,26	0,01	597.078,26
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	343.397,63	0,00	343.397,63
Sonstige andere Forderungen	1.401.634,03	0,01	701.951,41
Gesamt	1.134.650.459,19	11,54	500.585.044,29

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	32.727.748,74	0,00	0,00	0,00	25.331.772,75
	13.326.911,31	0,00	0,00	0,00	3.691.692,29
	19.400.837,43	0,00	0,00	0,00	21.640.080,46
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	87.050.000,00	28.551.438,41
	3.422.634,46	0,00	0,00	1.201.129,80	186.028,74
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.422.634,46	0,00	0,00	0,00	2.718,53
	0,00	0,00	0,00	1.201.129,80	183.310,21
	8.075.682,63	0,00	0,00	1.265.191,90	3.905.286,00
	6.335.806,00	0,00	0,00	0,00	3.905.286,00
	1.739.876,63	0,00	0,00	1.265.191,90	0,00
	83.051.975,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.531.129,54
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.531.129,54
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.102.272,86	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.140.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.970.152,95	0,00	0,00	0,00	8.373.979,51
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	228.289,47	0,00	0,00	0,00	1.824.367,73
	0,00	0,00	0,00	0,00	6.435.211,30
	408.682,61	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.862.975,95	0,00	0,00	0,00	0,00
	704.441,64	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	412.158,00	0,00	0,00	0,00	88.067,00
	92.267,44	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	261.337,84	0,00	0,00	0,00	26.333,48
	138.490.466,64	0,00	0,00	89.516.321,70	67.879.634,95

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2015

	Großbritannien	Italien	Japan
IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	98.357.936,88	3.792.454,38	0,00
aus Mieten und Umlagen	14.524.798,61	2.525.171,28	0,00
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	83.833.138,27	1.267.283,10	0,00
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	0,00	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	0,00	61.700.000,00	49.995.221,58
3. Zinsansprüche	335,95	903.379,06	282.634,74
aus Tagesgeldanlagen	44,35	0,00	0,00
aus Termingeldanlagen	291,60	66,74	0,00
aus Gesellschafterdarlehen	0,00	903.312,32	282.634,74
4. Anschaffungsnebenkosten	6.817.163,34	1.352.400,48	0,00
bei Immobilien	6.817.163,34	1.352.400,48	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	0,00	18.461.621,00	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	1.107.509,37	0,00	11.615.722,11
Forderungen aus Umsatzsteuer	1.107.509,37	0,00	0,00
Forderung aus sonstigen laufenden Steuern	0,00	0,00	11.615.722,11
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
8. Geleistete Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	0,00	0,00	0,00
9. Andere sonstige Vermögensgegenstände	33.983.693,27	9.340.191,05	0,00
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	29.978.615,86	389.828,69	0,00
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	0,00	8.878.720,92	0,00
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	0,00	57.207,44	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	0,00	0,00	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	1.390.197,21	0,00	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	1.367.851,54	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
Ergebnisbeteiligung Westfield	597.078,26	0,00	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Forderungen	649.950,40	14.434,00	0,00
Gesamt	140.266.638,81	95.550.045,97	61.893.578,43

in €

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	9.791.281,78	2.075.559,56	2.701.948,39
	0,00	0,00	1.564.954,82	117.449,29	512.271,37
	0,00	0,00	7.965.895,67	1.958.110,27	2.041.028,56
	0,00	0,00	260.431,29	0,00	148.648,46
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	425,83	0,00	205,74
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	425,83	0,00	205,74
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	2.195.749,00	0,00	2.342.881,00
	0,00	0,00	2.195.749,00	0,00	2.342.881,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	133.548,82	0,00	1.722.079,47	0,00	4.890.436,73
	0,00	0,00	1.722.079,47	0,00	4.890.436,73
	133.548,82	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	105.575.526,66	3.717.889,36	337.461,00	21.036,24
	0,00	99.863.541,34	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.010.333,95	335.000,00	20.967,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.874.897,80	0,00	0,00
	0,00	5.711.985,32	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	39.640,31	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	68.870,00	2.461,00	0,00
	0,00	0,00	330.000,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	394.147,30	0,00	69,24
	133.548,82	105.575.526,66	17.427.425,44	2.413.020,56	9.956.508,10

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2015

	Portugal	Schweden	Singapur
IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	120.714,82	5.116.278,67	0,00
aus Mieten und Umlagen	120.714,82	3.382.264,33	0,00
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	0,00	1.734.014,34	0,00
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	0,00	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	43.535.000,00	0,00	210.054.449,87
3. Zinsansprüche	272.708,34	0,11	1.942.284,29
aus Tagesgeldanlagen	0,00	0,00	0,00
aus Termingeldanlagen	0,00	0,11	0,00
aus Gesellschafterdarlehen	272.708,34	0,00	1.942.284,29
4. Anschaffungsnebenkosten	363.916,43	2.347.531,72	3.106.264,77
bei Immobilien	0,00	2.347.531,72	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	363.916,43	0,00	3.106.264,77
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	0,00	0,00	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	883.563,05	1.138.980,40	0,00
Forderungen aus Umsatzsteuer	0,00	1.138.980,40	0,00
Forderung aus sonstigen laufenden Steuern	883.563,05	0,00	0,00
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
8. Geleistete Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	0,00	0,00	0,00
9. Andere sonstige Vermögensgegenstände	52.384,00	3.939.292,10	0,00
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	0,00	400.055,80	0,00
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	0,00	0,00	0,00
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	0,00	3.431.272,60	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	0,00	0,00	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.384,00	56.031,93	0,00
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
Ergebnisbeteiligung Westfield	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Forderungen	0,00	51.931,77	0,00
Gesamt	45.228.286,64	12.542.083,00	215.102.998,93

					in €
	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
	12.607.101,75	0,00	0,00	4.283.374,30	0,00
	673.002,94	0,00	0,00	926.504,36	0,00
	11.934.098,81	0,00	0,00	3.356.869,94	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	47.000.000,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	199,75	0,00	1.665.670,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	199,75	0,00	1.665.670,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	62.129.639,03
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.244.121,41	0,00	0,00	1.282.672,32	461.595,27
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.599.220,55	0,00	0,00	939.274,69	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	641.470,86	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	461.595,27
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	343.397,63	0,00
	3.430,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	15.851.223,16	0,00	47.000.199,75	5.566.046,62	64.256.905,01

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2015

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
V. VERBINDLICHKEITEN			
1. aus Krediten	1.210.832.570,15	12,32	708.966.129,47
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	690.195.039,42	7,02	427.328.598,74
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	2.566.519,75	0,03	2.018.111,05
Erwerb und Bauvorhaben	2.253.610,78	0,02	1.985.331,03
Sicherheitseinbehalte	312.908,97	0,00	32.780,02
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	272.755.160,35	2,78	156.530.047,36
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	87.486.912,77	0,89	58.927.229,71
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	153.859.497,94	1,57	83.346.026,67
Kautionen	31.385.852,64	0,32	14.256.790,98
Lieferungen und Leistungen	22.897,00	0,00	0,00
4. aus schwebenden Geschäften	103.798.740,12	1,06	62.068.943,19
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	651.623,90	0,01	0,00
aus Umsatzsteuer	651.623,90	0,01	0,00
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	109.176.966,59	1,11	0,00
7. gegenüber der CRI mbH	7.500.585,45	0,08	0,00
aus Fondsverwaltung	7.261.627,42	0,07	0,00
aus Umsatzsteuer	238.958,03	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00
8. Andere Verbindlichkeiten	45.650.393,88	0,46	1.948.764,28
aus Kaufpreiszahlung vor Übergang Nutzen und Lasten	35.904.137,73	0,37	0,00
aus Mittelrückflüssen	1.495.714,18	0,02	0,00
aus Ertragsscheineinlösungspflicht	1.395.527,40	0,01	0,00
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	1.249.864,16	0,01	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	929.431,41	0,01	0,00
aus Darlehenszinsen	894.997,80	0,01	95.559,21
aus Verwahrstellengebühr	175.461,28	0,00	0,00
Sonstige andere Verbindlichkeiten	3.605.259,92	0,04	1.853.205,07
Gesamt	1.752.932.560,19	17,83	931.531.995,35

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	0,00	0,00	0,00	0,00	102.600.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	26.600.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	421.306,53	0,00	0,00	0,00	57.678,52
	244.917,38	0,00	0,00	0,00	0,00
	176.389,15	0,00	0,00	0,00	57.678,52
	21.602.907,42	0,00	0,00	0,00	48.626.220,70
	2.459.163,29	0,00	0,00	0,00	13.120.131,89
	18.028.281,38	0,00	0,00	0,00	21.912.700,82
	1.114.494,74	0,00	0,00	0,00	13.571.459,00
	968,01	0,00	0,00	0,00	21.928,99
	23.591.925,33	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	109.176.966,59	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.500.585,45	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.261.627,42	0,00	0,00	0,00	0,00
	238.958,03	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	40.078.298,69	0,00	0,00	0,00	735.476,18
	35.904.137,73	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.495.714,18	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.395.527,40	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	929.431,41	0,00	0,00	0,00	0,00
	33.054,78	0,00	0,00	0,00	24.049,76
	175.461,28	0,00	0,00	0,00	0,00
	144.971,91	0,00	0,00	0,00	711.426,42
	202.371.990,01	0,00	0,00	0,00	152.019.375,40

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2015

	Großbritannien	Italien	Japan
V. VERBINDLICHKEITEN			
1. aus Krediten	708.966.129,47	48.020.000,00	0,00
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	427.328.598,74	48.020.000,00	0,00
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	1.901.326,58	0,00	0,00
Erwerb und Bauvorhaben	1.901.326,58	0,00	0,00
Sicherheitseinbehalte	0,00	0,00	0,00
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	154.378.557,51	2.930.911,53	4.472,80
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	58.413.360,04	1.105.869,73	4.472,80
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	81.909.922,86	1.271.398,93	0,00
Kautionen	14.055.274,61	553.642,87	0,00
Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00
4. aus schwebenden Geschäften	0,00	18.137.871,60	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	0,00	16.983,97	0,00
aus Umsatzsteuer	0,00	16.983,97	0,00
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
7. gegenüber der CRI mbH	0,00	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00
8. Andere Verbindlichkeiten	778.982,84	344.938,23	0,00
aus Kaufpreiszahlung vor Übergang Nutzen und Lasten	0,00	0,00	0,00
aus Mittelrückflüssen	0,00	0,00	0,00
aus Ertragsscheineinlösungspflicht	0,00	0,00	0,00
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	0,00	0,00	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	95.559,21	93.239,97	0,00
aus Verwahrstellengebühr	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Verbindlichkeiten	683.423,63	251.698,26	0,00
Gesamt	866.024.996,40	69.450.705,33	4.472,80

					in €
	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	230.746.440,68	0,00	55.500.000,00
	0,00	0,00	132.746.440,68	0,00	55.500.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	46.061,28	56.142,39
	0,00	0,00	0,00	0,00	23.362,37
	0,00	0,00	0,00	46.061,28	32.780,02
	0,00	0,00	19.114.379,86	2.146.155,71	2.132.112,42
	0,00	0,00	9.545.352,20	54.688,76	4.606,04
	0,00	0,00	9.531.057,74	2.091.466,95	1.878.362,41
	0,00	0,00	37.969,92	0,00	249.143,97
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	32.522,20	0,00
	0,00	0,00	0,00	32.522,20	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	781.002,47	0,00	219.235,38
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	277.812,60	0,00	218.401,48
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	503.189,87	0,00	833,90
	0,00	0,00	250.641.823,01	2.224.739,19	57.907.490,19

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2015

	Portugal	Schweden	Singapur
V. VERBINDLICHKEITEN			
1. aus Krediten	0,00	0,00	0,00
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	0,00	0,00	0,00
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00	0,00
Erwerb und Bauvorhaben	0,00	0,00	0,00
Sicherheitseinbehalte	0,00	0,00	0,00
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	390.000,00	1.946.814,58	0,00
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	390.000,00	509.396,87	0,00
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	0,00	1.436.103,81	0,00
Kautionen	0,00	1.313,90	0,00
Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00
4. aus schwebenden Geschäften	0,00	0,00	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	47.414,51	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	47.414,51	0,00	0,00
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
7. gegenüber der CRI mbH	0,00	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00
8. Andere Verbindlichkeiten	1.249.864,16	1.071.064,05	0,00
aus Kaufpreiszahlung vor Übergang Nutzen und Lasten	0,00	0,00	0,00
aus Mittelrückflüssen	0,00	0,00	0,00
aus Ertragsscheineinlösungspflicht	0,00	0,00	0,00
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	1.249.864,16	0,00	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	0,00	0,00	0,00
aus Verwahrstellengebühr	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Verbindlichkeiten	0,00	1.071.064,05	0,00
Gesamt	1.687.278,67	3.017.878,63	0,00

					in €
	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
	0,00	0,00	0,00	65.000.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	84.004,45
	0,00	0,00	0,00	0,00	84.004,45
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	14.483.025,90	0,00	0,00	4.999.601,92	0,00
	390.565,22	0,00	0,00	1.489.305,93	0,00
	12.335.929,49	0,00	0,00	3.464.273,55	0,00
	1.756.531,19	0,00	0,00	46.022,44	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	62.068.943,19
	264.510,32	0,00	0,00	290.192,90	0,00
	264.510,32	0,00	0,00	290.192,90	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	98.193,88	0,00	0,00	293.338,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	152.880,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	98.193,88	0,00	0,00	140.458,00	0,00
	14.845.730,10	0,00	0,00	70.583.132,82	62.152.947,64

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2015

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
VI. RÜCKSTELLUNGEN			
1. für Herstellungskosten	17.366.770,19	0,18	11.982.229,21
2. für Instandhaltungskosten	13.536.693,40	0,14	4.274.797,77
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	50.513.917,58	0,51	38.986.873,94
4. für Steuern	308.978.031,45	3,14	14.657.613,80
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	193.345.078,34	1,97	321.099,13
Laufende Steuern	75.981.674,01	0,77	14.336.514,67
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	39.651.279,10	0,40	0,00
5. für Sonstiges	62.598.956,84	0,64	31.674.920,86
Abstandszahlungen an Mieter	34.991.592,36	0,36	20.814.392,41
Vermarktungskosten	11.845.053,03	0,12	8.348.417,86
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	10.279.793,87	0,10	467.431,94
Instandsetzungsrücklagen	1.338.073,26	0,01	0,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	617.000,00	0,01	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	500.000,00	0,01	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/Immobilien-Gesellschaften	176.289,35	0,00	8.345,93
Andere sonstige Rückstellungen	2.851.154,97	0,03	2.036.332,72
Gesamt	452.994.369,46	4,61	101.576.435,58

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	3.427.844,28	0,00	0,00	0,00	340.466,00
	4.001.523,23	0,00	0,00	0,00	3.094.981,01
	2.604.441,46	0,00	0,00	0,00	3.357.245,00
	6.493.841,55	0,00	8.957.270,20	144.534,73	97.512.452,39
	0,00	0,00	0,00	0,00	78.052.811,78
	6.493.841,55	0,00	0,00	0,00	14.570.591,80
	0,00	0,00	8.957.270,20	144.534,73	4.889.048,81
	6.474.252,84	0,00	0,00	0,00	16.715.619,19
	891.489,63	0,00	0,00	0,00	8.759.744,33
	309.383,35	0,00	0,00	0,00	165.636,35
	3.735.532,55	0,00	0,00	0,00	5.649.445,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.187.412,38
	617.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	149.943,42	0,00	0,00	0,00	18.000,00
	270.903,89	0,00	0,00	0,00	935.381,13
	23.001.903,36	0,00	8.957.270,20	144.534,73	121.020.763,59

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2015

	Großbritannien	Italien	Japan
VI. RÜCKSTELLUNGEN			
1. für Herstellungskosten	5.163.203,48	298.005,78	0,00
2. für Instandhaltungskosten	3.345.346,90	682.004,00	0,00
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	37.531.620,25	1.573.161,70	0,00
4. für Steuern	9.076.342,54	34.142.247,38	0,00
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	0,00	30.994.360,26	0,00
Laufende Steuern	9.076.342,54	3.147.887,12	0,00
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
5. für Sonstiges	20.617.738,69	685.433,41	23.928,40
Abstandszahlungen an Mieter	11.062.551,22	0,00	0,00
Vermarktungskosten	8.278.260,86	180.141,03	0,00
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	467.431,94	239.500,00	0,00
Instandsetzungsrücklagen	0,00	0,00	0,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	0,00	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
Andere sonstige Rückstellungen	809.494,67	265.792,38	23.928,40
Gesamt	75.734.251,86	37.380.852,27	23.928,40

in €

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	32.643,02	0,00	17.137,68
	0,00	0,00	1.065.155,39	79.039,00	841.646,35
	0,00	0,00	2.448.188,95	254.879,66	185.557,86
	0,00	5.217.275,16	82.471.309,31	0,00	1.813.377,19
	0,00	0,00	46.558.766,20	0,00	1.442.841,51
	0,00	0,00	35.912.543,11	0,00	370.535,68
	0,00	5.217.275,16	0,00	0,00	0,00
	14.427,18	0,00	1.880.659,88	56.200,00	4.625.247,30
	0,00	0,00	949.757,50	0,00	3.551.208,49
	0,00	0,00	393.231,13	0,00	1.061.093,10
	0,00	0,00	150.884,38	0,00	0,00
	0,00	0,00	150.660,88	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	8.345,93	0,00	0,00	0,00	0,00
	6.081,25	0,00	236.125,99	56.200,00	12.945,71
	14.427,18	5.217.275,16	87.897.956,55	390.118,66	7.482.966,38

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2015

	Portugal	Schweden	Singapur
VI. RÜCKSTELLUNGEN			
1. für Herstellungskosten	215.903,00	6.801.888,05	0,00
2. für Instandhaltungskosten	0,00	87.804,52	0,00
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	195.474,15	708.988,77	0,00
4. für Steuern	2.768.775,88	5.254.561,60	155.382,65
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	0,00	321.099,13	0,00
Laufende Steuern	0,00	4.933.462,47	155.382,65
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.768.775,88	0,00	0,00
5. für Sonstiges	7.065,15	9.950.643,01	0,00
Abstandszahlungen an Mieter	0,00	9.751.841,20	0,00
Vermarktungskosten	0,00	38.458,12	0,00
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	0,00	0,00	0,00
Instandsetzungsrücklagen	0,00	0,00	0,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	0,00	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
Andere sonstige Rückstellungen	7.065,15	160.343,69	0,00
Gesamt	3.187.218,18	22.803.885,95	155.382,65

					in €
	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
	0,00	0,00	0,00	1.069.678,90	0,00
	64.151,00	0,00	0,00	275.042,00	0,00
	916.028,40	0,00	0,00	738.331,38	0,00
	10.900.583,89	0,00	17.674.374,32	26.395.702,66	0,00
	10.386.160,84	0,00	0,00	25.589.038,62	0,00
	514.423,05	0,00	0,00	806.664,04	0,00
	0,00	0,00	17.674.374,32	0,00	0,00
	466.137,08	0,00	0,00	1.081.604,71	0,00
	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	381.137,08	0,00	0,00	1.037.712,01	0,00
	32.000,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	28.000,00	0,00	0,00	38.892,70	0,00
	12.346.900,37	0,00	17.674.374,32	29.560.359,65	0,00


Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2014/2015 um 399,56 Millionen Euro beziehungsweise 4,24 Prozent auf 9.828,72 Millionen Euro. Per Saldo wurden 10.248.332,236 Anteile ausgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 415,28 Millionen Euro zu. Am 16. Juni 2014 erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von 253,09 Millionen Euro beziehungsweise 1,10 Euro pro Anteil.

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Berichtszeitraum wurden die niederländischen Immobilien in Amsterdam Gustav Mahlerplein und Gustav Mahlerlaan, die französische Immobilie in Ivry-sur-Seine, die schwedische Immobilie in Stockholm/Danderyd Enebybergsvägen und die japanische Immobilie in Tokio sowie die österreichische Immobilien-Gesellschaft CR Erdberg Eins GmbH & Co KG, Wien, und die japanische Immobilie der CR-Kamiyacho GmbH & Co. KG, Wiesbaden, veräußert. Daneben wurden im Geschäftsjahr ein Hotel in München und eine Immobilie in Warschau sowie über eine amerikanische Immobilien-Gesellschaft eine Immobilie in Miami erworben; nähere Angaben hierzu sind auf den Seiten 66–75 aufgelistet.

 **Seite 66 ff.**
An- und Verkäufe

I. Immobilien

Das Immobilienvermögen umfasst zum 31. März 2015 80 direkt gehaltene Immobilien. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Verkäufe sowie weiterer Liegenschaftstransaktionen, 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 2014 um insgesamt 120,75 Millionen Euro beziehungsweise 1,54 Prozent auf 7.709,20 Millionen Euro gesunken.

 **Seite 86 ff.**
Immobilienverzeichnis

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 80 ff. stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens dar und macht detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds verfügt zum 31. März 2015 über 23 als Mehrheitsbeteiligungen und drei als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt 26 indirekt gehaltene Liegenschaften halten. Im Berichtszeitraum wurde die amerikanische Immobilien-Gesellschaft South Beach Tristar 800, LLC, New York mit einer Immobilie in Miami Beach erworben und im Vorgriff auf anstehende Akquisitionen eine Immobilien-Gesellschaft in Australien gegründet, die künftig eine Treuhänderfunktion einnehmen soll. Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr die kanadische Immobilien-Gesellschaft Southcentre Mall Limited Partnership, Toronto, aufgelöst. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 142–147 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 86–139 enthalten.

III. Liquiditätsanlagen

Die Mindestliquidität gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 KAGB beträgt 11,67 Prozent des Fondsvermögens. Die Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 927,59 Millionen Euro für Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate berücksichtigt. Daneben werden Mittel zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung in Höhe von 106,46 Millionen Euro sowie zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe und Bauvorhaben beziehungsweise Umstrukturierungen in Höhe von 76,95 Millionen Euro reserviert. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel in Höhe von insgesamt 143,64 Millionen Euro benötigt. Die freie Liquidität beträgt somit -1,10 Prozent des Fondsvermögens.

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Zu Nr. 2 Forderungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften betreffen Gesellschafterdarlehen.

Zu Nr. 9 Andere sonstige Vermögensgegenstände

Den Immobilien-Gesellschaften in Luxemburg wurde vom Sondervermögen Genussrechtskapital in Höhe von 99,86 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Aufgrund der eigenkapitalnahen Ausgestaltung dieser Genussrechte werden diese als sonstiger Vermögensgegenstand ausgewiesen; die Bewertung erfolgt zum Nominalwert. Die Forderungen aus Mittelzuflüssen betreffen Anteilscheinverkäufe vom 30. März 2015.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 1,37 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 (siehe hierzu V. Nr. 2).

V. Verbindlichkeiten

Zu Nr. 1 Verbindlichkeiten aus Krediten

Die Darlehen sind entweder grundpfandrechtlich oder durch Avale, durch Verpflichtungserklärungen zur Grundschuldeintragung bzw. durch die Abtretung von Aufwandsersatzansprüchen gesichert.

Zu Nr. 2 Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben

Aus der Erweiterung der Immobilie Westfield, London, ergeben sich zum Stichtag Verbindlichkeiten aus Bauvorhaben über 1,90 Millionen Euro im Wesentlichen gegenüber dem Projektentwickler. Dem steht eine Weiterbelastung von Bau- und Baunebenkosten in Höhe von 1,37 Millionen Euro an unseren Joint Venture Partner White City Acquisitions Ltd, London, gegenüber (siehe hierzu IV. Nr. 9).

Zu Nr. 8 Andere Verbindlichkeiten

Die Kaufpreiszahlung vor Übergang Nutzen und Lasten betrifft den am 31. März 2015 eingegangenen Kaufpreis für die am 1. April 2015 veräußerte Immobilie Berlin, Wilmersdorfer Straße 117. Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 30. März 2015.

Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Veräußerungsgewinne im Ausland

Im Falle der Veräußerung von Auslandsimmobilien entsteht in einigen Ländern auf Fondsebene eine Veräußerungsgewinnsteuer (Capital Gains Tax – CGT). Per 31. März 2015 bestehen auf Fondsebene auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte der Immobilien 100 Prozent an CGT-Rückstellungen. Damit ist sichergestellt, dass für Veräußerungen von Auslandsimmobilien, bei deren Verkauf Gewinnsteuern entstehen, bereits die komplette steuerliche Belastung auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte in der Fondsrendite berücksichtigt ist.

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2014 bis 31. März 2015

Gliederung nach Märkten	Insgesamt	Deutschland
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	449.427.568,60	89.634.071,86
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	39.297.392,65	12.866.220,75
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	7.468.739,43	6.886.358,63
4. Sonstige Erträge	56.915.918,44	11.014.922,53
Summe der Erträge	553.109.619,12	120.401.573,77
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	165.153.670,96	25.807.585,57
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.304.530,43	306.811,92
3. Ausländische Steuern	31.428.330,39	0,00
4. Zinsaufwendungen	49.080.614,67	1.175.993,46
5. Verwaltungsvergütung	93.801.821,67	93.801.821,67
6. Verwahrstellenvergütung	2.246.338,47	2.246.338,47
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.131.717,20	1.131.717,20
8. Sachverständigenkosten	2.170.490,14	698.201,20
Summe der Aufwendungen	346.317.513,93	125.168.469,49
III. Ordentlicher Nettoertrag vor Ertragsausgleich	206.792.105,19	-4.766.895,72
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	90.883.128,89	31.695.781,95
2. Realisierte Verluste	-183.077.310,01	-166.186.014,75
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-92.194.181,12	-134.490.232,80
V. Ertragsausgleich¹	16.097.296,62	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	130.695.220,69	-139.257.128,52
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste	128.332.104,62	-85.207.394,02
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	368.587.070,09	22.361.722,43
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-240.254.965,48	-107.569.116,45
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	128.332.104,62	-85.207.394,02
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	259.027.325,30	-224.464.522,54

¹ Der Ertragsausgleich wird nur in der Spalte „Insgesamt“ dargestellt.

in €

	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich	Grossbritannien
	0,00	0,00	0,00	101.177.328,49	118.772.315,20
	0,00	0,00	0,00	11.990.233,50	0,00
	0,00	0,00	0,00	25.059,00	31.674,87
	0,00	0,00	4.871.249,68	6.541.601,02	6.835.791,20
	0,00	0,00	4.871.249,68	119.734.222,01	125.639.781,27
	91.604,28	2.142,00	4.284,00	39.896.923,20	36.977.417,42
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	7.273.989,69	7.970.653,00
	0,00	0,00	0,00	7.951.648,44	28.849.376,08
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	49.246,10	470.098,86	176.746,66
	91.604,28	2.142,00	53.530,10	55.592.660,19	73.974.193,16
	-91.604,28	-2.142,00	4.817.719,58	64.141.561,82	51.665.588,11
	0,00	0,00	0,00	6.012.292,43	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	6.012.292,43	0,00
	-91.604,28	-2.142,00	4.817.719,58	70.153.854,25	51.665.588,11
	-26.008,41	11.653.160,43	521.335,12	-41.156.215,32	256.741.240,25
	0,00	11.653.160,43	630.481,12	14.101.783,32	257.014.389,66
	-26.008,41	0,00	-109.146,00	-55.257.998,64	-273.149,41
	-26.008,41	11.653.160,43	521.335,12	-41.156.215,32	256.741.240,25
	-117.612,69	11.651.018,43	5.339.054,70	28.997.638,93	308.406.828,36

Die in Fremdwährung erzielten Erträge und angefallenen Aufwendungen wurden mit Monatsdurchschnittskursen in Euro umgerechnet.

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2014 bis 31. März 2015

Gliederung nach Märkten	Italien	Japan
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	44.158.506,95	2.960.550,07
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	1.061,79	2.641,95
4. Sonstige Erträge	3.824.705,45	2.606.226,61
Summe der Erträge	47.984.274,19	5.569.418,63
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	18.026.767,73	1.689.245,14
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Ausländische Steuern	6.552.560,54	456.927,79
4. Zinsaufwendungen	1.168.134,79	596.040,44
5. Verwaltungsvergütung	0,00	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	0,00	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00
8. Sachverständigenkosten	149.557,31	45.278,24
Summe der Aufwendungen	25.897.020,37	2.787.491,61
III. Ordentlicher Nettoertrag vor Ertragsausgleich	22.087.253,82	2.781.927,02
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	0,00	9.072.290,24
2. Realisierte Verluste	0,00	-16.843.266,47
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	-7.770.976,23
V. Ertragsausgleich¹		
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	22.087.253,82	-4.989.049,21
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste	-5.500.814,88	10.672.233,42
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	772.679,71	173.280,21
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-6.273.494,59	10.498.953,21
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	-5.500.814,88	10.672.233,42
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	16.586.438,94	5.683.184,21

¹ Der Ertragsausgleich wird nur in der Spalte „Insgesamt“ dargestellt.

in €

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	43.053.092,75	5.695.860,39	6.171.350,39
	6.354.575,03	0,00	0,00	2.000.000,00	0,00
	4.722,92	0,00	446.723,56	87,89	1.043,45
	55.345,37	1.211.607,77	1.358.855,59	67.085,16	278.689,75
	6.414.643,32	1.211.607,77	44.858.671,90	7.763.033,44	6.451.083,59
	27.503,92	6.426,00	12.620.534,28	1.351.019,72	4.350.960,75
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	826.653,30	21,98	0,00
	0,00	0,00	5.851.225,61	0,00	1.732.425,55
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	240.101,59	35.472,53	66.175,96
	27.503,92	6.426,00	19.538.514,78	1.386.514,23	6.149.562,26
	6.387.139,40	1.205.181,77	25.320.157,12	6.376.519,21	301.521,33
	0,00	0,00	39.547.792,19	4.363.138,15	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	39.547.792,19	4.363.138,15	0,00
	6.387.139,40	1.205.181,77	64.867.949,31	10.739.657,36	301.521,33
	-6.319.661,79	4.377.073,65	-72.513.632,55	-3.083.043,80	6.181.793,87
	98.452,19	4.377.073,65	-42.445.938,05	-1.890.654,32	9.692.228,49
	-6.418.113,98	0,00	-30.067.694,50	-1.192.389,48	-3.510.434,62
	-6.319.661,79	4.377.073,65	-72.513.632,55	-3.083.043,80	6.181.793,87
	67.477,61	5.582.255,42	-7.645.683,24	7.656.613,56	6.483.315,20

Die in Fremdwährung erzielten Erträge und angefallenen Aufwendungen wurden mit Monatsdurchschnittskursen in Euro umgerechnet.

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2014 bis 31. März 2015

Gliederung nach Märkten	Portugal	Schweden
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	3.598.652,16	5.833.443,76
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.354.968,53	0,00
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	0,00	41.014,05
4. Sonstige Erträge	2.020.267,28	6.025.239,03
Summe der Erträge	7.973.887,97	11.899.696,84
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	186.775,10	20.062.074,71
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Ausländische Steuern	1.734.202,54	0,00
4. Zinsaufwendungen	0,00	652.179,09
5. Verwaltungsvergütung	0,00	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	0,00	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00
8. Sachverständigenkosten	33.614,19	80.056,83
Summe der Aufwendungen	1.954.591,83	20.794.310,63
III. Ordentlicher Nettoertrag vor Ertragsausgleich	6.019.296,14	-8.894.613,79
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	0,00	191.833,93
2. Realisierte Verluste	0,00	-48.028,79
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	143.805,14
V. Ertragsausgleich¹		
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	6.019.296,14	-8.750.808,65
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste	-564.566,13	-35.630.162,98
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	1.177.084,18	-3.205.027,91
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-1.741.650,31	-32.425.135,08
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	-564.566,13	-35.630.162,98
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	5.454.730,01	-44.380.971,63

¹ Der Ertragsausgleich wird nur in der Spalte „Insgesamt“ dargestellt.

	in €				
	Singapur	Spanien	Tschechische Republik	Türkei	USA
	0,00	10.041.424,74	0,00	18.330.971,84	0,00
	2.722.873,37	0,00	1.008.521,47	0,00	0,00
	819,04	12.347,88	0,00	15.144,31	40,09
	7.215.624,37	348.890,54	2.406.044,45	233.772,64	0,00
	9.939.316,78	10.402.663,16	3.414.565,92	18.579.888,79	40,09
	5.473,90	1.894.515,36	4.316,50	2.145.559,64	2.541,74
	0,00	0,00	0,00	997.718,51	0,00
	577.177,16	1.960.250,00	50.426,07	4.025.468,32	0,00
	0,00	0,00	0,00	1.103.591,21	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	55.183,00	33.369,43	0,00	37.388,24	0,00
	637.834,06	3.888.134,79	54.742,57	8.309.725,92	2.541,74
	9.301.482,72	6.514.528,37	3.359.823,35	10.270.162,87	-2.501,65
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	9.301.482,72	6.514.528,37	3.359.823,35	10.270.162,87	-2.501,65
	85.347.100,59	-501.267,97	149.830,13	1.604.151,53	1.586.953,49
	85.347.100,59	0,00	5.319.213,58	1.808.064,62	1.601.976,18
	0,00	-501.267,97	-5.169.383,45	-203.913,09	-15.022,69
	85.347.100,59	-501.267,97	149.830,13	1.604.151,53	1.586.953,49
	94.648.583,31	6.013.260,40	3.509.653,48	11.874.314,40	1.584.451,84

Die in Fremdwährung erzielten Erträge und angefallenen Aufwendungen wurden mit Monatsdurchschnittskursen in Euro umgerechnet.

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2014 bis 31. März 2015

Gliederung nach Währung	Insgesamt	davon in EUR
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	449.427.568,60	321.699.076,29
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	39.297.392,65	30.219.944,25
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	7.468.739,43	7.377.148,02
4. Sonstige Erträge	56.915.918,44	33.896.199,67
Summe der Erträge	553.109.619,12	393.192.368,23
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	165.153.670,96	102.843.149,41
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.304.530,43	1.304.530,43
3. Ausländische Steuern	31.428.330,39	22.423.961,15
4. Zinsaufwendungen	49.080.614,67	18.983.003,37
5. Verwaltungsvergütung	93.801.821,67	93.801.821,67
6. Verwahrstellenvergütung	2.246.338,47	2.246.338,47
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.131.717,20	1.131.717,20
8. Sachverständigenkosten	2.170.490,14	1.813.225,41
Summe der Aufwendungen	346.317.513,93	244.547.747,11
III. Ordentlicher Nettoertrag vor Ertragsausgleich	206.792.105,19	148.644.621,12
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	90.883.128,89	81.619.004,72
2. Realisierte Verluste	-183.077.310,01	-166.186.014,75
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-92.194.181,12	-84.567.010,03
V. Ertragsausgleich¹	16.097.296,62	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	130.695.220,69	64.077.611,09
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste	128.332.104,62	-183.385.221,42
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	368.587.070,09	27.556.899,16
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-240.254.965,48	-210.942.120,58
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	128.332.104,62	-183.385.221,42
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	259.027.325,30	-119.307.610,33

¹ Der Ertragsausgleich wird nur in der Spalte „Insgesamt“ dargestellt.

	in €				
	davon in Fremd- währung	Australien	Großbritannien	Japan	Kanada
	127.728.492,31	0,00	118.772.315,20	2.960.550,07	0,00
	9.077.448,40	0,00	0,00	0,00	6.354.575,03
	91.591,41	0,00	31.674,87	2.641,95	4.722,92
	23.019.718,77	0,00	6.835.791,20	2.606.226,61	55.345,37
	159.917.250,89	0,00	125.639.781,27	5.569.418,63	6.414.643,32
	62.310.521,55	91.604,28	36.977.417,42	1.689.245,14	27.503,92
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	9.004.369,24	0,00	7.970.653,00	456.927,79	0,00
	30.097.611,30	0,00	28.849.376,08	596.040,44	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	357.264,73	0,00	176.746,66	45.278,24	0,00
	101.769.766,82	91.604,28	73.974.193,16	2.787.491,61	27.503,92
	58.147.484,07	-91.604,28	51.665.588,11	2.781.927,02	6.387.139,40
	9.264.124,17	0,00	0,00	9.072.290,24	0,00
	-16.891.295,26	0,00	0,00	-16.843.266,47	0,00
	-7.627.171,09	0,00	0,00	-7.770.976,23	0,00
	50.520.312,98	-91.604,28	51.665.588,11	-4.989.049,21	6.387.139,40
	311.717.326,04	-26.008,41	256.741.240,25	10.672.233,42	-6.319.661,79
	341.030.170,93	0,00	257.014.389,66	173.280,21	98.452,19
	-29.312.844,90	-26.008,41	-273.149,41	10.498.953,21	-6.418.113,98
	311.717.326,04	-26.008,41	256.741.240,25	10.672.233,42	-6.319.661,79
	362.237.639,01	-117.612,69	308.406.828,36	5.683.184,21	67.477,61

Die in Fremdwährung erzielten Erträge und angefallenen Aufwendungen wurden mit Monatsdurchschnittskursen in Euro umgerechnet.

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2014 bis 31. März 2015

Gliederung nach Währung

I. Erträge

1. Erträge aus Immobilien
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)
4. Sonstige Erträge

Summe der Erträge

II. Aufwendungen

1. Bewirtschaftungskosten
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten
3. Ausländische Steuern
4. Zinsaufwendungen
5. Verwaltungsvergütung
6. Verwahrstellenvergütung
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten
8. Sachverständigenkosten

Summe der Aufwendungen

III. Ordentlicher Nettoertrag vor Ertragsausgleich

IV. Veräußerungsgeschäfte

1. Realisierte Gewinne
2. Realisierte Verluste

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

V. Ertragsausgleich¹

VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹

VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste

1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste

VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹

IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹

¹ Der Ertragsausgleich wird nur in der Spalte „Insgesamt“ dargestellt.

in €

	Polen	Schweden	Singapur	Türkei	USA
	162.183,28	5.833.443,76	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	2.722.873,37	0,00	0,00
	1.043,45	41.014,05	819,04	9.635,04	40,09
	256.613,22	6.025.239,03	7.215.624,37	24.878,97	0,00
	419.839,95	11.899.696,84	9.939.316,78	34.514,01	40,09
	2.343.172,80	20.062.074,71	5.473,90	1.111.487,64	2.541,74
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-388,71	0,00	577.177,16	0,00	0,00
	15,69	652.179,09	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	80.056,83	55.183,00	0,00	0,00
	2.342.799,78	20.794.310,63	637.834,06	1.111.487,64	2.541,74
	-1.922.959,83	-8.894.613,79	9.301.482,72	-1.076.973,63	-2.501,65
	0,00	191.833,93	0,00	0,00	0,00
	0,00	-48.028,79	0,00	0,00	0,00
	0,00	143.805,14	0,00	0,00	0,00
	-1.922.959,83	-8.750.808,65	9.301.482,72	-1.076.973,63	-2.501,65
	-450.455,43	-35.630.162,98	85.347.100,59	-203.913,09	1.586.953,49
	0,00	-3.205.027,91	85.347.100,59	0,00	1.601.976,18
	-450.455,43	-32.425.135,08	0,00	-203.913,09	-15.022,69
	-450.455,43	-35.630.162,98	85.347.100,59	-203.913,09	1.586.953,49
	-2.373.415,26	-44.380.971,63	94.648.583,31	-1.280.886,72	1.584.451,84

Die in Fremdwährung erzielten Erträge und angefallenen Aufwendungen wurden mit Monatsdurchschnittskursen in Euro umgerechnet.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2014 bis 31. März 2015 in Euro

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
I. ERTRÄGE		
1. Erträge aus Immobilien		
1.1. Mieterträge	508.161.512,43	137.020.995,28
1.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	-77.188.414,38	-24.927.281,08
1.3. Sonstige Mieterträge	18.454.470,55	15.634.778,11
Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield	14.980.976,77	14.980.976,77
Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende	2.112.793,22	241.810,41
Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen	381.952,26	194.850,37
Erträge aus Kostenbeteiligungen	214.434,58	214.434,58
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	764.313,72	2.705,98
Gesamt	449.427.568,60	127.728.492,31
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
2.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften	23.575.764,31	6.354.575,03
2.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften	15.721.628,34	2.722.873,37
Gesamt	39.297.392,65	9.077.448,40
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)		
3.1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	6.931.093,64	14.544,70
Zinsen aus Termingeldanlagen	6.736.640,76	8.057,24
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	22.925,91	0,00
Sonstige Zinserträge	171.526,97	6.487,46
3.2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland	537.645,79	77.046,71
Zinsen aus Termingeldanlagen	5.500,00	5.500,00
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	26.174,87	26.174,87
Sonstige Zinserträge	505.970,92	45.371,84
Gesamt	7.468.739,43	91.591,41

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien
	100.065.995,34	0,00	0,00	0,00	116.343.018,30	113.837.902,08	47.382.591,94
	-10.591.534,60	0,00	0,00	0,00	-16.783.143,27	-10.288.374,06	-3.530.732,98
	159.611,12	0,00	0,00	0,00	1.617.453,46	15.222.787,18	306.647,99
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.980.976,77	0,00
	-70.000,00	0,00	0,00	0,00	1.591.858,39	241.810,41	0,00
	186.306,12	0,00	0,00	0,00	705,58	0,00	7,04
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	43.305,00	0,00	0,00	0,00	24.889,49	0,00	306.640,95
	89.634.071,86	0,00	0,00	0,00	101.177.328,49	118.772.315,20	44.158.506,95
	12.866.220,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	11.990.233,50	0,00	0,00
	12.866.220,75	0,00	0,00	0,00	11.990.233,50	0,00	0,00
	6.886.358,63	0,00	0,00	0,00	17.040,31	0,00	1.061,79
	6.691.930,68	0,00	0,00	0,00	17.040,31	0,00	1.036,86
	22.925,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	171.502,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24,93
	0,00	0,00	0,00	0,00	8.018,69	31.674,87	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.500,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.174,87	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	8.018,69	0,00	0,00
	6.886.358,63	0,00	0,00	0,00	25.059,00	31.674,87	1.061,79

I. ERTRÄGE**1. Erträge aus Immobilien**

1.1. Mieterträge

1.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung

1.3. Sonstige Mieterträge

Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield

Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende

Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen

Erträge aus Kostenbeteiligungen

Erträge aus sonstigen Mieterumlagen

Gesamt**2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

2.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften

2.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften

Gesamt**3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)**

3.1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland

Zinsen aus Termingeldanlagen

Zinsen aus Tagesgeldanlagen

Sonstige Zinserträge

3.2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland

Zinsen aus Termingeldanlagen

Zinsen aus Tagesgeldanlagen

Sonstige Zinserträge

Gesamt

	Japan	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	2.960.550,07	0,00	0,00	60.591.804,46	6.643.253,36	7.751.898,26	3.598.652,16
	0,00	0,00	0,00	-18.057.794,46	-948.006,94	-1.580.631,02	0,00
	0,00	0,00	0,00	519.082,75	613,97	83,15	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	239.124,42	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83,15	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	279.958,33	613,97	0,00	0,00
	2.960.550,07	0,00	0,00	43.053.092,75	5.695.860,39	6.171.350,39	3.598.652,16
	0,00	6.354.575,03	0,00	0,00	2.000.000,00	0,00	2.354.968,53
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	6.354.575,03	0,00	0,00	2.000.000,00	0,00	2.354.968,53
	1.774,33	0,00	0,00	18.575,67	0,00	1.043,45	0,00
	1.774,33	0,00	0,00	18.575,67	0,00	1.043,45	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	867,62	4.722,92	0,00	428.147,89	87,89	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	867,62	4.722,92	0,00	428.147,89	87,89	0,00	0,00
	2.641,95	4.722,92	0,00	446.723,56	87,89	1.043,45	0,00

I. ERTRÄGE**1. Erträge aus Immobilien**

1.1. Mieterträge

1.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung

1.3. Sonstige Mieterträge

Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield

Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende

Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen

Erträge aus Kostenbeteiligungen

Erträge aus sonstigen Mieterumlagen

Gesamt**2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

2.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften

2.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften

Gesamt**3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)**

3.1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland

Zinsen aus Termingeldanlagen

Zinsen aus Tagesgeldanlagen

Sonstige Zinserträge

3.2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland

Zinsen aus Termingeldanlagen

Zinsen aus Tagesgeldanlagen

Sonstige Zinserträge

Gesamt

	Schweden	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
	20.060.359,85	0,00	10.590.292,06	0,00	0,00	18.335.194,55	0,00
	-14.638.907,02	0,00	-660.067,32	0,00	0,00	-109.222,71	0,00
	411.990,93	0,00	111.200,00	0,00	0,00	105.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	110.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	194.850,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	214.434,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.705,98	0,00	1.200,00	0,00	0,00	105.000,00	0,00
	5.833.443,76	0,00	10.041.424,74	0,00	0,00	18.330.971,84	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	2.722.873,37	0,00	0,00	1.008.521,47	0,00	0,00
	0,00	2.722.873,37	0,00	0,00	1.008.521,47	0,00	0,00
	1.232,75	819,04	0,00	0,00	0,00	3.147,58	40,09
	1.232,75	819,04	0,00	0,00	0,00	3.147,58	40,09
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	39.781,30	0,00	12.347,88	0,00	0,00	11.996,73	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	39.781,30	0,00	12.347,88	0,00	0,00	11.996,73	0,00
	41.014,05	819,04	12.347,88	0,00	0,00	15.144,31	40,09

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
4. Sonstige Erträge		
4.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	23.443.674,49	9.811.372,36
4.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	16.315.455,99	11.113.086,75
4.3. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	7.075.657,11	866.282,02
4.4. Erträge aus aktivierten latenten Steuern	4.494.792,00	0,00
4.5. Erträge aus Eigenkapitalüberlassung an Immobiliengesellschaften	1.211.607,77	0,00
4.6. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	466.406,94	32.629,37
4.7. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	378.155,25	89.604,31
4.8. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG bzw. ausl. Pendant	50.869,91	0,00
4.9. Andere sonstige Erträge	3.479.298,98	1.146.948,96
Gesamt	56.915.918,44	23.059.923,77
Summe der Erträge	553.109.619,12	159.957.455,89
II. AUFWENDUNGEN		
1. Bewirtschaftungskosten		
1.1. Betriebskosten	25.835.547,97	13.487.583,01
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	29.334.387,43	14.036.705,42
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	-3.075.294,93	-564.305,74
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	-423.544,53	15.183,33
1.2. Instandhaltungskosten	27.640.634,31	5.584.638,31
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	11.673.145,86	6.533.373,29
Aufwendungen für die Fremdverwaltung	8.243.327,35	6.531.319,19
Aufwendungen für die eigene Verwaltung	3.405.000,00	0,00
Sonstige Verwaltungsaufwendungen	24.818,51	2.054,10
1.4. Sonstige Kosten	100.004.342,82	36.732.058,44
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	74.333.024,82	25.833.199,44
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	6.888.918,78	2.356.345,48
Werbe-, Promotions- und Marketingkosten	6.328.872,82	3.695.833,50
Aufwendungen für steuerliche Buchhalter/Steuerberater	2.957.613,11	711.321,34
Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung	2.004.940,09	1.108.637,19
Aufwendungen für angemietete Parkplätze	887.973,72	0,00
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen	735.484,51	272.018,25
Aufwendungen für Versicherungsschäden	610.946,27	47.528,94
Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (15a UStG/ausl. Pendant)	336.505,06	0,00
Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	231.406,40	6.590,91
Andere sonstige Kosten	4.688.657,24	2.700.583,39
Gesamt	165.153.670,96	62.337.653,05

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien
	0,00	0,00	0,00	4.871.249,68	790.021,81	0,00	3.613.250,15
	3.391.765,97	0,00	0,00	0,00	208.336,57	5.191.672,26	166.841,51
	5.465.779,20	0,00	0,00	0,00	644.718,22	843.271,44	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.494.792,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	68.856,50	0,00	0,00	0,00	271.050,98	7.433,04	43.880,00
	32.190,31	0,00	0,00	0,00	95.602,99	15.743,02	0,00
	50.869,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.005.460,64	0,00	0,00	0,00	37.078,45	777.671,44	733,79
	11.014.922,53	0,00	0,00	4.871.249,68	6.541.601,02	6.835.791,20	3.824.705,45
	120.401.573,77	0,00	0,00	4.871.249,68	119.734.222,01	125.639.781,27	47.984.274,19
	963.944,60	0,00	0,00	0,00	2.825.448,26	8.811.576,83	3.377.042,95
	3.645.142,48	0,00	0,00	0,00	3.206.651,54	8.776.343,20	3.287.862,35
	-2.250.958,77	0,00	0,00	0,00	-195.378,14	-84.733,94	0,00
	-430.239,11	0,00	0,00	0,00	-185.825,14	119.967,57	89.180,60
	8.312.385,75	0,00	0,00	0,00	7.314.899,21	2.986.229,69	1.644.938,17
	3.453.952,49	0,00	0,00	0,00	280.606,19	4.910.220,26	569.936,44
	48.952,49	0,00	0,00	0,00	280.606,19	4.910.220,26	569.936,44
	3.405.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	13.077.302,73	91.604,28	2.142,00	4.284,00	29.475.969,54	20.269.390,64	12.434.850,17
	10.585.404,50	0,00	0,00	0,00	26.054.608,80	14.876.213,70	8.452.699,79
	357.207,66	0,00	0,00	0,00	1.414.838,07	132.370,80	2.352.590,26
	67.956,82	0,00	0,00	0,00	299.571,20	3.186.359,94	521.935,54
	205.278,82	53.552,68	0,00	0,00	1.201.600,00	258.346,12	209.528,84
	137.475,59	25.367,39	0,00	0,00	126.087,22	455.968,97	188.127,60
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	448.074,44	0,00	0,00	0,00	0,00	253.672,04	0,00
	146.806,78	0,00	0,00	0,00	289.060,79	0,00	43.781,00
	100.716,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	64.144,13	0,00	0,00	0,00	56.926,54	0,00	0,00
	964.237,67	12.684,21	2.142,00	4.284,00	33.276,92	1.106.459,07	666.187,14
	25.807.585,57	91.604,28	2.142,00	4.284,00	39.896.923,20	36.977.417,42	18.026.767,73

4. Sonstige Erträge

- | |
|--|
| 4.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen |
| 4.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen |
| 4.3. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen |
| 4.4. Erträge aus aktivierten latenten Steuern |
| 4.5. Erträge aus Eigenkapitalüberlassung an Immobiliengesellschaften |
| 4.6. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen |
| 4.7. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen |
| 4.8. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG bzw. ausl. Pendant |
| 4.9. Andere sonstige Erträge |

Gesamt

Summe der Erträge

II. AUFWENDUNGEN

1. Bewirtschaftungskosten

- | |
|--|
| 1.1. Betriebskosten |
| Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten |
| Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten |
| Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen |
| 1.2. Instandhaltungskosten |
| 1.3. Kosten der Immobilienverwaltung |
| Aufwendungen für die Fremdverwaltung |
| Aufwendungen für die eigene Verwaltung |
| Sonstige Verwaltungsaufwendungen |
| 1.4. Sonstige Kosten |
| Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen |
| Werbe-, Promotions- und Marketingkosten |
| Aufwendungen für steuerliche Buchhalter/Steuerberater |
| Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung |
| Aufwendungen für angemietete Parkplätze |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen |
| Aufwendungen für Versicherungsschäden |
| Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (15a UStG/ausl. Pendant) |
| Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung |
| Andere sonstige Kosten |

Gesamt

	Japan	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	2.595.776,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.951.736,04
	3.919,63	0,00	0,00	965.772,82	56.573,95	24.929,67	7.617,78
	0,00	0,00	0,00	79.202,70	0,00	23.657,22	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.211.607,77	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	36.054,31	10.505,78	15.775,07	0,00
	0,00	0,00	0,00	108.747,72	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	6.530,86	55.345,37	0,00	169.078,04	5,43	214.327,79	60.913,46
	2.606.226,61	55.345,37	1.211.607,77	1.358.855,59	67.085,16	278.689,75	2.020.267,28
	5.569.418,63	6.414.643,32	1.211.607,77	44.858.671,90	7.763.033,44	6.451.083,59	7.973.887,97
	369.434,15	0,00	0,00	4.300.113,81	47.071,05	334.707,15	138.138,14
	369.434,15	0,00	0,00	4.130.971,31	118.409,33	338.096,89	202.597,70
	0,00	0,00	0,00	0,00	-192,72	0,00	-64.459,56
	0,00	0,00	0,00	169.142,50	-71.145,56	-3.389,74	0,00
	2.349,65	0,00	0,00	3.540.810,47	698.538,19	1.794.334,06	0,00
	44.156,16	0,00	0,00	337.655,76	30,66	0,00	6.889,16
	44.156,16	0,00	0,00	337.655,76	0,00	0,00	6.889,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	30,66	0,00	0,00
	1.273.305,18	27.503,92	6.426,00	4.441.954,24	605.379,82	2.221.919,54	41.747,80
	0,00	0,00	0,00	2.146.121,94	473.032,62	302.038,44	0,00
	0,00	0,00	0,00	68.070,61	0,00	102.831,47	0,00
	0,00	0,00	0,00	108.369,23	153,80	1.517.407,33	0,00
	46.531,46	21.229,48	0,00	503.379,22	31.668,42	86.745,10	29.342,47
	0,00	0,00	0,00	304.265,88	5.696,46	103.050,48	98,51
	0,00	0,00	0,00	887.973,72	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	15.391,82	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	44.998,63	27.449,35	18.854,66	0,00
	0,00	0,00	0,00	213.205,57	22.583,17	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	10.294,48	0,00	0,00	6.136,00
	1.226.773,72	6.274,44	6.426,00	139.883,14	44.796,00	90.992,06	6.170,82
	1.689.245,14	27.503,92	6.426,00	12.620.534,28	1.351.019,72	4.350.960,75	186.775,10

4. Sonstige Erträge

- | |
|--|
| 4.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen |
| 4.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen |
| 4.3. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen |
| 4.4. Erträge aus aktivierten latenten Steuern |
| 4.5. Erträge aus Eigenkapitalüberlassung an Immobiliengesellschaften |
| 4.6. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen |
| 4.7. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen |
| 4.8. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG bzw. ausl. Pendant |
| 4.9. Andere sonstige Erträge |

Gesamt

Summe der Erträge

II. AUFWENDUNGEN

1. Bewirtschaftungskosten

- | |
|--|
| 1.1. Betriebskosten |
| Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten |
| Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten |
| Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen |
| 1.2. Instandhaltungskosten |
| 1.3. Kosten der Immobilienverwaltung |
| Aufwendungen für die Fremdverwaltung |
| Aufwendungen für die eigene Verwaltung |
| Sonstige Verwaltungsaufwendungen |
| 1.4. Sonstige Kosten |
| Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen |
| Werbe-, Promotions- und Marketingkosten |
| Aufwendungen für steuerliche Buchhalter/Steuerberater |
| Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung |
| Aufwendungen für angemietete Parkplätze |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen |
| Aufwendungen für Versicherungsschäden |
| Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (15a UStG/ausl. Pendant) |
| Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung |
| Andere sonstige Kosten |

Gesamt

	Schweden	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
	0,00	7.215.596,24	0,00	0,00	2.406.044,45	0,00	0,00
	5.829.841,80	28,13	262.251,19	0,00	0,00	205.904,71	0,00
	19.028,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	9.421,26	0,00	3.430,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	73.861,29	0,00	36.087,81	0,00	0,00	15.922,11	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	93.086,35	0,00	47.121,54	0,00	0,00	11.945,82	0,00
	6.025.239,03	7.215.624,37	348.890,54	0,00	2.406.044,45	233.772,64	0,00
	11.899.696,84	9.939.316,78	10.402.663,16	0,00	3.414.565,92	18.579.888,79	40,09
	3.968.778,45	0,00	243.526,22	0,00	0,00	455.766,36	0,00
	4.553.134,49	0,00	243.526,22	0,00	0,00	462.217,77	0,00
	-479.571,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-104.784,24	0,00	0,00	0,00	0,00	-6.451,41	0,00
	801.586,81	0,00	149.522,23	0,00	0,00	395.040,08	0,00
	974.669,01	0,00	332.964,25	0,00	0,00	762.065,48	0,00
	974.669,01	0,00	332.964,25	0,00	0,00	737.277,63	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.787,85	0,00
	14.317.040,44	5.473,90	1.168.502,66	0,00	4.316,50	532.687,72	2.541,74
	10.718.089,40	0,00	580.234,20	0,00	0,00	144.581,43	0,00
	2.223.974,68	0,00	205.814,11	0,00	0,00	31.221,12	0,00
	388.581,29	0,00	125.052,73	0,00	0,00	113.484,94	0,00
	125.215,60	0,00	55.328,21	0,00	0,00	129.866,69	0,00
	527.210,75	0,00	74.800,98	0,00	0,00	56.790,26	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	18.346,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	28.366,02	0,00	11.239,51	0,00	0,00	389,53	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	6.590,91	0,00	87.314,34	0,00	0,00	0,00	0,00
	280.665,58	5.473,90	28.718,58	0,00	4.316,50	56.353,75	2.541,74
	20.062.074,71	5.473,90	1.894.515,36	0,00	4.316,50	2.145.559,64	2.541,74

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.304.530,43	997.718,51
3. Ausländische Steuern	31.428.330,39	13.030.226,27
4. Zinsaufwendungen		
4.1. Darlehenszinsen	47.598.608,60	30.091.473,46
4.2. Sonstige Darlehenskosten	1.119.993,19	151,51
4.3. Sonstige Zinsaufwendungen	362.012,88	126.263,26
Kautionszinsen	8.262,07	5.500,00
Avalgebühren	138,87	0,00
Andere sonstige Zinsaufwendungen	353.611,94	120.763,26
Gesamt	49.080.614,67	30.217.888,23
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens		
5.1. Verwaltungsvergütung	93.801.821,67	0,00
5.2. Verwahrstellenvergütung	2.246.338,47	0,00
5.3. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.131.717,20	0,00
Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung der Berichte und Anlegerschreiben	526.166,40	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	605.550,80	0,00
5.4. Sachverständigenkosten	2.170.490,14	357.264,73
Gesamt	99.350.367,48	357.264,73
Summe der Aufwendungen	346.317.513,93	106.940.750,79
III. ORDENTLICHER NETTOERTRAG	206.792.105,19	53.016.705,10
IV. VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTE		
1. Realisierte Gewinne	90.883.128,89	9.264.124,17
1.1. aus Immobilien	54.632.374,86	9.072.290,24
1.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	4.363.138,15	0,00
1.3. aus Devisentermingeschäften	31.695.781,95	0,00
1.4. Sonstiges	191.833,93	191.833,93
2. Realisierte Verluste	-183.077.310,01	-16.891.295,26
2.1. aus Immobilien	-48.028,79	-48.028,79
2.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
2.3. aus Devisentermingeschäften	-166.186.014,75	0,00
2.4. Sonstiges	-16.843.266,47	-16.843.266,47
Ergebnis aus Verauerungsgeschaften	-92.194.181,12	-7.627.171,09

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien
	306.811,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	7.273.989,69	7.970.653,00	6.552.560,54
	447.721,80	0,00	0,00	0,00	7.836.379,48	28.843.876,08	925.897,93
	715.400,00	0,00	0,00	0,00	93.825,00	0,00	242.236,86
	12.871,66	0,00	0,00	0,00	21.443,96	5.500,00	0,00
	732,79	0,00	0,00	0,00	2.029,28	5.500,00	0,00
	138,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	12.000,00	0,00	0,00	0,00	19.414,68	0,00	0,00
	1.175.993,46	0,00	0,00	0,00	7.951.648,44	28.849.376,08	1.168.134,79
	93.801.821,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.246.338,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.131.717,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	526.166,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	605.550,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	698.201,20	0,00	0,00	49.246,10	470.098,86	176.746,66	149.557,31
	97.878.078,54	0,00	0,00	49.246,10	470.098,86	176.746,66	149.557,31
	125.168.469,49	91.604,28	2.142,00	53.530,10	55.592.660,19	73.974.193,16	25.897.020,37
	-4.766.895,72	-91.604,28	-2.142,00	4.817.719,58	64.141.561,82	51.665.588,11	22.087.253,82
	31.695.781,95	0,00	0,00	0,00	6.012.292,43	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	6.012.292,43	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	31.695.781,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-166.186.014,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-166.186.014,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-134.490.232,80	0,00	0,00	0,00	6.012.292,43	0,00	0,00

2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten

3. Ausländische Steuern

4. Zinsaufwendungen

4.1. Darlehenszinsen

4.2. Sonstige Darlehenskosten

4.3. Sonstige Zinsaufwendungen

Kautionszinsen

Avalgebühren

Andere sonstige Zinsaufwendungen

Gesamt

5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens

5.1. Verwaltungsvergütung

5.2. Verwahrstellenvergütung

5.3. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung der Berichte und
Anlegerschreiben

Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes

5.4. Sachverständigenkosten

Gesamt

Summe der Aufwendungen

III. ORDENTLICHER NETTOERTRAG

IV. VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTE

1. Realisierte Gewinne

1.1. aus Immobilien

1.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1.3. aus Devisentermingeschäften

1.4. Sonstiges

2. Realisierte Verluste

2.1. aus Immobilien

2.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

2.3. aus Devisentermingeschäften

2.4. Sonstiges

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

	Japan	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	456.927,79	0,00	0,00	826.653,30	21,98	0,00	1.734.202,54
	596.040,44	0,00	0,00	5.618.735,96	0,00	1.695.085,69	0,00
	0,00	0,00	0,00	31.055,65	0,00	37.324,17	0,00
	0,00	0,00	0,00	201.434,00	0,00	15,69	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	201.434,00	0,00	15,69	0,00
	596.040,44	0,00	0,00	5.851.225,61	0,00	1.732.425,55	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	45.278,24	0,00	0,00	240.101,59	35.472,53	66.175,96	33.614,19
	45.278,24	0,00	0,00	240.101,59	35.472,53	66.175,96	33.614,19
	2.787.491,61	27.503,92	6.426,00	19.538.514,78	1.386.514,23	6.149.562,26	1.954.591,83
	2.781.927,02	6.387.139,40	1.205.181,77	25.320.157,12	6.376.519,21	301.521,33	6.019.296,14
	9.072.290,24	0,00	0,00	39.547.792,19	4.363.138,15	0,00	0,00
	9.072.290,24	0,00	0,00	39.547.792,19	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.363.138,15	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-16.843.266,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-16.843.266,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-7.770.976,23	0,00	0,00	39.547.792,19	4.363.138,15	0,00	0,00

2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten

3. Ausländische Steuern

4. Zinsaufwendungen

4.1. Darlehenszinsen

4.2. Sonstige Darlehenskosten

4.3. Sonstige Zinsaufwendungen

Kautionszinsen

Avalgebühren

Andere sonstige Zinsaufwendungen

Gesamt

5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens

5.1. Verwaltungsvergütung

5.2. Verwahrstellenvergütung

5.3. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung der Berichte und
Anlegerschreiben

Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes

5.4. Sachverständigenkosten

Gesamt

Summe der Aufwendungen

III. ORDENTLICHER NETTOERTRAG

IV. VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTE

1. Realisierte Gewinne

1.1. aus Immobilien

1.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1.3. aus Devisentermingeschäften

1.4. Sonstiges

2. Realisierte Verluste

2.1. aus Immobilien

2.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

2.3. aus Devisentermingeschäften

2.4. Sonstiges

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
V. ERTRAGSAUSGLEICH ¹		
Einkauf in die Erträge und Aufwendungen des laufenden Geschäftsjahres	4.065.242,20	
Einkauf in den Gewinnvortrag	12.032.054,42	
Summe Ertragsausgleich	16.097.296,62	
VI. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES ¹	130.695.220,69	45.389.534,01
VII. NETTOVERÄNDERUNG DER NICHT REALISIERTEN GEWINNE/VERLUSTE DES GESCHÄFTSJAHRES		
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	368.587.070,09	341.030.170,97
bei Immobilien	92.525.160,83	82.317.083,77
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	52.755.287,27	18.586.271,50
bei Devisentermingeschäften	-16.820.193,67	0,00
Währungskursveränderungen	240.126.815,66	240.126.815,70
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-240.254.965,48	-29.312.844,90
bei Immobilien	-127.639.833,81	-21.334.961,60
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-35.582.635,68	-14.655.366,68
bei Devisentermingeschäften	-83.709.979,37	0,00
Sonstiges	18.698.190,68	18.698.190,68
Währungskursveränderungen	-12.020.707,30	-12.020.707,30
VIII. NICHT REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES ¹	128.332.104,62	311.717.326,08
IX. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES ¹	259.027.325,30	357.106.860,08

¹ Der Ertragsausgleich wird nur in der Spalte „Insgesamt“ dargestellt.

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien
	-139.257.128,52	-91.604,28	-2.142,00	4.817.719,58	70.153.854,25	51.665.588,11	22.087.253,82
	22.361.722,43	0,00	11.653.160,43	630.481,12	14.101.783,32	257.014.389,66	772.679,71
	25.431.938,68	0,00	0,00	0,00	14.101.783,32	90.946.423,78	0,00
	13.749.977,42	0,00	11.653.160,43	630.481,12	0,00	9.156.407,89	772.679,71
	-16.820.193,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	156.911.557,99	0,00
	-107.569.116,45	-26.008,41	0,00	-109.146,00	-55.257.998,64	-273.149,41	-6.273.494,59
	-22.131.380,61	0,00	0,00	0,00	-43.203.421,63	-273.149,41	-6.273.494,59
	-1.727.756,47	-23.361,41	0,00	-109.146,00	-12.054.577,01	0,00	0,00
	-83.709.979,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	-2.647,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-85.207.394,02	-26.008,41	11.653.160,43	521.335,12	-41.156.215,32	256.741.240,25	-5.500.814,88
	-224.464.522,54	-117.612,69	11.651.018,43	5.339.054,70	28.997.638,93	308.406.828,36	16.586.438,94

V. ERTRAGSAUSGLEICH ¹

Einkauf in die Erträge und Aufwendungen des laufenden Geschäftsjahres

Einkauf in den Gewinnvortrag

Summe Ertragsausgleich**VI. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES ¹****VII. NETTOVERÄNDERUNG DER NICHT REALISIERTEN GEWINNE/VERLUSTE
DES GESCHÄFTSJAHRES****1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne**

bei Immobilien

bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

bei Devisentermingeschäften

Währungskursveränderungen

2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste

bei Immobilien

bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

bei Devisentermingeschäften

Sonstiges

Währungskursveränderungen

VIII. NICHT REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES ¹**IX. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES ¹**¹ Der Ertragsausgleich wird nur in der Spalte „Insgesamt“ dargestellt.

	Japan	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	-4.989.049,21	6.387.139,40	1.205.181,77	64.867.949,31	10.739.657,36	301.521,33	6.019.296,14
	173.280,21	98.452,19	4.377.073,65	-42.445.938,05	-1.890.654,32	9.692.228,49	1.177.084,18
	-5.424.312,10	0,00	0,00	-42.445.938,05	1.620.000,00	9.692.228,49	0,00
	0,00	85.101,75	4.377.073,65	0,00	-3.510.654,32	0,00	1.177.084,18
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.597.592,31	13.350,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	10.498.953,21	-6.418.113,98	0,00	-30.067.694,50	-1.192.389,48	-3.510.434,62	-1.741.650,31
	0,00	0,00	0,00	-30.067.694,50	-680.850,59	-3.059.979,19	-386.783,13
	-8.198.868,59	-6.418.113,98	0,00	0,00	-511.538,89	0,00	-1.354.867,18
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	18.697.821,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-450.455,43	0,00
	10.672.233,42	-6.319.661,79	4.377.073,65	-72.513.632,55	-3.083.043,80	6.181.793,87	-564.566,13
	5.683.184,21	67.477,61	5.582.255,42	-7.645.683,24	7.656.613,56	6.483.315,20	5.454.730,01

V. ERTRAGSAUSGLEICH ¹

Einkauf in die Erträge und Aufwendungen des laufenden Geschäftsjahres

Einkauf in den Gewinnvortrag

Summe Ertragsausgleich**VI. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES ¹****VII. NETTOVERÄNDERUNG DER NICHT REALISIERTEN GEWINNE/VERLUSTE
DES GESCHÄFTSJAHRES****1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne**

bei Immobilien

bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

bei Devisentermingeschäften

Währungskursveränderungen

2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste

bei Immobilien

bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

bei Devisentermingeschäften

Sonstiges

Währungskursveränderungen

VIII. NICHT REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES ¹**IX. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES ¹**¹ Der Ertragsausgleich wird nur in der Spalte „Insgesamt“ dargestellt.

	Schweden	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
	-8.750.808,65	9.301.482,72	6.514.528,37	0,00	3.359.823,35	10.270.162,87	-2.501,65
	-3.205.027,91	85.347.100,59	0,00	0,00	5.319.213,58	1.808.064,62	1.601.976,18
	-3.205.027,91	0,00	0,00	0,00	0,00	1.808.064,62	0,00
	0,00	9.344.761,86	0,00	0,00	5.319.213,58	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	76.002.338,74	0,00	0,00	0,00	0,00	1.601.976,18
	-32.425.135,08	0,00	-501.267,97	-0,01	-5.169.383,45	-203.913,09	-15.022,69
	-21.061.812,19	0,00	-501.267,97	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.169.383,45	0,00	-15.022,69
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	368,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-11.363.691,77	0,00	0,00	-0,01	0,00	-203.913,09	0,00
	-35.630.162,98	85.347.100,59	-501.267,97	-0,01	149.830,13	1.604.151,53	1.586.953,49
	-44.380.971,63	94.648.583,31	6.013.260,40	-0,01	3.509.653,48	11.874.314,40	1.584.451,84

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Aufwendungen

5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung

Die Fondsverwaltungsgesellschaft erhielt eine ihr vertraglich zustehende Vergütung in Höhe von 95,64 Millionen Euro beziehungsweise 1,00 Prozent des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wurde. Da anteilige Aufwendungen in Höhe von 1,84 Millionen Euro über die Immobilien-Gesellschaft CeGeREAL S.A. aufgewandt wurden, beträgt der Ausweis 93,80 Millionen Euro.

Daneben wurden dem Fonds transaktionsabhängige Gebühren in Höhe von 8,49 Millionen Euro oder 0,09 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens für die Veräußerung von Immobilien (6,46 Millionen Euro) und für den Erwerb sowie die Baubetreuung von Immobilien (2,03 Millionen Euro) von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Rechnung gestellt.

5.2 Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstellenvergütung von 2,25 Millionen Euro errechnet sich aus der Summe der monatlichen Vergütungen des Geschäftsjahrs, die sich bis 31. Oktober 2014 aus 1/12 von 0,025 Prozent p. a. und ab 1. November 2014 aus 1/12 von 0,018 Prozent p. a. (zuzüglich nicht abzugsfähiger Vorsteuer) des Wertes des jeweiligen Monatsendwerts des Sondervermögens ergeben.

Veräußerungsgeschäfte

Die realisierten Gewinne aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Soweit anlässlich der Veräußerung von ausländischen Immobilien und Beteiligungen Gewinnsteuern anfielen, mindert sich der realisierte Gewinn um den entsprechenden Betrag. Bei den in Fremdwährung veräußerten Liegenschaften ist in den realisierten Gewinnen das Währungsergebnis aus den Liegenschaften enthalten. Die realisierten sonstigen Gewinne betreffen das Währungsergebnis aus den zu den veräußerten Liegenschaften zugehörigen Darlehen. Die unter Position VII der Ertrags- und Aufwandsrechnung ausgewiesenen Nettoveränderungen sind um diese Währungsergebnisse bereinigt.

Die realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften ergeben sich als Differenz zwischen dem ursprünglichen Devisenterminkurs und dem am Ausübungstag gültigen Devisenkassakurs.

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich

Bei dem Ertragsausgleich handelt es sich um die seit Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge und Wertänderungen, die im Berichtsjahr vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Der in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ausgewiesene Ertragsausgleich bezieht sich auf den ordentlichen Nettoertrag, die realisierten Gewinne/Verluste sowie auf den Gewinnvortrag aus dem Vorjahr. Im Ergebnis führt der Ertragsausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen der umlaufenden Anteile beeinflusst wird.

Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste des Geschäftsjahres

Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Verkehrswerte sowie aus der Zuführung beziehungsweise Rückführung für Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne und aus sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch die externen Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien beziehungsweise Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen etc. Des Weiteren werden unter der Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne auch die Wertschwankungen bei Derivatgeschäften auf Währungen, die zum Berichtsstichtag noch nicht geschlossen sind, ausgewiesen. Ebenfalls in dieser Position ist die Ausbuchung der nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus im Berichtsjahr veräußerten Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie im Berichtsjahr aufgelaufenen Devisentermingeschäfte enthalten: Für die Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich diese Effekte aus Wertfortschreibungen, Veränderungen der Buchwerte, dem Währungsergebnis bis zum Ende des Vorjahres aus den Liegenschaften sowie der bis zum Ende des Vorjahres gebildeten Rückstellungen für Veräußerungs-

gewinnbesteuerung. Die Ausbuchung der nicht realisierten Wertänderungen der Vorjahre der im Berichtsjahr geschlossenen Devisentermingeschäfte beinhalten die bis zum Ende des Vorjahres aufgelaufenen Wertveränderungen.

Die Netto-Veränderung der nicht realisierten Verluste ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderung der Verkehrswerte im Geschäftsjahr. Die Erläuterungen zu den Wertveränderungen nicht realisierter Gewinne gelten entsprechend. Des Weiteren werden unter der Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Verluste auch die Wertschwankungen bei Derivatgeschäften auf Währungen, die zum Berichtsstichtag noch nicht geschlossen sind, ausgewiesen. Ebenfalls in dieser Position ist die Ausbuchung der nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus im Berichtsjahr veräußerten Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie im Berichtsjahr ausgelaufenen Devisentermingeschäfte enthalten; hier gelten die Ausführungen zu den Wertveränderungen nicht realisierter Gewinne entsprechend. Unter den sonstigen Netto-Veränderungen der nicht realisierten Verluste ist die Ausbuchung der nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus den zu den veräußerten Immobilien zugehörigen Währungseffekten aus Darlehen enthalten.

Bei den in den Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste enthaltenen Währungskursveränderungen ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibungen – zum Kurs am Ende der Berichtsperiode angegeben. Das Ergebnis der Wertfortschreibungen ist – bewertet mit dem Berichtsperiodenendkurs – in der Nettoveränderung nicht realisierter Gewinne/Verluste bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften enthalten. Bei im Berichtsjahr erworbenen Vermögensanlagen ist die Differenz aus der Bewertung mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Aktivierung und dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode angegeben. Des Weiteren werden hier Gewinne und Verluste aus der Abwicklung laufender Transaktionen über Fremdwährungsverrechnungskonten berücksichtigt. Pro investiertem Land aggregiert werden die Währungskursveränderungen entweder in den nicht realisierten Gewinnen oder nicht realisierten Verlusten ausgewiesen.

Erläuterungen zum Ergebnis aus Währung

Die Währungskursveränderungen unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus Devisentermingeschäften (DTG) im Geschäftsjahr setzten sich wie folgt zusammen:

ERLÄUTERUNG ERGEBNIS AUS WÄHRUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG ERGEBNIS AUS DEVISENTERMINGESCHÄFTEN (DTG)

Realisierte Gewinne aus DTG	31.695.781,95	
Realisierte Verluste aus DTG	-166.186.014,75	
Realisiertes Ergebnis der im Geschäftsjahr geschlossenen und fälligen DTG's		-134.490.232,80
Ausbuchung nicht realisierter Gewinne der Vorjahre aus DTG	-19.922.466,53	
Ausbuchung nicht realisierter Verluste der Vorjahre aus DTG	25.466.987,22	
Ausbuchung nicht realisierte Wertänderungen der Vorjahre aus DTG (Korrektur des realisierten Ergebnisses um die bereits im Vorjahr ausgewiesenen nicht realisierten Gewinne/Verluste für die im Berichtsjahr geschlossenen und fälligen DTG's)		5.544.520,69
Ergebnis des Geschäftsjahres aus in diesem Zeitraum geschlossenen und fälligen DTG's		-128.945.712,11
Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne für offene DTG's zum Stichtag	3.102.272,86	
Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste für offene DTG's zum Stichtag	-109.176.966,59	
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres für die noch offenen DTG's		-106.074.693,73
Ergebnis aus Devisentermingeschäften im Geschäftsjahr		-235.020.405,84
Währungskursveränderungen laut Ertrags- und Aufwandsrechnung		228.106.108,36
Währungskursveränderungen in realisierten Gewinnen/Verlusten abzüglich Währungskursveränderungen in der Ausbuchung nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre		-2.144.377,46
Ergebnis aus Währungskursveränderungen sowie Devisentermingeschäften im Geschäftsjahr		-9.058.674,94

Ausschüttung

Erneut solide Ausschüttung

Für das abgelaufene Geschäftsjahr liegt der Ausschüttungsbetrag bei 0,60 Euro je *hausInvest*-Anteil. Die Ausschüttungshöhe liegt damit erneut auf einem soliden Niveau.

Die Gesamtausschüttung an die Anleger beläuft sich auf 143,64 Millionen Euro. Die Ausschüttung erfolgt am 15. Juni 2015.

Die Wiederanlage des Ausschüttungsbetrages zum geltenden Rücknahmepreis in neue *hausInvest*-Anteile erfolgt automatisch und ist kostenfrei, sofern diese in einem bei der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH geführten Bausteinkonto verwaltet werden.

VERWENDUNGSRECHNUNG 1. APRIL 2014–31. MÄRZ 2015 in €

	Insgesamt in €	€ je Anteil
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	265.635.025,71	1,109
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	130.695.220,69	0,546
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	186.018.792,97	0,777
II. Zur Ausschüttung verfügbar	582.349.039,37	2,432
1. Einbehalt gemäß 252 KAGB	-2.393.962,61	-0,010
2. Der Wiederanlage zugeführt	-84.830.334,30	-0,354
3. Vortrag auf neue Rechnung	-351.486.985,76	-1,468
III. Gesamtausschüttung	143.637.756,70	0,600

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres ergibt sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Die Zuführung aus dem Sondervermögen betrifft die realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften sowie realisierte Währungskursverluste aus Immobilienverkäufen.

Einbehalte

Einbehalte für künftige Instandsetzungen und zum Ausgleich von Wertminderungen der Liegenschaften wurden nach § 252 KAGB und § 13 Abs. 2 BVB gebildet.

Wiederanlage

Im Interesse der Substanzerhaltung werden die Veräußerungsgewinne aus Devisentermingeschäften, Teile der Veräußerungsgewinne aus Immobilien sowie realisierte Währungskursgewinne aus Immobilienverkäufen der Wiederanlage gemäß § 13 Abs. 5 BVB zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

Der Vortrag auf neue Rechnung steht auch in Folgejahren wieder zur Ausschüttung zur Verfügung.

Ausschüttung

Ausschüttungstermin ist der 15. Juni 2015.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert/Umlaufende Anteile

Zum Ende des Geschäftsjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 239.396.261,173 Anteile bei einem Wert je Anteil von 41,06 Euro.

Bewertungsverfahren

Die Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV werden auf den Seiten 268–273 dargestellt.

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure beträgt zum Stichtag 2.304.840.068,58 Euro.

Vertragspartner der Derivategeschäfte hinsichtlich Stichtag 31. März 2015 bestehender Währungssicherungsgeschäfte:

- Bayerische Landesbank AG, München
- Commerzbank AG, Frankfurt am Main
- Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main
- HSBC Bank PLC, London
- Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main
- SEB AG, Frankfurt am Main
- Unicredit Bank AG, München

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten: 0,00 Euro.

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotential wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.

Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt. Das erzielte Exposure beträgt deshalb 0,00 Euro; der Gesamtbetrag der bei Wertpapier-Darlehen von Dritten gewährten Sicherheiten beträgt ebenfalls 0,00 Euro.

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens werden auf der Seite 183 dargestellt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Die Erläuterungen zur Vermögensaufstellung werden auf den Seiten 218–212 dargestellt.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Sonstige Erträge und Sonstige Aufwendungen/Kosten

Sonstige Erträge

Wesentliche sonstige Erträge sind in der Ertrags- und Aufwandsrechnung unter der Position Erträge/4. Sonstige Erträge ausgewiesen.

Sonstige Kosten/Sonstige Aufwendungen

Wesentliche sonstige Kosten/sonstige Aufwendungen sind in der Ertrags- und Aufwandsrechnung unter der Position Aufwendungen/1.4. Sonstige Kosten ausgewiesen.

Weitere Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung werden auf den Seiten 256–259 dargestellt.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote (oder TER – Total Expense Ratio) drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionen) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus. Die Gesamtkostenquote beträgt 1,04 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens.

Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen belastet.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbes. Transaktionsabhängige Vergütung) fiel an in Höhe von 0,09 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (vgl. Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung unter Aufwendungen Punkt 5.1.)

Transaktionskosten fielen im Geschäftsjahr für den Erwerb, die Baubetreuung und den Verkauf von Immobilien beziehungsweise Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften an. Sie betragen 20,92 Millionen Euro (einschließlich Finanzierungskosten 21,12 Millionen Euro) und damit 0,22 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens. Die transaktionsabhängigen Vergütungen schwanken über die Lebensdauer eines Fonds naturgemäß stark; daraus können keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden.

Die Transaktionskosten betreffen die Anschaffungsnebenkosten sowie die Veräußerungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen beziehungsweise veräußerten Immobilien. In den „Transaktionskosten inklusive Finanzierungskosten bedingt durch den Verkauf“ sind Bearbeitungsgebühren und Vorfälligkeitsentschädigungen aus vorzeitigen Darlehensablösungen enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden keine Investmentanteile durch das Sondervermögen *hausInvest* gehalten: Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden, fielen daher nicht an. Die Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile beträgt 0,00 Euro.

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH gezahlten Mitarbeitervergütung (exkl. Geschäftsleitung ¹)	4.239.614
davon feste Vergütung	3.811.295
davon variable Vergütung	428.319
Zahl der Mitarbeiter der KVG (Stand Dez. 2014)	64
Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH gezahlten Vergütung an Risk Taker	530.588
davon Geschäftsleiter ¹	k.A.
davon andere Risk Taker	530.588

¹ Die im Vergütungsbericht der Commerz Real AG ausgewiesenen Vergütungsinformationen nach der Instituts-Vergütungsverordnung inkludieren die Vergütung der Geschäftsleitung der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH.

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Folgende wesentliche Änderungen im Verkaufsprospekt ergaben sich während des Berichtszeitraumes:

Mit Wirkung zum 1. November 2014 wechselte die Verwahrstellenfunktion des Immobilien-Sondervermögens von der Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, auf die BNP Paribas Securities Services S.C.A, Zweigstelle Frankfurt, Frankfurt am Main.

Mit Gültigkeit zum 1. Juli 2014 erfolgte die Umstellung des Sondervermögens auf das KAGB, insbesondere der Änderung der Rückgabemöglichkeiten für die Anleger.

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Angaben zum Risikoprofil

Die Anlage in diesen Investmentfonds birgt neben Chancen auf Wertsteigerungen und regelmäßige Ausschüttungen auch Verlustrisiken.

Kursrisiko: Über den Erwerb der Fondsanteile ist der Anleger an der Wertentwicklung der im Investmentfonds befindlichen Immobilien beteiligt. Durch eine negative Entwicklung einzelner Immobilien (z. B. durch Mieterausfall) sowie der Immobilienmärkte insgesamt besteht die Möglichkeit von Wertverlusten. Wenn Immobilien mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Anteilpreis aus. Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste. Auf Ebene der einzelnen Immobilien können Wertverluste bis zum Totalverlust führen. Dieses Risiko wird auf der Ebene des Investmentfonds durch die Streuung auf verschiedene Immobilien und die Beschränkung der Kreditaufnahme insgesamt reduziert. Darüber hinaus können Kurs- und Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen.

(Steuer)rechtliche Risiken: Der Fonds unterliegt dem Investmentgesetz und dem Investmentsteuergesetz. Mögliche (steuer)rechtliche Änderungen können sich positiv aber auch negativ auf den Fonds auswirken. Bei Immobilien, die der Fonds indirekt über Immobilien-Gesellschaften hält, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

Fremdwährungsrisiko: Dieser Investmentfonds investiert auch in Währungen außerhalb der Euro-Zone, deren Wert sich mit der Entwicklung des Wechselkurses der jeweiligen Währung verändert. Diese Währungsrisiken werden jedoch durch Derivatgeschäfte nahezu vollständig abgesichert.

Liquiditätsrisiko: Die grundsätzlich börsentägliche Rücknahme von Anteilen kann im Ausnahmefall ausgesetzt werden, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erfordern. Das kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile an dem Investmentfonds zurückgeben möchten und vorübergehend nicht genügend liquide Mittel zur Verfügung stehen, um alle Rückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen. Dann muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft zunächst Immobilien verkaufen, um genügend Liquidität zu schaffen. Die Aussetzung der Anteilrücknahme kann bis zur geordneten Auflösung des Fonds, mit Veräußerung aller Vermögenswerte und Auszahlung der Anleger, führen.

Angaben zum Leverage-Umfang

Das festgelegte Höchstmaß des Leverage wurde im Berichtszeitraum jederzeit eingehalten.

Leverage nach Brutto-Methode:	1,47 (Höchstmaß 2,00)
Leverage nach Commitment-Methode:	1,25 (Höchstmaß 1,65)

Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten: 0 Prozent.

Für in Deutschland nach dem KAGB aufgelegte AIF ist hier aktuell „0 %“ auszuweisen. Gemäß Art. 1 Abs. 5 AIFM-VO müssen sich derartige besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des Fonds beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken (z. B. „side pockets“-Regelungen, die in Deutschland gesetzlich nicht zulässig sind). Gesetzliche Rücknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Dies gilt ebenso für die Rücknahmeaussetzung eines Zielfonds. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (z. B. Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht.

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

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

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

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

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

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 zuzüglich zugeflossener Zinsen 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 (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

3. Derivate

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus 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

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

7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung 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 einer im Ausland gelegenen Immobilie werden Rückstellungen für die Steuern berücksichtigt, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. 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 auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn berücksichtigt. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, erfolgt kein darüberhinausgehender Wertansatz. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene, im Ausland gelegenen 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 z. B.

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 bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Aufwands- und Ertragszahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge.

Die 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 z. B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des im Euro-FX-Systems (Reuters-Seite EUROFX/1) ermittelten Devisenkurses der Währung in Euro taggleich umgerechnet. Sofern der Devisenkurs einer Fremdwährung nicht im Euro-FX-System ermittelt wird, werden die auf diese Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände zu dem unter Zugrundelegung des Morning-Fixings der Reuters AG (EURO-CROSS) um 10.00 Uhr MEZ oder des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13.30 Uhr MEZ ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

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 auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt.

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH.

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens *hausInvest* für das Geschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. März 2015 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. März 2015 den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 2. Juni 2015

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Herbert Sahn
Wirtschaftsprüfer

ppa. Heiko Sundermann
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.¹ Dem ausländischen Anleger² empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) beziehungsweise 1.602 Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden beziehungsweise werden.³

¹ Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

² Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

³ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

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

Der Steuerabzug hat unter anderem aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 Prozent. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanz-

amt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sogenannte Günstigerprüfung).

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen beziehungsweise der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Besteuerung auf Fondsebene

Der Gesetzgeber hat in Deutschland die Immobilien-Sondervermögen von allen Ertrag- und Substanzsteuern befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt jeweils bei den Anlegern.

EINKOMMEN- BZW. KÖRPERSCHAFTSTEUERLICHE BEHANDLUNG DER AUSSCHÜTTUNG in €

	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen EStG	Für Anteile im Betriebsvermögen KStG
Ausschüttung je Anteil	0,6000	0,6000	0,6000
zzgl. gezahlter deutscher Kapitalertragsteuer inkl. Solidaritätszuschlag sowie gezahlter (abzgl. erstatteter) ausländischer Quellensteuer	0,1319	0,1319	0,1319
davon Steuerfreie ausländische Einkünfte ¹	-0,5903	-0,5903 ²	-0,5903
Veräußerungsgewinne von inländischen Immobilien außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung	0,1416	0,1416	0,1416
Steuerpflichtiger Anteil der Thesaurierung	0,1348	0,1348	0,1348
Anrechenbare ausländische Quellensteuer	0,0097	0,0097	0,0097
Anrechenbare fiktive ausländische Quellensteuer	0,0012	0,0012	0,0012

¹ Es handelt sich ausschließlich um nach den jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen von der deutschen Einkommensteuer befreite Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Veräußerungsgewinne von im Ausland belegenen Liegenschaften innerhalb und außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist sowie um sonstige Einkünfte (Veräußerungsgewinne aus in UK belegenen Liegenschaften innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist wurden als steuerpflichtig behandelt).

² Hiervon unterliegen 0,0000 EUR je Anteil dem Progressionsvorbehalt, da sie aus Einkünften von Drittstaaten stammen. Progressionsvorbehalt bedeutet, dass die steuerfreien Einkünfte bei der Ermittlung des individuellen Steuersatzes, der auf die steuerpflichtigen Einkünfte des jeweiligen Anlegers anzuwenden ist, zu berücksichtigen sind.

KAPITALERTRAGSTEUERPFLICHTIGE ERTRÄGE in €

Bemessungsgrundlage	0,2764
Kapitalertragsteuer (25 %) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0691

Die oben angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst.

Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer (§ 7 InvStG) wird auf Anweisung der Finanzbehörde wie folgt errechnet:

Die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (0,2764 EUR je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (15. Juni 2015) beim Anleger vorhandenen Anteile zu multiplizieren; hieraus errechnet sich die Kapitalertragsteuer. Auf diesen Betrag wird zusätzlich der Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer erhoben. Bei Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung (NV-Bescheinigung) wird keine Kapitalertragsteuer erhoben. Bei Vorlage eines gültigen Freistellungsauftrages (Sparer-Pauschbetrag) wird Kapitalertragsteuer nur auf den Freistellungsauftrag übersteigenden Teil der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge erhoben.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (Inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 Euro bei Einzelveranlagung beziehungsweise 1.602 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung (NV-Bescheinigung).

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

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere gegebenenfalls die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht beziehungsweise nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen. Werden

Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können gegebenenfalls auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,

- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1. Januar 2009 erworben beziehungsweise die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe Seite 279).

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf der Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf der Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, beziehungsweise die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf der Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, dass heißt sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.⁴ Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

⁴ Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern gegebenenfalls auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist sind bei Thesaurierung beziehungsweise Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern gegebenenfalls auf die deutsche Einkommensteuer beziehungsweise Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden. Eine Abstandnahme vom Steuerabzug beziehungsweise eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind

beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz⁵ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 Prozent (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe Seite 281).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Vor dem 1. März 2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei (5 Prozent der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit letztlich doch steuerpflichtig). Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28. Februar 2013 dem Sondervermögen aus der Direktanlage zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig. Von Einzelunternehmen sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 60 Prozent zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

⁵ 5% der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag). Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien beziehungsweise körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-)Gesellschaft i. S. d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-)Beteiligung entfällt.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf der Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf der Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer beziehungsweise Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet beziehungsweise die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf der Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer beziehungsweise Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

Zusammenfassende Übersicht für übliche betriebliche Anlegergruppen

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Inländische Anleger					
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: 25 % materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	Kapitalertragsteuer: 25 % materielle Besteuerung: Gewerbesteuer auf 100 % der Dividenden; Einkommensteuer auf 60 % der Dividenden, sofern es sich nicht um REIT-Dividenden oder um Dividenden aus niedrig besteuerten Kapital-Investitionsgesellschaften handelt; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 % materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet	Kapitalertragsteuer: Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 % materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Einkommensteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	Kapitalertragsteuer: 25 % materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	Kapitalertragsteuer: Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten Abstandnahme für Banken bzw. 25 % materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Inländische Anleger					
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme				materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer/nach Berücksichtigung der RfB-Bildung) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 %	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden		materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ausländische Quellensteuer ist bis zum DBA-Höchstsatz anrechenbar oder bei der Ermittlung der Einkünfte abziehbar		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme				
	materielle Besteuerung: Steuerfrei				
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme ;	Kapitalertragsteuer: 15 %	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Steuerfrei	materielle Besteuerung: Steuerabzug wirkt definitiv	materielle Besteuerung: Steuerfrei		

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Gewerbliche Personengesellschaften	Kapitalertragsteuer: 25 %		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 %	Kapitalertragsteuer: Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 %
<p>materielle Besteuerung: Auf der Ebene der Personengesellschaften fällt ggf. Gewerbesteuer an. Insoweit kommt es grundsätzlich nicht zu einer Belastung mit Gewerbesteuer auf der Ebene der Mitunternehmer. Für Zwecke der Einkommen- oder Körperschaftsteuer werden die Einkünfte der Personengesellschaft einheitlich und gesondert festgestellt. Die Mitunternehmer haben diese Einkünfte nach den Regeln zu versteuern, die gelten würden, wenn sie unmittelbar an dem Fonds beteiligt wären. Bei Mitunternehmern, die nicht dem Körperschaftsteuergesetz unterliegen, wird die anteilig auf den Mitunternehmer entfallende Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer angerechnet</p>					
Vermögensverwaltende Personengesellschaften	Kapitalertragsteuer: 25 %				Kapitalertragsteuer: Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 %
<p>materielle Besteuerung: Auf der Ebene der Personengesellschaft fällt keine Gewerbesteuer an. Die Einkünfte aus der Personengesellschaft unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer und ggf. der Gewerbesteuer auf der Anlegerebene, wobei dieselben Besteuerungsergebnisse eintreten als hätten die Gesellschafter unmittelbar in den Fonds investiert</p>					
Ausländische Anleger	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 %; ggf. Ermäßigung auf DBA-Höchstsatz möglich durch einen Antrag auf Quellensteuererstattung, der beim Bundeszentralamt für Steuern zu stellen ist; soweit keine Quellensteuererstattung erreicht wird, wirkt der Steuerabzug definitiv	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 %; komplette Erstattung bei EU-Pensionskassen möglich	Kapitalertragsteuer: Keine
<p>materielle Besteuerung: Der Anleger wird mit den deutschen Dividenden, den deutschen Mieterträgen und Erträgen aus der Veräußerung deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist beschränkt steuerpflichtig. Ggf. kann die Steuerbelastung in Deutschland auf den für Dividenden geltenden DBA-Höchstsatz begrenzt werden und eine Erstattung des Differenzbetrags über einen beim BZSt einzureichenden Antrag erreicht werden. EU-Pensionskassen können hinsichtlich der deutschen Mieterträge und der Erträgen aus der Veräußerung deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist erreichen, dass diese Erträge in Deutschland nicht besteuert werden.</p> <p>Ansonsten richtet sich die materielle Besteuerung nach den Regeln des Sitzstaates des Anlegers.</p>					

Ausgeschüttete	Gewinne aus dem Verkauf guter Kapitalforderungen und Termingeschäftsgewinne	Gewinne aus dem Verkauf von Aktien	Gewinne aus dem Verkauf von deutschen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist	Gewinne aus dem Verkauf von ausländischen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist
Inländische Anleger				
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet	materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer auf 60 % der Veräußerungsgewinne, sofern es sich nicht um Gewinne aus dem Verkauf von REIT-Aktien oder aus dem Verkauf niedrig besteuarter Kapital-Investitionsgesellschaften handelt	Kapitalertragsteuer: Keine materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet	materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Einkommensteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	materielle Besteuerung: Steuerfrei, sofern es sich nicht um Gewinne aus dem Verkauf von REIT-Aktien oder aus dem Verkauf niedrig besteuarter Kapital-Investitionsgesellschaften handelt; für Zwecke der Körperschaftsteuer gelten 5 % der steuerfreien Gewinne als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben	Kapitalertragsteuer: Keine materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist			materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer / nach Berücksichtigung der RfB-Bildung) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.

Ausgeschüttete	Gewinne aus dem Verkauf guter Kapitalforderungen und Termingeschäftsgewinne	Gewinne aus dem Verkauf von Aktien	Gewinne aus dem Verkauf von deutschen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist	Gewinne aus dem Verkauf von ausländischen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme			
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer;		materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme			
	materielle Besteuerung: Steuerfrei			
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme			
	materielle Besteuerung: Steuerfrei			
Ausgeschüttete	Gewinne aus dem Verkauf guter Kapitalforderungen und Termingeschäftsgewinne	Gewinne aus dem Verkauf von Aktien	Gewinne aus dem Verkauf von deutschen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist	Gewinne aus dem Verkauf von ausländischen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist
Gewerbliche Personengesellschaften	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme			
	materielle Besteuerung: Auf der Ebene der Personengesellschaften fällt ggf. Gewerbesteuer an. Insoweit kommt es grundsätzlich nicht zu einer Belastung mit Gewerbesteuer auf der Ebene der Mitunternehmer. Für Zwecke der Einkommen- oder Körperschaftsteuer werden die Einkünfte der Personengesellschaft einheitlich und gesondert festgestellt. Die Mitunternehmer haben diese Einkünfte nach den Regeln zu versteuern, die gelten würden, wenn sie unmittelbar an dem Fonds beteiligt wären. Bei Mitunternehmern, die nicht dem Körperschaftsteuergesetz unterliegen, wird die anteilig auf den Mitunternehmer entfallende Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer angerechnet.			
Vermögensverwaltende Personengesellschaften	Kapitalertragsteuer: 25 %		Kapitalertragsteuer: Keine	
	materielle Besteuerung: Auf der Ebene der Personengesellschaft wird keine Gewerbesteuer erhoben. Die Einkünfte der Personengesellschaft unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer und ggf. der Gewerbesteuer auf der Anlegerebene, wobei dieselben Besteuerungsfolgen eintreten als hätten die Gesellschafter unmittelbar in den Fonds investiert.			
Ausländische Anleger	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme			
	materielle Besteuerung: Die materielle Besteuerung richtet sich nach den Regeln des Sitzstaates des Anlegers.			

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Anrechenbare ausländische Quellensteuern können auf der Ebene des Investmentfonds als Werbungskosten abgezogen werden; in diesem Fall ist keine Anrechnung auf der Ebene des Anlegers möglich. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Nichtveranlagungsbescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt beziehungsweise nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten, handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an beziehungsweise erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen beziehungsweise wird dieser vergütet.

Kirchensteuer

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

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Kapitalverwaltungsgesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf der Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärung, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres beziehungsweise am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinbarte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung bei Privatanzlegern einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 Prozent des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Erträgnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend „InvStG“)) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des InvStG⁶ fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24. Dezember 2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ bzw. spätestens nach Ablauf der Bestandsschutzzeit muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden.⁷ Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben,⁸ so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder

⁶ § 22 Abs. 2 InvStG

⁷ § 5 Abs. 1 InvStG

⁸ § 10 InvStG

unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 Prozent der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 Prozent des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt.⁹ Der EuGH hat allerdings mit Urteil vom 9. Oktober 2014 in der Rs. 326/12 entschieden, dass diese Pauschalbesteuerung europarechtswidrig ist. Im Rahmen einer europarechtskonformen Auslegung sollte danach der Nachweis über die tatsächliche Höhe der Einkünfte durch den Anleger geführt werden können. Die Gesellschaft ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften.¹⁰

EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38, umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Dritt-

⁹ § 6 InvStG

¹⁰ § 18 bzw. § 19 InvStG

staaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der EU beziehungsweise in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften. Unter anderem Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer in Höhe von 35 Prozent einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope). Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 Prozent Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 Prozent-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 25 Prozent-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Durch das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt.

Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 Prozent) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 25 Prozent. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000,00 Euro in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt, ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 Prozent. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag.

Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig.

Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) betragen für das Kalenderjahr 2015 0,0262 Euro. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Nach ImmoInvFG idF Budgetbegleitgesetz 2011 (BBG 2011, BGBl. Nr. 2010/111) wurde normiert, dass realisierte Wertsteigerungen bei Veräußerung von Anteilscheinen der Vermögenszuwachsbesteuerung nach § 27 (3) öEStG unterliegen. Entsprechend sind realisierte Wertsteigerungen bei Verkauf von Fondsanteilen, die nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben werden, seit 1. April 2012 steuerpflichtig.

Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen durch beschränkt steuerpflichtige Anleger in Österreich unterliegen jedoch keiner Besteuerung in Österreich.

3 Prozent - Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterliegen deutsche Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (der sogenannte französische 3 Prozent-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie für vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 Prozent-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3 Prozent-Steuer befreit sind.

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

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 Prozent-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen *hausInvest* zum 1. Januar eine Quote von 1 Prozent erreicht beziehungsweise überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Steuerabteilung, Friedrichstraße 25, 65185 Wiesbaden), in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

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

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

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

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

Hinweis

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

Anteilwert, Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis 31. März 2015

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktien- gewinn EStG in %	Aktien- gewinn KStG in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
01.04.14	41,15	43,21	1,91	1,81	1,98	0,12	0,12	
02.04.14	41,15	43,21	1,91	1,81	1,99	0,12	0,12	
03.04.14	41,16	43,22	1,91	1,81	1,99	0,12	0,12	
04.04.14	41,16	43,22	1,91	1,81	1,99	0,12	0,12	
07.04.14	41,17	43,23	1,91	1,81	2,00	0,13	0,13	
08.04.14	41,17	43,23	1,91	1,82	2,01	0,13	0,13	
09.04.14	41,17	43,23	1,91	1,82	2,00	0,13	0,13	
10.04.14	41,17	43,23	1,91	1,82	2,00	0,13	0,13	
11.04.14	41,17	43,23	1,91	1,82	2,01	0,13	0,13	
14.04.14	41,17	43,23	1,91	1,81	1,99	0,13	0,13	
15.04.14	41,17	43,23	1,91	1,81	1,99	0,13	0,13	
16.04.14	41,17	43,23	1,91	1,81	2,00	0,13	0,13	
17.04.14	41,17	43,23	1,91	1,81	1,97	0,13	0,13	
22.04.14	41,17	43,23	1,91	1,81	1,94	0,13	0,13	
23.04.14	41,17	43,23	1,91	1,81	1,94	0,13	0,13	
24.04.14	41,17	43,23	1,91	1,81	1,93	0,13	0,13	
25.04.14	41,17	43,23	1,91	1,81	1,94	0,13	0,13	
28.04.14	41,17	43,23	1,89	1,79	1,94	0,13	0,13	
29.04.14	41,16	43,22	1,89	1,79	1,92	0,13	0,13	
30.04.14	41,16	43,22	1,89	1,79	1,91	0,13	0,13	
02.05.14	41,16	43,22	1,89	1,79	1,92	0,14	0,14	
05.05.14	41,17	43,23	1,89	1,79	1,93	0,14	0,14	
06.05.14	41,17	43,23	1,89	1,79	1,93	0,14	0,14	
07.05.14	41,17	43,23	1,89	1,79	1,94	0,14	0,14	
08.05.14	41,18	43,24	1,89	1,79	1,94	0,14	0,14	
09.05.14	41,18	43,24	1,89	1,79	1,94	0,14	0,14	
12.05.14	41,19	43,25	1,90	1,80	1,94	0,14	0,14	
13.05.14	41,19	43,25	1,90	1,80	1,94	0,14	0,14	
14.05.14	41,19	43,25	1,90	1,80	1,94	0,14	0,14	
15.05.14	41,19	43,25	1,90	1,80	1,95	0,14	0,14	
16.05.14	41,19	43,25	1,90	1,80	1,94	0,14	0,14	
19.05.14	41,19	43,25	1,90	1,80	1,93	0,14	0,14	
20.05.14	41,20	43,26	1,90	1,80	1,94	0,14	0,14	
21.05.14	41,20	43,26	1,90	1,80	1,94	0,14	0,14	
22.05.14	41,20	43,26	1,90	1,80	1,94	0,14	0,14	
23.05.14	41,20	43,26	1,90	1,80	1,94	0,14	0,14	
26.05.14	41,22	43,28	1,90	1,80	1,94	0,14	0,14	
27.05.14	41,22	43,28	1,90	1,80	1,94	0,14	0,14	
28.05.14	41,22	43,28	1,90	1,80	1,94	0,14	0,14	
30.05.14	41,23	43,29	1,90	1,81	1,94	0,15	0,15	
02.06.14	41,24	43,30	1,90	1,81	1,95	0,15	0,15	
03.06.14	41,24	43,30	1,90	1,81	1,96	0,15	0,15	
04.06.14	41,24	43,30	1,90	1,81	1,96	0,15	0,15	
05.06.14	41,25	43,31	1,90	1,81	1,96	0,15	0,15	
06.06.14	41,25	43,31	1,90	1,81	1,97	0,15	0,15	
10.06.14	41,26	43,32	1,91	1,81	1,98	0,15	0,15	
11.06.14	41,26	43,32	1,91	1,81	1,97	0,15	0,15	
12.06.14	41,27	43,33	1,91	1,81	1,98	0,15	0,15	
13.06.14	41,27	43,33	1,90	1,80	1,99	0,15	0,15	
16.06.14	40,17	42,18	2,01	2,01	0,49	0,03	0,03	1,10
17.06.14	40,17	42,18	2,01	2,01	0,48	0,03	0,03	
18.06.14	40,17	42,18	2,01	2,01	0,47	0,03	0,03	
20.06.14	40,17	42,18	2,01	2,01	0,48	0,03	0,03	
23.06.14	40,16	42,17	2,01	2,01	0,49	0,03	0,03	
24.06.14	40,16	42,17	2,01	2,01	0,50	0,03	0,03	
25.06.14	40,16	42,17	2,00	2,00	0,50	0,03	0,03	
26.06.14	40,16	42,17	2,00	2,00	0,50	0,03	0,03	
27.06.14	40,16	42,17	2,00	2,00	0,49	0,03	0,03	
30.06.14	40,16	42,17	2,00	2,01	0,46	0,03	0,03	
01.07.14	40,16	42,17	2,00	2,01	0,46	0,03	0,03	
02.07.14	40,16	42,17	2,00	2,01	0,46	0,03	0,03	
03.07.14	40,17	42,18	2,00	2,01	0,47	0,03	0,03	

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktiengewinn EStG in %	Aktiengewinn KStG in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
04.07.14	40,17	42,18	2,00	2,01	0,47	0,03	0,03	
07.07.14	40,17	42,18	2,00	2,01	0,48	0,03	0,03	
08.07.14	40,18	42,19	2,00	2,01	0,48	0,03	0,03	
09.07.14	40,18	42,19	2,00	2,01	0,48	0,04	0,04	
10.07.14	40,18	42,19	2,00	2,01	0,49	0,04	0,04	
11.07.14	40,18	42,19	2,00	2,01	0,48	0,04	0,04	
14.07.14	40,19	42,20	2,00	2,01	0,47	0,04	0,04	
15.07.14	40,19	42,20	2,00	2,01	0,47	0,04	0,04	
16.07.14	40,19	42,20	2,00	2,01	0,47	0,04	0,04	
17.07.14	40,19	42,20	2,00	2,01	0,47	0,04	0,04	
18.07.14	40,20	42,21	2,06	2,07	0,46	0,04	0,04	
21.07.14	40,21	42,22	2,06	2,07	0,47	0,04	0,04	
22.07.14	40,21	42,22	2,06	2,07	0,47	0,04	0,04	
23.07.14	40,22	42,23	2,06	2,07	0,48	0,04	0,04	
24.07.14	40,22	42,23	2,06	2,07	0,48	0,04	0,04	
25.07.14	40,24	42,25	2,06	2,07	0,48	0,04	0,04	
28.07.14	40,25	42,26	2,06	2,08	0,49	0,04	0,04	
29.07.14	40,25	42,26	2,06	2,08	0,50	0,04	0,04	
30.07.14	40,25	42,26	2,06	2,08	0,48	0,04	0,04	
31.07.14	40,26	42,27	2,06	2,08	0,49	0,04	0,04	
01.08.14	40,26	42,27	2,06	2,08	0,49	0,04	0,04	
04.08.14	40,26	42,27	2,06	2,08	0,49	0,04	0,04	
05.08.14	40,27	42,28	2,06	2,08	0,49	0,04	0,04	
06.08.14	40,27	42,28	2,06	2,08	0,49	0,04	0,04	
07.08.14	40,27	42,28	2,06	2,08	0,50	0,04	0,04	
08.08.14	40,28	42,29	2,06	2,08	0,51	0,05	0,05	
11.08.14	40,28	42,29	2,05	2,07	0,52	0,05	0,05	
12.08.14	40,28	42,29	2,05	2,07	0,52	0,05	0,05	
13.08.14	40,28	42,29	2,05	2,07	0,52	0,05	0,05	
14.08.14	40,28	42,29	2,05	2,07	0,52	0,05	0,05	
15.08.14	40,29	42,30	2,05	2,07	0,52	0,05	0,05	
18.08.14	40,29	42,30	2,05	2,08	0,53	0,05	0,05	
19.08.14	40,30	42,32	2,04	2,07	0,54	0,05	0,05	
20.08.14	40,30	42,32	2,04	2,07	0,55	0,05	0,05	
21.08.14	40,30	42,32	2,04	2,07	0,55	0,05	0,05	
22.08.14	40,30	42,32	2,04	2,07	0,55	0,05	0,05	
25.08.14	40,31	42,33	2,04	2,07	0,55	0,05	0,05	
26.08.14	40,31	42,33	2,04	2,07	0,56	0,05	0,05	
27.08.14	40,31	42,33	2,04	2,07	0,56	0,05	0,05	
28.08.14	40,36	42,38	2,04	2,05	0,37	0,05	0,05	
29.08.14	40,37	42,39	2,04	2,06	0,38	0,05	0,05	
01.09.14	40,37	42,39	2,04	2,06	0,39	0,05	0,05	
02.09.14	40,38	42,40	2,04	2,06	0,39	0,05	0,05	
03.09.14	40,38	42,40	2,04	2,06	0,40	0,05	0,05	
04.09.14	40,38	42,40	2,03	2,05	0,40	0,05	0,05	
05.09.14	40,38	42,40	2,03	2,05	0,40	0,05	0,05	
08.09.14	40,39	42,41	2,03	2,05	0,40	0,06	0,06	
09.09.14	40,39	42,41	2,03	2,05	0,41	0,06	0,06	
10.09.14	40,39	42,41	2,03	2,05	0,41	0,06	0,06	
11.09.14	40,40	42,42	2,03	2,05	0,41	0,06	0,06	
12.09.14	40,40	42,42	2,03	2,05	0,41	0,06	0,06	
15.09.14	40,40	42,42	2,02	2,04	0,42	0,06	0,06	
16.09.14	40,41	42,43	2,02	2,04	0,43	0,06	0,06	
17.09.14	40,41	42,43	2,02	2,04	0,43	0,06	0,06	
18.09.14	40,41	42,43	2,02	2,04	0,44	0,06	0,06	
19.09.14	40,41	42,43	2,02	2,04	0,43	0,06	0,06	
22.09.14	40,42	42,44	2,02	2,04	0,44	0,06	0,06	
23.09.14	40,43	42,45	2,02	2,04	0,45	0,06	0,06	
24.09.14	40,43	42,45	2,02	2,04	0,45	0,06	0,06	
25.09.14	40,43	42,45	2,02	2,04	0,46	0,06	0,06	
26.09.14	40,45	42,47	2,03	2,06	0,45	0,06	0,06	
29.09.14	40,45	42,47	2,03	2,06	0,47	0,06	0,06	

Anteilwert, Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis 31. März 2015

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktien- gewinn EStG in %	Aktien- gewinn KStG in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
30.09.14	40,46	42,48	2,03	2,06	0,49	0,06	0,06	
01.10.14	40,46	42,48	2,03	2,06	0,49	0,06	0,06	
02.10.14	40,46	42,48	2,03	2,06	0,45	0,06	0,06	
06.10.14	40,47	42,49	2,03	2,07	0,46	0,07	0,07	
07.10.14	40,47	42,49	2,03	2,07	0,47	0,07	0,07	
08.10.14	40,47	42,49	2,03	2,07	0,47	0,07	0,07	
09.10.14	40,47	42,49	2,03	2,07	0,48	0,07	0,07	
10.10.14	40,47	42,49	2,03	2,06	0,48	0,07	0,07	
13.10.14	40,47	42,49	2,03	2,06	0,48	0,07	0,07	
14.10.14	40,47	42,49	2,03	2,06	0,48	0,07	0,07	
15.10.14	40,47	42,49	2,03	2,07	0,48	0,07	0,07	
16.10.14	40,47	42,49	2,03	2,07	0,49	0,07	0,07	
17.10.14	40,47	42,49	2,03	2,07	0,47	0,07	0,07	
20.10.14	40,48	42,50	2,03	2,07	0,47	0,07	0,07	
21.10.14	40,48	42,50	2,03	2,04	0,47	0,07	0,07	
22.10.14	40,48	42,50	2,03	2,04	0,48	0,07	0,07	
23.10.14	40,48	42,50	2,03	2,04	0,48	0,07	0,07	
24.10.14	40,48	42,50	2,03	2,04	0,47	0,07	0,07	
27.10.14	40,50	42,53	2,03	2,04	0,49	0,07	0,07	
28.10.14	40,51	42,54	2,03	2,04	0,50	0,07	0,07	
29.10.14	40,51	42,54	2,03	2,04	0,50	0,07	0,07	
30.10.14	40,51	42,54	2,03	2,04	0,51	0,07	0,07	
31.10.14	40,51	42,54	2,03	2,04	0,51	0,07	0,07	
03.11.14	40,52	42,55	2,03	2,04	0,52	0,07	0,07	
04.11.14	40,52	42,55	2,03	2,04	0,52	0,07	0,07	
05.11.14	40,53	42,56	2,03	2,04	0,52	0,07	0,07	
06.11.14	40,53	42,56	2,03	2,04	0,53	0,07	0,07	
07.11.14	40,53	42,56	2,03	2,04	0,53	0,08	0,08	
10.11.14	40,54	42,57	2,03	2,05	0,54	0,08	0,08	
11.11.14	40,54	42,57	2,03	2,05	0,54	0,08	0,08	
12.11.14	40,54	42,57	2,03	2,05	0,55	0,08	0,08	
13.11.14	40,55	42,58	2,03	2,05	0,55	0,08	0,08	
14.11.14	40,55	42,58	2,03	2,05	0,55	0,08	0,08	
17.11.14	40,56	42,59	2,03	2,05	0,56	0,08	0,08	
18.11.14	40,56	42,59	2,03	2,05	0,56	0,08	0,08	
19.11.14	40,57	42,60	2,03	2,05	0,57	0,08	0,08	
20.11.14	40,57	42,60	2,03	2,05	0,57	0,08	0,08	
21.11.14	40,60	42,63	2,03	2,05	0,53	0,08	0,08	
24.11.14	40,61	42,64	2,02	2,05	0,54	0,08	0,08	
25.11.14	40,62	42,65	2,02	2,05	0,54	0,08	0,08	
26.11.14	40,62	42,65	2,02	2,05	0,55	0,08	0,08	
27.11.14	40,64	42,67	2,02	2,05	0,61	0,08	0,08	
28.11.14	40,65	42,68	2,02	2,05	0,61	0,08	0,08	
01.12.14	40,65	42,68	2,02	2,05	0,62	0,08	0,08	
02.12.14	40,65	42,68	2,02	2,05	0,62	0,08	0,08	
03.12.14	40,65	42,68	2,02	2,05	0,62	0,08	0,08	
04.12.14	40,66	42,69	2,02	2,05	0,63	0,08	0,08	
05.12.14	40,66	42,69	2,02	2,05	0,63	0,08	0,08	
08.12.14	40,67	42,70	2,02	2,05	0,64	0,09	0,09	
09.12.14	40,67	42,70	2,02	2,05	0,65	0,09	0,09	
10.12.14	40,67	42,70	2,02	2,05	0,65	0,09	0,09	
11.12.14	40,67	42,70	2,02	2,05	0,65	0,09	0,09	
12.12.14	40,68	42,71	2,02	2,05	0,66	0,09	0,09	
15.12.14	40,68	42,71	2,02	2,05	0,67	0,09	0,09	
16.12.14	40,68	42,71	2,03	2,06	0,67	0,09	0,09	
17.12.14	40,69	42,72	2,05	2,08	0,66	0,09	0,09	
18.12.14	40,69	42,72	2,05	2,08	0,67	0,09	0,09	
19.12.14	40,71	42,75	2,05	2,08	0,67	0,09	0,09	
22.12.14	40,73	42,77	2,04	2,08	0,69	0,09	0,09	
23.12.14	40,74	42,78	2,04	2,08	0,67	0,09	0,09	
29.12.14	40,76	42,80	2,04	2,08	0,69	0,09	0,09	
30.12.14	40,76	42,80	2,04	2,08	0,70	0,09	0,09	
02.01.15	40,77	42,81	2,04	2,08	0,71	0,09	0,09	

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktiegewinn EStG in %	Aktiegewinn KStG in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
05.01.15	40,77	42,81	2,04	2,08	0,72	0,09	0,09	
06.01.15	40,78	42,82	2,04	2,08	0,72	0,10	0,10	
07.01.15	40,78	42,82	2,04	2,08	0,72	0,10	0,10	
08.01.15	40,78	42,82	2,04	2,09	0,72	0,10	0,10	
09.01.15	40,78	42,82	2,04	2,09	0,73	0,10	0,10	
12.01.15	40,78	42,82	2,04	2,09	0,71	0,10	0,10	
13.01.15	40,78	42,82	2,04	2,09	0,71	0,10	0,10	
14.01.15	40,78	42,82	2,04	2,09	0,71	0,10	0,10	
15.01.15	40,78	42,82	2,04	2,09	0,71	0,10	0,10	
16.01.15	40,78	42,82	2,04	2,08	0,70	0,10	0,10	
19.01.15	40,78	42,82	2,05	2,09	0,67	0,10	0,10	
20.01.15	40,78	42,82	2,05	2,09	0,67	0,10	0,10	
21.01.15	40,78	42,82	2,05	2,09	0,67	0,10	0,10	
22.01.15	40,78	42,82	2,05	2,10	0,68	0,10	0,10	
23.01.15	40,79	42,83	2,05	2,10	0,68	0,10	0,10	
26.01.15	40,80	42,84	2,05	2,10	0,67	0,10	0,10	
27.01.15	40,80	42,84	2,05	2,10	0,66	0,10	0,10	
28.01.15	40,79	42,83	2,05	2,10	0,65	0,10	0,10	
29.01.15	40,79	42,83	2,05	2,10	0,64	0,10	0,10	
30.01.15	40,80	42,84	2,05	2,10	0,65	0,10	0,10	
02.02.15	40,80	42,84	2,05	2,10	0,65	0,10	0,10	
03.02.15	40,80	42,84	2,05	2,10	0,65	0,10	0,10	
04.02.15	40,80	42,84	2,05	2,10	0,65	0,10	0,10	
05.02.15	40,80	42,84	2,05	2,10	0,66	0,10	0,10	
06.02.15	40,81	42,85	2,05	2,10	0,66	0,10	0,10	
09.02.15	40,81	42,85	2,05	2,10	0,66	0,11	0,11	
10.02.15	40,82	42,86	2,05	2,10	0,66	0,11	0,11	
11.02.15	40,82	42,86	2,05	2,10	0,67	0,11	0,11	
12.02.15	40,82	42,86	2,05	2,10	0,66	0,11	0,11	
13.02.15	40,82	42,86	2,05	2,10	0,66	0,11	0,11	
16.02.15	40,82	42,86	2,04	2,10	0,67	0,11	0,11	
17.02.15	40,82	42,86	2,04	2,10	0,67	0,11	0,11	
18.02.15	40,83	42,87	2,04	2,10	0,68	0,11	0,11	
19.02.15	40,83	42,87	2,04	2,10	0,68	0,11	0,11	
20.02.15	40,83	42,87	2,04	2,10	0,68	0,11	0,11	
23.02.15	40,84	42,88	2,04	2,10	0,69	0,11	0,11	
24.02.15	40,85	42,89	2,04	2,10	0,70	0,11	0,11	
25.02.15	40,86	42,90	2,04	2,10	0,70	0,11	0,11	
26.02.15	40,86	42,90	2,04	2,10	0,52	0,11	0,11	
27.02.15	40,86	42,90	2,04	2,10	0,52	0,11	0,11	
02.03.15	40,87	42,91	2,04	2,10	0,53	0,11	0,11	
03.03.15	40,87	42,91	2,04	2,10	0,53	0,11	0,11	
04.03.15	40,87	42,91	2,04	2,10	0,53	0,11	0,11	
05.03.15	40,87	42,91	2,04	2,10	0,53	0,11	0,11	
06.03.15	40,87	42,91	2,04	2,10	0,53	0,11	0,11	
09.03.15	40,88	42,92	2,03	2,10	0,54	0,11	0,11	
10.03.15	40,89	42,93	2,03	2,10	0,54	0,11	0,11	
11.03.15	40,89	42,93	2,03	2,10	0,55	0,11	0,11	
12.03.15	40,92	42,97	2,03	2,10	0,61	0,12	0,12	
13.03.15	40,93	42,98	2,03	2,10	0,62	0,12	0,12	
16.03.15	40,94	42,99	2,03	2,10	0,66	0,12	0,12	
17.03.15	40,95	43,00	2,03	2,10	0,66	0,12	0,12	
18.03.15	40,96	43,01	2,08	2,15	0,66	0,12	0,12	
19.03.15	40,97	43,02	2,08	2,15	0,67	0,12	0,12	
20.03.15	40,97	43,02	2,09	2,16	0,66	0,11	0,11	
23.03.15	40,98	43,03	2,09	2,16	0,67	0,11	0,11	
24.03.15	41,00	43,05	2,10	2,18	0,68	0,11	0,11	
25.03.15	41,00	43,05	2,10	2,18	0,68	0,11	0,11	
26.03.15	41,00	43,05	2,10	2,18	0,69	0,11	0,11	
27.03.15	41,00	43,05	2,10	2,18	0,69	0,11	0,11	
30.03.15	41,03	43,08	2,10	2,18	0,72	0,11	0,11	
31.03.15	41,06	43,11	2,10	2,18	0,81	0,11	0,11	

Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Investmentsteuergesetz (InvStG)

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft Commerz Real Investmentgesellschaft mbH hat für den Investmentfonds *hausInvest* je Anteil die nachfolgend aufgeführten Erträge verzeichnet.

Die Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG werden nachfolgend bekannt gemacht.

Bezeichnung der Kapitalverwaltungsgesellschaft: Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	Geschäftsjahr ab: 1. April 2014
Bezeichnung des Sondervermögens: <i>hausInvest</i>	Geschäftsjahr bis: 31. März 2015
ISIN: DE0009807016	Ex-Tag: 15. Juni 2015
WKN: 980701	Beschlusstag: 19. Mai 2015
	Zahltag: 15. Juni 2015

pro Anteil in €

	Privatvermögen ¹	Betriebsvermögen ESTG ²	Betriebsvermögen KStG ³
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:			
a) Betrag der Ausschüttung ⁴	0,7318959	0,7318959	0,7318959
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer	0,6000000	0,6000000	0,6000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,7318959	0,7318959	0,7318959
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)	0,1348302	0,1348302	0,1348302
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene			
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ⁵	–	0,0000000	0,0000000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000000	–	–
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind	0,0000000	–	–
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,1845033	–	–
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene			
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ⁵	–	0,0000000	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶	–	0,1188160	0,1188160
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG	0,4057673	0,5902706	0,5902706
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,4057673	0,5902706	0,5902706
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde ⁷	0,0635148	0,0635148	0,0635148
jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷	–	0,0000000	0,0000000

	Privatvermögen ¹	Betriebsvermögen EStG ²	Betriebsvermögen KStG ³
kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen ⁷	0,0070823	0,0070823	0,0070823
ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷	–	0,0000000	0,0000000
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,1416253	0,1416253	0,1416253
bb) im Sinne des § 7 Abs. 3 InvStG	0,1348302	0,1348302	0,1348302
cc) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	–	0,0000000	0,0000000
e) (weggefallen)	–	–	–
f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁸	0,0097053	0,0097053	0,0097053
bb) in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁸	–	0,0000000	0,0000000
cc) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁸	0,0002106	0,0002106	0,0002106
dd) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁸	–	0,0002106	0,0000000
ee) nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist ^{8,9}	0,0012258	0,0012258	0,0012258
ff) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁸	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,5513659	0,5513659	0,5513659
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,1321065	0,1321065	0,1321065

¹ Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilinhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden.

² Betriebsvermögen EStG: Investmentanteile, die von Anteilinhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

³ Betriebsvermögen KStG: Investmentanteile, die von Anteilinhabern, die nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

⁴ Ausschüttung gemäß Randziffer 12 des BMF-Schreibens vom 18. August 2009.

⁵ Die Erträge und Gewinne sind zu 100% ausgewiesen.

⁶ Die Erträge sind netto ausgewiesen.

⁷ Die Einkünfte sind zu 100% ausgewiesen.

⁸ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100% ausgewiesen.

⁹ Nicht in Buchstabe f) aa) enthalten.

Bescheinigung

gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG)

An die Kapitalverwaltungsgesellschaft Commerz Real Investmentgesellschaft mbH
(nachfolgend: die Gesellschaft).

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG zu bescheinigen, dass die vorgenannten, von der Gesellschaft gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG zu veröffentlichenden Angaben für den Investmentfonds *hausInvest* nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Die Verantwortung für die Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Bei der Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben wurde auf die Buchführung bzw. die Aufzeichnungen und den Jahresbericht für den betreffenden Zeitraum zurückgegriffen. Bestandteile der Ermittlung sind Überleitungsrechnungen nach steuerrechtlichen Vorschriften sowie die Zusammenstellung der zur Bekanntmachung bestimmten steuerrechtlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an anderen Investmentfonds (Ziel-Investmentfonds) investiert hat, verwendet sie die ihr für diese Ziel-Investmentfonds vorliegenden steuerrechtlichen Angaben. In die Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Unsere Aufgabe war es, eine Beurteilung abzugeben, ob die von der Gesellschaft nach den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes bekannt zu machenden Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Grundlage für unsere Beurteilung waren der von einem Abschlussprüfer geprüfte Jahresbericht, die diesem zugrunde liegende Buchführung und sonstige Aufzeichnungen der Gesellschaft.

Gegenstand unserer Beurteilung waren die darauf beruhenden Überleitungsrechnungen und die zur Bekanntmachung bestimmten Angaben. Unsere Untersuchung umfasste insbesondere die steuerrechtliche Qualifikation von Kapitalanlagen, der sonstigen Erträgen und Aufwendungen einschließlich deren Zuordnung als Werbungskosten sowie sonstiger steuerrechtlicher Aufzeichnungen.

Nicht Gegenstand unseres Auftrages war es, die uns vorgelegten Unterlagen und Angaben analog einer handelsrechtlichen Abschlussprüfung auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen; insoweit haben wir uns ohne weitere Prüfungshandlungen auf den Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers gestützt. Auch darüber hinaus sind wir von der Vollständigkeit und Richtigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und Angaben der Gesellschaft ausgegangen.

Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Ziel-Investmentfonds investiert hat, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Ziel-Investmentfonds von anderen zur Verfügung gestellten steuerrechtlichen Angaben durch die Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerrechtlichen Angaben sowie die Qualifizierung dieser Ziel-Investmentfonds als Investmentfonds i. S. d. § 1 Abs. 1b) InvStG wurden von uns nicht geprüft.

Die Untersuchung umfasste auch eine Beurteilung der Auslegung der angewandten Steuergesetze durch die Gesellschaft. Die von der Gesellschaft gewählte Auslegung ist dann nicht zu beanstanden, wenn sie in vertretbarer Weise auf Gesetzesmaterialien, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt werden konnte. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der von der Gesellschaft vertretenen Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage bescheinigen wir der Gesellschaft gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG, dass die Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Wir erstatten diese Bescheinigung auf Grundlage des mit der Gesellschaft geschlossenen Auftrags, dem die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002 zugrunde liegen. Unsere Verantwortung für die Auftragsdurchführung ergibt sich ausschließlich aus unserem Auftragsverhältnis mit der Gesellschaft und besteht danach allein dieser gegenüber.

Frankfurt am Main, 02. Juni 2015

PwC FS Tax GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Felix von der Planitz
Rechtsanwalt/Steuerberater

Tatiana Piechowski, LL.M.
Steuerberaterin

306

SONSTIGES

- 308 BVI-Kennzahlen
 - 314 Herausforderungen des
Vermietungsmanagements
 - 320 Gremien
 - 324 Corporate Governance
und BVI-Wohlverhaltensregeln
 - 326 Besondere Anlegerhinweise
 - 328 Impressum
-

BVI-Kennzahlen

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2014/2015

Übersicht gemäß BVI-Leitfaden vom März 2015	D	GB	NL	F	A	P
I. Immobilien						
Bruttosollertrag						
Mietausfall						
Bruttoertrag	6,7	6,9	6,6	6,1	5,4	5,0
Bewirtschaftungsaufwand	-1,5	-2,0	-1,9	-2,3	-1,2	-0,2
Nettoertrag	5,2	4,9	4,7	3,8	4,1	4,8
Wertänderung ³	0,2	4,9	-4,9	-0,5	0,9	-0,5
Immobilienergebnis	5,4	9,8	-0,2	3,4	5,0	4,3
Ausländische Ertragsteuern	0,0	-0,4	-0,1	-0,4	0,0	-1,1
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	0,0	-0,9	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,4	9,3	-0,4	2,1	5,0	3,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,3	12,2	-1,9	2,0	5,0	3,2
Währungsänderung	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	5,3	11,9	-1,9	2,0	5,0	3,2
II. Liquidität⁴						
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten						
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)						
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ²						
Immobilien	1.486	1.819	672	1.748	108	73
Kreditvolumen	0	662	231	362	0	0
Liquidität						
Fondsvolumen						

Stand: 31. März 2015

									in % ¹
I	E	S	TR	J	PL	Direkt-Investments	Beteiligungen	Gesamt	
7,1	8,0	4,4	12,2	4,7	5,6	6,6	5,5	6,3	
-2,9	-1,5	-7,5	-2,1	-0,7	-3,8	-2,2	-2,0	-2,2	
4,2	6,6	-3,1	10,2	4,0	1,8	4,4	3,5	4,1	
-0,1	-0,5	-7,6	0,7	5,8	7,0	0,6	-0,1	0,4	
4,1	6,1	-10,6	10,9	9,7	8,8	5,0	3,4	4,5	
-1,0	-1,5	0,0	-2,7	-0,7	0,0	-0,4	-0,2	-0,4	
-0,9	0,1	-0,1	0,5	0,0	-1,3	-0,3	-0,1	-0,3	
2,1	4,7	-10,7	8,7	9,0	7,5	4,3	3,0	3,9	
2,1	4,7	-11,8	14,0	15,9	11,6	4,5	3,5	4,2	
0,0	0,0	-0,6	-0,2	-9,8	-0,8	-0,1	0,1	-0,1	
2,1	4,7	-12,3	13,7	6,1	10,9	4,3	3,5	4,1	
								0,5	
								3,6	
								2,5	
625	130	268	152	63	115	7.259	3.088	10.346	
48	0	18	65	31	56	1.473	792	2.265	
								1.457	
								9.539	

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2014 – 31. März 2015) berechnet.

³ Inkl. Verkaufsgewinnen/-verlusten.

⁴ Währungskursveränderungen (sowie Währungskursicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.

Leerstandsangaben

	Deutschland	Frankreich	Groß- britannien	Italien	Niederlande	Österreich
Büro	8,8	7,9	1,2	4,4	24,2	2,9
Handel/Gastronomie	0,3	1,2	1,9	0,0	0,1	0,2
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie (Lager/Hallen)	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,3	0,6	0,0	0,3	2,5	1,5
Wohnen	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Nutzung	0,8	0,2	0,3	0,4	0,3	0,4
Leerstandsquote (nachrichtlich)	10,2	9,8	6,0	5,1	27,0	5,0
Vermietungsquote	89,8	90,2	94,0	94,9	73,0	95,0

Stand: 31. März 2015

in %

	Polen	Portugal	Spanien	Türkei	Direktinvest- ments	Beteiligungen	Gesamt
	6,9	0,0	0,0	0,0	7,5	5,2	6,8
	0,3	12,9	5,9	0,1	1,1	2,3	1,4
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,2
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,4
	0,7	0,3	0,0	0,0	0,6	0,2	0,5
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,2	0,0	0,0	0,0	0,4	0,5	0,4
	8,1	13,2	5,9	0,1	10,1	8,7	9,7
	91,9	86,8	94,1	99,9	89,9	91,3	90,3

Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

	Deutschland	Frankreich	Groß- britannien	Italien	Niederlande	Österreich
Büro	63,4	79,0	21,9	37,5	88,3	90,0
Handel/Gastronomie	9,6	9,9	66,0	54,4	0,6	1,2
Hotel	13,9	3,0	5,7	2,1	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,1	2,0	0,5	0,0	0,0
Industrie (Lager/Hallen)	4,0	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	3,7	5,7	0,3	3,7	9,7	8,1
Wohnen	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Nutzung	4,9	2,2	1,2	1,8	1,4	0,7
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Stand: 31. März 2015

Restlaufzeiten der Mietverträge nach Nettomietwert






	Deutschland	Frankreich	Groß- britannien	Italien	Niederlande	Österreich
Unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2015	14,6	17,1	2,2	1,0	11,9	0,4
2016	26,0	28,8	0,9	24,4	23,7	12,4
2017	6,7	27,2	5,5	7,1	14,9	18,7
2018	12,2	6,8	37,7	9,2	15,2	33,9
2019	4,0	3,6	10,7	8,2	8,2	7,6
2020	2,0	6,8	2,9	24,3	16,7	0,7
2021	11,4	0,4	2,9	5,0	0,3	9,4
2022	2,2	0,0	2,6	11,1	0,0	17,0
2023	0,6	0,0	13,6	0,0	2,2	0,0
2024	1,4	0,0	4,9	0,0	0,0	0,0
2025 +	18,9	9,2	16,0	9,7	6,9	0,0
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Stand: 31. März 2015

Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 %

Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Leerstand bezogen auf das Gebäude	in %
Leerstand bezogen auf den Fonds	in %
Bemerkung	

Deutschland			Frankreich	Großbritannien
				
6	14	15	46	58
Junghof Plaza	Machtlfinger Straße		Eurosquare II	Comet
60311	81379	63263 Neu-Isenburg	93400 Saint-Ouen	Harlow
Junghofstraße 14 Frankfurt am Main	Machtlfinger Str. 5-15 München	Martin-Behaim-Straße 4-6	164 Quartier Victor Hugo	Essex CM 20 2DF 20-22 Edinburgh Way
98,7	34,3	48,7	71,1	100,0
0,9	0,2	0,1	0,3	0,5

Zur Neuvermietung der gesamten Flächen für das Büro-Objekt im Frankfurter Bankenviertel wird derzeit ein umfangreiches Repositionierungs-Konzept entwickelt und umgesetzt.

Nach umfassenden Maßnahmen zur strategischen Neupositionierung der Immobilie wurden mehrere neue Mietverträge abgeschlossen. Es handelt sich hier nach wie vor um einen heterogenen Teilmarkt mit verhaltener Nachfragesituation. Dennoch befinden wir uns verstärkt mit einigen Mietinteressenten derzeit in Vertragsverhandlungen.

Die Nachfrage im Neuvermietungs-bereich im Gewerbegebiet Ost ist nach wie vor sehr gering. Dennoch konnte Ende des vergangenen Jahres die Vermietung einer kompletten Etage mit rund 550 m² erzielt werden, verbunden mit der positiven Aussicht auf eine mögliche Flächenerweiterung. Auch zukünftig muss mit einer längeren Vermarktungszeit der Mietflächen gerechnet werden.

Das Gebäude ist bereits ab Mai 2015 voll vermietet.

Während derzeit vielversprechende Vermietungsgespräche mit Mietinteressenten geführt werden, ist parallel eine umfangreiche Vermarktungskampagne für das Objekt gestartet.

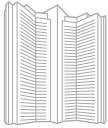
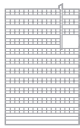


Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 %

Niederlande



Nr.		59
Objektname		ten-thirty
PLZ/Ort		1185 MC Amstelveen
Straße		Burgemeester Rijnderslaan 10-30
Leerstand bezogen auf das Gebäude	in %	100,0
Leerstand bezogen auf den Fonds	in %	1,1
Bemerkung		Das Marktumfeld am Standort gestaltet sich weiterhin sehr schwierig. Die Nachfrage nach größeren Flächen am Standort bleibt bis auf Weiteres gering. Es ist mit einer längeren Leerstandszeit zu rechnen. Alternative Nutzungskonzepte werden aktuell erarbeitet.

	Italien	Portugal	Tschechien
			
63	73	82	92
Millenium Tower	Rijnzathe 16	Edison Park Center	Montijo Retail Park
1043 NX Amsterdam	3454 PV Utrecht	20099 Sesto San Giovanni	2870-100 Alfonsoeiro-Montijo
Radarweg 29	Rijnzathe 16, De Meern	Viale Tommaso Edison 110A/110B	Estrada do Pau Queimado
44,0	76,9	34,7	100,0
0,5	0,1	0,2	0,2
Die Umgebung des Objektes ist derzeit von größerem Leerstand gekennzeichnet. Nach den Umbaumaßnahmen im Gebäude stieg die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen. Inzwischen sind 1.600 m ² an den Bürodienstleister The Office Operators vermietet worden, womit das Konzept der Vermietung kleinerer Flächen Bestätigung fand. Derzeit befinden wir uns mit mehreren Mietinteressenten in vielversprechenden Verhandlungen über die Anmietung weiterer kleinteiliger Flächen.	Das Marktumfeld am Standort gestaltet sich weiterhin sehr schwierig. Die Nachfrage nach Flächen am Standort bleibt gering. Derzeit wird das neue Konzept mit einer kleinteiligen Flächenvermietung umgesetzt.	Der italienische Vermietungsmarkt bleibt weiterhin angespannt und ist gegenwärtig eher von Kosten- und Einsparungspotentialen als von Expansion getrieben. Dennoch konnten wir einen neuen namhaften Kantenbetreiber für das Objekt gewinnen. Gegenwärtig sind wir über ein weiteres Geschoss (rund 1.500 m ²) mit einem namhaften amerikanischen Unternehmen in der Endverhandlung und werden damit den fünften Triple A-Mieter im Objekt begrüßen. Durch die in Mailand stattfindende Expo 2015 erfahren wir gegenwärtig ein gesteigertes Interesse an den noch verbleibenden Flächen und gehen daher von weiteren Vermietungen in den nächsten Monaten aus.	Dezeit findet eine Prüfung statt, ob wir mit einer neuen Straßenführung den Montijo Retail Park besser erreichbar machen und damit die Attraktivität für mögliche Mieter steigern. Wir sind mit unserer bestens vernetzten Managementgesellschaft und den ortsansässigen Maklern weiterhin intensiv auf der Suche nach potentiellen Mietern.
			Verschiedene Maßnahmen zur Neupositionierung am Markt wurden in den letzten Monaten ergriffen: Dazu zählen unter anderem die Erneuerung der Rezeptionen sowie technische Maßnahmen zur Senkung der Energiekosten.
			100
			Charles Square Center
			12000 Prag 2
			Resslova Straße/ Karlsplatz 10
			46,4
			0,3

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum

	Deutschland	Groß-britannien	Niederlande	Frankreich	Österreich	Portugal
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1,2}	1.575.195	2.037.865	734.095	1.784.430	108.295	73.550
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²	92.915	123.104	55.697	107.461	6.692	4.783
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	31.125,0	91.184,1	460,0	23.670,0	1.995,0	50,0
Sonstige positive Wertänderungen ³	1.150,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	-19.390,0	-273,1	-29.705,0	-27.420,0	0,0	0,0
Sonstige negative Wertänderungen ³	-9.584,4	-237,7	-113,4	-560,3	-1.055,9	-436,8
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	11.735,0	90.911,0	-29.245,0	-3.750,0	1.995,0	50,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	-8.434,4	-237,7	-113,4	-560,3	-1.055,9	-436,8
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Tax ³	0,0	0,0	-209,3	-15.429,7	0,0	0,0

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum

	Deutschland	Groß-britannien	Frankreich	Österreich	Portugal	Italien
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1,2}	381.343	401.742	613.878	25.095	121.100	99.445
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²	23.643	24.919	37.787	1.412	8.997	7.185
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	8.842,5	0,0	0,0	70,0	-300,0	375,0
Sonstige positive Wertänderungen ³	0,0	0,0	0,0	0,0	17,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	-1.769,9	-5.043,4	-5.222,9	0,0	0,0	-1.370,0
Sonstige negative Wertänderungen ³	-363,0	0,0	-124,7	0,0	-2.520,1	0,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	7.072,6	-5.043,4	-5.222,9	70,0	-300,0	-995,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	-363,0	0,0	-124,7	0,0	-2.503,1	0,0
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Tax ³	0,0	0,0	0,0	0,0	228,0	1.091,2

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum

Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1,2}						
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²						
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³						
Sonstige positive Wertänderungen ³						
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³						
Sonstige negative Wertänderungen ³						
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³						
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³						
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Tax ³						

in Tsd. €

Italien	Japan	Schweden	Spanien	Türkei	Polen	Direktinvestment
659.990	0,0	269.045	141.200	185.480	140.050	7.709.196
46.258	0,0	21.917	10.118	17.635	7.104	493.682,8
5.720,0	0,0	5.029,7	0,0	1.080,0	300,0	160.613,8
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12.943,4	14.093,4
-5.820,0	0,0	-8.481,3	-600,0	0,0	-1.600,0	-93.289,5
-573,7	0,0	-17.360,6	0,0	-27,5	-3.568,3	-33.518,6
-100,0	0,0	-3.451,6	-600,0	1.080,0	-1.300,0	67.324,4
-573,7	0,0	-17.360,6	0,0	-27,5	9.375,1	-19.425,2
-5.599,8	0,0	-249,6	98,7	755,6	-1.442,8	-22.077,0

in Tsd. €

Polen	Luxemburg	Finnland	Belgien	Japan	Kanada	Südkorea
0	220.050	146.000	183.000	49.626	0,0	0,0
0	12.972	9.332	9.857	3.430	0,0	0,0
0,0	4.050,0	0,0	7.600,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	-1.820,0	0,0	-5.444,1	0,0	0,0
0,0	0,0	-115,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	4.050,0	-1.820,0	7.600,0	-5.444,1	0,0	0,0
0,0	0,0	-115,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	-329,2	101,0	-3.312,9	0,0	0,0	0,0

Umrechnungskurse zum 31.03.2015

Britisches Pfund (GBP)
1 € = 0,73220 GBP

Schwedische Kronen (SEK)
1 € = 9,31460 SEK

Singapur Dollar (SGD)
1 € = 1,49128 SGD

Japanische Yen (JPY)
1 € = 129,75000 JPY

Koreanische Wong (KRW)
1 € = 1.199,79000 KRW

Kanadischer Dollar (CAD)
1 € = 1,36980 CAD
US-amerikanischer Dollar (USD)
1 € = 1,08320 USD

in Tsd. €

Singapur	Tschechien	USA	Beteiligungen	Gesamt
641.546	226.700	81.425	3.190.951	10.900.147
32.473	15.382	5.702	193.090,5	686.773,3
11.303,6	2.950,0	0,0	34.891,1	195.504,9
0,0	0,0	0,0	17,0	14.110,4
0,0	-1.950,0	0,0	-22.620,3	-115.909,7
0,0	-4.689,7	0,0	-7.812,6	-41.331,2
11.303,6	1.000,0	0,0	12.270,8	79.595,2
0,0	-4.689,7	0,0	-7.795,6	-27.220,7
0,0	-1.183,8	0,0	-3.405,7	-25.482,7

¹ Im Bau befindliche Liegenschaften werden zum Bodenwert zzgl. aktivierter Baukosten berücksichtigt.

² Zum Fremdwährungskurs 30. März 2015.

³ Auf Basis des durchschnittlichen Fremdwährungskurses.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Amtsgericht Wiesbaden HRB 8440

Gegründet 25. März 1992

Gezeichnetes Kapital 5,2 Mio. €
 Eingezahltes Kapital 5,2 Mio. €
 Haftendes Eigenkapital 20,6 Mio. €
 Stand 31. Dezember 2014

¹ Vorsitzender des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, stellvertretender Vorsitzender des Gesellschafterausschusses der ILV Immobilien-Leasing Verwaltungsgesellschaft Düsseldorf mbH, Düsseldorf, sowie Vorsitzender des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

² Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

³ Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, Mitglied der Geschäftsführung der Commerz Real Baumanagement GmbH sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

⁴ Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

⁵ Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

Geschäftsführung

Dr. Andreas Muschter (Vorsitzender der Geschäftsführung) ¹
 Robert Bambach²
 Dr. Frank Henes³
 Roland Holschuh MRICS⁴
 Dr. Eduardo Moran⁵

Gesellschafter

Commerz Real AG, Eschborn
 (Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

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

Verwahrstelle (bis 31. Oktober 2014)

Commerzbank AG, Frankfurt am Main
 Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 32000

Verwahrstelle (ab 1. November 2014)

BNP Paribas Securities Services S.C.A. , Zweigniederlassung Frankfurt am Main,
Europa-Allee 12, 60327 Frankfurt am Main
Registergericht Frankfurt am Main HRB 50955
Haftendes Eigenkapital nach § 10 KWG 859.806.000 €
Stand 31. Dezember 2014

Aufsichtsrat

Martin Zielke^{1,2,3}, Vorsitzender

Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Michael Mandel^{1,2,3}

Stellvertretender Vorsitzender

Bereichsvorstand Privat- und Geschäftskunden der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Christoph Heins

Head of IB Finance der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Joachim Plesser⁴

ehemaliges Mitglied des Vorstandes der Hypothekenbank Frankfurt AG, in Ruhestand

Dirk Schuster^{1,2}

Chief Credit Officer Group Credit Risk Management – Private Customers der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Holger Werner^{1,2}

Bereichsvorstand MSB Corporate Banking der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

¹ Mitglied des Grundstücks-Anlageausschusses.

² Mitglied des Wertpapier-Anlageausschusses.

³ Mitglied des Aufsichtsratspräsidiums

⁴ Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied gemäß § 18 Abs. 3 Satz 1 KAGB.

Wiesbaden, im Juni 2015



Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)



Robert Bambach



Dr. Frank Henes



Roland Holschuh



Dr. Eduardo Moran

Externe Berater – Regelbewertung

Dipl.-Kfm., Dipl.-Ing. Timo Bärwolf

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Münster

Betriebswirt BdH Uwe Ditt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mainz

Dipl.-Ing. Tobias Gilich

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Hannover

Dipl.-Ing. Christoph Hein

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Berlin

Dipl.-Ing. Florian Lehn

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München

Dipl.-Ing. Martin von Rönne

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Ermittlung von Marktwerten, Hamburg

Dr.-Ing. Günter Schäffler

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten von Grundstücken und Gebäuden, Baukostenplanung und Baukostenkontrolle, Stuttgart

Dipl.-Ing. Michael Schlarb MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Essen

Dipl.-Kff. Anke Stoll MRICS

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten, Hamburg

Dipl.-Ing. Klaus Thelen

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Gladbeck

Externe Berater – Ankaufsbewertung

Herr Dipl.-Betw. Birger Ehrenberg FRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mainz

Dipl.-Kfm. Dr. Helge Ludwig FRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Augsburg

Herrn Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Düsseldorf

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken, Berlin

Wirtschaftsprüfer

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main

Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln



www.bvi.de

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. Diese ursprünglich als Selbstverpflichtung der Investmentbranche geschaffenen Regelungen sind zwischenzeitlich überarbeitet worden und gliedern sich nunmehr in zwei Teile: Teil I der BVI-Wohlverhaltensregeln beansprucht aufgrund der „Allgemeinverbindlichkeitserklärung“ der Bundesanstalt der Finanzdienstleistungsaufsicht vom 20. Januar 2010 für Kapitalverwaltungsgesellschaften und Investment-Aktiengesellschaften unmittelbare Wirkung. Teil II der BVI-Wohlverhaltensregeln bleibt als Selbstregulierung der Investmentbranche weiterhin bestehen. Der aktuelle Text der BVI-Wohlverhaltensregeln kann unter www.bvi.de eingesehen werden.

Die BVI-Wahlverhaltensregeln (Teil I und II) werden von der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH konsequent im Rahmen der Verwaltung des *hausInvest* umgesetzt. Die Erfüllung der BVI-Wahlverhaltensregeln 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 (u. a. 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.



Besondere Anlegerhinweise

Wertentwicklung unterliegt Schwankungen

Die Offenen Immobilienfonds gehören zur Anlagegruppe der Investmentfonds und weisen im Vergleich zu vielen anderen Geldanlagen eine spürbar geringere Schwankung der Wertentwicklung auf. Solche Schwankungen entstehen bei Offenen Immobilienfonds unter anderem durch unterschiedliche Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Trotz dieser Marktschwankungen hat *hausInvest* seit seiner Auflegung in jedem Jahr ein positives Ergebnis erzielt. Es kann dennoch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass *hausInvest* auch einmal eine negative Rendite ausweisen muss.

Immobilienbewertung hat Einfluss auf Wertentwicklung

Die zyklische Entwicklung der Immobilienmärkte, zu der insbesondere die standortabhängige Veränderung der durchschnittlichen Mietpreise, die Nachfrage sowie die Kauf- und Verkaufspreise von Immobilien zählen, macht eine laufende Bewertung der Fondsobjekte notwendig. Die Immobilienbewertung ist gesetzlich vorgeschrieben und wird mindestens einmal im Jahr pro Objekt durch einen unabhängigen Sachverständigenausschuss, der aus öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen besteht, vorgenommen. Die Neubewertung von Objekten kann je nach der herrschenden Marktsituation zu einer Höherbewertung von Immobilienwerten, aber auch zu einer Abwertung führen, was zu einem Anstieg beziehungsweise zu einer Belastung der Rendite führt.

Aussetzung der Anteilscheinrücknahme unter besonderen Umständen

Die Liquidität von Offenen Immobilienfonds ist aufgrund unterschiedlich hoher Mittelzu- und -abflüsse Schwankungen ausgesetzt. Im Falle von kurzfristig stark ansteigenden Nettomittelzuflüssen kann es deshalb zu einer Erhöhung der Fondsliquidität kommen, die sich in Zeiten niedriger Zinsen belastend auf die Rendite auswirken kann. Naturgemäß nimmt die Investition von liquiden Mitteln in Immobilien einige Zeit in Anspruch. Für die Situation kurzfristig steigender Nettomittelabflüsse muss der Fonds zur Bedienung der Anteilscheinrückgaben eine gesetzliche Mindestliquidität von 5 Prozent des Fondsvermögens halten. Aufgrund einer Selbstverpflichtung liegt die tatsächliche Liquiditätsgrenze des *hausInvest* bei mindestens 10 Prozent. Sollte im Einzelfall die gesetzliche Mindestliquidität unterschritten werden beziehungsweise sollten die liquiden Mittel im Fonds zur Bedienung der Rückgaben nicht ausreichen, kann das Fondsmanagement die Rücknahme der Anteilscheine im Interesse aller Anleger befristet aussetzen (siehe Punkt „Rücknahmeaussetzung“ im Verkaufsprospekt, § 12 der Allgemeinen Vertragsbedingungen). In besonderen Fällen ist das Fondsmanagement sogar dazu verpflichtet.

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugute kommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge beziehungsweise steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Impressum

Herausgeber

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH
Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden
Telefon 0611 7105-0
Telefax 0611 7105-5189

Vorbehalt bei Zukunftsaussagen

Der Jahresbericht des *hausInvest* 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 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.

Konzept, Design und Text

3st kommunikation GmbH, Mainz

Satz

Grafik + Design Gaby Dutschke, Ratingen

Fotos

Geschäftsführung und Imagestrecke
Marcus Pietrek, Düsseldorf

Sonstige

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Glossar

ANLAGEERFOLG IM GESCHÄFTSJAHR Wertentwicklung eines Anteils in € bzw. in % im Geschäftsjahr unter Berücksichtigung der Ausschüttung.

ANTEILWERT Der Wert eines Anteils errechnet sich aus dem Wert des Fondsvermögens, dividiert durch die Gesamtzahl der ausgegebenen Anteile.

AUSSCHÜTTUNG Meist werden bei Investmentfonds die ordentlichen und ggf. außerordentlichen Erträge einmal jährlich vom Fondsverwalter an den Anleger in Form einer Ausschüttung weitergegeben.

BVI-METHODE Methode zur Berechnung der Wertentwicklung von Investmentfonds.

DOPPELBESTEUERUNGSABKOMMEN Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) werden zwischen einzelnen Ländern abgeschlossen und dienen der Vermeidung der doppelten Besteuerung des gleichen Sachverhalts im grenzüberschreitenden Kapitalverkehr.

ERBBAURECHT Begründet das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu nutzen.

IMMOBILIENGEWINN Der gesetzlich im Investmentsteuergesetz nicht geregelte Immobiliengewinn bezeichnet den Teil des Gewinns aus der Veräußerung oder der Rückgabe von Investmentanteilen, der auf Mieterträge sowie realisierte und unrealisierte Wertsteigerungen in ausländischen Immobilien entfällt, für die Deutschland nach DBA-Regelungen kein Besteuerungsrecht zusteht.

LIQUIDITÄTSQUOTE Die Liquiditätsquote eines Fonds bezeichnet den Bestand der kurzfristig zur Verfügung stehenden Barmittel.

PROJEKTENTWICKLUNG Neue Immobilien, die sich in der Planung oder Bauphase befinden, werden als Projektentwicklung bezeichnet (in Eigenverantwortung oder mit Projektentwicklungspartnern zu erstellende Gebäude).

SONDERVERMÖGEN Das bei der Investmentgesellschaft gegen Ausgabe von Anteilscheinen eingelegte Kapital und die damit angeschafften Vermögensgegenstände bilden ein Sondervermögen. Das Sondervermögen muss von dem eigenen Vermögen der Investmentgesellschaft getrennt gehalten werden. Das Sondervermögen haftet nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

GESAMTKOSTENQUOTE (TER) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt im Jahresbericht die bei der Verwaltung des Sondervermögens innerhalb des vorangegangenen Geschäftsjahres zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Kosten (ohne Transaktionskosten) offen.

VERKEHRSWERT Der Wert jeder Fondsimmoblie wird regelmäßig, mindestens einmal jährlich, von einem unabhängigen Sachverständigen-Gremium ermittelt und bildet die Grundlage für die Ermittlung des Fondsvermögens. Der Verkehrswert basiert auf dem nachhaltig erzielbaren Mietertrag, der mit einem Faktor multipliziert wird, der Lage, Ausstattung, Alter und Zustand der Immobilie berücksichtigt.

VERMIETUNGSQUOTE Prozentuales Verhältnis der vermieteten Bestände zum Gesamtbestand, wobei bei der Quote nach Ertrag die Leerstände mit dem Wert der gutachterlichen Miete berücksichtigt werden.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG Liste der Wertpapiere und sonstiger Gegenstände des Fondsvermögens an einem bestimmten Stichtag. Eine solche Vermögensaufstellung enthält der Jahresbericht einer Investmentgesellschaft.

VERWALTUNGSVERGÜTUNG Die Investmentgesellschaft erhält für ihre Management- und Verwaltungsleistung einen festgelegten Prozentsatz des Fondsvermögens als Verwaltungsgebühr.

WIEDERANLAGE Sofern ein Anleger auf die jährliche Ausschüttung nicht angewiesen ist, empfiehlt sich die Wiederanlage der Erträge zum Beispiel im Rahmen von Investment-Sparprogrammen, für die die Gesellschaften Wiederanlage-Rabatte bis hin zum Nulltarif gewähren. Für die jährlichen Erträge werden dann immer neue Anteile oder Bruchteile von Anteilen erworben, die ihrerseits Erträge abwerfen, die erneut angelegt werden.

ZWISCHENGEWINN Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und somit beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden.



hausInvest-ONLINE JB 2014/2015
www.jahresbericht.hausinvest.de
> Online-Jahresbericht

COMMERZ REAL 
Commerzbank Gruppe

Commerz Real
Investmentgesellschaft mbH
Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden
Telefon 0611 7105-0
Telefax 0611 7105-5189

CRI 1001
8500/00/24
AM-Gruppe 231 CGI 01
BB 5 100 738 9
DEVK 72701
W&W W 0370

07/2015

www.hausinvest.de