
Beweglichkeit

Nähe

Weitsicht

Jahresbericht 2013/2014 zum 31. März 2014

Kurzporträt

Mit 110 Immobilien und einem Fondsvolumen von rund 9,4 Milliarden Euro (Stand 31. März 2014) 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 wirtschaftsstarke Standorten der Europäischen Union. Zur Renditeoptimierung können maximal 15 % 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.

Auf einen Blick

KENNZAHLEN HAUSINVEST

in Mio. €

ISIN: DE 000 980 701 6 WKN: 980 701	Stand 31. 3. 2014 ¹	Stand 31. 3. 2013 ¹	Stand 31. 3. 2012 ¹	Stand 31. 3. 2011 ¹
Immobilien	7.830	8.286	8.549	8.623
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.865	1.909	2.322	2.399
Liquiditätsanlagen	1.188	1.178	1.145	1.290
Sonstige Vermögensgegenstände	1.073	1.048	1.000	1.133
./i. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-2.527	-3.113	-3.057	-3.163
Fondsvermögen	9.429	9.308	9.959	10.282
Immobilienvermögen	10.884	11.431	12.304	12.529
davon direkt gehalten	7.830	8.286	8.549	8.623
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.054	3.145	3.755	3.906
Im Ausland liegende Immobilien	8.974	9.469	10.258	10.370
davon direkt gehalten	6.294	6.685	6.857	6.932
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.680	2.784	3.401	3.438
Im Inland liegende Immobilien	1.910	1.962	2.046	2.159
davon direkt gehalten	1.536	1.601	1.693	1.691
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	374	361	353	468
Nettomittelveränderung	175	-488	-163	-1.946
Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)	110	113	126	128
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	27	27	34	35
davon im Ausland	81	83	92	92
Veränderungen im Berichtszeitraum (mit Übergang Nutzen und Lasten)				
Ankäufe (Anzahl)	0	0 ²	3	11
Zugang aus Fusion mit <i>hausInvest global</i> (Anzahl)	-	-	-	19
Verkäufe (Anzahl)	3	13 ³	5	4
Vermietungsquote (Stichtag)	90,7%	90,3%	90,4%	90,3%
Rücknahmepreis je Anteil in €	41,15	41,41	42,12	42,79
Ausgabepreis je Anteil in €	43,21	43,48	44,23	44,93
Ausschüttung in Mio. €⁴	252	280	401	422
Ertragsschein-Nr.	-	40	39	38
Anteilumlauf (Mio. Stück)	229	225	236	240
Ausschüttung am	16.6.14	17.6.13	18.6.12	20.6.11
Ausschüttung je Anteil in €	1,10	1,25	1,75	1,75
Total Expense Ratio (TER)	0,98%	0,98%	0,92%	0,8%
Anlageerfolg (BVI-Methode)⁵	2,5%	2,6%	2,6%	3,2%
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	3,9%	3,9%	3,8%	4,5%
Ergebnis aus Liquidität	0,6%	1,4%	2,0%	1,4%
Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg⁶	76,9%⁷	66,3%⁷	60,9%⁷	57,5%⁷
Wertentwicklung seit Auflegung 1972⁵ (BVI-Methode)	961,7%	936,3%	910,5%	884,8%

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 2014.

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: 1,6 %
Rendite¹: 3,2 %

Deutschland

Objekte: 29
Anteil: 17,6 %
Rendite¹: 5,5 %

Finnland

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

Frankreich

Objekte: 20
Anteil: 22,8 %
Rendite¹: 3,9 %

Großbritannien

Objekte: 9
Anteil: 19,2 %
Rendite¹: 8,5 %

Italien

Objekte: 9
Anteil: 7,0 %
Rendite¹: 1,4 %

Luxemburg

Objekte: 3
Anteil: 2,0 %
Rendite¹: 3,1 %

Niederlande

Objekte: 15
Anteil: 9,2 %
Rendite¹: 1,5 %

Österreich

Objekte: 5
Anteil: 1,3 %
Rendite¹: 4,6 %

Polen

Objekte: 2
Anteil: 1,0 %
Rendite¹: -1,5 %

Portugal

Objekte: 3
Anteil: 1,8 %
Rendite¹: -2,4 %

Schweden

Objekte: 3
Anteil: 2,9 %
Rendite¹: -10,7 %

Spanien

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

Tschechien

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

Türkei

Objekte: 1
Anteil: 1,7 %
Rendite¹: 12,9 %

ASIEN

Japan

Objekte: 3
Anteil: 2,1 %
Rendite¹: -0,6 %

Singapur

Objekte: 2
Anteil: 5,0 %
Rendite¹: 3,2 %

¹ Eigenkapitalrendite auf das eingesetzte Eigenkapital (ROCE).



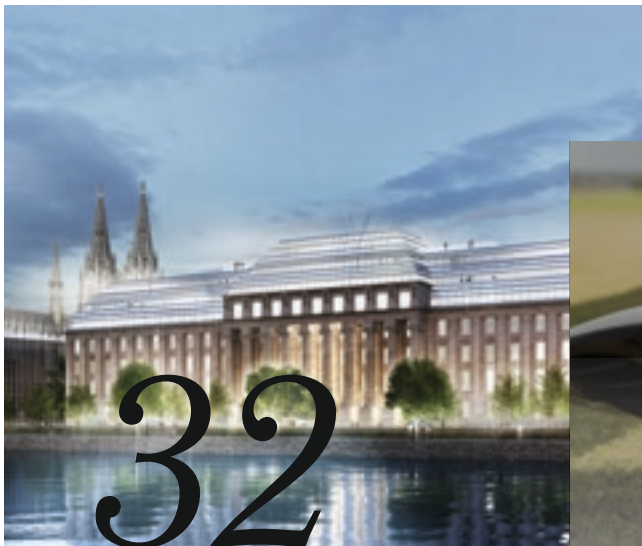
14

TRÜFFELSUCHE



22

UNTERWEGS



32

NEON-KLASSIZISMUS



40

AUGENMASS

JOURNAL

Der Wert eines Offenen Immobilienfonds kann nur stetig und sicher wachsen, wenn die Mitarbeiter zum richtigen Zeitpunkt die besten Entscheidungen treffen. Sie müssen beweglich sein, unter Tausenden Angeboten die besten Immobilien finden, zum idealen Zeitpunkt investieren, das große Ganze, aber auch die Details im Auge behalten. Der Magazinteil dieses Jahresberichts ermöglicht tiefe Einblicke in die Arbeit von *hausInvest*. Und er macht deutlich, warum der Fonds seit seiner Auflage im Jahr 1972 durchgängig eine positive Performance aufweist.

Inhalts- VERZEICHNIS

AN UNSERE ANLEGER

- 50 Bericht der Geschäftsführung
- 54 Anlageerfolg
- 56 Fondsstrategie des *hausInvest*

IMMOBILIENPORTFOLIO

- 62 Immobilienmärkte und -aktivitäten
- 69 Portfoliostruktur
- 72 An- und Verkäufe
- 78 Projektentwicklungen
- 80 Vermietungsmanagement
- 86 Immobilienverzeichnis
- 144 Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
- 146 Beteiligungsverzeichnis

ZAHLEN UND FAKTEN

- 154 Renditen und Bewertung
- 164 Liquiditätsmanagement
- 167 Währungsmanagement
- 175 Finanzierungsmanagement
- 178 Risikobericht
- 185 Anlegerstruktur
- 186 Entwicklung des Fondsvermögens
- 187 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
- 190 Zusammengefasste Vermögensaufstellung
- 196 Vermögensaufstellung
- 224 Erläuterungen zur Vermögensaufstellung
- 228 Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 238 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 252 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 254 Ausschüttung
- 256 Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
- 258 Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber
- 280 Bescheinigung

SONSTIGES

- 284 BVI-Kennzahlen
- 290 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 296 Gremien
- 300 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 302 Besondere Anlegerhinweise
- 304 Impressum

UMSCHLAG

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



Seitenverweis



Internetlink



Bewegung

A nighttime photograph of a city street. The street is illuminated by streetlights, creating a warm glow. Buildings of various architectural styles line the street, with some windows lit up. The sky is dark, and a bright light source in the upper right corner creates a lens flare effect. The overall atmosphere is urban and sophisticated.

lichkeit

hausInvest IST BEWEGLICH UND DESHALB SEIT MEHR ALS 40 JAHREN ERFOLGREICH.
UNSERE SPEZIALISTEN VERSTEHEN ES, TRENDS UND ERFOLGSFAKTOREN FRÜHZEITIG AUFZUSPÜREN
UND DAS PORTFOLIO AKTIV ZU STEUERN.



A hand is shown from the left, reaching out towards a window. The window is covered in numerous small water droplets, creating a textured, reflective surface. In the background, through the window, there are blurred, warm-toned lights, likely from a city street at night, creating a bokeh effect. The overall mood is contemplative and intimate.

Nähe

TAG FÜR TAG ZEIGEN UNSERE MITARBEITER HÖCHSTES ENGAGEMENT. MIT ALLEM, WAS SIE BEWEGEN, SIND SIE NAH AN UNSEREN MIETERN, NAH AN UNSEREN IMMOBILIEN-OBJEKTEN UND DAMIT AUCH NAH AN DEN WÜNSCHEN UNSERER ANTEILSEIGNER.



Weit

A person is seen from behind, in silhouette, looking out of a large window. The view outside is a cityscape at sunset or sunrise, with a warm, golden glow. The sun is low on the horizon, creating a bright, hazy atmosphere. The person's head is turned slightly to the right, looking towards the city. The window frame is visible on the right side of the image.

sicht

NACHHALTIGEN ERFOLG ERZIELT *hausInvest*, WEIL ER LANGFRISTIG GEFÜHRT WIRD. DAS MANAGEMENT SIEHT STETS DAS GANZE UND HAT MIT SACHVERSTAND UND STRATEGISCHEM KALKÜL DIE ENTWICKLUNG DER MÄRKTE UND DIE ZUKUNFT IMMER IM BLICK.



TRÜFFEL- Suche

DER WERT VON *hausInvest* KANN SICH NUR MIT HERAUSRAGENDEN IMMOBILIEN STETIG UND SICHER ENTWICKELN. ES KOMMT DARAUF AN, MIT VIEL ERFAHRUNG GENAU DIE RICHTIGEN OBJEKTE AUS DER VIELZAHL DER ANGEBOTE HERAUSZUFINDEN, IN SIE ZU INVESTIEREN – ODER SIE SCHLISSLICH ZUM BESTEN ZEITPUNKT ZU VERKAUFEN. ZWEI BEISPIELE AUS LONDON UND BERGAMO ZEIGEN DIE KOMPLEXITÄT DES GESCHÄFTS.



219 MIO.

EURO VERKAUFSERLÖS IM JAHR 2013

Für viele Gourmets ist er die Krönung eines guten Essens: der Trüffel. Er ist selten und kaum zu züchten – und im Vergleich zu anderen Lebensmitteln nicht gerade günstig. Nur mit viel Erfahrung und Wissen findet man ihn zum Beispiel in Eichenwäldern in bestimmten Regionen. „Wenn wir uns für neue Immobilien interessieren, hat das etwas von der Trüffelsuche. Von den Dutzenden Angeboten, die unsere Spezialisten durch die Marktbeobachtung identifizieren oder von Maklern an uns herangetragen werden, müssen wir genau die richtigen auswählen, wenn wir ein nachhaltiges Investment tätigen wollen“, sagt Gerry Dietel. Der Betriebswirt, der mit zwei weiteren Fondsmanagern den *hausInvest* führt, hat schon Hunderte Immobilien gesehen und analysiert. „Die Entscheidung, ein Objekt für den Fonds zu erwerben, muss gut durchdacht sein. Das Geld unserer Anleger wollen wir im Sinne der Fondsperformance natürlich möglichst effizient einsetzen.“

Ein Symbol für den richtigen Immobilienriecher steht in London: das Globe House, aus dessen Fenstern man einen eindrucksvollen Blick auf die Themse genießt. Der *hausInvest*-Fonds kaufte das neungeschossige Gebäude aus Stahlbeton und Naturstein im Jahr 2003 für 154 Millionen Pfund – und verkaufte es im Geschäftsjahr 2012/2013 für 187,5 Millionen

Pfund. Damit wurde über die gesamte Halteperiode eine Wertsteigerung von rund 22 Prozent erzielt.

Das Akquisitionsteam hat beim Kauf auf eine ganze Reihe von Faktoren geachtet. Der 37-Jährige zieht einen Stapel Papier heran, der die Argumente für das Globe House zusammenfasst. Bei der Vorzeigee Immobilie lieferte zum Beispiel die zentrale Lage reichlich Potenzial für Mietsteigerungen. „Der Mieter British American Tobacco war zudem für mehr als 20 Jahre gebunden und hatte sich verpflichtet, sämtliche Reparaturarbeiten sowie die Versicherung des Objektes selbst zu übernehmen.“ Außerdem werden in England die Gewerbemieten alle fünf Jahre an das Marktumfeld angepasst. „Entsprechend konnten wir die Miete steigern“, erläutert Gerry Dietel.

Trotz der hohen Erträge und eines sicheren Mietvertrags bis 2024 hat der Fonds das Globe House verkauft. „British American Tobacco war als Mieter bereit, das Gebäude mit 100 Prozent Eigenkapital selbst zu kaufen. In solchen Fällen sind oft höhere Summen als der Marktpreis zu erzielen, weil Eigentümer, die das Gebäude selbst nutzen wollen, langfristiger denken als Investoren.“ Zudem passte der Lebenszyklus: „Die Restlaufzeit des Mietvertrags lag bei unter zehn Jahren, so dass wir in naher



GLOBE HOUSE (LONDON, UK)

»Das Geld unserer Anleger wollen wir im Sinne der Fondsperformance natürlich möglichst effizient einsetzen.«

GERRY DIEMEL, FONDSMANAGER



ORIO CENTER, BERGAMO, ITALIEN

»Das Center in Bergamo hat einen guten Mietermix mit international anerkannten Marken und weist eine dauerhaft hohe Nachfrage nach freien Flächen auf.«

GEORG RÜTHER, IMMOBILIENMANAGER

Zukunft Abschlüsse auf den Kaufpreis hätten erwarten können“, sagt Gerry Dietel.

Ein anderer Immobilien-Trüffel, den die Commerz Real in der Feinschmecker-Region Lombardei gefunden hat, sorgt ebenfalls für gute Zahlen im *hausInvest*-Fonds: Das Orio Center im norditalienischen Bergamo ist ein „Prunkstück“, wie es Georg Rütter nennt. Der Leiter des *hausInvest*-Teams für Shopping Center in Süd- und Osteuropa sowie Amerika arbeitet seit dem Jahr 2008 bei der Commerz Real, wo er anfangs auch schon als technischer Asset Manager das italienische und kanadische Portfolio betreute. Als Bauingenieur mit rund 20 Jahren Erfahrung als Projekt- und Geschäftsstellenleiter kennt er sich auch technisch mit Immobilien bes-

tens aus und das umfassende Asset-Management von Shopping-Centern ist für ihn heute gleichermaßen Aufgabe und Leidenschaft geworden: „Das Center in Bergamo hat einen guten Mietermix mit international anerkannten Marken und weist eine dauerhaft hohe Nachfrage nach freien Flächen auf.“

Der Fonds beschloss daher, in eine Erweiterung zu investieren. „Wir nehmen mehr als 80 Millionen Euro in die Hand, um die vermietbare Fläche von 52.000 auf fast 69.000 Quadratmeter zu vergrößern“, sagt Rütter. Die Planung und Umsetzung übernimmt der Projektentwickler Gruppo Percassi, der selbst einen Foodcourt und ein Multiplexkino mit acht Sälen beisteuert. „Damit haben wir ein rundes Konzept: Wir werden schon vor der Fertigstel-

lung im ersten Halbjahr 2016 bereits 70 Prozent der neuen Flächen vermietet haben.“

Die enge Zusammenarbeit mit der Gruppo Percassi hebt Georg Rüther mehrfach hervor. „Die schönste Retail-Immobilie nützt uns nichts, wenn sie nicht gut geführt ist. Unsere Partner sind mit Leidenschaft dabei und liefern alles aus einer Hand. Gemeinsam finden wir durch unsere vertrauensvolle Kooperation immer wieder ein gutes Verhältnis von Investitionen und Ertrag für beide Seiten.“ Trotz

Wirtschaftskrise in Italien und einer starken Konkurrenzsituation läuft das Orio Center durchgehend erfolgreich. Dafür verantwortlich ist die verhältnismäßig starke Wirtschaftskraft der Lombardei, in der das Shopping-Paradies liegt. Auch die unmittelbare Nähe zum Flughafen Bergamo – nur 50 Kilometer von Mailand entfernt – ist ein Trumpf. „Wir haben hier die besondere Situation, dass manche Mieter bereit sind, Key-Money zu zahlen – also quasi einen Eintrittspreis, der ihnen den Einzug ermöglicht“, erwähnt Rüther.

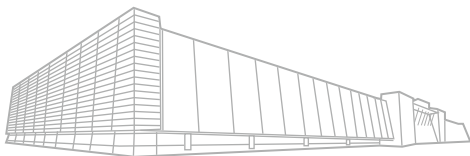
Die Erweiterung wird auch Einfluss auf den Fonds nehmen. „Wir finanzieren den Ausbau vor und rechnen mit einer Renditesteigerung des Orio Centers von 3,9 auf 4,3 Prozent“, sagt Georg Rüther. „Damit leisten wir einen guten und nachhaltigen Beitrag für die Performance des Fonds.“ Dann nickt der Manager bekräftigend: „Ein Shopping-Center wie das Orio ist wie ein atmender Organismus mit immer neuen Herausforderungen. Ähnliche Objekte zu finden, ist nicht einfach – deswegen sind wir froh darüber, so gut und langfristig mit der Immobilie arbeiten zu können.“

Orio Center

BERGAMO, ITALIEN

98,0 %

VERMIETUNGSQUOTE



OBJEKT Orio Center, Bergamo, Italien

NUTZFLÄCHE gesamt 52.057 m²

NUTZUNGSART 100 % Einzelhandel

VERMIETUNGSQUOTE 98,0 %

VERKEHRSWERT 334,6 Mio. €

MIETEINNAHMEN IM GESCHÄFTS-

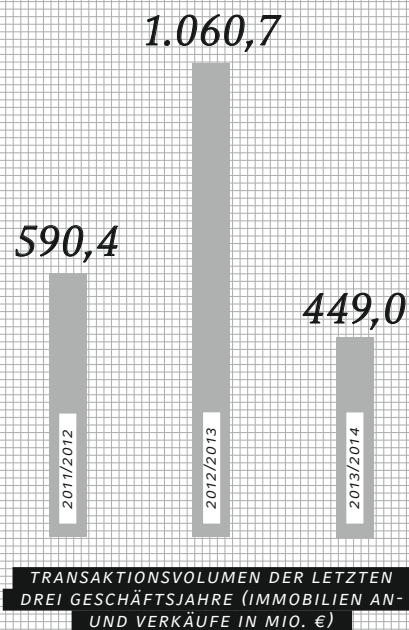
JAHR 2013/2014 23,4 Mio. €

Zahlen in BEWEGUNG

GANZ GLEICH IN WELCHER STADT, GANZ GLEICH FÜR WELCHES OBJEKT:
HINTER DEN KULISSEN SIND hausInvest-MITARBEITER FÜR IHRE MIETER UND
ANLEGER PERMANENT IN BEWEGUNG. TAG FÜR TAG UND MIT HÖCHSTEM
ENGAGEMENT, WIE DIESE ZAHLEN IN ALLER KÜRZE VERMITTELN.

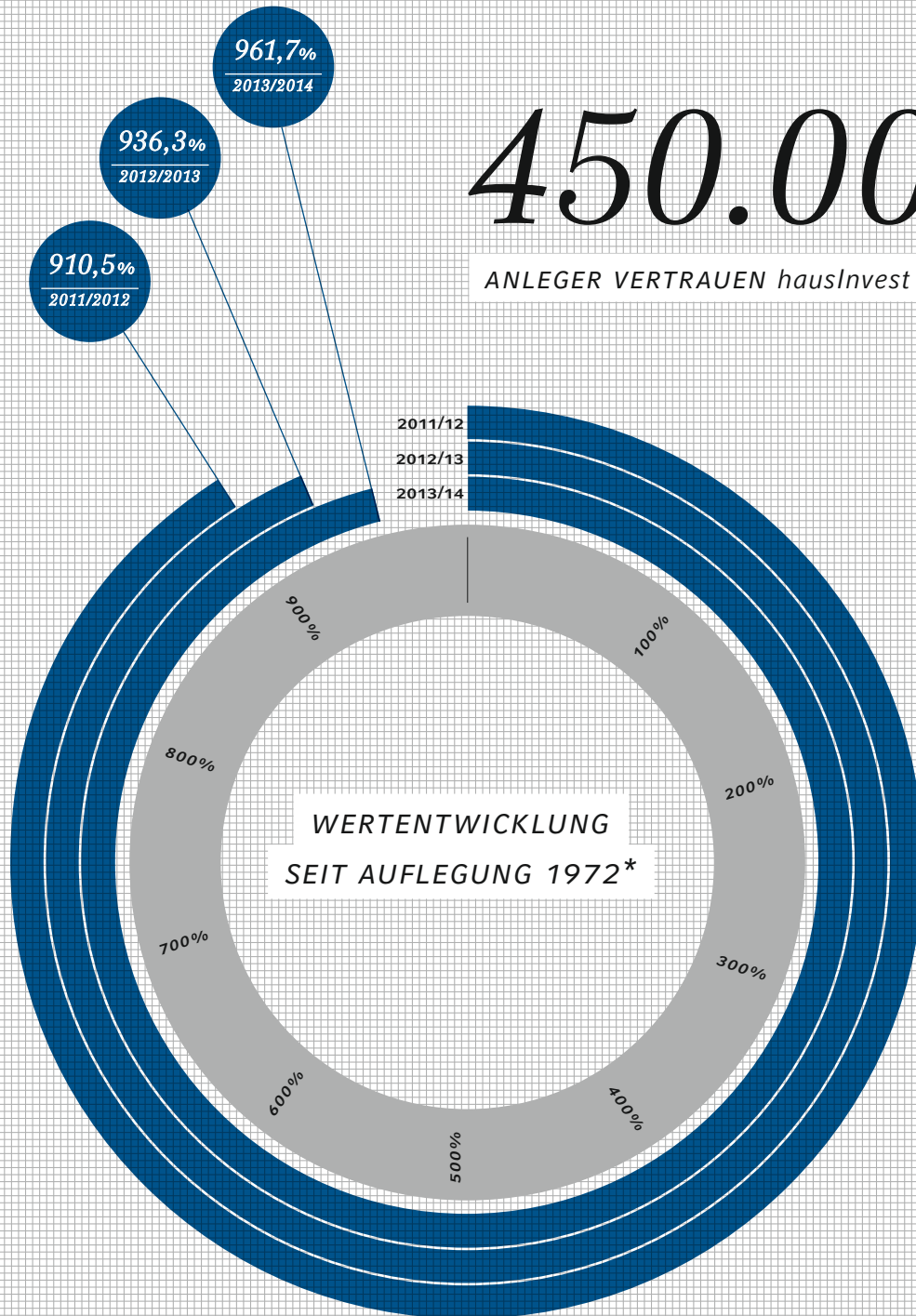


DYNAMIK IM PORTFOLIO



450.000

ANLEGER VERTRAUEN *hausInvest*



* BERECHNET NACH BVI-METHODE (OHNE AUSGABEAUFSCHLAG; AUSSCHÜTTUNG SOFORT WIEDER ANGELEGT)
WERTENTWICKLUNGEN DER VERGANGENHEIT BIETEN KEINE GEWÄHR FÜR DIE ZUKUNFT.

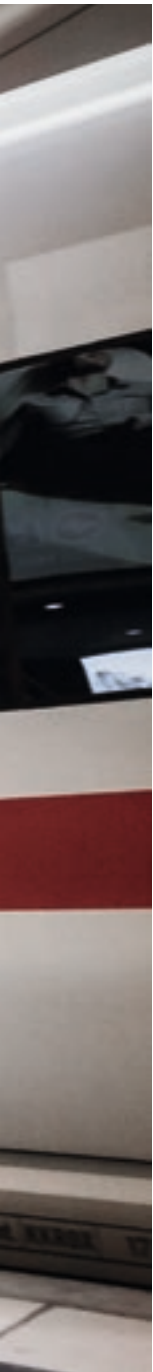
UNTER- wegs

EIN FONDSMANAGER MUSS MIT WÄHRUNGSABSICHERUNGEN, IMMOBILIENBEWERTUNGEN UND LIQUIDITÄTSMANAGEMENT UMGEHEN KÖNNEN, DAS IST KLAR. ABER EBENSO BENÖTIGT ER TIEFE EINBLICKE IN DIE IMMOBILIEN UND DIE ARBEIT SEINES TEAMS, UM DEN FONDSERFOLG ZU STEIGERN. EIN TAG MIT MARIO SCHÜTTAUF ZEIGT, WIE BREIT GEFÄCHERT DIE AUFGABEN DER FONDSMANAGER VON hausInvest SIND.



12:34 UHR
FLUGHAFEN FERNBAHNHOF, FRANKFURT





13:15 UHR
BÖRSENSTRASSE 2-4, FRANKFURT

12:34 UHR, FLUGHAFEN FERNBAHNHOF, FRANKFURT

Als Mario Schüttauf mittags in Frankfurt aus dem ICE steigt, hat er schon einen langen Termin hinter sich. Der Fondsmanager des *hausInvest* wirkt aber nicht müde, eher konzentriert. Eigentlich müsste er sogar lächeln, denn sein Treffen in Düsseldorf verlief erfolgreich. Die Asset Manager der Fondsimmoblie Kö 92 a hatten Gutes zu vermelden: Das Geschäftshaus an der exklusiven Düsseldorfer Königsallee ist zum ersten Mal nach 15 Jahren wieder voll vermietet.

Lange Zeit, um in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt den Vermietungserfolg zu feiern, hatte der 39-Jährige nicht. Kaum war der Termin vorbei, blinkte schon ein Mittagmeeting – dieses Mal in Frankfurt – im Terminkalender auf. In Düsseldorf ging es mit dem Taxi zurück zum Bahnhof. 73 Minuten und fünf Telefonate später Ankunft am Flughafenbahnhof. Dort eilt Schüttauf, seine lederne Aktentasche unterm Arm, zum Taxistand.

13:15 UHR, BÖRSENSTRASSE 2-4, FRANKFURT

Sein Ziel liegt direkt an der Börse, in einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Vor der Eingangstür des fünf Stockwerke hohen, mit Säulen und Balustraden verzierten Gebäudes trifft Schüttauf seine Marketing-Kollegin Maria Schulz. Sie unterstützt das Immobilien-team bei der Vermarktung freier Flächen. In dem repräsentativen Büro- und Geschäftshaus, in dem die Privatbank Rothschild und die Werbeagentur Syzygy residieren, stehen seit über einem Jahr 1.300 Quadratmeter leer. Das soll sich ändern.

Herr Schüttauf, was sind die Vorgaben für die Vermietung hier an der Börsenstraße?

Wir haben eine große Anzahl von Anfragen für die Räume. Aber wir machen es uns nicht

leicht, weil der Mietermix stimmen muss. Aus Wettbewerbsgründen wollen wir zum Beispiel keine weitere Bank nehmen. Die Kollegen vom Real Estate Management suchen daher gemeinsam mit uns sehr gezielt geeignete Mieter oder helfen Bestandsmietern, innerhalb der Gebäude zu expandieren.

In dieser Lage liegen die Mieten auf einem sehr hohen Niveau. Welche Mieter wollen Sie bei diesen Top-Preisen anziehen?

Eine Rechtsanwaltskanzlei, ein Beratungsunternehmen oder eine Ratingagentur wären perfekt. Aber wir legen uns nicht fest. Es muss einfach passen. Deswegen haben wir unsere Herangehensweise geändert. Wir haben die freistehenden Flächen in ein offenes Mandat gegeben: Jeder Makler kann uns Mieter vorschlagen. Zugleich haben wir uns mit einer eigenen Broschüre und einer Internetseite stärker selbst ins Marketing eingebracht, um die Stärken des Gebäudes hervorzuheben.

Den Wert der Gebäude steigern, indem der Fonds ins Marketing einsteigt: Beim Classicon, einer *hausInvest*-Immobilie am Leipziger Platz in Berlin, hat das bereits funktioniert. Nachdem der Hauptmieter ausgezogen war, hat das Team unter dem Motto „Mach es zu deinem Objekt“ ein umfangreiches Marketing-Paket zusammengestellt; inklusive einer virtuellen Führung per Tablet durch das Gebäude. Jede Einheit wurde anschließend einzeln vermietet, den Kunden hat man individuelle Wünsche erfüllt.

Hat die neue Herangehensweise Erfolg gehabt?

Das Classicon ist komplett vermietet. Außerdem konnten wir den Mietertrag steigern, weil kleinere Flächen höhere Mieten bringen als größere Einheiten. Indem wir höhere Vermietungsquoten erreichen, schaffen wir reale



»Eine Immobilie lebt – und wie es ihr geht, erfahre ich am Liebsten vor Ort.«

MARIO SCHÜTTAUF, FONDSMANAGER

Werte: Wir erhöhen die Bewertung unserer Gebäude und steigern so die Fondsperformance. Ein Beispiel: Das Schillerhaus in Frankfurt, das wir für 72 Millionen Euro gekauft hatten, wies einen Leerstand von rund 15 Prozent aus. Auch weil wir es durch viel Engagement voll vermieten konnten, stieg der Wert rapide an: Anfang 2014 konnten wir es für 80,4 Millionen Euro verkaufen. Insgesamt hatte unser Portfolio noch im Jahr 2013 eine Vermietungsquote von 84,3 Prozent in Deutschland, nun liegt sie bei knapp 90 Prozent.

Nach der Besichtigung und einigen Gesprächen macht Mario Schüttauf, der Betriebswirtschaft studiert hat und seit 2007 Fondsmanager des *hausInvest* ist, eine kurze Pause. Er trinkt einen Kaffee auf einer Bank am Goetheplatz, wirft einen Blick in einige Wirtschaftszeitungen. Dann steht der erfahrene Manager auf, reckt sich kurz und geht los in Richtung Frankfurter Bankenviertel.

Wie viele hausInvest-Immobilien sehen Sie selbst im Jahr?

Genau kann ich das nicht sagen, aber mein Team und ich schauen uns jedes Jahr eine ganze Reihe unserer Immobilien an, um einen möglichst umfangreichen Eindruck des Portfolios zu bekommen. Eine Immobilie lebt – und wie es ihr geht, erfahre ich am Liebsten vor Ort. Das macht außerdem sehr viel Spaß, weil ich immer wieder spannende Menschen treffe.

Welche Aufgaben beschäftigen Sie an einem üblichen Bürotag?

Zusammen mit meinen beiden Fondsmanagementkollegen kümmere ich mich beispiels-

weise um die vielen Regulierungsthemen, die unsere Arbeit betreffen. In den beiden vergangenen Jahren spielten zum Beispiel das Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz sowie das Kapitalanlagegesetzbuch eine große Rolle. Käufe und Verkäufe von Immobilien sind ein weiterer großer Teil: Wenn die Transaktionskollegen die Vorbereitung abgeschlossen haben, prüfen wir das Ganze und bereiten die Entscheidung durch den Vorstand vor.

Seit geraumer Zeit sind Sie auf Verkäufe fokussiert. Warum ist das so?

Die Preise an Büroimmobilien-Standorten wie London oder Frankfurt liegen momentan sehr hoch. Wir nutzen also eine Phase, in der wir hervorragende Margen erzielen können. Damit können wir die Performance steigern. Gleichzeitig schauen wir uns auch weiterhin interessante Immobilien zum Kauf an, bei denen Lage, Preis und Mieterbestand gut zusammenpassen. Der Erwerb der Neuen Direktion Köln ist dafür das beste Beispiel.

15:00 UHR, JAPAN-CENTER, FRANKFURT

500 Meter weiter in Richtung Südwesten steht der Diplom-Kaufmann jetzt vor einem der bekanntesten Gebäude im Frankfurter Bankenviertel. Die rote Granitfassade des 115 Meter hohen Japan-Centers leuchtet in der Sonne. Direkt neben der Taunusanlage bildet das Hochhaus mit seinem fernöstlich wirkenden, auskragenden Dach einen Kontrapunkt zu den glänzenden Bankentürmen. Neben der Unternehmensberatung McKinsey ist hier die Europäische Zentralbank (EZB) eingezogen. Zunächst für zwei Jahre.





15:00 UHR
JAPAN-CENTER, FRANKFURT



16:45 UHR
COMMERZ REAL, WIESBADEN



Die EZB hat nur für rund drei Jahre gemietet. Warum haben Sie einen so kurzen Mietvertrag abgeschlossen, während Sie sonst auf lange Laufzeiten setzen?

Die Abteilungen der Europäischen Zentralbank, die hier im Japan-Center sitzen, warten darauf, dass sie den sanierten Eurotower beziehen können. Es ist aber nicht gesagt, dass das innerhalb der drei Jahre passiert. Außerdem wächst die EZB, und wir können davon auch weiterhin profitieren. Zudem ist der Mieter für uns sehr attraktiv: Sein guter Name hilft, um im Anschluss andere Unternehmen zu begeistern.

16:45 UHR, COMMERZ REAL, WIESBADEN

Mit seiner Kollegin aus dem Marketing ist Schüttauf zurück nach Wiesbaden gefahren. Nun geht es in einem Meeting um Devisentermingeschäfte und das Liquiditätsmanagement. Der erste Tagesordnungspunkt ist schnell vom Tisch: Durch Investitionen in Fremdwährungen sichert *hausInvest* die ausländischen Immobilienwerte ab – mit einem Wert von rund drei Mrd. Euro – auch bei stark steigenden oder fallenden Wechselkursen. Anschließend steht die Liquidität auf der Agenda.

Sind Sie mit der Liquidität des Fonds zufrieden?

Ja, absolut. Wir haben eine Zielgröße von 15 Prozent des Fondsvermögens, an der wir

immer kratzen – mal mit einem Prozentpunkt mehr, mal mit einem weniger. Damit wir auf der sicheren Seite sind, investieren wir nur in Tages- und Termingelder. Dadurch haben wir zu jedem Zeitpunkt die nötigen Mittel, um die Kunden, die ihre Fondsanteile abgeben, auszuzahlen und gleichzeitig in gute Kaufmöglichkeiten zu investieren.

Haben Sie momentan mit stärkeren Entnahmen zu kämpfen?

Es ist ein zyklisches Geschäft – und die gesamte Diskussion der vergangenen Jahre um die Sicherheit der Immobilienfonds hat auch uns getroffen. Das Fondsvermögen ist seit 2012 von rund 10 auf 9,3 Mrd. Euro gesunken. Wir hatten aber nie Liquiditätsprobleme und konnten seit der Auflegung des Fonds im Jahr 1972 immer eine positive Rendite aufweisen. Aus dieser starken Stellung heraus wollen wir in zwei Jahren wieder bei 11 Mrd. Euro liegen.

Wie lautet Ihre Strategie, um das zu erreichen?

Wir haben auf der Vertriebsseite unser Marketing stark ausgebaut. Dabei fokussieren wir uns auf die Privatkunden, zuletzt beispielsweise mit einem Werbespot direkt vor der Tagesschau. Damit unterstützen wir das große Engagement der rund 3.000 Vertriebspartner von *hausInvest*.

»Wir haben zu jedem Zeitpunkt die nötigen Mittel, um die Kunden, die ihre Fondsanteile abgeben, auszuzahlen und gleichzeitig in gute Kaufmöglichkeiten zu investieren.«

MARIO SCHÜTTAUF, FONDSMANAGER

»Wir legen Wert darauf, unsere Immobilien gut zu kennen und Herausforderungen nicht vor uns her zu schieben, sondern sie fokussiert und direkt anzugehen.«

MARIO SCHÜTTAUF, FONDSMANAGER

19:30 UHR, SPORTHALLE DES FECHTCLUBS FTV

FRANKFURT 1860, FRANKFURT

Der Arbeitstag ist beendet, aber für Mario Schüttauf steht noch eine schweißtreibende Aufgabe an, bevor er zurück nach Hause zu seiner Frau und seiner Tochter fährt. Recht regelmäßig besucht er die Sporthalle eines traditionsreichen Fechtvereins unweit des Frankfurter Zoos, um – wenn es die Zeit erlaubt – eines seiner Hobbys zu pflegen.

Was fasziniert Sie am Fechten?

Das Fechten hilft mir, mich auszupowern. Und ich kann einige Fähigkeiten, die man dabei lernt, auch im Berufsleben umsetzen.

Ist denn Ihr Job ein ständiger Kampf?

(Mario Schüttauf lacht). Nein, aber ich brauche Zielstrebigkeit und eine starke Konzentration auf das Wesentliche. Beim Fechten kann man nur gewinnen, wenn man sich in den drei Minuten dauernden Runden durchgehend konzentriert und so viele Treffer wie möglich landet. Der Sport auf der Planche ist unserer Arbeit ähnlich. Wir legen Wert darauf, unsere Immobilien gut zu kennen und Herausforderungen nicht vor uns her zu schieben, sondern sie fokussiert und direkt anzugehen. Nur so können wir den Fondserfolg im Sinne unserer Anleger dauerhaft sichern.



18:30 UHR
COMMERZ REAL, WIESBADEN



19:30 UHR
FECHTTRAINING, FRANKFURT

neon- KLASSIZISMUS

HINTER DER DENKMALGESCHÜTZTEN FASSADE DER EHEMALIGEN EISENBAHNDIREKTION IN KÖLN ENTSTEHT EIN MODERNES BÜROGEBÄUDE. DAS UNGEWÖHNLICHE BAUVORHABEN VEREINT ALT UND NEU – UND DAS DIREKT AN RHEIN UND DOM. DIE COMMERZ REAL HAT SICH MIT VERHANDLUNGSGESCHICK DAS BEGEHRTE JUWEL FÜR hausInvest GESICHERT. ALLEINIGER MIETER WIRD DIE EUROPÄISCHE AGENTUR FÜR FLUGSICHERHEIT (EASA). DER VERTRAG LÄUFT 20 JAHRE.



Begeistert blickt Dirk Bender auf das 100 Jahre alte Gemäuer und fühlt sich wie im Film. Dieses Bild ist reif für Hollywood. Über 120 Meter erstreckt sich die Sandsteinfassade der ehemaligen Königlichen Eisenbahndirektion, unterbrochen vom Hauptportal mit seinen imposanten Säulen. Ein neoklassizistisches Monument direkt am Rhein, nur einen Steinwurf von Hauptbahnhof und Dom entfernt. Mehr Köln geht nicht. Doch beim zweiten Blick lässt Dirk Bender die Vergangenheit schnell hinter sich. Hier, auf der Baustelle, entsteht die Zukunft: Hinter der denkmalgeschützten Fassade wird ein moderner Bürokomplex angebaut. Alt trifft Neu – in einem Gebäude: Die Neue Direktion Köln ist ein architektonisches Meisterstück.

Noch existiert das Gebäude nur in Zeichnungen und Computeranimationen, die Bauarbeiten werden 2016 abgeschlossen. Die Commerz Real hat aber bereits zugriffenen. Wer sich eine attraktive Immobilie in dieser Lage und mit diesem durchdachten Konzept zu attraktiven Konditionen sichern will, muss früh dran sein. Ende 2013 wurde der Kaufvertrag unterzeichnet, das Investmentvolumen liegt bei 128 Millionen Euro.

Als Verantwortlicher für die *hausInvest*-Immobilien im Bereich Deutschland und Österreich fährt Dirk Bender nun regelmäßig nach Köln, um eine der spannendsten Baustellen des Landes zu besuchen. Heute trägt der Immobilienmanager einen feinen blauen Anzug. Die elegante Kleidung passt hervorragend zur Historie des Gebäudes, das einst eine der besten Adressen der Deutschen Bahn war.

Beim Blick in die Baugrube würde Dirk Bender gerne das Outfit wechseln: Arbeiterstiefel, matschfeste Hose. Damit könnte er direkt bei den Gründungsarbeiten unterstützen. „Ich liebe den Geruch von frischem Beton“, so Bender. Auf einer Fläche größer als ein Fußballfeld sorgt ein Dutzend Arbeiter für den sicheren Stand des neuen Gebäudes, das auf acht Etagen Büros für bis zu 1.000 Arbeitsplätze bieten wird. Der studierte Diplomvolkswirt und Sohn aus einem Architektenhaushalt fühlt sich hier wohl. „Dort drüben arbeitet man am Fundament“, erklärt er. „Und hier bohren die Arbeiter einen 20 Meter tiefen Brunnen.“ Moment, ein Brunnen im Bürogebäude? „Im Sommer ist Grundwasser kühler, im Winter wärmer als die Luft. Wir können mit dem Wasser effizient und ökologisch das Gebäudeklima regeln.“



»Das Gebäude setzt mit seiner Symbiose aus historischen Fassaden und dem modernen Dachaufbau einen neuen architektonischen Akzent im Kölner Rheinpanorama.«

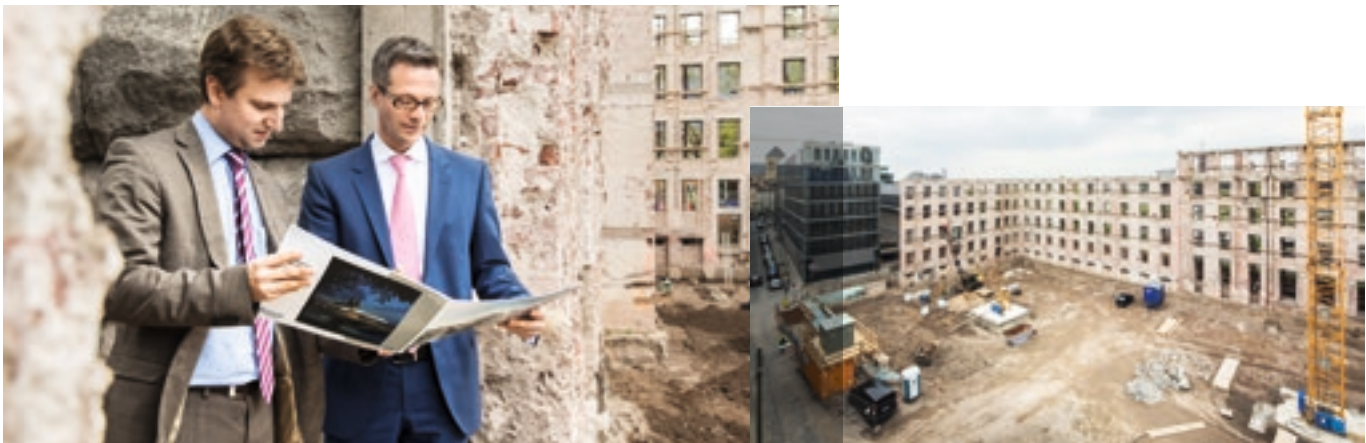
PETER SCHNUDER, ARCHITEKTURBÜRO KADAWITTFELD

Ein weiterer Clou: Nicht nur die Fassade des alten Monumentalbaus bleibt erhalten, sondern auch die denkmalgeschützte Eingangshalle. Bevor die Abrissbagger kamen, hat man das alte Foyer abgebaut, beschriftet und eingelagert: die gusseisernen Treppengeländer, die Stuckleisten, sogar die einzelnen Steinchen des Mosaikbodens. „Eine Wahnsinnsarbeit. Aber sie lohnt, weil die Kombination aus Tradition und Moderne die Neue Direktion prägen wird“, sagt Thomas Leise, Projektleiter bei der Hochtief Projektentwicklung. Das Unternehmen hatte der Deutschen Bahn die Immobilie abgekauft, das Konzept entwickelt und einen Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Als der Plan stand, begann die Mietersuche, anschließend die Suche nach einem Investor.

Die *hausInvest*-Verantwortlichen waren interessiert – viele andere auch. Der Wettstreit der Investoren klingt wie eine spannende Fußballreportage. „Ich war gerade im Gespräch mit unserem Portfoliomanager, als mich die Absage erreichte“, erzählt Dirk Bender. Eine Niederlage. Zunächst. „Wir haben uns angeschaut und beschlossen: Jetzt müssen wir

kämpfen.“ Also verbesserte der Fonds das Angebot – jedoch nicht, indem er den Kaufpreis erhöhte. „Wir wollen nicht zu teuer einkaufen, um eine nachhaltige Rendite erwirtschaften zu können“, begründet Dirk Bender. Stattdessen bot er dem potenziellen Partner an, das Geld für die Bauarbeiten zu günstigen Konditionen bereit zu stellen. „Eine Finanzierung hatten unsere Mitbewerber nicht im Angebot.“

Noch existiert die Immobilie nur als Plan. Doch dieser verspricht viel: Die alte Fassade erhält einen Aufbau mit drei zusätzlichen Geschossen und Glasterrassen. Das zuvor undurchdringliche Bürokratiegebäude öffnet sich. „Mieter mögen diese Transparenz“, sagt Dirk Bender, für den es aufgrund der Gebäudequalität und Lage auch wenig überraschend war, dass sich die EASA frühzeitig um die Mietflächen bemüht hatte. Die Europäische Agentur für Flugsicherheit mit 700 Mitarbeitern hat einen Vertrag als alleiniger Mieter unterzeichnet. Laufzeit: 20 Jahre. Dirk Bender darf sich tatsächlich wie im Film fühlen: ein spannendes Bauprojekt mit einer echten Blockbuster-Immobilie – und das Happy-End steht bereits im Drehbuch.



2013 / BAUBEGINN MIT ABRISSARBEITEN

NUR DIE DENKMALGESCHÜTZTE FASSADE BLEIBT STEHEN



3 FRAGEN AN

THOMAS LEISE, PROJEKTLEITER DER NEUEN DIREKTION KÖLN BEI DER HOCHTIEF PROJEKTENTWICKLUNG

Herr Leise, worauf kommt es an, wenn man ein neues Gebäude hinter alten Fassaden errichtet?
Die Verankerung des Neuen am Alten funktioniert vergleichsweise einfach. Die Statiker mussten allerdings genau berechnen, wie die alte Fassade das neue Gebäude tragen kann. Sehr spannend war die Zeit vor Beginn der Arbeiten, als Archäologen des Römisch-Germanischen Museums das Areal durchsuchten. Sie haben tatsächlich Überreste der alten Stadt- und Kaimauer von Köln gefunden. Somit erfüllen die Bauarbeiten sogar einen historischen Zweck.

Warum war die Neue Direction Köln bei Investoren so beliebt?

Die Lage ist erstklassig, das Konzept stimmig, die Architektur einzigartig. Die Immobilie ist

nun langfristig voll vermietet – und zwar an eine öffentlich-rechtliche Institution mit bester Bonität. Bei der Neuen Direction Köln stimmt also wirklich alles.

Was zeichnet hausInvest als Projektpartner aus?

Wir haben schon bei anderen Projekten zusammengearbeitet – und das immer sehr gut. Nun haben wir noch rund zwei gemeinsame Jahre Bauzeit vor uns, bevor die EASA im Mai 2016 einziehen wird. Wichtig ist in solch langen Zeiträumen der ständige Dialog. Wir wünschen uns daher Investoren, die sich mit ihrer Erfahrung und Professionalität am Prozess beteiligen und einbringen. Der hausInvest-Fonds ist so ein Partner.



ATEMBERAUBEND: DAS HISTORISCHE TREPPENHAUS



2016 / GEPLANTE FERTIGSTELLUNG DER NEUEN DIREKTION KÖLN

Aufschwung

DER WERT EINER IMMOBILIE WIRD AUCH VON STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGEN BEEINFLUSST. *hausInvest* REAGIERT MIT SEINEN INVESTITIONEN DAHER AUCH AUF TRENDS DER STADTPLANUNG. IM IDEALFALL GELINGT ES, AM AUF-SCHWUNG EINES GANZEN VIERTELS MITZUWIRKEN.

Ein Beispiel dafür, wie *hausInvest* mit einer Immobilie von Entscheidungen der Stadtplanung profitieren kann, ist das Westfield Shopping Centre in London. „Hier waren wir Nutznießer und Antreiber zugleich“, sagt Axel Drwenski, Leiter Research und Strategie bei der Commerz Real AG. Die Stadtplaner in London hatten vor einigen Jahren einen Masterplan für die Aufwertung des Viertels White City entwickelt, in Infrastruktur wie neue Bus- und U-Bahnlinien investiert sowie Flächen für ein neues Einkaufszentrum, das heutige Westfield, geschaffen. Seither erlebt die Gegend einen immensen Aufschwung. Mit dem außergewöhnlichen Westfield Shopping Centre schuf *hausInvest* nicht nur eine hochprofitable Immobilie, sondern auch einen Magneten, der weit über White City hinaus wirkt.

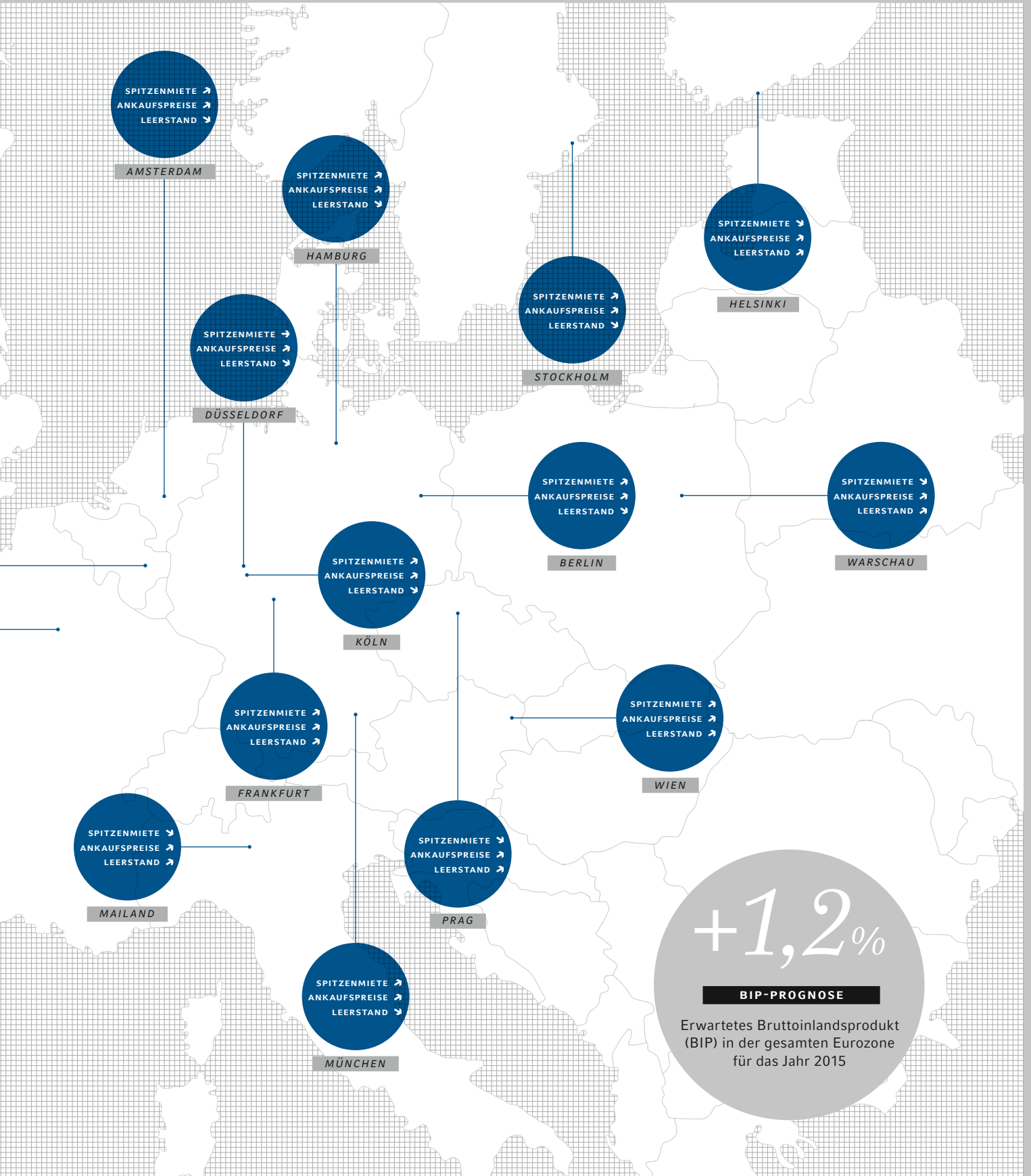
Axel Drwenski arbeitet daran, Städte zu verstehen, um solche Chancen frühzeitig zu erkennen. Der Geograph hantiert dabei mit einer Menge an Zahlen, Analysen und Studien. verschafft sich aber auch vorort persönliche Eindrücke, beobachtet die Menschen, schaut, welche Einkaufstüten sie tragen, wie die Verkehrsströme verlaufen, was auf den Lokalseiten der Zeitungen steht, was der Taxifahrer über seine Stadt zu erzählen hat, was der Bürgermeister plant – das alles fließt in die Investitionsentscheidungen von *hausInvest* ein.

Die Sicherheit des Kapitals der Anleger hat dabei die oberste Priorität. „Daher spekulieren wir nicht auf die künftige Entwicklung von Stadtteilen“, sagt Drwenski. „Wir sind ein Verstärker, der mit seinen Investitionen manifestierte städtebauliche Entwicklungen aufnimmt und mit seinen Immobilien die jeweilige Lage noch weiter verbessert.“



AXEL DRWENSKI,
LEITER RESEARCH UND
STRATEGIE, COMMERZ REAL

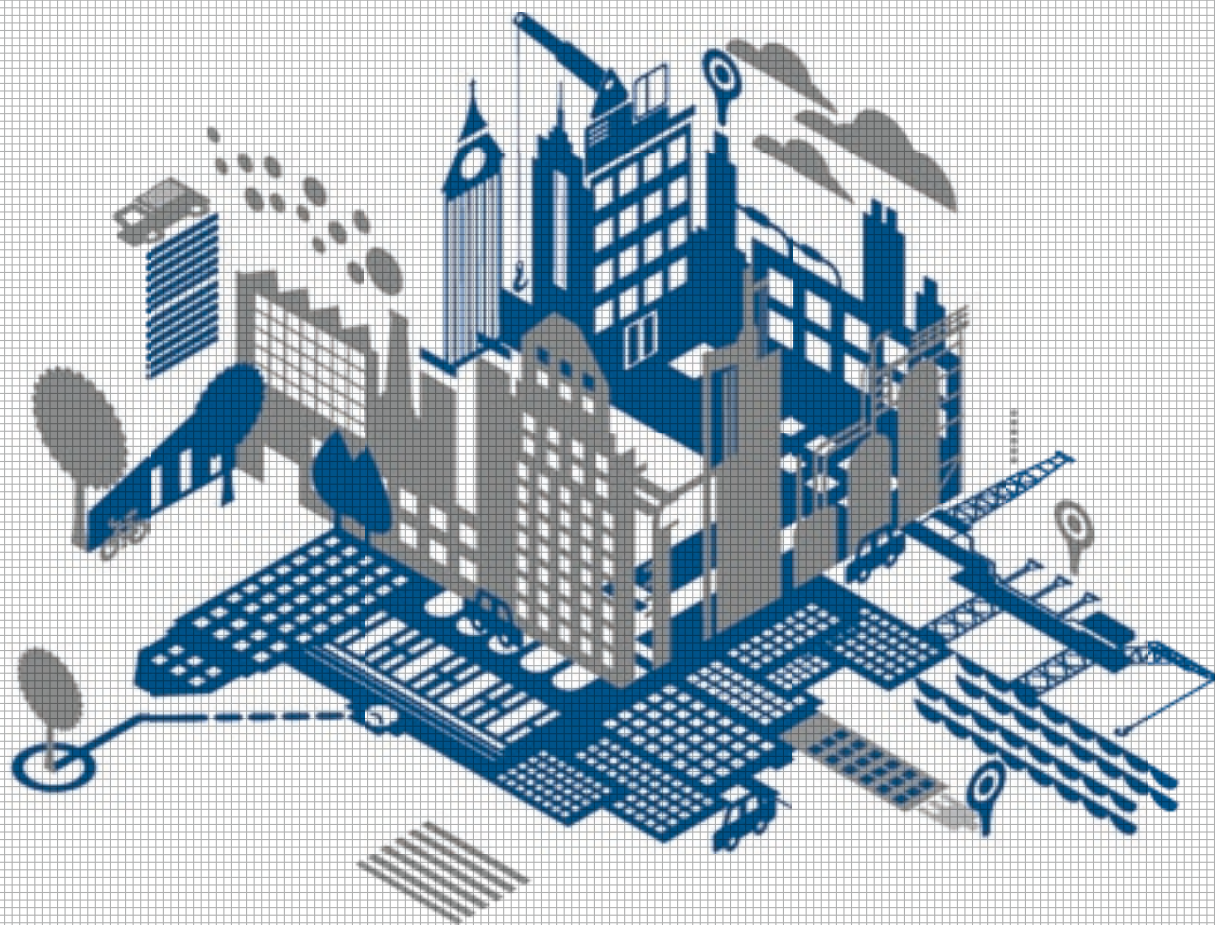




+1,2%
BIP-PROGNOSE
Erwartetes Bruttoinlandsprodukt (BIP) in der gesamten Eurozone für das Jahr 2015

6 FRAGEN AN

HENK VAN DER KAMP,
PRÄSIDENT DES EUROPÄISCHEN STADTPLANERVERBANDS



DER EUROPÄISCHE VERBAND DER STADTPLANER (ECTP) WURDE 1985 GEGRÜNDET. ER VEREINT
25 STADTPLANUNGSORGANISATIONEN UND -INSTITUTE AUS 23 EUROPÄISCHEN LÄNDERN.
PRÄSIDENT HENK VAN DER KAMP IST SPRECHER BEIM IRISH PLANNING INSTITUTE IN DUBLIN.

In der Charta für Europäische Stadtentwicklung ist von einem erhöhten Entwicklungsdruck in den urbanen Gebieten Europas die Rede. Was ist damit gemeint, Herr van der Kamp?

Im 20. Jahrhundert bedeutete Stadtplanung vor allem, neue Flächen so schnell wie möglich mit Wohn- und Gewerberaum zu bebauen. Heute beschäftigen wir uns mit Restrukturierungen. Etwa, weil durch den demografischen Wandel bestehender Wohnraum nicht mehr nachgefragt oder in Folge ökonomischer Veränderungen Industriestandorte wie Werften aufgegeben werden. Was also machen wir mit diesen Flächen, mit den Immobilien? Wie und wo entwickeln wir die nötige Infrastruktur für den wachsenden Bedarf an Mobilität? Wie gelingt das alles ökologisch und ökonomisch sinnvoll? Auf diese sehr komplexen Fragen müssen wir heute vielerorts sehr schnell städtebauliche Antworten finden.



Hat sich dadurch auch die Arbeit der Stadtplaner geändert?

Natürlich. Stadtplanung war in der Vergangenheit eine Art Blue Print. Auf der Karte wurde ein Plan eingezeichnet, draußen wurde das dann so gebaut. Heute müssen wir uns aber vor der Umsetzung demokratischen Entscheidungsprozessen stellen oder auf wirtschaftliche Entwicklungen, etwa in der Finanzierung, reagieren. Unsere Arbeit ist dadurch schwieriger geworden, sie braucht mehr Zeit und Kompromisse, wurde aber auch kreativer und visionärer.

Gerade die Wirtschaft aber braucht verlässliche Pläne.

Ja, da beißen sich zwei Welten. Wir mit unseren langfristigen Zielen, die Wirtschaft mit den kurzfristigen Trends. Beides muss sich aber gar nicht entgegenstehen, vielmehr kann es sich sehr symbiotisch ergänzen. Ich sage gern, Stadtplanung entwickelt die langfristigen Perspektiven, der pri-

vate Sektor setzt die vielen Puzzlesteine auf dem Weg dahin kurzfristig um.

Wie kann das funktionieren?

Bewährt haben sich zum Beispiel Masterpläne. Stakeholder aus Wirtschaft, Politik, Stadtplanung und Bürgervertretungen entwickeln gemeinsam eine langfristige Strategie, die in der Umsetzung Freiräume für die Immobilienwirtschaft lässt, und die man gemeinsam veränderten Gegebenheiten immer wieder anpasst.

Das würde zunächst mehr Transparenz erfordern?

Gerade Immobilienwirtschaft und Stadtplanung müssen mehr miteinander reden. Auch die Bürger müssen wir besser einbeziehen und begeistern. Das ist auch gar nicht so kompliziert, schließlich können sie jede stadtplanerische Vision als anschauliches Modell vorstellen. Bei uns in Irland haben wir sehr gute Erfahrungen mit diesem Ansatz gemacht. Mitunter lassen wir die Leute ihre Vorstellungen einfach mit Legosteinen bauen. Kommunikation ist unser wichtigstes Werkzeug. Schließlich können wir nicht wie die Medizin erst im Labor forschen, bevor wir etwas anwenden. Jedes unserer Experimente wirkt sofort am Menschen. Wir müssen also reden, um möglichst schnell voneinander zu lernen.

Welche der vielen Herausforderungen sind die drängendsten in der Stadtplanung?

Vor allem die Ökologie. Wir müssen die Stadt als ein System verstehen, eine Art Metabolismus, der künftig mit weniger Input und Output auskommen muss. Ist dieser Metabolismus gesund, wird er viel leisten können. Ich plädiere zum Beispiel dafür, den Bereich Transport nicht mehr als statische Infrastruktur zu verstehen. Vielmehr erlauben die neuen Technologien und Kompetenzen, eine Metro auch als Shopping Mall zu betrachten. Mobilität wird zu einer neuen Aktivität. Das eröffnet große Möglichkeiten, auch für die Wirtschaft.



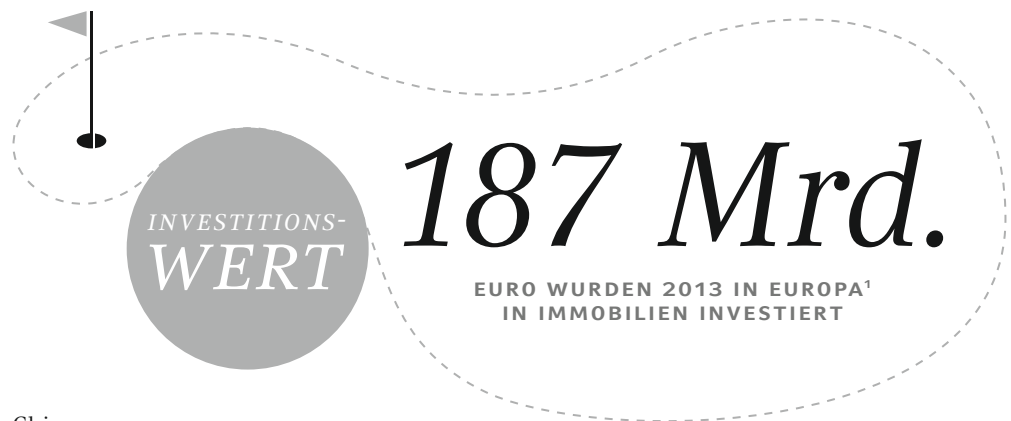
AUGEN- *maß*

DIETER MÜLLER TRIFFT GERNE ENTSCHEIDUNGEN. EBENSO MAG DER GRÜNDER DER MOTEL ONE-HOTELKETTE VERÄNDERUNGEN – UND ER IST BIS IN DIE HAARSPITZEN MOTIVIERT. IM GESCHÄFT EBENSO WIE BEIM SPORT. DAS ZEIGT EINE RUNDE GOLF MIT DEM WEALTH-KUNDEN DER COMMERZBANK UND WICHTIGEM HAUSINVEST-PARTNER, DEM SEINE ARBEIT DERZEIT SO VIEL SPASS MACHT WIE NOCH NIE.

»Ich habe beim Golfen Demut gelernt. Und demütig zu sein, ist auch im Geschäft wichtig. Ich darf nicht alles als selbstverständlich annehmen.«

DIETER MÜLLER, CEO DER MOTEL ONE-HOTELKETTE





Die Sonne schiebt sich über die Chiemgauer Berge und taucht Dieter Müllers Gesicht in warmen Schein. Er schiebt seine weiße Kappe etwas nach hinten und wendet sich seinem Trainer zu. „Passt der Schwung?“ Müller konzentriert sich, bewegt den Schläger drei, vier Mal über den weißen Golfball, der leicht eingesunken im Sandbunker am Loch 5 liegt. Eine knifflige Situation. Noch mal ein kurzer Blick zum Grün. Dann schwingt er durch und trifft den Ball so gut, dass dieser nach kurzem hohen Flug einen Meter neben der Fahne ausrollt. „Das war super“, sagt Coach Simon Hangel. „Beim nächsten Mal sollten wir aber noch aufs Ausschwingen achten.“

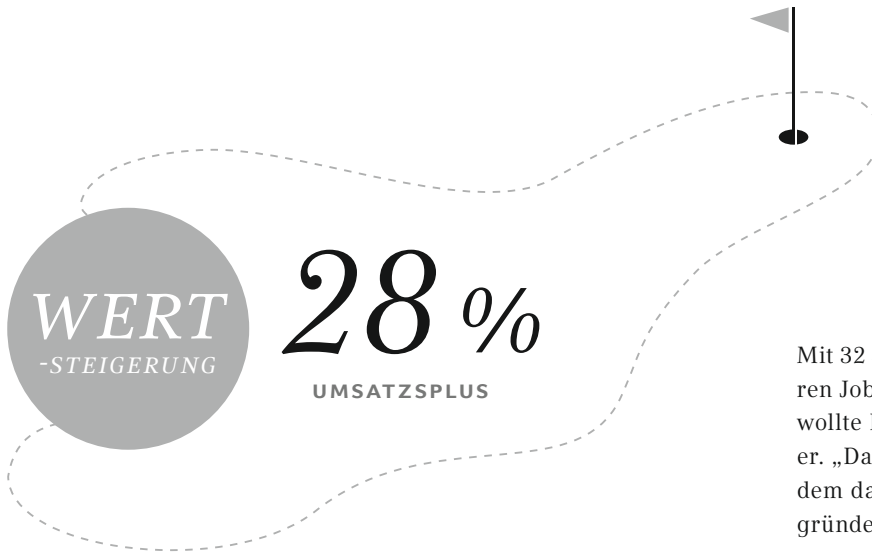
Ein fast perfekter Schlag und direkt der Ansporn zur Verbesserung: Damit kann Dieter Müller gut umgehen, auch nach 30 Jahren Erfahrung mit diesem Sport. Beim Golfspielen setzt der Gründer und Eigentümer der Motel One-Hotelkette das um, was ihm auch als Geschäftsmann eminent wichtig ist: die Konzentration auf das Wesentliche. Und die Motivation, sich immer weiter zu verbessern. „Ich habe beim Golfen Demut gelernt“, sagt der 60-Jährige, der agil und sportlich überkommt. Der Hotelier zieht die Schwünge richtig durch und spaziert kraftvoll die knapp sechs Kilometer über den Platz des Golf Resorts Achenal, das ebenfalls zu seinem Unternehmen gehört. „Beim Golf kämpft man vor allem gegen sich

selbst, das ist psychisch sehr anstrengend, schließlich weiß man nie genau, was der Tag bringen wird“, beschreibt Müller die Herausforderung. „Demütig zu sein, ist aber auch im Geschäft wichtig. Ich darf nicht alles als selbstverständlich annehmen.“

Ein Blick auf die wichtigsten Stationen von Dieter Müllers Karriere zeigt, dass seine Selbstbeschreibung passt – wobei Mut zur Veränderung als besonderes Attribut hinzukommt. Im Jahr 1975 entdeckte der gelernte Groß- und Außenhandelskaufmann in seiner Geburts- und Heimatstadt Saarbrücken eine Baustelle. Dieter Müller lächelt, als er an die Situation damals zurückdenkt. Er greift einen Golfschläger und hält ihn von sich weg: „So nah war das an der Grenze zu Frankreich.“ Es stellte sich heraus, dass dort das erste deutsche Haus der französischen Hotelkette Accor entstehen sollte. Dieter Müller fand die Hotelbranche spannend, bewarb sich als Buchhalter – und arbeitete sich in wenigen Jahren zum Finanzchef für Deutschland hoch.

1987 verordnete er sich dann einen Wechsel. „Accor hatte 2000 Mitarbeiter und 54 Hotels“, blickt Dieter Müller heute zurück. „Das Schöne für mich war, dass ich dort die ganze Palette

¹ Quelle: RCA (Real Capital Analytics). Bezogen auf Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotels, Wohnen und Landrechte



der Hotellerie kennenlernen konnte: von der Konzeption über die Grundstückssuche, die Finanzierung und den Betrieb.“ Um sich weiterzuentwickeln, hätte er als Angestellter nach Paris in die Zentrale wechseln müssen. Die Entscheidung gegen diesen Schritt fiel nicht wegen des Jobs, sondern wegen der Lage, erinnert er sich: „Accor saß damals nicht im schönen Zentrum, sondern am Stadtrand in einer Banlieue. Ich hätte mir nie vorstellen können, dort zu wohnen.“ Eine Begründung, die in der oft stromlinienförmigen Businesswelt bemerkenswert klingt. Müller beschreibt sie indes gut – als einen Mann, der weiß, was er mit seinem Leben tun will. Und Arbeit muss Spaß machen, das macht der Hotelier des Jahres 2009 deutlich.

„Außerdem habe ich schon länger das Unternehmer-Gen in mir gespürt“, sagt Dieter Müller, während er sein Holz 5 in der Golftasche verstaut. Er zeigt in Richtung des nächsten Lochs, ein weiter Abschlag steht ihm bevor. „Da müssen wir rüber, über diese beiden Sandbunker.“ Ein Risiko. Aber das scheut er nicht, auch nicht beruflich. „Das Ungewisse finde ich spannend, es macht den Alltag interessant.“

Mit 32 Jahren gab Dieter Müller seinen sicheren Job als Finanzchef bei Accor auf. „Ich wollte Herr einer eigenen Marke sein“, sagt er. „Das hat mich gereizt.“ Gemeinsam mit dem damaligen Deutschlandchef von Accor gründet er Astron Hotels. „Wir haben unser ganzes Know-how in die Kette gelegt, sind mit drei Hotels gestartet und besaßen im Jahr 2002 bereits 54 Häuser.“ Bis es wieder zum Bruch kam. „Wir sahen keine großen Wachstumschancen mehr“, erzählt der Unternehmer. „Wir hätten nur im Ausland expandieren können, aber dafür waren wir nicht stark genug.“ Die bessere Idee: Die beiden Gründer hatten schon zwei Jahre zuvor die Budget-Kette Motel One gegründet, mit der sie sich nun zum zweiten Mal selbstständig machten. Astron verkauften sie für 95 Millionen Euro an den Mitbewerber NH Hotels.

Dieter Müller steht mittlerweile am Loch 11. Den Ball hat er mit drei Schlägen aufs Grün gebracht. Er denkt kurz über den Putt nach. „Ich verlasse mich sehr oft auf mein Bauchgefühl. Das ist beim Golfen nicht immer dienlich“, sagt Müller und grinst. Im Geschäft dagegen schon. Motel One wächst, weil Müller den richtigen Riecher hatte und gleichzeitig viel harte Arbeit in das Unternehmen investiert.

„Wir haben die Budget-Idee weitergeführt und stark ausgeweitet“, hebt er hervor. Der Kern von Motel One: am richtigen Ende zu sparen, aber gleichzeitig größtmögliche Qualität zu bieten. Pro Gast stehen 30 Quadratmeter zur



»Wir haben unser ganzes Know-how in die Motel One-Kette gelegt, sind mit drei Hotels gestartet und besaßen im Jahr 2002 bereits 54 Häuser.«

DIETER MÜLLER, CEO DER MOTEL ONE-HOTELKETTE



»Ich kann zwar sehr viel an mein wirklich hervorragendes Team delegieren. Aber am Ende trage ich die Verantwortung und muss die Weichenstellungen selbst vornehmen.«

DIETER MÜLLER, CEO DER MOTEL ONE-HOTELKETTE

Verfügung. „Übliche Dreisternehotels liegen bei 50 bis 60 Quadratmeter“, weiß Müller. „Wir sind Flächenoptimierer.“ Zudem verzichtet Motel One auf Telefone, Minibars oder einen großen Verwaltungsapparat in der Zentrale. Investiert wird dagegen in hochklassige Bettwäsche und gute Materialien für das Interieur. Für die Gestaltung und das Marketing ist Ehefrau Ursula Schelle-Müller verantwortlich. Eine erfolgreiche Partnerschaft.

Loch 18, Dieter Müller beendet die Runde. Er wirkt kein bisschen erschöpft. Mit 60 Jahren denken andere erfolgreiche Unternehmer an den Ruhestand. Müller nicht. „Warum soll ich aufhören, während es so gut läuft wie noch nie?“ Er hat „wahnsinnigen Spaß bei der Arbeit“, wie er sagt. Sein Netzwerk ist riesig, was allein daran abzulesen ist, dass er ständig neue gute Immobilien für seine Häuser angeboten bekommt. Der Weg zu einem neuen Hotel ist oft derselbe: Motel One findet ein geeignetes Grundstück oder Gebäude und überzeugt einen Investor – wie *hausInvest* mit

dem Motel One-Hotel an der Leipziger Straße in Berlin –, das Objekt zu kaufen und an die Hotelkette zu vermieten.

Ein gutes Geschäftsmodell, das Dieter Müller irgendwann einen sorgenfreien Ruhestand ermöglichen wird. Ein großer Teil seines Geldes stecke noch im Unternehmen, sagt er, der Rest sei mit Bedacht angelegt. „Sehr sicher, mit einem langfristigen Horizont.“ Sein Vermögen lässt er vom Wealth-Management der Commerzbank verwalten. „Die Entscheidungen treffe aber immer ich“, sagt Dieter Müller. „Auch das habe ich im Laufe meiner Karriere gelernt: Ich kann sehr viel an mein wirklich hervorragendes Team delegieren. Aber am Ende trage ich die Verantwortung und muss die Weichenstellungen selbst vornehmen.“

Wie beim Golf: Dieter Müller dreht sich um und schwingt den Schläger vier, fünf Mal über den Ball. Dann schlägt er ab, ein metallisches lautes Geräusch erklingt. Der weiße Ball segelt in einer perfekten Flugbahn auf das Grün. Und dieses Mal hat auch der Trainer nichts zu kritisieren.



Motel One hat im Jahr 2013 mit 48 Hotels und mehr als 10.000 Zimmern 205 Mio. Euro umgesetzt. Der führende Budget-Hotel-Anbieter erzielte damit einen Gewinn vor Steuern von 43 Mio. Euro. Das Unternehmen geht nun den Schritt ins Ausland: In Österreich haben die ersten vier Hotels eröffnet, hinzu kommen Edinburgh und London sowie New York. Im Jahr 2017 will die Kette auf 74 Hotels mit rund 18.000 Zimmern expandieren. Eines der Motel One-Häuser liegt in einer *hausInvest*-Immobilie – an der Leipziger Straße in Berlin.

48

AN UNSERE ANLEGER

- 50 Bericht der Geschäftsführung
 - 54 Anlageerfolg
 - 56 Fondsstrategie des *hausInvest*
-

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

im vergangenen Geschäftsjahr 2013/2014 konnte *hausInvest* mit einem Anlageerfolg auf Jahresbasis (BVI-Methode) von 2,5 Prozent einmal mehr seine Qualität als wertstabiles und ertragreiches Investment unter Beweis stellen. Angesichts des aktuellen Niedrigzinsumfelds ein beachtliches Ergebnis, mit dem der Fonds auch weiterhin zu den Top 3 innerhalb der Branche der Offenen Immobilienfonds gehört.

Wie auf den vorangegangenen Seiten beschrieben, muss *hausInvest* stets beweglich bleiben, um auch zukünftig erfolgreich und attraktiv zu sein. Unsere Spezialisten verfolgen permanent das Ziel, Trends und Erfolgsfaktoren frühzeitig aufzuspüren, unter Tausenden Angeboten die besten Immobilien zu finden, zum idealen Zeitpunkt zu investieren und das Portfolio aktiv zu steuern. Dabei lag in den zurückliegenden Jahren und auch im vergangenen Geschäftsjahr der Fokus auf der Optimierung des Portfolios durch die Nutzung günstiger Marktzyklen für Verkäufe sowie durch die punktuelle Anpassung regionaler Gewichtungen. Zu den erfolgreich veräußerten Objekten zählten der Bürokomplex Vélizy im Süden von Paris, die Büroimmobilien One Snowhill in Birmingham und das Schillerhaus in der Frankfurter Innenstadt.

Zum Jahreswechsel 2013/2014 haben wir mit dem Erwerb der Projektentwicklung Neue Direktion Köln auch unsere Kaufaktivitäten wieder erfolgreich aufgenommen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf insgesamt 128 Millionen Euro. Die Immobilie entsteht bis zum Frühjahr 2016 am Rheinufer in unmittelbarer Nachbarschaft von Dom und Hauptbahnhof. Alleiniger Mieter der Neuen Direktion Köln wird die European Aviation Safety Agency (EASA) sein. Der Mietvertrag für die vom Europäischen Parlament kontrollierte EU-Agentur läuft über 20 Jahre mit Verlängerungsoption und wird daher einen nachhaltig verlässlichen Beitrag zum Fondserfolg von *hausInvest* leisten.

Das *hausInvest*-Immobilienvermögen beträgt zum Stichtag 10,88 Milliarden Euro und umfasst 110 Objekte, die auf 63 Städte in 17 Ländern verteilt sind. Im

zurückliegenden Geschäftsjahr konnte der Fonds einen Nettomittelzufluss von rund 175 Millionen Euro verzeichnen, so dass das Fondsvolumen zum 31. März 2014 ein Niveau von 9,43 Milliarden Euro erreicht hat. Damit zählt *hausInvest* nach wie vor zu den größten Offenen Immobilienfonds in Europa. Zum Ende des Geschäftsjahres liegen die liquiden Mittel des Fonds im Bereich unserer strategischen Zielgröße von 15 Prozent des Fondsvermögens. Mit 1,39 Milliarden Euro, was einer Bruttoliquidität von 14,79 Prozent entspricht, haben wir zu jedem Zeitpunkt die nötigen Mittel, um in gute Kaufmöglichkeiten zu investieren und um die Anleger, die ihre Fondsanteile abgeben, auszuzahlen.

Die Grundlage der guten Fondsperformance liegt neben der vorausschauenden Portfolio- und Liquiditätssteuerung auch im aktiven und langfristig orientierten Bestands- und Vermietungsmanagement. Bis zum 31. März 2014 konnte unser Asset-Management für Flächen mit einem Gesamtvolumen von 258.111 Quadratmetern neue Mietverträge abschließen bzw. bestehende Verträge erfolgreich verlängern. Ausdruck und Ergebnis der intensiven Pflege unserer Mieterbeziehungen ist nicht zuletzt auch die gute Vermietungsquote von 90,7 Prozent, die im Vergleich zum Vorjahr noch einmal gesteigert werden konnte.

Ausblick

Die anhaltend erfolgreiche Entwicklung des Fonds bestätigt uns in der strategischen Ausrichtung. Seit jeher liegen die Schwerpunkte unserer Investitionen auf Büroimmobilien und Shopping-Centern, wobei Einzelhandelsinvestitionen für *hausInvest* an Bedeutung gewinnen. Shopping-Center sind eine langjährige Kernkompetenz der Commerz Real und eine tragende Säule von *hausInvest*. Perspektivisch wollen wir den entsprechenden Portfolioanteil, der gegenwärtig bei knapp 30 Prozent liegt, weiter ausbauen. Unserer grundsätzlichen Fokussierung auf Core-Objekte bleiben wir treu. Das heißt, auch zukünftig konzentrieren wir uns auf erstklassige und werterhaltende Immobilien in Top-Lagen. Diese kennzeichnen das Anlageprofil von *hausInvest* und entsprechen den Erwartungen unserer Anleger an eine nachhaltige solide Fondsperformance. Die Herausforderung wird weiterhin darin bestehen, interessante Märkte zu identifizieren, die für Core-Objekte noch angemessene Ankaufskonditionen bieten. Regional liegt der Schwerpunkt auch künftig auf den europäischen Kernmärkten (mindestens 85 Prozent). Hinzu kommen ausgewählte Überseemärkte (bis maximal 15 Prozent); hier liegt der Fokus auf Nordamerika und dem Asien-/Pazifik-Raum.

Viele Anleger mit Fokus auf Vermögenserhalt ziehen aufgrund des aktuell sehr niedrigen Zinsniveaus in Erwägung, mehr Risiken bei der Geldanlage einzugehen. *hausInvest*-Anleger müssen sich aufgrund des attraktiven Chancen-Risiko-Profiles des Fonds darüber keine Gedanken machen – auch im zurückliegenden Geschäftsjahr lag die Rendite deutlich oberhalb der Inflationsrate. In Zeiten volatiler Märkte bringt ein Offener Immobilienfonds wie *hausInvest* zusätzlich Stabilität ins Depot. *hausInvest* korreliert nur schwach mit anderen Anlageformen. Denn der Wert von Immobilien entwickelt sich weitgehend unabhängig vom Aktien-, Renten- und Geldmarkt. Schwankungen anderer Anlageformen können so ausgeglichen werden. Das macht *hausInvest* gegenüber anderen risikoarmen Geldanlagen noch attraktiver.



Diese Vorzüge spiegeln sich auch in den Nettomittelzuflüssen wider. Seit Beginn 2014 hat *hausInvest* bereits Zuflüsse im mittleren zweistelligen Millionenbereich verbucht, was eindeutig für das Anlegervertrauen in ein solides Sachwertinvestment spricht. Dessen Stärken kommen auch in den Ergebnissen der jüngsten Branchenuntersuchung der unabhängigen Rating-Agentur Scope zum Ausdruck. Während das Asset-Management die Bewertung AA erhielt, wurde die Gesamtnote A für die Produktqualität bestätigt.

Wir sehen uns mit *hausInvest* im Markt weiter bestens positioniert und rechnen im kommenden Geschäftsjahr mit einer Rendite im Bereich von 2,5 bis 3 Prozent.

Dr. Andreas Muschter (Sprecher)

Dr. Frank Henes

Roland Holschuh

Erich Seeger

Dr. Eduardo Moran



DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG (von links nach rechts):

Dr. Frank Henes, Dr. Eduardo Moran (ab 1. Juni 2013), Dr. Andreas Muschter (Sprecher), Roland Holschuh, Erich Seeger

Anlageerfolg

Seit über

40 Jahren

im Plus

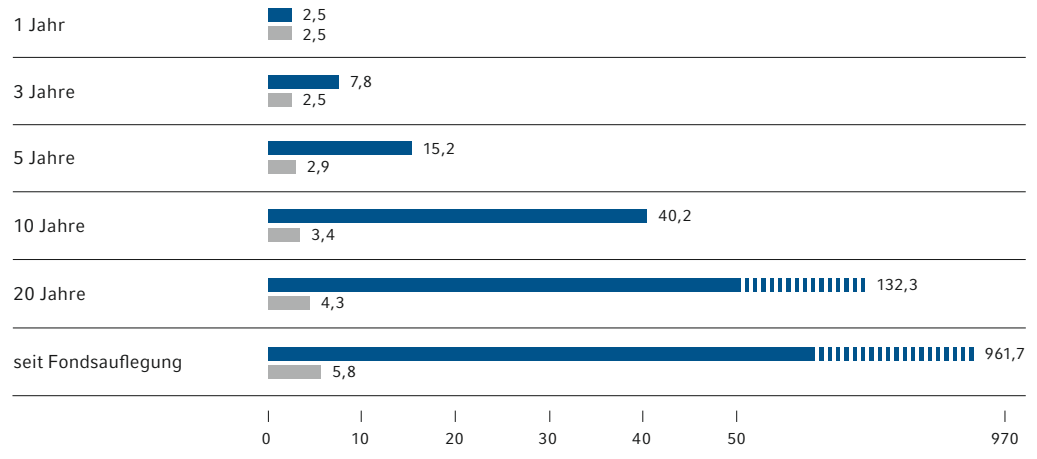
Zum Geschäftsjahresende per 31. März 2014 erzielte *hausInvest* einen soliden Anlageerfolg von 2,5 Prozent (nach BVI-Methode). Die Rendite lag damit auf einem vergleichbaren Ertragsniveau wie im Vorjahr, wodurch *hausInvest* seine Position als einer der führenden Offenen Immobilienfonds weiter gestärkt hat. Ein Eckpfeiler des guten Ergebnisses ist die kontinuierliche Portfoliooptimierung. Dazu wurden im vergangenen Geschäftsjahr drei Immobilien verkauft, um regionale Übergewichte im Fonds abzubauen und Gewinne für die Anleger zu realisieren. Die Ankaufaktivitäten konzentrierten sich vor allem auf die Erweiterungen von Bestandsimmobilien wie den Shopping-Centern Westfield, Orio Center und Forum Bornova. Zum Jahresende 2013 wurde zudem der Kaufvertrag für die Projektentwicklung der Neuen Direktion Köln unterzeichnet. Zusätzlich haben die Maßnahmen im Rahmen des langfristig orientierten Vermietungsmanagements Wirkung gezeigt. Die Vermietungsquote konnte zum 31. März 2014 auf rund 91 Prozent gesteigert werden. Neben den 110 Fondsimmobilien verfügt *hausInvest* nach wie vor über eine ausgezeichnete Liquiditätsbasis. Mit einer Quote von derzeit 14,8 Prozent trägt sie ebenfalls zur stabilen Ertragslage des Fonds bei.

RENDITE DES HAUSINVEST PER 31. MÄRZ 2014

in %

Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wiederangelegt) per 31. März 2014. Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Performance-Entwicklung dar.

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



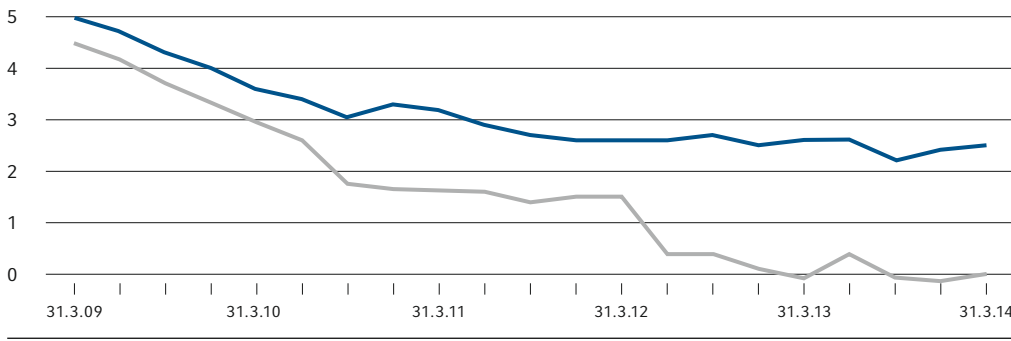
Die historische Betrachtung zeigt deutlich, dass sich *hausInvest* gerade in der langfristigen Betrachtung zu einer festen Größe in der deutschen Fondslandschaft entwickelt hat und seit mittlerweile über 4 Jahrzehnten nach seiner Auflegung im Jahr 1972 jedes Jahr positive Wertsteigerungen erzielt hat. Insbesondere der direkte Vergleich mit dem OFIX-Index belegt dies. Der Index bildet die Performance aller deutschen Offenen Immobilienfonds mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren ab. *hausInvest* liegt mit seinen erzielten Anlageerfolgen seit Anfang 2009 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.



www.ipd.com

**VERGLEICH HAUSINVEST UND OFIX-INDEX
(31. MÄRZ 2009–31. MÄRZ 2014)**

in %



OFIX-Index: Index aller deutschen Offenen Immobilienfonds mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren. Quelle: Investment Property Databank GmbH (www.ipd.com), Commerz Real AG

■ *hausInvest*
■ OFIX-Index

Fondsstrategie des *hausInvest*

zum 31. März 2014

Anlageziel des Fonds

Der Fokus des *hausInvest* liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit renditestarken 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.

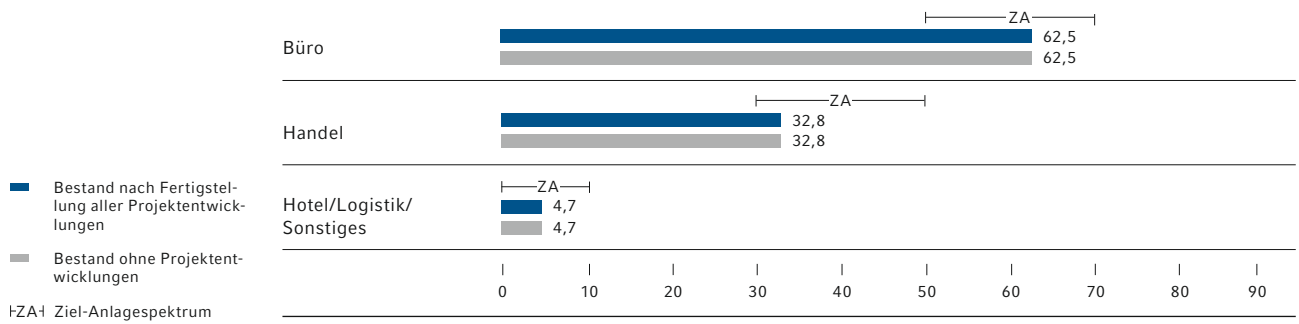
Währungsmanagement

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

Anlagestrategie des *hausInvest* zum 31. März 2014

SEKTORALLOKATION DES HAUSINVEST

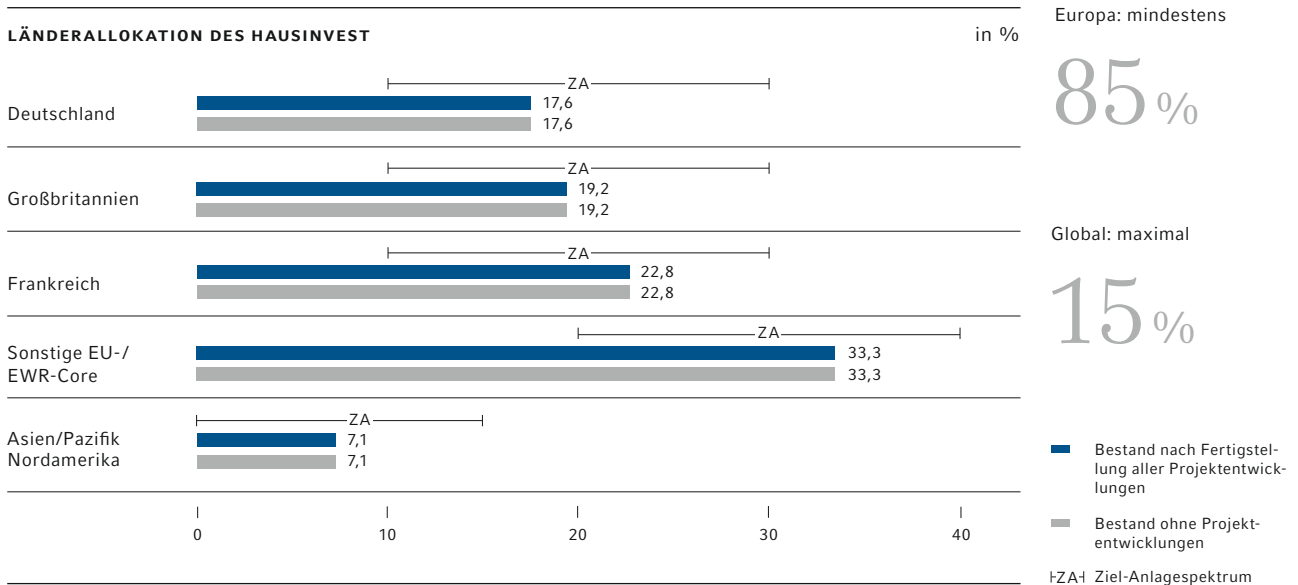
in %



Auf Basis der Verkehrswerte per 31. März 2014

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 2014

60

IMMOBILIENPORTFOLIO

62	Immobilienmärkte und -aktivitäten
69	Portfoliostruktur
72	An- und Verkäufe
78	Projektentwicklungen
80	Vermietungsmanagement
86	Immobilienverzeichnis
144	Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
146	Beteiligungsverzeichnis

Immobilienmärkte und -aktivitäten

Wirtschaft

Die europäische Wirtschaft hat die Rezession des Vorjahres überwunden und ist gut in das neue Jahr gestartet. In der Eurozone sorgte die Bauproduktion und Industrieproduktion für einen starken Jahresanfang. Auch in Irland, Portugal und Spanien, die unter der Staatsschuldenkrise besonders litten und deswegen einen massiven Schuldenabbau und strukturelle Anpassungen durchführten, sind die Aussichten auf ein stärkeres Wachstum gut. Zunehmend Sorgen bereiten dagegen Italien und Frankreich, die sich grundlegenden Reformen bislang verweigert haben. Sie drohen den Anschluss zu verlieren.

Die Staatsschuldenkrise insgesamt ist in den Hintergrund getreten und belastet die Stimmung in der europäischen Wirtschaft nicht mehr. An ihre Stelle ist die nachlassende Dynamik der Weltkonjunktur getreten, die die Stimmung besonders in der Exportindustrie trübt. Die Erholung wird sich deswegen nicht weiter verstärken und das regionale Konjunkturgefälle wird bestehen bleiben. Während wir für Deutschland einen Anstieg des BIP von 2 Prozent in diesem Jahr prognostizieren, fällt dieser in Finnland (0 Prozent) und Italien (0,2 Prozent) deutlich schwächer aus. Wir gehen davon aus, dass die Europäische Zentralbank, besonders in Hinblick auf die einsetzende Erholung der Wirtschaft in den Staatsschuldenkrisenländern, den Leitzins niedrig halten wird. Für den Euro-Raum erwarten wir in diesem Jahr ein Wachstum von 1 Prozent.

In Großbritannien konnte die Wirtschaft 2013 - nach einem sehr schwachen Vorjahr - mit 1,7 Prozent deutlich wachsen. Ein Wachstum, welches sich unserer Meinung nach in diesem Jahr mit 2,9 Prozent beschleunigen wird. Ein ebenfalls überdurchschnittliches Wachstum, nämlich 3,5 Prozent, erwarten wir für Polen, wo die Konjunktur Dank einer starken in- und ausländischen Nachfrage das schwache Vorjahr hinter sich lässt. Weniger stark wird die türkische Wirtschaft in diesem Jahr expandieren. Mit einer Prognose von 3 Prozent für das laufende Jahr (nach 4 Prozent 2013), tragen wir der deutlichen Zinserhöhung durch die Zentralbank und der damit einhergehenden Verteuerung von Krediten Rechnung.

Deutlich anders die Situation in Singapur wo die Wirtschaft nur durch einen Arbeitskräftemangel, einem hohem Lohnniveau und den hohen Lebenshaltungskosten - der Economist hat Singapur zur teuersten Stadt der Welt erklärt - gebremst wird. Wir gehen daher davon aus, dass das Wirtschaftswachstum in diesem Jahr mit 4,2 Prozent nahezu gleichauf mit dem des Vorjahres sein wird. Schwungvoller ist die japanische Wirtschaft in das neue Jahr gekommen. Allerdings wird dieser Schwung nicht über das Jahr anhalten, da vor dem

Hintergrund einer angekündigten und zum 1. April erfolgten Mehrwertsteuererhöhung, die japanischen Konsumenten Anschaffungen vorzogen. Wir erwarten, dass die japanische Notenbank ihre Niedrigzinspolitik beibehalten und die japanische Wirtschaft in diesem Jahr um 1,8 Prozent (nach 1,5 Prozent im Vorjahr) expandieren wird.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM				in % p.a.	
	2012	2013	Prognose 2014	Prognose 2015	
Eurozone	-0,6	-0,4	1,0	1,2	
EU	-0,4	0,1	1,5	1,8	
Belgien	-0,3	0,2	0,9	0,8	
Deutschland	0,7	0,4	2,0	2,0	
Finnland	-0,8	-1,5	0,0	0,8	
Frankreich	0,0	0,3	0,5	0,7	
Großbritannien	0,2	1,7	2,9	2,5	
Italien	-2,4	-1,7	0,2	0,4	
Luxemburg	-0,2	0,5	2,1	1,8	
Niederlande	-1,3	-0,8	1,1	1,4	
Österreich	0,6	0,3	1,3	1,4	
Polen	1,9	1,6	3,5	4,2	
Portugal	-3,2	-1,4	1,5	1,5	
Schweden	1,3	1,5	3,0	2,8	
Spanien	-1,6	-1,2	1,3	2,0	
Tschechien	-0,9	-0,9	2,5	2,4	
Türkei	2,2	4,0	3,0	4,1	
Japan	2,0	1,6	1,8	1,5	
Singapur	1,3	4,1	4,2	4,5	
USA	2,8	1,9	2,2	3,0	

Quelle: Commerzbank, Juni 2014

Investmentmarkt

Befeuert durch das niedrige Zinsniveau war 2013 der Anlagedruck auf den globalen Immobilienmärkten hoch und es wurde so viel in gewerbliche Immobilien investiert wie seit 2007 nicht mehr. Gemäß Auswertungen des Immobilienberaters Jones Lang LaSalle (JLL) legte 2013 das Immobilien-Transaktionsvolumen weltweit um 21 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu.

Besonders stark stieg das Volumen in Asien mit +29 Prozent, gefolgt von Europa (+21 Prozent) und Amerika (+18 Prozent). Die Ergebnisse des ersten Quartal 2014 deuten daraufhin, dass 2014 noch stärker ausfallen könnte. Im Fokus von Investoren standen in Europa vor allem London, Paris und die großen deutschen Städte. Im Asia-Pacific-Raum wurden neben Tokio und Hongkong in Sydney und Singapur die meisten gewerblichen Immobilien gehandelt. Erstklassige Büroimmobilien in großen Städten beziehungsweise große und dominierende Einkaufszentren stehen besonders hoch im Kurs der Investoren, da sie als risikoarm gelten. 2013 entfielen auf diese beiden Segmente rund 75 Prozent des europäischen Transaktionsvolumens.

Der hohe Anlagedruck und die Suche nach Ertrag führt neben steigenden Preisen auch dazu, dass die Risikobereitschaft bei Investoren zunimmt. So ist zunehmend zu beobachten, dass in kleineren Büromärkten und jenen, die von der Immobilien- und Finanzkrise besonders betroffen waren, nach Jahren der Zurückhaltung wieder Ankäufe getätigt werden. So rückten über das letzte Jahr beispielsweise Spanien und Portugal wieder in den Anlagefokus von Investoren. Dem gegenüber steht Frankreich, wo das Interesse über die letzten Jahre abnahm. Schuld daran ist hier die schwache wirtschaftliche Entwicklung und die verhaltenen Aussichten in Hinblick auf die mittelfristige Wettbewerbsfähigkeit des Landes. Wir gehen davon aus, dass die Risikobereitschaft bei Investoren weiter steigt und zunehmend Immobilien in weniger guten Lagen oder mit herausfordernden Mietvertragsstrukturen gehandelt werden.

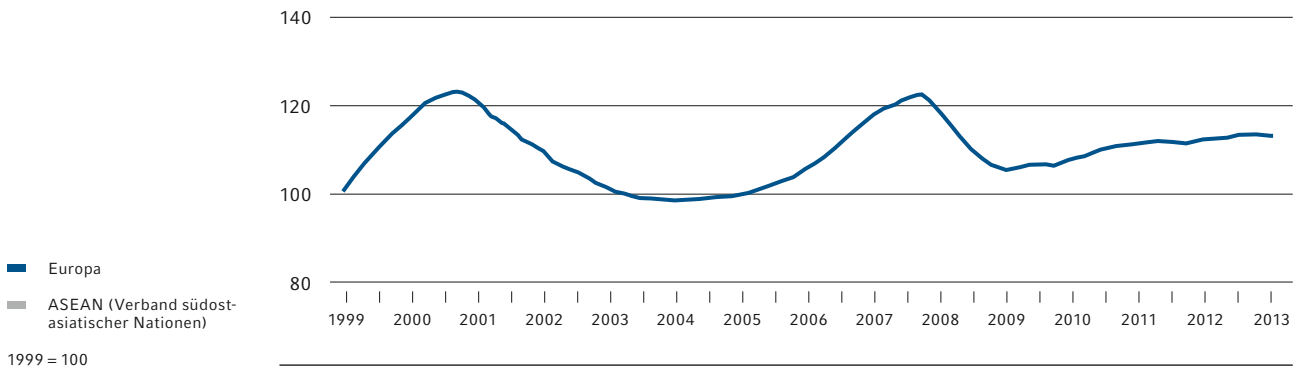
Dank der großen Nachfrage sanken die Spitzenrenditen vielerorts und in einzelnen Märkten werden bereits Preise vergleichbar mit denen des letzten Markthöhepunktes erzielt. In Deutschland trifft dies insbesondere für Büroimmobilien in Berlin, Köln und Stuttgart zu, während Hamburg und München auf dem besten Weg dahin sind. Frankfurt hängt hinterher und die aktuellen Ankaufpreise für Büroimmobilien sind mit denen des letzten Zyklus aus dem Jahr 2007 noch nicht zu vergleichen. Wir gehen davon aus, dass die Preise für erstklassige Büroimmobilien in den deutschen Top-Märkten mittelfristig weiter unter leichtem Aufwärtsdruck stehen werden – große Sprünge sind hier in den nächsten Jahren allerdings nicht mehr zu erwarten. Anders sieht es dagegen in den südeuropäischen Ländern aus: Dort sehen wir, vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Erholung, eine deutliche Belebung des Marktes. Diese erwarten wir ebenfalls für die Niederlande, wo die Nachfrage nach Büroimmobilien über das letzte Jahr gestiegen ist. Auch wenn die Preise in den genannten Märkten über das letzte Jahr leicht anstiegen, liegen sie doch immer noch deutlich unter dem Preisniveau des letzten Zyklus. Auf den nordeuropäischen Märkten macht sich der weltweite Anlagedruck ebenfalls durch steigende Immobilienpreise bemerkbar, dies gilt insbesondere für Stockholm.

Die Preise für erstklassige Einzelhandelsimmobilien sind über das vergangene Jahr weiter gestiegen und da der Anlagedruck mittelfristig anhalten wird, erwarten wir, dass der Trend, wenn auch etwas weniger dynamisch, anhalten wird. Im Fokus der meisten Investoren standen 2013 Großbritannien und Deutschland, allerdings sank in diesen beiden Ländern das Transaktionsvolumen im Jahresvergleich, da zu wenig passende Handelsimmobilien auf dem Markt waren. In Spanien und Italien hingegen wurde 2013 deutlich mehr in Einzelhandelsimmobilien investiert als noch 2012. Sowohl nationale wie internationale Investoren nutzen die derzeit niedrigen Preise, um sich in diesen Ländern günstig zu positionieren.

Büromärkte

Die Entwicklung der Mieten in den größten europäischen Büroimmobilienmärkten verlief über das vergangene Jahr sehr uneinheitlich. Unser Mietpreisindex, der sich aus der gewichteten Mietpreisentwicklung in 24 Büroimmobilienmärkten Europas zusammensetzt, stieg 2013 nur leicht, nämlich um 0,6 Prozent. Am deutlichsten legten die Mieten in Dublin mit 18 Prozent, gefolgt vom Londoner West-End mit 13 Prozent zu. In den deutschen Städten war der Mietpreisanstieg mit 4 Prozent in München am deutlichsten. Gegen den Trend verlief die Mietpreisentwicklung in der südlichen Peripherie Europas, wo die Bürospitzenmiete über das vergangene Jahr zwischen 6 Prozent (Mailand) und 5 Prozent (Barcelona) nachgab. Der stärkste Mietpreisrückgang wurde allerdings in Paris registriert, wo Mietverträge für erstklassige Objekte Ende 2013 rund 7 Prozent niedriger abgeschlossen wurden als noch ein Jahr zuvor.

SPITZENMIETPREISINDEX (1999–1. QUARTAL 2014)



Quelle: Commerz Real AG, gewichtete Entwicklung der Spitzenmiete in 24 europäischen Büromärkten.
Stand: März 2014

Unsere Prognosen für die kommenden zwei Jahre spiegeln die wirtschaftliche Erholung in Europa wider und wir gehen davon aus, dass unser Mietpreisindex in den kommenden zwei Jahren um 2 Prozent zulegen wird. Besonders hervorzuheben ist die prognostizierte Entwicklung in Dublin und London. Die zügige wirtschaftliche Erholung Irlands nach der Krise und die hohe Attraktivität des Londoner Büroimmobilienmarktes sorgen für ein überdurchschnittliches Mietpreiswachstum. In den Südeuropäischen Märkten sollte der Tiefpunkt in Barcelona und Madrid dieses Jahr durchschritten sein. Voraussetzung ist allerdings, dass die wirtschaftliche Entwicklung positiv voranschreitet und insbesondere in Spanien die hohe Arbeitslosenquote sinkt.

Ebenfalls auf dem Wachstumspfad befinden sich die Vermietungsmärkte in Nord- und Westeuropa. Zu den westeuropäischen Ländern zählen wir Deutschland, Belgien, Niederlande, Österreich und Frankreich. Getrieben wird diese positive Entwicklung vor allem von den deutschen Bürostandorten. In allen deutschen Standorten, ausgenommen Berlin, konnten die Spitzenmieten 2013 zulegen und ausgenommen von Düsseldorf, werden die Spitzenmieten in den deutschen Top-Märkten weiter steigen.

In Brüssel und Amsterdam gab es in den letzten vier Jahren kaum Veränderungen bei den Spitzenmieten, hingegen sehen wir für beide Märkte in den kommenden zwei Jahren ein moderates Wachstum. In Wien liefen die Geschäfte auf dem Vermietungsmarkt 2011/12 bereits sehr gut – die Mietpreise stiegen auf das höchste Niveau der letzten zehn Jahre und verharrten dort 2013. Einen weiteren wenn auch nur moderaten Anstieg halten wir in Wien für möglich. Anders sieht dagegen die Situation in Frankreich aus, wo die wirtschaftlichen Prognosen eher nachdenklich stimmen. Entsprechend zurückhaltend zeigte sich das Geschehen auf den Vermietungsmärkten – insbesondere in dem mit Abstand bedeutendsten Büromarkt Frankreichs - der Île de France. Die Nachfrage nach Büroflächen ist verhalten und Unternehmen sind nicht bereit Höchstpreise zu zahlen. 2014 werden die schlechten wirtschaftlichen Vorgaben den Büromarkt weiter bestimmen, ab 2015 ist mit einer Verbesserung zu rechnen.

Wenig positiv sieht auch die Entwicklung in den osteuropäischen Märkten aus. Insbesondere in Warschau erwarten wir eine Korrektur der Spitzenmiete. Grund ist vor allem das hohe Neubauvolumen, welches auf eine schwache Nachfrage trifft. Während in weiten Teilen Europas die Baukräne im Zuge der Rezession nahezu zum Erliegen kamen und nunmehr vielerorts vermehrt ein Mangel an Neubauten registriert wird, wurde in Warschau fleißig weiter gebaut. Zudem sind einige Gebäude des großen Baubooms zwischen 1990 und 2000 mittlerweile in die Jahre gekommen und nicht mehr marktgängig. Hier baut sich ein Sockelleerstand zusehends auf, der nur durch umfassende Sanierungsmaßnahmen wieder abgebaut werden können.

Eigentümer von Büroflächen in Stockholm dürfen sich über ein Spitzenmietniveau – wie seit 2001 nicht mehr gesehen – freuen. Das gesunde Wirtschaftswachstum sorgt für steigende Zahlen bei den Bürobeschäftigten und wir gehen vor diesem Hintergrund davon aus, dass Mieter mittelfristig in den Stockholmer Top-Lagen noch höhere Mieten akzeptieren müssen. Auf Helsinkis Büromarkt hingegen macht sich die zweijährige Rezession des Landes in Form von steigenden Leerständen und einer stagnierenden Spitzenmiete bemerkbar. Wir erwarten, dass die Miete 2014 im Top-Segment eine Korrektur nach unten erfährt und sich im folgenden Jahr stabilisiert.

In Singapur und Tokio stiegen 2013 die Mieten für erstklassige Büroflächen. Das hohe Wirtschaftswachstum in Singapur sorgt dafür, dass die Nachfrage nach Flächen und damit die Konkurrenz um dieselben hoch bleibt. Die Nachfrage nach modernen Flächen in Tokio ist groß und der Leerstand sinkt, da neu auf den Markt kommende Flächen größtenteils vorvermietet sind. Für beide Städte erwarten wir für dieses Jahr einen weiteren moderaten Anstieg bei den Spitzenmieten.

TREND: ENDE 2013 BIS 2015

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

Quelle: Commerz Real AG, Stand 1. Quartal 2014

Portfoliostruktur

Ausgewogene Immobilien-Streuung

Das Immobilienvermögen von 10,88 Milliarden Euro war zum 31. März 2014 auf 110 Fondsobjekte und über 17 Länder und 63 Städte verteilt. 92,9 Prozent des Bestandes befinden sich innerhalb Europas. Die stabilen Märkte Europas und die wirtschaftsstarken Regionen Asiens bilden den Hauptanlageschwerpunkt des Fonds. 7,1 Prozent der Immobilien liegen im asiatischen Raum. 27 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	
Frankreich		22,8%	2.484.139	20	427.552
Großbritannien		19,2%	2.086.384	9	326.704
Deutschland		17,6%	1.910.573	29	509.139
Niederlande		9,2%	1.006.450	15	334.501
Italien		7,0%	760.530	9	205.973
Singapur		5,0%	546.672	2	55.917
Schweden		2,9%	317.328	3	98.763
Japan		2,1%	229.922	3	21.314
Tschechien		2,1%	225.700	2	75.754
Luxemburg		2,0%	216.000	3	33.247
Portugal		1,8%	194.900	3	53.917
Türkei		1,7%	184.400	1	62.071
Belgien		1,6%	175.400	1	47.784
Finnland		1,4%	147.820	2	42.466
Österreich		1,3%	146.610	5	50.031
Spanien		1,3%	141.800	1	47.383
Polen		1,0%	109.550	2	37.901
Gesamt			10.884.178	110	2.430.418

Stand: 31. März 2014

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

68,4%
der Immobilien sind jünger
als 10 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 68,4 Prozent der Immobilien jünger als zehn 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.

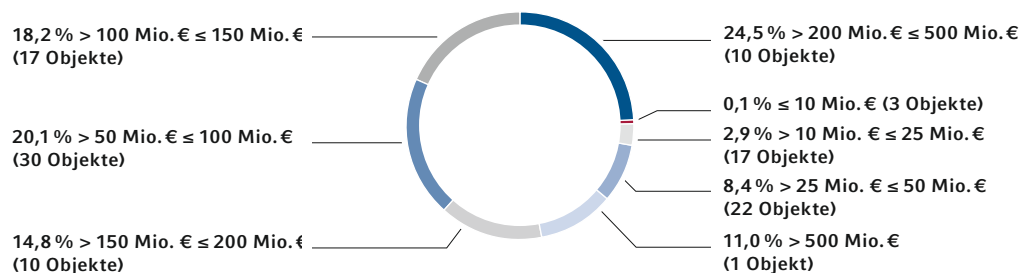
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN ¹	Immobilienverkehrs-wert ² in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche ² gesamt in m ²
Bis 5 Jahre	36,0%	27	862.650
5 – 10 Jahre	32,4%	37	775.313
10 – 15 Jahre	15,7%	26	472.514
15 – 20 Jahre	9,6%	13	194.730
Über 20 Jahre	6,3%	7	125.211
Gesamt	10.884.178	110	2.430.418

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand: 31. März 2014

GRÖßENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN (VERKEHRSWERTE)¹



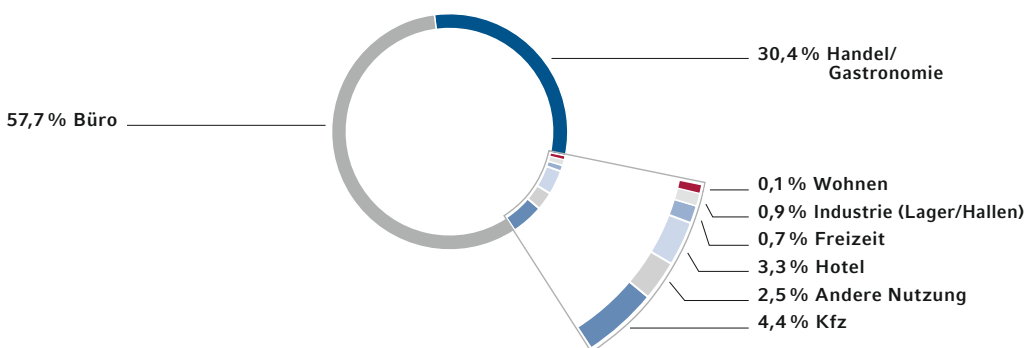
¹ Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, exklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.

Stand: 31. März 2014

Breiter Immobilienmix

Neben der breiten regionalen Streuung setzt das Fondsmanagement von *hausInvest* auch auf eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten der Fondsimmobilien. 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 Wirtschaftsbranchen sind Mieter in den *hausInvest*-Immobilien. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst. Per 31. März 2014 waren 57,7 Prozent der Mieteinnahmen dem Segment Büro zugeordnet. Der Anteil von Einzelhandel und Gastronomie betrug zum Stichtag 30,4 Prozent.

HAUPTNUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN¹



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

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. Dabei gelang es durch den Verkauf von Objekten, in den vergangenen Monaten zielgerichtet geringfügige regionale Übergewichtungen zu reduzieren und Performancebeiträge aus Immobilien zu erzielen, die über die Haltedauer eine solide Wertentwicklung erbracht hatten. Ausgewählte Verkaufstransaktionen 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 Ankaufsprozess stets auf den Mehrwert 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 Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten
Stand: 31. März 2014

Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche
Nutzfläche	in m ²
Investitionsart	
Gesamtinvestitionskosten	in €
Verkehrswert bei Verkauf	in €
Verkaufspreis	in €
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung	in €
Verkaufsnebenkosten	in €
Übergang Nutzen und Lasten	
Datum Kaufvertrag	

Deutschland (€)	Frankreich (€)	Großbritannien (GBP umgerechnet in €) ²
		
Schillerhaus	Technopôle Vélizy	One Snow Hill
60313 Frankfurt	92360 Meudon	Birmingham
Schillerstraße 18-20	Avenue du Maréchal Juin	Snow Hill Street
B: 68	B: 100	B: 100
12.616	54.244	25.037
direkt	direkt	direkt
91.070.717,10	257.951.593,45	141.976.507,59
77.400.000,00	217.200.000,00	149.771.799,18
80.377.780,00	218.500.000,00	150.132.116,26
2.977.780,00	1.300.000,00	360.317,08
2.163.551,71	2.978.266,00	1.723.726,88
31. Dezember 2013	19. September 2013	14. Januar 2014
10. Dezember 2013	19. September 2013	12. Dezember 2013

 Seite 86 ff.
Immobilienverzeichnis

¹ Abkürzungen siehe
Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurse
GBP/EUR: 14. Januar 2014:
0,8326

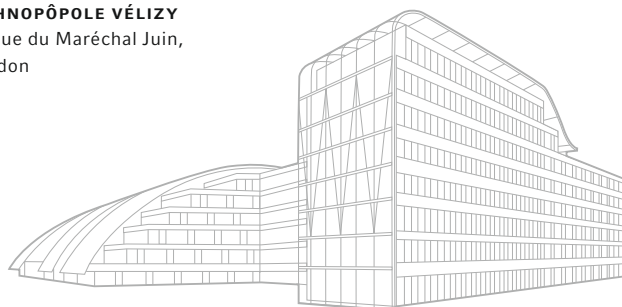
Technopôle Vélizy / Meudon (Frankreich)



DAS TECHNOPÔLE VÉLIZY GEHÖRTE MIT RUND 217 MILLIONEN EURO VERKEHRSWERT ZU EINEM DER GRÖSSTEN OBJEKTE IM PORTFOLIO.

Mit dem Verkauf des Bürokomplexes Vélizy in der südlichen Peripherie von Paris wurde das Frankreich-Portfolio gezielt reduziert und damit der Gesamtbestand weiter optimiert. Die Immobilie war im Jahr 2007 als Projektentwicklung in das Portfolio übernommen worden und wurde nun mit einem Verkaufserlös von rund 219 Millionen Euro veräußert. Vélizy zählte mit über 200 Millionen Euro Verkehrswert zu den elf Schwergewichten im Fonds. Noch zu Beginn des Jahres 2013 wurde mit dem Alleinmieter Bouygues Telecom – dem drittgrößten Mobilfunkanbieter Frankreichs – der Mietvertrag über die 54.200 Quadratmeter Fläche verlängert. Die Veräußerung zeigt, dass qualitativ hochwertige Objekte mit attraktiven Mietern auch in Verkehrswertklassen jenseits der 100 Millionen Euro marktgängig sind.

TECHNOPÔLE VÉLIZY
Avenue du Maréchal Juin,
Meudon



Optimierung

DES GESAMT-BESTANDES

Nutzfläche: 52.244 m²
Haltedauer: 6 Jahre
Letzter Verkehrswert:
217,2 Mio. €
Verkaufspreis: 218,5 Mio. €

Stand: 31. März 2014

Schillerhaus / Frankfurt am Main (Deutschland)



DAS SCHILLERHAUS ERZIELTE DURCH DIE VOLLVERMIETUNG ZUNÄCHST EINE WERTSTEIGERUNG, ANSCHLIESSEND WURDE DAS OBJEKT ERFOLGREICH VERÄUSSERT.

Zum Jahreswechsel wurde das Bürogebäude Schillerhaus in Frankfurt am Main aus dem Fondsbestand verkauft. Der Verkaufspreis lag deutlich oberhalb des zuletzt ermittelten Verkehrswertes. Nachdem das Gebäude zum Jahresbeginn wieder nahezu vollvermietet war, lag der Verkehrswert beim Schillerhaus zuletzt bei 77,4 Millionen Euro. Die dem Fonds dadurch zufließenden Mittel sollen mittelfristig wieder in attraktive neue Immobilien investiert werden. Das Büro- und Geschäftsgebäude Schillerhaus gehörte seit 2004 zum Portfolio von *hausInvest* und liegt verkehrsgünstig in direkter Nähe zur Frankfurter Börse und grenzt an die zentrale U-Bahn- und S-Bahnstation Hauptwache.

SCHILLERHAUS
Schillerstraße 18-20,
Frankfurt am Main



Günstiger

VERKAUFSZEITPUNKT

Nutzfläche: 12.616 m²
Haltedauer: 10 Jahre
Letzter Verkehrswert:
77,4 Mio. €
Verkaufspreis: 80,4 Mio. €

Stand: 31. März 2014

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.


Projektentwicklungen im Überblick

PROJEKTENTWICKLUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2013/2014

	Hauptnut- zungsart ¹	Nutzfläche in m ²	Fertigstellung
IM BERICHTSZEITRAUM FERTIGGESTELLTE LIEGENSCHAFTEN IM BESTAND			
Schweden			
Stockholm (Danderyd), Enebybergsvägen (Phase II)	E	1.868	April 2013

	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ² geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN IM BESTAND			
Großbritannien			
London, Westfield "Erweiterung KIDZANIA"	i.B./E	8.340	Juli 2014
Schweden			
Malmö, Malmö Plaza	i.B./E	41.643	3. Quartal 2015

	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ² geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN SCHWEBENDE GESCHÄFTE			
Italien			
Bergamo, Orio Center, Phase III	i.B./E	16.500	4. Quartal 2015
Deutschland			
Köln, Neue Direktion	i.B./B	22.426	2. Quartal 2016

 Seite 86 ff.
Immobilienverzeichnis

¹ Abkürzungen siehe Immo-
bilienverzeichnis

Stand: 31. März 2014

Vermietungsmanagement

90,7 %

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 110 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 Mietpreisteigerungen zu identifizieren und vorteilhaft für *hausInvest* 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 2014 bei 90,7 Prozent. Doch dabei passt nicht jeder Mieter ins sicherheitsorientierte Konzept des Fonds: Besonders wichtig ist uns an erster Stelle 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*. Als ein Beispiel und besondere Bestätigung für die Qualität unserer Vermietungsarbeit, erhielt die *hausInvest*-Immobilie Tulipan House in Warschau den Eurobuild Award in der Kategorie „Office of the Year 2013“ und wurde damit zum besten Bürogebäude Polens gewählt – und zwar von den Mietern selbst. Bei der Umfrage werden verschiedenste Faktoren der von den Befragten genutzten Objekte bewertet. Den höchsten Durchschnittswert aller Bürogebäude erzielte das Tulipan House. Es besticht durch seine attraktive Lage, den ausgewogenen Mietermix und das architektonische Gesamtkonzept. Holz, Licht und hohe Räume dominieren die Atmosphäre im Gebäude. Sie tragen in Verbindung mit unserem Objekt- und Mietermanagement ganz entscheidend dazu bei, dass sich die Mieter in dem Objekt wohlfühlen.

Trotz der wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen gelang es unserem Asset-Management für Flächen mit einem Gesamtvolumen von rund 258.100 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 2013/2014 gehen wir beispielhaft auf den nachfolgenden Seiten näher ein.












Gute Mietstruktur

hausInvest setzt auf lang laufende Mietverträge und weist per 31. März 2014 eine relativ gleichmäßige Verteilung der Mietvertrags-Restlaufzeiten auf. Zum Stichtag liefen 60,6 Prozent der Mietverträge länger als drei Jahre und 36 Prozent länger als fünf Jahre. 8,5 Prozent der Verträge laufen frühestens im Jahr 2024 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 einzelnen Wirtschaftszweigen.

60,6%

der Mietverträge laufen länger als 3 Jahre



RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE

2014		10,9%
2015		14,2%
2016		14,2%
2017		11,6%
2018		13,0%
2019		7,2%
2020		7,3%
2021		5,7%
2022		4,0%
2023		3,3%
2024+		8,5%
unbefristet		0,1%

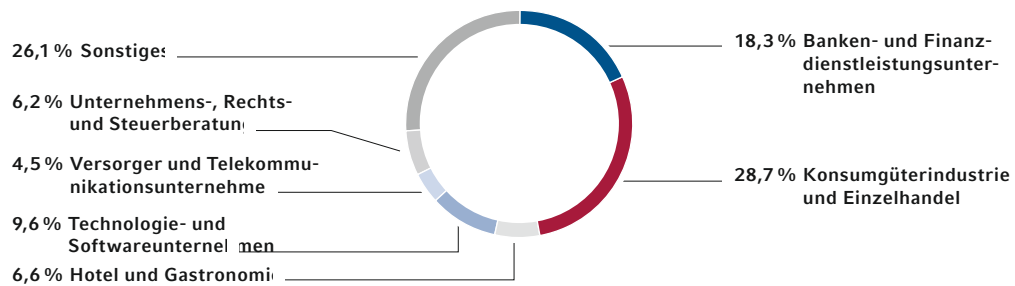
Stand: 31. März 2014

RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE

Laufen länger als

3 Jahre		60,6%
5 Jahre		36,0%
10 Jahre		8,5%

Stand: 31. März 2014

BRANCHENVERTEILUNG DER MIETER NACH NETTOKALTMieten¹

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

Stand: 31. März 2014

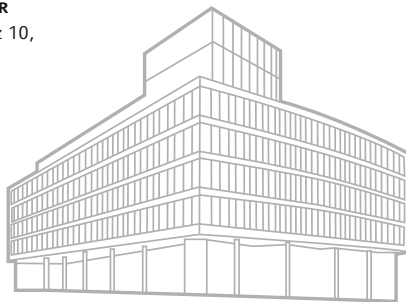
Charles Square Center / Prag (Tschechien)



IM CHARLES SQUARE CENTER – EINER MIXTUR AUS BÜRO UND EINZELHANDELSIMMOBILIE – WURDEN VORZEITIG 4.140 QUADRATMETER VERMIETET.

In dem Prager Büro- und Geschäftshaus Charles Square Center ist der Mietvertrag über rund 3.500 Quadratmeter mit dem Hauptmieter Philip Morris Ende letzten Jahres frühzeitig verlängert worden. Der internationale Tabakhersteller ist bereits seit 2002 Mieter in der Immobilie und wird die Flächen langfristig bis 2020 nutzen. Zusätzlich wurde mit dem Unternehmen CISCO – dem weltweiten Marktführer im Bereich Netzwerk-Lösungen – ein Mietvertrag über eine Fläche von rund 640 Quadratmetern bis 2018 abgeschlossen. Damit zieht ein weiterer bonitätsstarker Mieter in die Immobilie im Prager Zentrum. Insgesamt umfasst die Immobilie rund 14.800 Quadratmeter Büro- und circa 4.300 Quadratmeter Einzelhandelsfläche.

CHARLES SQUARE CENTER
Resslova Straße/Karlsplatz 10,
Prag



Langfristig

**ZWEI BONITÄTSSTARKE
MIETER**

Nutzfläche: 20.128 m²
Neu bzw. anschlussvermietete
Fläche: 4.140 m²
Vermietungsquote: 53,4 %

Stand: 31. März 2014

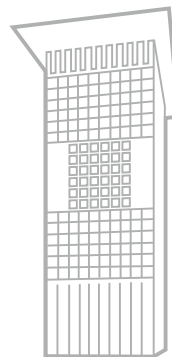
Japan-Center / Frankfurt am Main (Deutschland)



DIE EZB IST ALS NEUER MIETER IN EINES DER BEKANNTESTEN GEBÄUDE IM FRANKFURTER BANKENVIERTEL GEZOGEN.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im vergangenen Geschäftsjahr für die Bankenaufsicht mehr als die Hälfte der Flächen im Japan-Center in Frankfurt angemietet. Damit ist die seit 2002 zu *hausInvest* gehörende Büroimmobilie wieder vollständig vermietet. Das Japan-Center wird Arbeitsstätte der für die Bankenaufsicht zuständigen EZB-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bis sie den sanierten Eurotower beziehen. Dieser wird derzeit bereits durch die EZB genutzt. Dies ist auch ein Beleg für die weiterhin hohe Qualität des Klassikers in der Frankfurter Skyline. Insgesamt umfasst das 1996 fertiggestellte und mitten im Bankenviertel gelegene Japan-Center eine Mietfläche von rund 26.000 Quadratmetern. Ein weiterer Großmieter in der Immobilie ist die Unternehmensberatung McKinsey.

JAPAN-CENTER
Tanusstraße 2,
Frankfurt am Main



15.176 m²

NEUVERMIETUNG AN EZB

Nutzfläche: 26.003 m²

Neu vermietete Fläche:

15.176 m²

Vermietungsquote: 79,2%

Stand: 31. März 2014

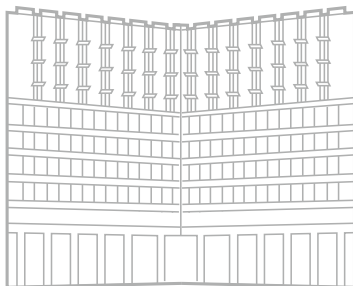
Classicon / Berlin (Deutschland)



DAS CLASSICON STEHT IM HERZEN VON BERLIN UND WIRD IN KÜRZE WIEDER NAHEZU VOLLVERMIETET SEIN.

In der Berliner Büroimmobilie Classicon wurde eine Fläche von rund 1.700 Quadratmetern an eine österreichische Immobiliengruppe vermietet. Mit dem Unternehmen, das in dem Objekt am Leipziger Platz 9 seinen deutschen Hauptsitz eingerichtet hat, wurde ein Vertrag mit 10-jähriger Laufzeit abgeschlossen. *hausInvest* hatte das elfgeschossige Classicon im Januar 2002 als Projektentwicklung erworben. Fertiggestellt wurde das Gebäude, dessen Büroflächen insgesamt 7.550 Quadratmeter umfassen, im Jahr 2002. Nach dem Auszug des Einzelmieters DB Schenker wurde das Vermarktungskonzept für die Büroflächen auf mehrere Nutzer ausgerichtet.

CLASSICON
Leipziger Platz 9,
Berlin



10 Jahre

MIETVERTRAG

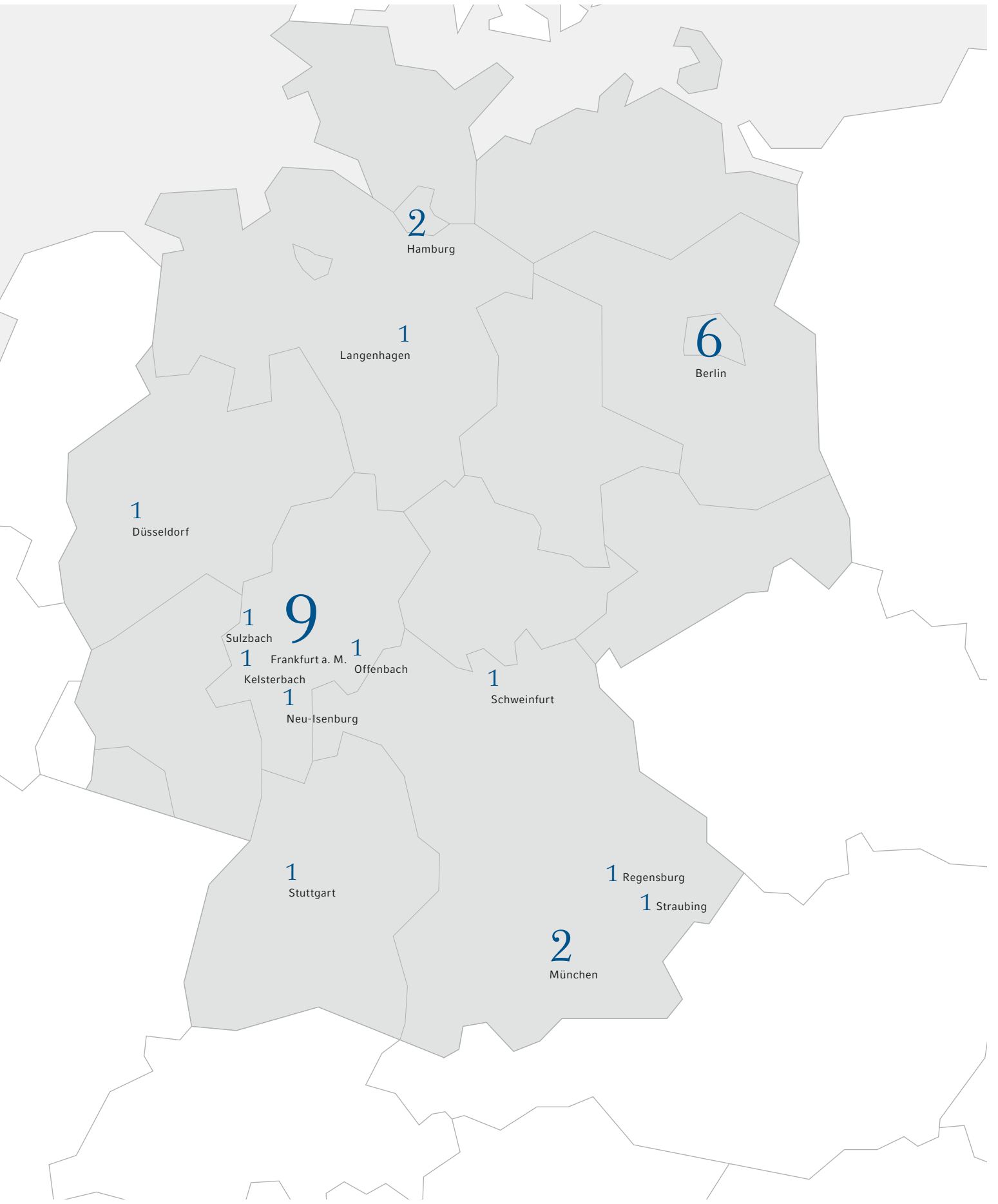
Nutzfläche: 11.788 m²
Neu vermietete Fläche: 1.700 m²
Vermietungsquote: 83,6 %

Stand: 31. März 2014

Immobilienverzeichnis

Überblick Deutschland





2

Hamburg

6

Berlin

1

Düsseldorf

1

Langenhagen

9

1

Sulzbach

1

Frankfurt a. M.

Kelsterbach

1

Neu-Isenburg

1

Offenbach

1

Schweinfurt

1

Stuttgart

1

Regensburg

1

Straubing

2

München

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

Deutschland (€)



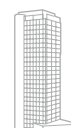
Nr.	1	2	
Objektname	Dorotheen-Ensemble	Classicon	
PLZ/Ort	10117 Berlin	10117 Berlin	
Straße	Dorotheenstraße 33 Charlottenstraße 42	Leipziger Platz 9	
Internetadresse	dorotheenensemble.de	classicon-berlin.de	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 79	B: 66
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	989	2.665
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2002/11,8	01/2002/12,3
Bau-/Umbaujahr		2002	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	4.927	11.788 ¹
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	4.927/0	9.417 ¹ /2.372
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		TMF e.V.	SPYMUUSEUM GmbH
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	2,6	16,4
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	1,1	19,6
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	2,9	10,2
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	1.046	577
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	1.137	1.468 ⁹
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	1.095	2.591
Restnutzungsdauer	in Jahren	58	59
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	19.300	44.640
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	19.300	44.640
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 2013/2014	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		



3	4	5	6
Kö 92 a	Trevista	Börsenstraße 2-4	Junghof Plaza
40212 Düsseldorf	65760 Eschborn	60313 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
B: 75	B: 100	B: 57; E: 30	B: 100
1.671	9.682	2.182	2.610
12/1993/20,3	10/2006/7,5	01/1995/19,3	07/2002/11,8
1998	2006	1995	2003
7.069	18.252	13.329	14.439
7.069/0	18.252/0	13.329/0	14.439/0
Regus GmbH & Co. KG	Randstad Deutschland	ZARA Deutschland	J. P. Morgan AG
7,3	1,2	7,2	19,7
9,2	6,2	0,0	94,7
3,9	4,9	5,4	0,8
1.781	3.088	5.836	k.A.
1.897	2.331	6.094	k.A.
1.963	2.873	6.500	5.859
38	62	51	59
34.370	45.900	130.100	100.800
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
34.370	45.900	130.100	100.800

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

Deutschland (€)



Nr.	7	8
Objektname	Junghof Plaza	Eurotheum
PLZ/Ort	60311 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main
Straße	Junghofstraße 16	Neue Mainzer Straße 60–66
Internetadresse	junghofplaza.de	

ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN

IMMOBILIENINFORMATIONEN

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100	B: 73
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	3.853	1.890
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	07c/2002/11,8	07/1996/17,3
Bau-/Umbaujahr		2003	2000
Nutzfläche gesamt	in m ²	17.618	21.163
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	17.618/0	21.163/0

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Hauptmieter		CREDIT SUISSE	European Central Bank
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	12,5	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	3,3	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	2,0	1,3
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.	k.A.

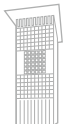



GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	6.925	7.609
Restnutzungsdauer	in Jahren	59	56
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	124.200	134.200

ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

INVESTMENTINFORMATIONEN

Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	124.200	134.200
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 2013/2014	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

				
	9	10	11	12
	Japan-Center	Goldenes Haus	Gerhof	Cambium
	60311 Frankfurt am Main	60486 Frankfurt am Main	20354 Hamburg	20097 Hamburg
	Taunusstraße 2	Theodor-Heuss-Allee 80	Gerhofstraße 1–3	Nagelsweg 33, 35
	japan-center.com	goldenes-haus.de	gerhof-hamburg.de	cambium-hamburg.de
	B: 100	B: 100	B: 50; E: 41	B: 100
	2.105	15.114	1.774	5.384
	06/2002/11,8	12/1987/26,3	10/2003/10,5	01/1988/26,3
	1996	2001	2003	2005
	26.003'	33.235	9.640	13.531
	26.004'/0	33.235/0	9.033/607	13.531/0
	European Central Bank	Commerzbank AG	ESPRIT Retail B.V. & Co. KG	Körper AG
	20,8	10,2	1,9	7,4
	19,8	1,5	2,0	0,0
	2,0	2,8	3,9	3,8
	6.541	5.225	5.220	1.702
	10.531 ⁹	6.334 ⁹	5.332	2.010 ^{9; 12}
	9.797	6.242	5.166	2.033
	52	46	49	51
	167.900	96.100	90.880	30.970
	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
	167.900	96.100	90.880	30.970

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

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 2014/2015	in %
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	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 2013/2014	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Deutschland (€)



	13	14	15	16	17
	Seidl-Forum	Machtlfinger Straße			Limespark
	80335 München	81379 München	63263 Neu-Isenburg	70174 Stuttgart	65843 Sulzbach
	Karlstraße 64–68 Seidlstraße 21–23	Machtlfinger Straße 5–15	Martin-Behaim-Straße 4–6	Theodor-Heuss-Straße 11 Calwer Straße 26	Limespark 2
	seidlforum.de				innovapark.de
	B: 100	B: 88	B: 100	B: 70; E: 30	B: 100
	6.903	12.130	8.829	1.345	16.216
	06/2003/10,8	10/2008/5,5	12/1993/20,3	12/1993/20,3	07/1991/22,7
	2003	2003	1993	1982	2001
	21.918	21.725	15.883	4.145	20.705 ¹
	21.918/0	21.725/0	15.883/0	4.145/0	20.705 ¹ /0
	E.ON Deutschland GmbH	Creditreform München	ARAMARK GmbH	dm-Vermögensverw. GmbH	Cosnova GmbH
	3,1	33,9	51,1	9,5	9,6
	0,9	10,5	35,7	20,9	6,3
	1,3	2,5	1,7	4,3	2,4
	k.A.	1.748	756	1.208	3.514
	k.A.	2.186 ⁹	715	1.004	3.525
	4.738	3.233	1.606	1.290	3.606
	59	59	49	38	57
	82.850	46.700	17.580	20.860	50.370
	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
	82.850	46.700	17.580	20.860	50.370
		46.512			
		3.045/6,5			
		1.614			
		1.431			
		302			
		1.361			
		4,5			
		49.557			

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

Deutschland (€)



Nr.	18	19
Objektname		Regensburg-Arcaden
PLZ/Ort	10627 Berlin	93053 Regensburg
Straße	Wilmersdorfer Straße 117 Pestalozzistraße 77	Friedenstraße 23
Internetadresse		regensburg-arcaden.de

ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN

IMMOBILIENINFORMATIONEN

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	E: 54	E: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	1.277	25.223
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	12/1999/14,3	11/2002;08/2009;12/2012/11,4
Bau-/Umbaujahr		2002	2002
Nutzfläche gesamt	in m ²	5.350	37.002
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	4.368/982	37.002/0

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Hauptmieter		TIGER Trading GmbH	mfi Arcaden
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	51,0	0,4
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	13,2	3,8
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	2,8	6,1
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	245	12.181
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	673 ⁹	12.683






GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	1.609	12.596
Restnutzungsdauer	in Jahren	58	48
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	23.300	200.170

ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

INVESTMENTINFORMATIONEN

Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	indirekt/99,99 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	23.300	200.150
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		15.582 ²
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		130/0,8
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		130
abgeschriebene ANK im GJ 2013/2014	in Tausend		13
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		92
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		5,2
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		15.712 ²
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		





				
20	21	22	23	24
Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	Hotel de Rome	Motel One am Spittelmarkt	Villa Kennedy
97421 Schweinfurt	94315 Straubing	10117 Berlin	10117 Berlin	60596 Frankfurt am Main
Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	Behrenstr./Hedwigskirch- gasse/Französische Straße	Leipziger Straße 50	Kennedyallee 70/ Paul-Ehrlich-Straße 15
stadtgalerie-schweinfurt.de	theresien-center.eu	hotelderome.de		villakennedyhotel.de
E: 100	E: 75; B: 25	H: 100	H: 100	H: 95
29.712	13.176	3.798	2.236	7.417
08/2007/6,6	06/2009/4,8	05/2007/6,9	12/2010/3,3	05/2006; 04/2009/7,9
2009	2009	2006	2010	2006
31.002 ¹	21.232	14.385	8.660	15.738
31.002 ¹ /0	21.232/0	14.385/0	8.660/0	15.738/0
Douglas Holding AG	expert GmbH	Rocco Forte & Family	Motel One	Rocco Forte & Family
4,0	15,7	0,0	0,0	0,0
0,3	0,7	0,0	0,0	0,6
5,0	4,6	12,2	21,1	11,4
9.577	2.839	k.A.	k.A.	k.A.
9.706	2.891	k.A.	k.A.	k.A.
9.910	3.555	4.012	1.484	3.724
55	55	62	56	62
165.000	53.070	78.800	22.500	77.700
indirekt/75,00 %	indirekt/94,9 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
123.750	50.363	78.800	22.500	77.700
121.634	63.480		21.489	1.635 ²
2.579/2,1	1.402/2,2		1.568/7,3	89/5,4
2	0		962	57
2.577	1.402		606	32
258	141		157	0
1.333	726		1.045	0
5,4	5,3		6,7	0,0
124.213	64.882		23.057	1.724 ²

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

Deutschland (€)

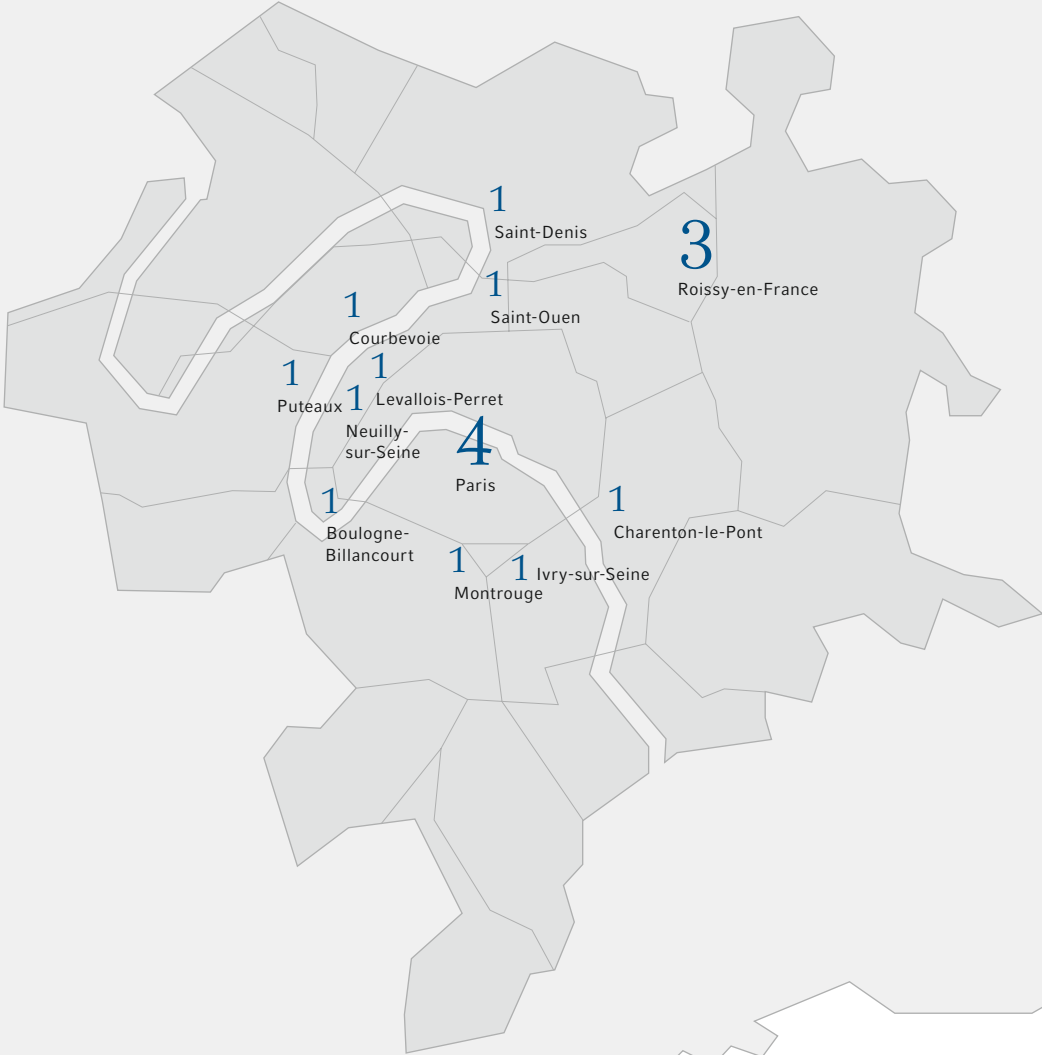


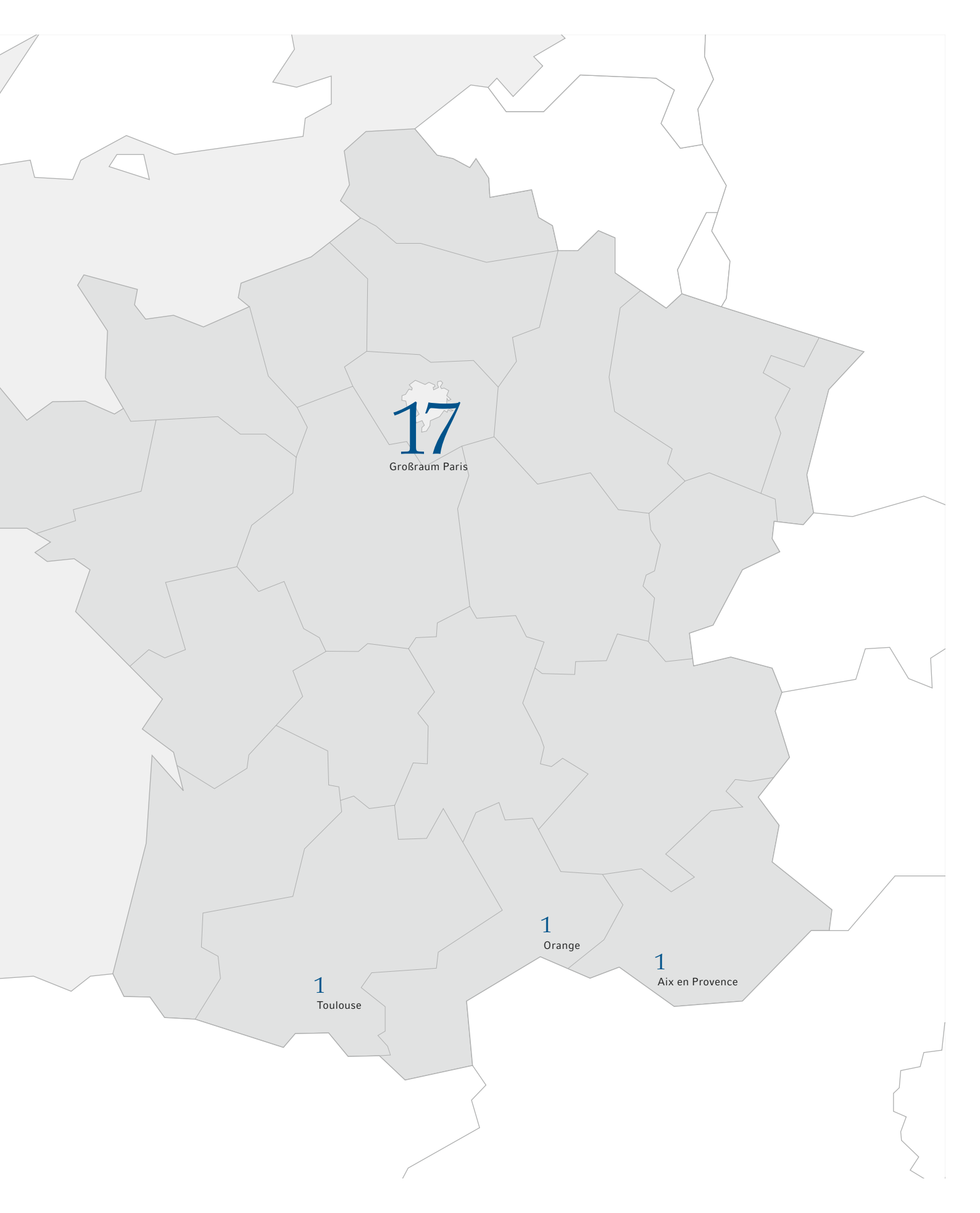
Nr.		25
Objektname		Cargo City Süd
PLZ/Ort		60549 Frankfurt am Main
Straße		Flughafen Frankfurt am Main
Internetadresse		
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	L: 65
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	13.946
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	12/2010/3,3
Bau-/Umbaujahr		2010
Nutzfläche gesamt	in m ²	23.239
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	23.239/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		Celebi Cargo GmbH
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	6,7
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.089
Restnutzungsdauer	in Jahren	45
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	41.060
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	41.060
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	40.093
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	2.753/6,9
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	1.558
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	1.195
abgeschriebene ANK im GJ 2013/2014	in Tausend	274
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	1.827
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,7
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	42.846
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

				Summe
				
26	27	28	29	
Logicpark Frankfurt Airport	Hermes Hub-Nord			
65451 Kelsterbach	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; 04/2010/4,8	01/2011/3,2	11/1994/19,4	03/1979/35,1	
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	IBM Deutschland GmbH	Keck Automobile GmbH	
0,0	0,0	40,0	23,1	
3,2	0,0	100,0	100,0	
2,4	11,2	0,4	0,2	
1.533	k.A.	k.A.	k.A.	
1.661	k.A.	k.A.	k.A.	
1.653	1.617	77	0	
44	47	-	-	
24.300	23.300	7.630	0	
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	
24.300	23.300	7.630	0	direkt: 1.536.310 indirekt: 374.263
22.513	23.204			
1.141/5,1	1.441/6,2			
778	797			
362	644			
114	144			direkt: 991/indirekt: 412
600	970			direkt: 5.802/indirekt: 2.151
5,3	6,8			
23.654	24.645			

Immobilienverzeichnis

Überblick Frankreich





17

Großraum Paris

1

Toulouse

1

Orange

1


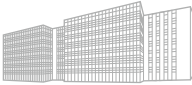
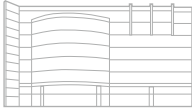


Aix en Provence

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

Frankreich (€)



Nr.		30	31
Objektname		Arcs de Seine	Rives de Bercy
PLZ/Ort		92200 Boulogne-Billancourt	94220 Charenton-le-Pont
Straße		32-34 Quai du Pont du Jour	Quai de Bercy
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	16.595	16.374
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	08/2000/13,6	11/2001/12,4
Bau-/Umbaujahr		2001	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	47.222	31.942
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	47.222/0	31.942/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		GRUPE CANAL +	Crédit Foncier de France
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	17,5	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	10,4	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	4,2	7,5
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	6.639	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	14.117 ^{9; 12}	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	21.409	11.478
Restnutzungsdauer	in Jahren	57	59
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	342.700	187.400
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/59,78 %	indirekt/59,78 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	204.851	112.019
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 2013/2014	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	40,94	42,00






									
32		33		34		35		36	
Europlaza		Le Flavia		Place de Seine		Cap Sud			
92400 Courbevoie		94200 Ivry-sur-Seine		92300 Levallois-Perret		92120 Montrouge		92200 Neuilly	
20 Avenue André Prothin		16–23 Quai Marcel Boyer		155–159 Rue Anatole France		162 Av. de la République; 104 Av. Marx Dormoy		127 Avenue Charles de Gaulle	
B: 100		B: 100		B: 100		B: 100		B: 100	
7.696		4.465		7.161		2.550		2.914	
06/1999/14,8		09/2009/4,5		08/2001/12,7		06/2008/5,8		05/2003/10,9	
1999		2008		2000		2008		2005	
52.078 ¹		16.355		27.180 ¹		12.432		9.583 ¹	
52.078 ¹ /0		16.355/0		27.180 ¹ /0		12.432/0		9.583 ¹ /0	
CAP GEMINI FRANCE		FNAC SA		SAP FRANCE		SOCIETE TDF		Kaufman & Broad	
8,5		0,0		3,2		20,3		3,6	
21,6		0,0		0,0		0,0		0,0	
2,9		2,8		2,0		2,2		2,1	
23.392		5.644		12.148		k.A.		5.353	
18.415 ^{8; 10}		5.556		12.084		k.A.		4.333 ¹⁰	
24.341		5.022		12.203		4.141		4.966	
55		64		56		64		51	
388.100		80.000		197.800		67.100		82.540	
indirekt/59,78 %		direkt/100,00 %		direkt/100,00 %		indirekt/100,00 %		direkt/100,00 %	
231.989		80.000		197.800		67.100		82.540	
		71.000							
		817/1,2							
		0							
		817							
		81							
		440							
		5,5							
		71.817							
46,64		56,25							

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

Frankreich (€)





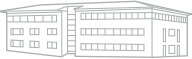
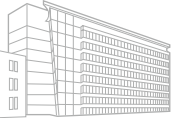
Nr.		37
Objektname		Périsud
PLZ/Ort		75014 Paris
Straße		1–11 Boulevard Romain Rolland
Internetadresse		
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	10.872
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	05/2003/10,9
Bau-/Umbaujahr		2004
Nutzfläche gesamt	in m ²	33.134
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	33.134/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		Sanofi-Aventis
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	1,8
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	15.202
Restnutzungsdauer	in Jahren	60
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	254.200
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	254.200
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 2013/2014	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	43,47

				
38	39	40	41	42
Etoile Saint Honoré	Espace Kléber	Place d'Iéna	Palatin	Parc de Reflets
75008 Paris	75116 Paris	75016 Paris	92800 Puteaux	95700 Roissy-en-France
21–25 Rue Balzac	23–25 Avenue Kléber	7 Place d'Iéna/ 12 Avenue d'Iéna	3–5 Cours du Triangle/ Rue de Valmy	165 Avenue du Bois de la Pie
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
4.846	2.057	4.797	4.810	6.059
02/1998/16,2	11/2009/4,3	05/2002/11,8	12/2002/11,3	12/2001/12,3
1993	1999	2000	2005	2003
28.268	10.609	11.779	23.452	2.246
28.268/0	10.609/0	11.779/0	23.452/0	2.246/0
TOWERS WATSON	Credit Suisse	APPLE FRANCE	KPMG S.A.	KONICA MINOLTA
11,9	0,0	0,2	0,0	36,7
18,7	100,0	25,2	0,0	0,0
2,2	0,8	2,1	3,3	1,6
13.995	k.A.	9.783	k.A.	k.A.
13.093	k.A.	8.871 ¹⁰	k.A.	k.A.
18.128	7.432	8.710	11.989	347
49	55	57	61	59
317.200	130.750	160.330	211.900	4.500
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
317.200	130.750	160.330	211.900	4.500
	117.557			
	1.324/1,1			
	0			
	1.324			
	132			
	739			
	5,7			
	118.881			
39,95	58,13		55,26	

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014




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 2014/2015	in %
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	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 2013/2014	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Frankreich (€)

				
	43	44	45	46
	Colonnadia	Portes de France	Parc Cézanne	Eurosquare II
	95700 Roissy-en-France	93200 Saint-Denis	13100 Aix-en-Provence	93400 Saint-Ouen
	Rue de la Belle Etoile	Avenue du Stade de France	ZAC du Parc de la Duranne	164 Quartier Victor Hugo
	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
	23.072	4.501	45.582 ¹	2.980
	10/2000/13,5	03/2007/7,1	04/2010/3,9	06/2002/11,8
	2002	2009	2010	2003
	7.802	24.602	11.516	17.555
	7.802/0	24.602/0	11.516/0	17.555/0
	COMPUTACENTER FRANCE	CEGELEC	MONEXT	Nokia Siemens Networks
	0,0	9,5	24,4	62,8
	0,0	58,2	17,1	100,0
	6,6	1,7	1,6	0,1
	k.A.	7.503	1.465	k.A.
	k.A.	5.634 ¹⁰	1.371	k.A.
	1.192	7.852	1.738	5.899
	58	65	66	59
	16.400	125.400	24.410	84.200
	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
	16.400	125.400	24.410	84.200
		126.356	22.505	
		4.891/3,9	783/3,5	
		0	0	
		4.891	783	
		489	0	
		2.364	0	
		4,9	0,0	
		131.247	23.288	
	60,98			

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

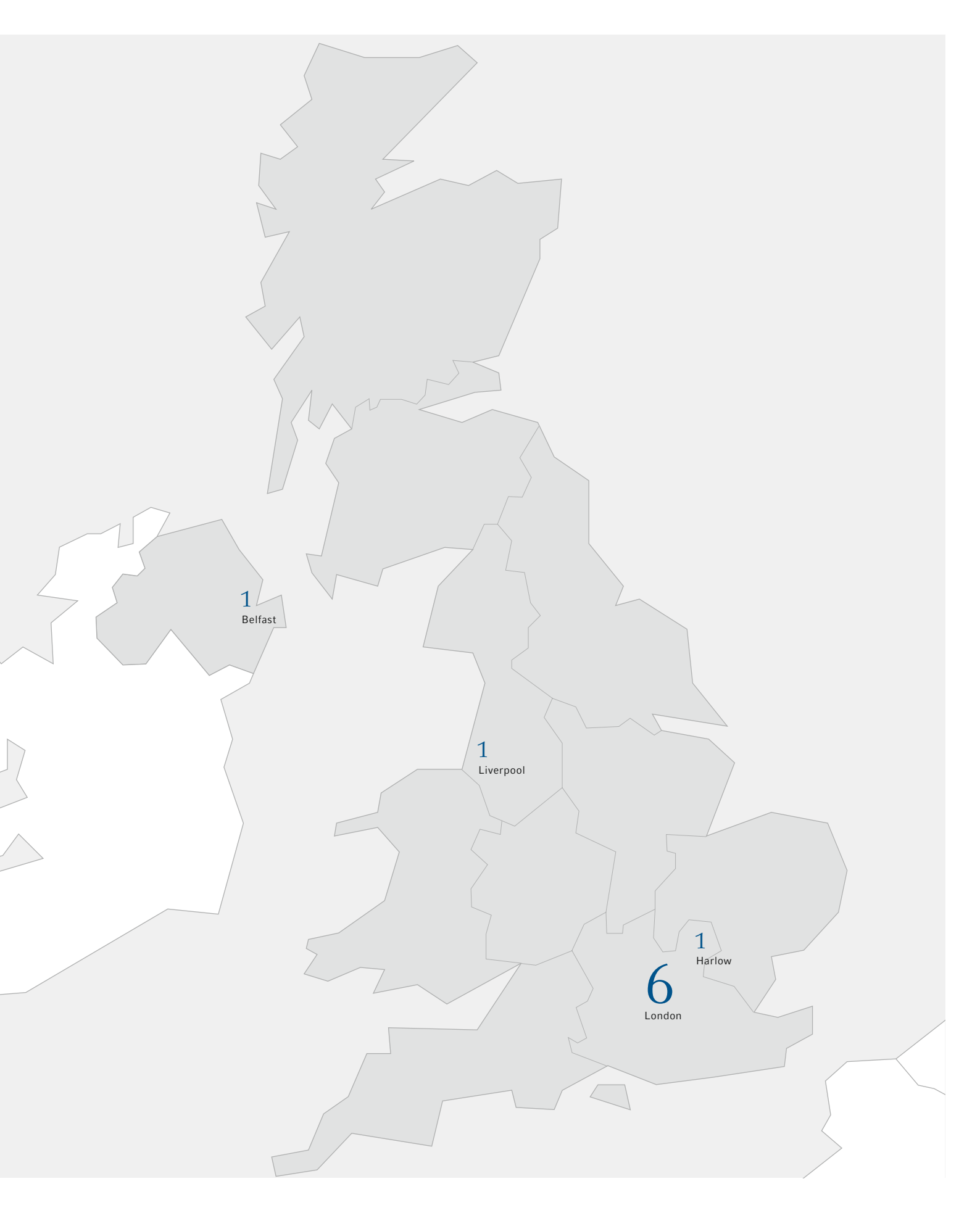
Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN	
IMMOBILIENINFORMATIONEN	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren
Bau-/Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²
VERMIETUNGSINFORMATIONEN	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Rohrertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	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 2013/2014	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
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	
12/2010/3,3	04/2010/3,9	09/2002/11,6	
2010	2006	2002	
30.101	12.804 ¹	16.894	
30.101/0	12.804 ¹ /0	16.894/0	
Mac Dan	Zara	Roissy CYBM SAS	
5,7	6,3	5,7	
0,0	8,9	0,0	
3,4	2,2	18,0	
3.018	5.727	k.A.	
2.724	5.488	k.A.	
3.005	6.140	3.193	
46	38	38	
42.270	89.700	46.580	
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	
42.270	89.700	46.580	direkt: 1.868.180 indirekt: 615.959
36.553	88.223		
1.162/3,2	1.536/1,7		
308	0		
854	1.536		
116	154		direkt: 973; indirekt: 0
775	918		direkt: 5.236; indirekt: 0
6,7	6,1		
37.715	89.759		
62,93	60,20		

Immobilienverzeichnis

Überblick Großbritannien





1
Belfast

1
Liverpool

1
Harlow

6
London

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

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	06/2009/4,8
Bau-/Umbaujahr		2011
Nutzfläche gesamt	in m ²	12.987
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	12.987/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		Merseyside Integrated
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	26,3
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.540
Restnutzungsdauer	in Jahren	67
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	51.800
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	51.800
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 2013/2014	in Tausend	-7
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	0
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	46.856
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	69,73






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
07/2008/5,2	09/2001/12,6	09/2001/12,6	09/2008/5,0
2002	2003	2003	2007
13.775	7.537 ¹	1.898	10.014
13.775/0	7.537 ¹ /0	1.898/0	10.014/0
Deloitte MCS	MFS International	Gateley LLP	MJ Mapp LLP
0,0	0,1	1,2	0,0
0,0	52,6	0,0	18,6
5,0	3,7	8,4	4,0
k.A.	3.438	k.A.	5.029
k.A.	2.810 ¹⁰	k.A.	4.739
5.667	4.053	1.188	5.272
58	59	59	63
98.000	65.900	19.800	93.300
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
98.000	65.900	19.800	93.300
			79.500
			4.949/6,2
			3.181
			1.768
			495
			2.186
			4,5
			84.449
65,31	59,27	57,88	59,57

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

Großbritannien (£)



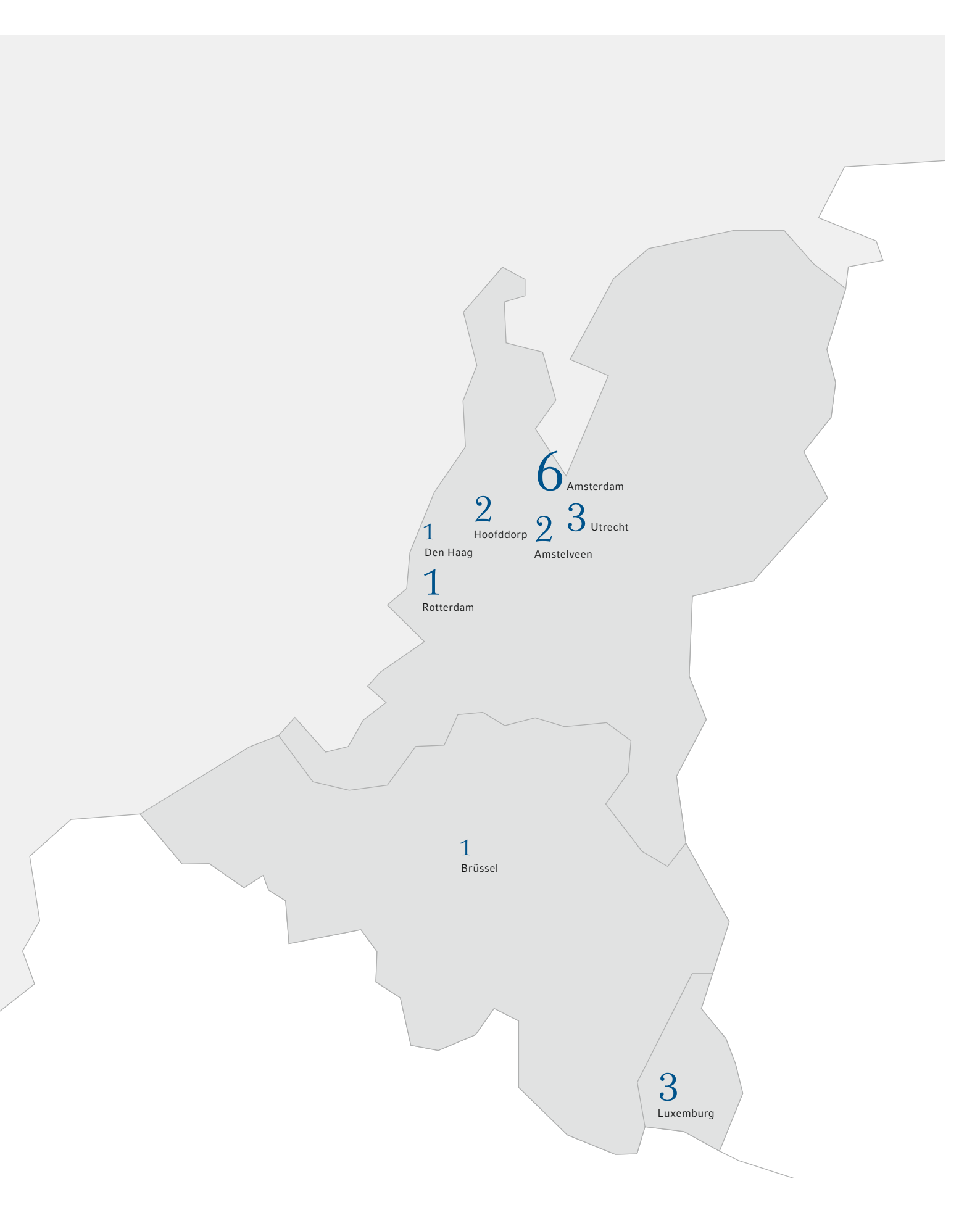
Nr.		55
Objektname		Victoria Square
PLZ/Ort		BT1 4 QG Belfast
Straße		Victoria Square 1
Internetadresse		victoriasquare.com
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	E: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	64.031
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2004/9,8
Bau-/Umbaujahr		2008
Nutzfläche gesamt	in m ²	66.855
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	66.855/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		House of Fraser
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	9,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	0,3
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	10,9
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	16.204
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	16.444
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohrertrag	in Tausend	18.581
Restnutzungsdauer	in Jahren	54
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	298.300
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/99,90 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	298.002
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 2013/2014	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	56,99

			Summe (£)	Summe (€)
				
56	57	58		
Westfield	Blackfriars Road	Comet		
London	London	Harlow		
Westfield/White City	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				
160.696	1.735	59.690		
08/2004/9,7	12/2010/3,3	09/2008/5,6		
2008	2012	2008		
162.839	15.497	35.303		
162.839/0	15.497/0	35.303/0		
Boots UK	Arccor	-		
1,7	0,0	100,0		
2,6	0,0	-		
6,1	17,9	-		
66.846	k.A.	-		
68.229	k.A.	-		
111.903	4.651	2.584		
54	58	44		
1.979.000	74.760	32.500		
direkt/50,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %		
989.500	74.760	32.500	direkt: 1.425.560 indirekt: 298.002	direkt: 1.725.651 indirekt: 360.733
	65.328	31.022		
	3.363/5,1	2.360/7,6		
	874	1.231		
	2.489	1.130		
	336	236	direkt: 1.060; indirekt: 0	direkt: 1.283; indirekt: 0
	2.831	1.042	direkt: 6.059; indirekt: 0	direkt: 7.334; indirekt: 0
	8,4	4,4		
	68.691	33.383		
25,27	53,50	70,43		

Immobilienverzeichnis

Überblick Belgien, Niederlande,
Luxemburg (BeNeLux)





6 Amsterdam

2 Hoofddorp

2 3 Utrecht

Amstelveen

1 Den Haag

1 Rotterdam

1 Brussel

3 Luxemburg

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

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 2014/2015	in %
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Rohrertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	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 2013/2014	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

Niederlande (€)



Nr.	64	65
Objektname	ITO Toren	Millenium Tower
PLZ/Ort	1082 MA Amsterdam	1043 NX Amsterdam
Straße	Gustav Mahlerplein	Radarweg 29
Internetadresse	mahler4.nl	

ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN

IMMOBILIENINFORMATIONEN

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks		Teilerbbaurecht	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	2.655	7.964
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	12/2002/11,3	07/2004/9,8
Bau-/Umbaujahr		2005	2004
Nutzfläche gesamt	in m ²	34.551	42.035 ¹
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	34.551/0	42.035 ¹ /0

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Hauptmieter		Houthoff Buruma Coöperatief	Elsevier B.V.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	4,0	41,5
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	3,4	9,5
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	0,1	2,3
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	10.044	k. A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	412 ¹¹	k. A.






GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	10.831	7.598
Restnutzungsdauer	in Jahren	61	60
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	172.600	103.800

ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

INVESTMENTINFORMATIONEN

Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	172.600	103.800
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 2013/2014	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		56,36


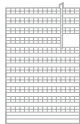

				
66	67	68	69	70
Twin Towers	New Babylon	Orion Building	Irdeto	Blaak 31
1077 ZZ Amsterdam	2594 AC Den Haag	2132 WT Hoofddorp	2132 TZ Hoofddorp	3011 TA Rotterdam
Strawinskylaan 2001-2041/2501-2631	Bezuidenhoutseweg 57 newbabylon.nl	Siriusdreef 30-72	Taurusavenue	Blaak 31
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
Erbbaurecht	Erbbaurecht			
8.033	11.434	12.581	5.195	3.030 ¹
08/1996/17,7	09/2010/3,6	07/1998; 12/2001/15,8	12/2009/4,3	07/2010/3,8
1992	2010	1999	2010	2010
23.980	12.023	11.160	9.229	23.182
23.980/0	12.023/0	11.160/0	9.229/0	23.182/0
Stibbe B.V.	PELS RIJCKEN	PostNL Pakketten BV	Irdeto Access B.V.	Loyens & Loeff N.V.
5,8	0,0	11,7	0,0	10,3
6,4	0,0	11,2	0,0	0,0
1,6	10,7	3,3	5,6	5,3
8.042	k.A.	565	k.A.	k.A.
7.811	k.A.	1.096 ¹²	k.A.	k.A.
7.880	2.341	1.937	1.901	4.718
48	66	55	66	66
112.020	41.240	24.560	29.780	72.800
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
112.020	41.240	24.560	29.780	72.800
	38.389		32.827	72.512
	964/2,5		941/2,9	2.382/3,3
	0		0	0
	964		941	2.382
	96		94	236
	617		532	1.473
	6,4		5,7	6,3
	39.354		33.768	74.894
	72,46		67,16	61,81

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

Niederlande (€)



Nr.		71
Objektname		Europaplein
PLZ/Ort		3526 KS Utrecht
Straße		Europalaan 40, Endrachtlaan 1+3
Internetadresse		
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	8.084
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	02/1999/15,2
Bau-/Umbaujahr		2001
Nutzfläche gesamt	in m ²	16.482
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	16.482/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		Berenschot Groep B.V.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,3
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	4,3
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	3.315
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	3.457
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.195
Restnutzungsdauer	in Jahren	57
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	45.470
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	45.470
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 2013/2014	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

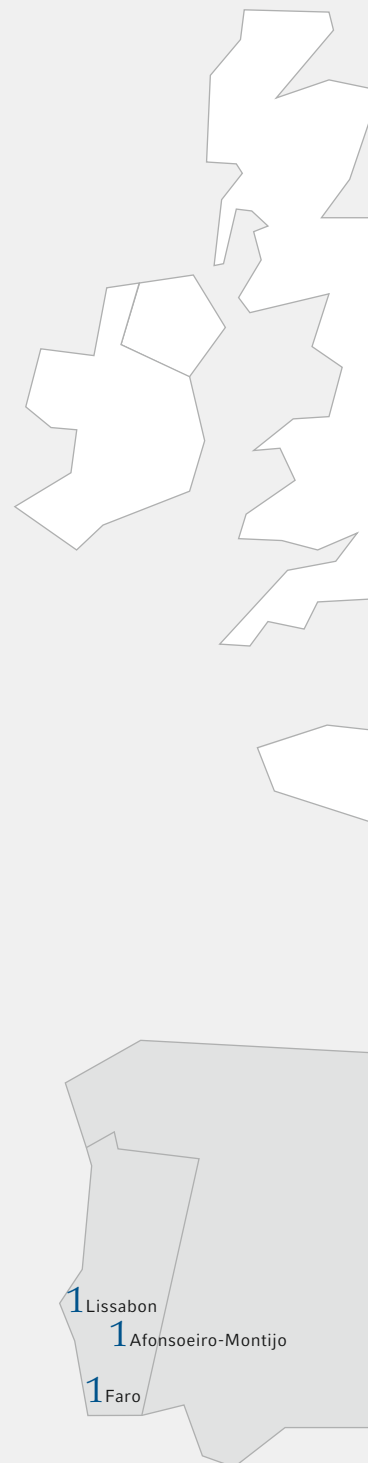
		Summe	Belgien (€)
			
72	73		74
Cirqada	Rijnzathe 16		City Atrium
3454 PV Utrecht	3454 PV Utrecht		1210 Brüssel
Orteliuslaan 1000	Rijnzathe 16, De Meern		Rue du Progrès 50–56
B: 100	B: 100		B: 100
Erbbaurecht			
12.151	4.878		6.960
12/2001/12,3	02/2004/10,2		12/2002/11,3
2004	2004		2003
35.811	6.657		47.784
35.811/0	6.657/0		47.784/0
Rijksgebouwendienst	EsperantoXL bv		Regie de Batiments
23,2	72,8		0,0
0,0	61,9		0,0
1,3	0,2		8,5
k. A.	k. A.		k. A.
k. A.	k. A.		k. A.
7.039	960		9.626
60	60		59
101.640	11.870		175.400
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %		indirekt/100,00 %
101.640	11.870	direkt: 1.006.450 indirekt: 0	175.400
		direkt: 426; indirekt: 0	
		direkt: 2.621; indirekt: 0	
56,08			28,51

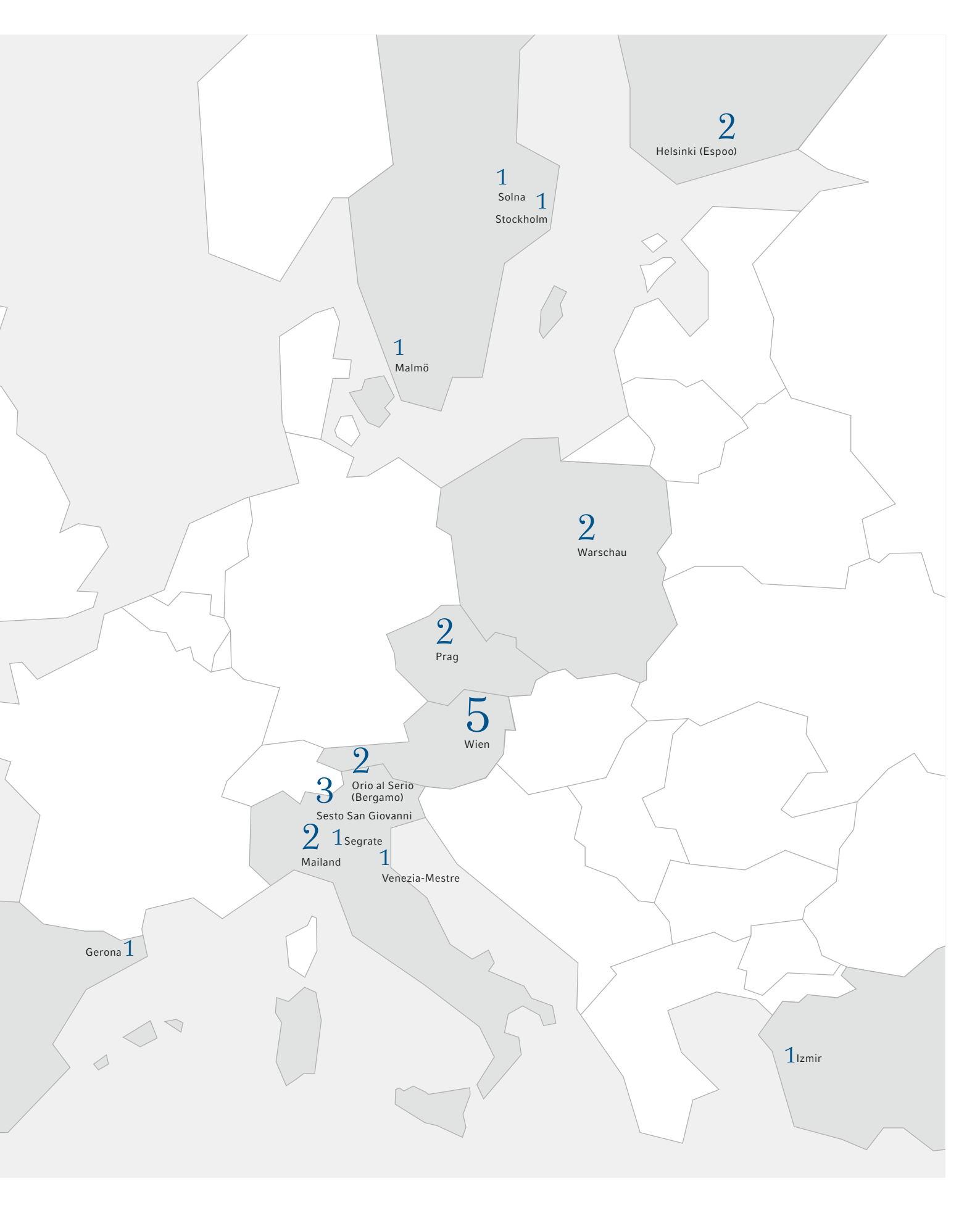
Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

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 2014/2015	in %
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	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 2013/2014	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Immobilienverzeichnis

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





2
Helsinki (Espoo)

1
Solna 1
Stockholm

1
Malmö

2
Warschau

2
Prag

5
Wien

2
3
Orio al Serio
(Bergamo)

Sesto San Giovanni

2
1
Mailand

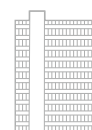
1
Segrate
Venezia-Mestre

1
Gerona

1
Izmir

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

Italien (€)



Nr.	78	79
Objektname	Fastweb	Torre Alfa
PLZ/Ort	20126 Mailand	20097 Mailand (San Donato)
Straße	Viale Fulvio Testi 280	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	07/2007/6,8	11/2007/6,4
Bau-/Umbaujahr		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 2014/2015	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	4,9	2,8
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.	k.A.






GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.228	3.999
Restnutzungsdauer	in Jahren	53	59
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	44.840	55.600

ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

INVESTMENTINFORMATIONEN

Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	44.840	55.600
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 2013/2014	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

					
	80	81	82	83	84
	IBM HQ	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 ¹
	09/2004/9,6	06/2001/12,8	07/2007/6,7	06/2011/2,8	06/2000/13,8
	2004	2001	2009	2009	2005
	34.520	27.008	23.987	12.889	52.057 ¹
	34.520/0	27.008/0	23.987/0	12.889/0	52.057 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	46,8	23,5	2,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	9,4
	5,8	2,2	2,8	2,1	2,9
	k. A.	k. A.	k. A.	1.821	23.301
	k. A.	k. A.	k. A.	986 ⁸	23.431
	7.302	4.961	4.815	2.414	22.558
	60	57	65	65	46
	101.390	70.800	60.470	32.950	334.600
	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
	101.390	70.800	60.470	32.950	334.600
				38.600	
				2.199/5,7	
				1.489	
				710	
				219	
				1.572	
				7,2	
				40.799	
		45,20		49,17	

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

Italien (€)



Nr.	85	86
Objektname	Le Barche	Orio Hotel
PLZ/Ort	30172 Venezia-Mestre	24050 Orio al Serio (Bergamo)
Straße	Piazza XXVII Ottobre	Via Portico 75
Internetadresse	centrolebarche.it	

ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN

IMMOBILIENINFORMATIONEN

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	E: 100	H: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	
Grundstücksgröße	in m ²	2.454	7.274
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	01/2002/12,3	03/2008/6,1
Bau-/Umbaujahr		1996	2008
Nutzfläche gesamt	in m ²	12.754	5.237
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	12.754/0	5.237/0

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Hauptmieter		Coin Spa	NH Italia Spa
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	10,6	11,4
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.	k.A.

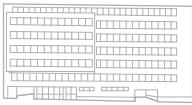



GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.061	950
Restnutzungsdauer	in Jahren	43	54
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	47.500	12.380


ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE




INVESTMENTINFORMATIONEN

Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,0 %	direkt/100,0 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	47.500	12.380
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 2013/2014	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Summe		Österreich (€)			
					
		87	88	89	90
		Optimum	Town Town	Town Town	Town Town
		1020 Wien	1030 Wien	1030 Wien	1030 Wien
		Dresdner Straße 81–85, Traisengasse 1	Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Erdbergstraße 135, Thomas-Klestil-Platz 2	Erdbergstraße 137, Thomas-Klestil-Platz 1
			towntown.at	towntown.at	towntown.at
		B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
		3.337	1.184	1.007	1.420
		10/2000/13,5	01/2009/5,2	01/2009/5,2	01/2009/5,2
		2000	2009	2009	2009
		17.023	4.625	4.840	5.734
		17.023/0	4.625/0	4.840/0	5.734/0
		Stadt Wien	Soravia Properties GmbH	Generali Versicherungs AG	DenizBank AG
		10,1	0,0	0,0	0,0
		0,7	0,0	0,0	30,2
		6,7	4,6	4,4	3,1
		1.201	k. A.	k. A.	939
		2.088 ^{9;12}	k. A.	k. A.	238 ¹¹
		2.408	666	747	857
		56	65	65	65
		36.100	11.820	13.280	15.250
		direkt/100,00 %	indirekt/99,90 %	indirekt/99,90 %	indirekt/99,90 %
	direkt: 660.090 indirekt: 100.440	36.100	11.808	13.267	15.235
			12.618	13.846	15.734
			316/2,5	335/2,4	388/2,5
			0	0	0
			316	335	388
	direkt: 219; indirekt: 0		0	0	0
	direkt: 1.572; indirekt: 0		0	0	0
			0,0	0,0	0,0
			12.934	14.181	16.122

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

	Österreich (€)	Summe
		
Nr.	91	
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	11/1996/17,4
Bau-/Umbaujahr		2002
Nutzfläche gesamt	in m ²	17.809 ¹
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	17.809 ¹ /0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter	Samsung Electronics Austria	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	2,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	18,4
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	3,2
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	3.758
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	3.907
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	4.227
Restnutzungsdauer	in Jahren	58
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	70.200
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote	direkt/100,00 %	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	70.200
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 2013/2014	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
			
92	93	94	
Montijo Retail Park	Forum Algarve	Armazéns do Chiado	
2870-100 Afonsoeiro-Montijo	8000 Faro	1200–250 Lissabon	
Estrada do Pau Queimado	Estrada National 125 forumalgarve.net	Rua do Carmo 2/Rua Nova do Almada 114/Rua do Crucifixo armazensdochiado.com	
E: 100	E: 100	E: 70; H: 25	
	Teileigentum		
34.880	35.415	3.145	
05/2009/4,9	05/2000/13,8	12/1997/16,3	
2009	2001	1999	
17.728	23.573	12.616	
17.728/0	23.573/0	12.616/0	
	– Spean Bridge Cinemas Algarve	FNAC Portugal	
100,0	3,1	5,6	
–	3,8	12,4	
–	3,6	4,4	
–	7.306	3.533	
–	7.787	3.599	
1.181	7.769	4.824	
45	47	55	
11.600	109.800	73.500	
indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %	direkt/100,00 %	
11.600	109.800	73.500	direkt: 73.500 indirekt: 121.400
24.256			
905/4,0			
0			
936			
89			direkt: 0; indirekt: 89
453			direkt: 0; indirekt: 453
5,1			
25.162			

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

Schweden (SEK)





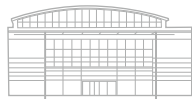

Nr.		95	96
Objektname		Skanska	Malmö Plaza
PLZ/Ort		16983 Solna	21212 Malmö
Straße		Rasundavägen 2-16/ Brahelund 2	Pilgatan 1, 9-15/ Fredsgaten 8-14, 19-23
Internetadresse			entremalmo.se
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100	E: 89
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	13.100	22.631
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	11/2003/10,4	10/2006/7,5
Bau-/Umbaujahr		2001	2009
Nutzfläche gesamt	in m ²	43.709	40.373
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	43.709/0	37.747/2.626
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		im Bau	im Bau
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	–	–
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	–	–
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	–	–
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	91.308	83.684
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	11.172 ¹⁵	43.185 ¹⁵
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohrertrag	in Tausend	91.072	108.738
Restnutzungsdauer	in Jahren	57	55
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	1.118.200	1.420.000
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	1.118.200	1.420.000
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		1.670.529
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		50.461/3
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		4.800
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		45.661
abgeschriebene ANK im GJ 2013/2014	in Tausend		5.046
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		26.912
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		5,4
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		1.720.990
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	35,77	57,15

	Summe in SEK	Summe in €	Finnland (€)
			
97			98
Enebyängen Retail Park			LSCK-Life Science Center
Stockholm (Danderyd)			2150 Espoo
Enebybergsvägen			Keilaranta 10–16
E: 100			B: 100
42.114			19.992
01/2010/4,2			06/2009/4,8
2010			2008
14.681			31.917 ¹
14.681/0			31.917 ^{1/0}
COOP Sverige Fastigheter			CSC Tieteen
0,0			19,0
0,0			11,0
3,4			3,9
21.238			5.722
5.055 ¹¹			6.878 ^{9; 12}
22.284			6.934
46			61
292.400			107.600
direkt/100,00 %			indirekt/100,00 %
292.400	direkt: 2.830.600 indirekt: 0	direkt: 317.328 indirekt: 0	107.600
287.858			118.912
10.175/3,5			4.249/3,6
2.280			1.890
7.895			2.359
508	direkt: 5.554; indirekt: 0	direkt: 623; indirekt: 0	425
0	direkt: 26.912; indirekt: 0	direkt: 3.017; indirekt: 0	2.218
0,0			5,3
298.033			123.161
34,20			37,17

¹² 269T EUR der zur Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.410 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft


Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014


	Finnland (€)	Summe
		
Nr.	99	
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	08/2010/3,7
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 %	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	7,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	3,5
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	2.690
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	2.757
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	2.438
Restnutzungsdauer	in Jahren	65
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	40.220
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote	indirekt/100,00 %	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	40.220
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 2013/2014	in Tausend	115
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	729
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,4
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	40.351
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	24,86
		direkt: 0 indirekt: 147.820
		direkt: 0; indirekt: 523
		direkt: 0; indirekt: 2.847

Tschechien (€)		Summe	Polen (€)
			
100	101		102
Charles Square Center	Metropole Zlicin		Tulipan House
12000 Prag 2	15521 Prag 5		Warschau
Resslova Straße/ Karlsplatz 10	Revnická 1 metropole.cz		Ulica Domaniewska 50a
B: 75	E: 100		B: 100
			Erbbaurecht
4.491	132.025		11.236
08/2007/6,6	05/2004/9,9		06/2008/5,8
2002	2004		2008
20.128 ¹	55.626		18.634
20.128 ^{1/0}	55.626/0		18.634/0
Philip Morris	Electro World		Huawei Polska Sp. z o.o.
46,6	1,4		29,6
23,8	8,5		6,3
1,6	4,0		2,7
5.175	11.247		2.611
1.190 ^{8;10}	11.055		1.849 ^{8;10}
4.394	11.028		3.512
58	50		64
68.900	156.800		52.300
indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %		direkt/100,00 %
68.900	156.800	direkt: 0 indirekt: 225.700	52.300
	15 ²		
	49,3/329		
	0		
	49		
	4 ¹³	direkt: 0; indirekt: 4	
	35 ¹³	direkt: 0; indirekt: 35	
	6,7		
	64		
	40,82		43,40

¹³ 4T EUR der zur Abschreibung des Geschäftsjahres und 35T EUR der zur Abschreibung verbleiben den ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

	Polen (€)	Summe (€)
		
Nr.	103	
Objektname	Harmony Office Center	
PLZ/Ort	02 – 593 Warschau	
Straße	Zaryna Street 2A	
Internetadresse		
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	8.320
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	05/2010/3,9
Bau-/Umbaujahr		2008
Nutzfläche gesamt	in m ²	19.267
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	19.267/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		Bank Millenium S.A.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	5,7
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.941
Restnutzungsdauer	in Jahren	64
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	57.250
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	57.250
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 2013/2014	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	57,29
		direkt: 109.550 indirekt: 0
		direkt: 0; indirekt: 0
		direkt: 0; indirekt: 0

	Türkei (€)	Spanien (€)	Summe (€)
			
	104	105	
	Bornova Center	Espai Girones	
	35100 Izmir	Salt	
	Bornova Center	Subsector 1 Pla de Salt	
	forubornova.com	espaigirones.com	
	E: 100	E: 100	
	Teilerbbaurecht		
	200.000	57.278	
	07/2005; 10/2006/8,8	05/2005/8,9	
	2006	2005	
	62.071	47.383	
	62.071/0	47.383/0	
	Mapa Mobilya ve - IKEA	Caprabo, SA	
	0,7	4,2	
	15,2	9,3	
	3,5	3,1	
	18.075	9.486	
	18.179	9.685	
	17.572	10.141	
	34	51	
	184.400	141.800	
	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	
	184.400	141.800	direkt: 326.200 indirekt: 0
			direkt: 0; indirekt: 0
			direkt: 0; indirekt: 0
	35,25		

Immobilienverzeichnis



Überblick Singapur, Japan





Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

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 2014/2015	in %
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	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 2013/2014	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 (€)
			
106	107		
68895 Singapur	79120 Singapur		
71 Robinson Road	78 Shenton Way		
B: 100	B: 100		
Erbbaurecht	Erbbaurecht		
2.279	7.310		
09/2008/5,6	01/2008/6,2		
2009	2009		
22.322	33.595		
22.322/0	33.595/0		
Ogilvy & Mathers	American Home Assurance		
3,0	4,9		
27,0	23,3		
4,2	2,6		
28.756	29.676		
30.140	32.271		
30.462	34.013		
65	50		
640.900	611.500 ⁵		
indirekt/100,00 %	indirekt/50,00 %		
640.900	305.750	direkt: 0 indirekt: 946.650	direkt: 0 indirekt: 546.672
743.750			
45.745/6,2			
0			
45.745			
4.557 ¹⁴		direkt: 0; indirekt: 4.557	direkt: 0; indirekt: 2.632
20.391 ¹⁴		direkt: 0; indirekt: 20.391	direkt: 0; indirekt: 11.775
4,5			
789.495			
	53,52		

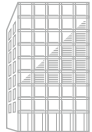

¹⁴ 3.201T SGD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 14.403T SGD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2014

Japan (JPY)



Nr.		108
Objektname		Kamiyacho Building
PLZ/Ort		Tokio
Straße		1-11-9 Azabudai, Minato-ku
Internetadresse		
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	1.745
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	09/2008/5,6
Bau-/Umbaujahr		1989
Nutzfläche gesamt	in m ²	7.667
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	7.667/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		Paraca Inc.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	11,9
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	33,4
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	1,3
Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	k. A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k. A.
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohrertrag	in Tausend	600.270
Restnutzungsdauer	in Jahren	35
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	11.240.000
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	11.240.000
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	17.000.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	905.355/5,33
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	214.953
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	690.402
abgeschriebene ANK im GJ 2013/2014	in Tausend	96.244 ¹⁵
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	406.720 ¹⁵
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,5
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	17.905.355
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	-

		Summe (JPY)	Summe (€)
			
109	110		
Musashino Building II	Commercial Mall Hakata		
Tokio	Fukuoka		
3-5-6 Shinjuku	2-26 Tokoji-cho		
E: 100	E: 100		
749	10.688		
11/2006/7,3	11/2007/6,4		
1992	2005		
3.895	9.753		
3.895/0	9.753/0		
Komehyo AG	Culture Conviniene Club K.K.		
0,0	0,0		
0,0	53,4		
5,9	2,7		
k.A.	452.913		
k.A.	356.013 ¹⁰		
630.000	450.202		
38	51		
14.114.000	6.973.000		
direkt/100,00 %	indirekt/100,00 %		
14.114.000	6.973.000	direkt: 14.114.000 indirekt: 18.213.000	direkt: 100.384 indirekt: 129.538
		direkt: 0; indirekt: 96.244	direkt: 0; indirekt: 0,68
		direkt: 0; indirekt: 406.720	direkt: 0; indirekt: 3
49,60			

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

- 1 Neuvermessung
- 2 Zukauf
- 3 geplante Fertigstellung
- 4 Fläche laut Planung
- 5 Verkehrswertermittlung erfolgt in Teilgutachten
- 6 Verkehrswert wird in EUR ermittelt
- 7 Objektübernahme im Laufe der Berichtsperiode
- 8 Leerstandserhöhung
- 9 Leerstandsabbau
- 10 Gewährung der mietfreien Zeit
- 11 Verkauf, Kaufvertrag unterzeichnet

Währungsumrechnungskurse zum 28.03.2014

- Kurs: 1 € = 0,8261 GBP
- Kurs: 1 € = 8,9201 SEK
- Kurs: 1 € = 140,6 JPY
- Kurs: 1 € = 1468,29128 KRW
- Kurs: 1 € = 1,73166 SGD
- Kurs: 1 € = 1,5128 CAD

¹⁵ 69.844T JPY der Abschreibung des Geschäftsjahres und 290.120T JPY der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft.

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 2013/2014

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 jeweils gültigen Monatskurs in Euro umgerechnet und addiert. Die Umrechnung erfolgte zu den Fremdwährungskursen vom 28. März 2014.

Prognose Mieteinnahmen im GJ 2014/2015

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.

Die prognostizierten Mieteinnahmen des folgenden Geschäftsjahres sind nicht Bestandteil des „Besonderen Vermerks“ des Abschlussprüfers.

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.

Bewertungsmiete/Rohertrag

Jahresrohertrag bei angenommener Vollvermietung auf Basis der vom Gutachter angesetzten Miete zum Stichtag der letzten Bewertung. Im Bau befindliche Liegenschaften werden mit ihrem prognostizierten Wert zur Fertigstellung dargestellt.

Restnutzungsdauer

Vom Gutachter festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag der letzten Bewertung.

Verkehrswert

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

Kaufpreis

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

Anschaffungsnebenkosten in Tausend

Absoluter Betrag der Anschaffungsnebenkosten im Sinne des § 79 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Investmentgesetzes 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 Verkehrswert der Immobilienanlagen. Dabei wird aufgeschlüsselt nach Immobilien-Direktanlagen und Immobilien-Indirektanlagen sowie den Währungen der jeweils aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel. Berechnung: $(\text{Fremdfinanzierungsmittel} / \text{Verkehrswert der Immobilienanlagen}) \times 100$.

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 2014


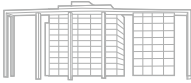



Deutschland (EUR)



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	11/2002	08/2007
Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend 92/–	1.333/–

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

Frankreich (EUR)






				
21	30	31	32	35
Theresien Center	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Europlaza	Cap Sud
94315 Straubing	92200 Boulogne-Billancourt	94220 Charenton-le-Pont	92400 Courbevoie	92120 Montrouge
Regensburger Straße/ Stadtgraben	32-34 Quai du Pont du Jour	Quai de Bercy	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
726/-	-/-	-/-	-/-	-/-

*Doppelstöckige Struktur

Großbritannien (GBP)

Belgien (EUR)

Luxemburg (EUR)

				
55	74	75	76	77
Victoria Square	City Atrium	Président A	Président B	Président C
BT1 4 QG Victoria Square	1210 Brüssel	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg
1 Victoria Square	Rue du Progrès 50-56	Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette	Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette	Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette
CGI Victoria Square Partnership 36-40 Victoria Square, Belfast	Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, boîte 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 2014

Italien (EUR)









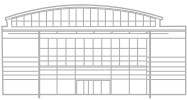
Nr.	78	79
Objektname	Fastweb	Torre Alfa
PLZ/Ort	20126 Mailand	20097 Mailand (San Donato)
Straße	Viale Fulvio Testi 280	Via dell'Unione Europea 6
Firma und Sitz der Gesellschaft	Lacerta Immobiliare S.r.l. Via Cordusio 2 20123 Mailand	Alfa S.r.l. Via Cordusio 2 20123 Mailand
Gesellschaftskapital	10.000	10.000
Beteiligungsquote	in % 100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	26.200.000	35.500.000
Erwerbsdatum	07/2007	11/2007
Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend --	--

Finnland (EUR)



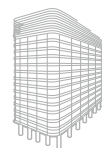
Nr.	98	99
Objektname	Swing Life Science Center	Lintulahti
PLZ/Ort	2150 Espoo	500 Helsinki
Straße	Keilaranta 10-16	Lintulahdenkatu 10
Firma und Sitz der Gesellschaft	Life Science Center Keilaniemi Oy c/o Newsec Asset Management Oy Mannerheiminaukio 1A 00100 Helsinki	Kiint. Oy Lintulahdenvuori c/o Newsec Asset Management Oy Mannerheiminaukio 1A 00100 Helsinki
Gesellschaftskapital	2.500	2.523
Beteiligungsquote	in % 100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	68.700.000	18.350.000
Erwerbsdatum	06/2009	08/2010
Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend 808/1.410	729/-

Österreich (EUR)			Portugal (EUR)	
				
88	89	90	92	93
Town Town	Town Town	Town Town	Montijo Retail Park	Forum Algarve
1030 Wien	1030 Wien	1030 Wien	2870 - 100 Montijo (Afonsoeiro)	8000-126 Faro
Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Erdbergstraße 135, Thomas-Klestil-Platz 2	Erdbergstraße 137, Thomas-Klestil-Platz 1	Estrada do Pau Queimado	Estrada Nacional 125 km 103
CR Erdberg Drei GmbH & Co. KG Tuchlauben 17 1014 Wien	CR Erdberg Zwei GmbH & Co. KG Tuchlauben 17 1014 Wien	CR Erdberg Eins GmbH & Co. KG Tuchlauben 17 1014 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	70.000	100.000	10.000.000
99,90	99,90	99,90	100,00	100,00
-	-	-	8.535.000	35.000.000
01/2009	01/2009	01/2009	05/2009	05/2000
-/-	-/-	-/-	453/-	-/-



Tschechien (CZK)		Tschechien (EUR)	Tschechien (CZK)
			
	100		101
	Charles Square Center		Metropole Zlicin
	12000 Prag 2		15521 Prag 5
	Resslova Straße/ Karlsplatz 10		Řevnická 1
	Charles Square Center s.r.o. Karlovo náměstí 10 12000 Prag 2		CGI Metropole s.r.o. Řevnická 1/ c.p. 121 15521 Prag 5
	220.000		100.000
	100,00		100,00
		53.400.000	-
	08/2007		05/2004
	-/-		6,00/953

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2014

Singapur (SGD)



Nr.	106	107
Objektname		
PLZ/Ort	68895 Singapur	79120 Singapur
Straße	71 Robinson Road	78 Shenton Way
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR-71 Robinson Road Singapore Private Limited 80 Robinson Road #02-00 068898 Singapur	CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited 80 Raffles Place # 32-01 Uob Plaza 048624 Singapur
Gesellschaftskapital	459.000.000	314.052.189
Beteiligungsquote	in % 100,00	50,00
Gesellschafterdarlehen	313.250.000	-
Erwerbsdatum	09/2008	01/2008
Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend 5.988/14.403	-/-

Japan (EUR)		Japan (JPY)	
			
	108		110
Kamiyacho Building		Commercial Mall Hakata	
Tokio		Fukuoka	
1-11-9 Azabudai, Minato-ku		2-26 Tokoji-cho	
CR-Kamiyacho GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden		Commercial Mall Hakata GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	
10.000		13.000.000	
100,00		100,00	
		7.065.500.000	6.777.700.000
09/2008		11/2007	
		116.600/290.120	-/-

152

ZAHLEN UND FAKTEN

154	Renditen und Bewertung
164	Liquiditätsmanagement
167	Währungsmanagement
175	Finanzierungsmanagement
178	Risikobericht
185	Anlegerstruktur
186	Entwicklung des Fondsvermögens
187	Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
190	Zusammengefasste Vermögensaufstellung
196	Vermögensaufstellung
224	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung
228	Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
238	Ertrags- und Aufwandsrechnung
252	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
254	Ausschüttung
256	Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
258	Steuerliche Hinweise für Anteilseinhaber
280	Bescheinigung

Renditen und Bewertung

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2013/2014

Vollkonsolidierter Ansatz (Direkt-Investments und Beteiligungen)	D	GB	NL	F	A	P	I	E	S	LU
I. Immobilien										
Bruttoertrag	6,4	6,7	6,7	5,7	5,2	5,7	6,8	7,3	6,9	5,3
Bewirtschaftungsaufwand	-1,4	-1,7	-2,4	-0,7	-2,1	-2,3	-1,5	-1,8	-3,0	-0,5
Nettoertrag	5,0	5,0	4,3	4,9	3,1	3,4	5,3	5,4	3,9	4,8
Wertänderung ³	0,5	2,4	-2,7	-1,2	1,5	-6,3	-2,9	-2,9	-8,2	-1,1
Immobilienergebnis	5,5	7,4	1,6	3,7	4,6	-2,9	2,5	2,6	-4,3	3,7
Ausländische Ertragsteuern	0,0	-0,3	-0,1	-0,2	0,0	-0,4	-1,2	-1,3	-0,2	-0,6
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	0,6	-0,1	0,0	0,8	0,2	1,1	1,0	-0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,5	7,1	2,1	3,4	4,6	-2,4	1,4	2,4	-3,5	3,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,5	9,0	1,5	3,9	4,6	-2,4	1,4	2,3	-9,3	3,1
Währungsänderung	0,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	0,0
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	5,5	8,5	1,5	3,9	4,6	-2,4	1,4	2,3	-10,7	3,1
II. Liquidität⁴										
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten										
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)										
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ²										
Immobilien	1.957	2.084	916	2.524	146	200	739	133	333	216
Kreditvolumen	0	855	232	1.096	0	0	50	0	150	0
Liquidität										
Fondsvolumen										

Stand: 31. März 2014

								in % ¹
	FI	TR	J	SGP	PL	CZ	B	Gesamt
	5,6	11,8	4,6	5,8	6,2	7,2	7,0	6,3
	-1,5	-1,9	-2,0	-2,2	0,3	-1,7	-0,2	-1,5
	4,1	9,9	2,6	3,5	6,5	5,5	6,8	4,9
	-1,9	1,8	-2,0	-0,1	-5,6	-2,8	-2,9	-0,8
	2,3	11,7	0,6	3,4	0,9	2,7	3,9	4,1
	-0,1	-0,7	-0,3	-0,2	-0,2	-0,1	-1,4	-0,3
	0,0	-2,5	0,0	0,0	0,1	-0,1	0,1	0,1
	2,2	8,5	0,3	3,2	0,9	2,6	2,6	3,9
	2,1	12,3	-0,2	3,5	-1,5	3,1	3,2	4,1
	0,0	0,6	-0,4	-0,3	-0,1	0,0	0,0	-0,1
	2,1	12,9	-0,6	3,2	-1,5	3,1	3,2	3,9
								0,6
								3,4
								2,5
	152	153	222	560	109	229	177	10.851
	50	65	52	102	56	84	61	2.853
								1.360
								9.358

2,5 % p. a.

Performance *hausInvest*
per 31. März 2014

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2013 - 31. März 2014) berechnet.

³ Inkl. Verkaufsgewinnen/-verlusten.

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

Immobilienportfolio (gesamt)

Deutschland (D)

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013/2014 war *hausInvest* mit 29 Immobilien in Deutschland investiert und stellt somit nach investiertem Eigenkapital wieder die wichtigste Allokation im Gesamtportfolio dar. Mit einer Gesamtperformance von 5,5 Prozent konnte das sehr gute Ergebnis aus dem Geschäftsjahr 2012/2013 nochmals übertroffen werden. Die konsequente Steigerung der Vermietungsleistung und die hierdurch realisierten positiven Auswirkungen auf den Verkehrswert in Verbindung mit einer realisierten Wertsteigerung durch den Verkauf des Objektes „Schillerhaus“ in Frankfurt am Main führte in Summe zu diesem sehr guten Ergebnis. Somit bleibt Deutschland mit seiner Allokation in Büro-, Einzelhandel-, Logistik- und Hotelimmobilien eine wesentliche Säule von *hausInvest*. Mit dem Ankauf der „Neuen Direktion Köln“ wird die zukünftige Allokation in Deutschland weiter gestärkt. Die Entwicklung des Deutschland-Portfolios beinhaltet neben dem weiteren Leerstandsabbau auch die Strategie, den Frankfurt-Anteil im Bürosegment unter wirtschaftlich sinnvollen Parametern zu reduzieren.

Frankreich (F)

Frankreich weist, gemessen am investierten Eigenkapital, die zweithöchste Allokation im *hausInvest* auf und ist gemessen am Verkehrswertvolumen der wichtigste Investitionsstandort. Mit einer Gesamtperformance von 3,9 Prozent konnte das französische Portfolio im Geschäftsjahr 2013/2014 überzeugen und den Wert aus dem Geschäftsjahr 2013/2013 mit 3,0 Prozent übertreffen. Im Wesentlichen ist die Reduzierung der Verkehrswerte aufgrund gestiegener Leerstände und zu berücksichtigender Mieterwechsel als Hauptursache der negativen Wertänderungsrendite von 1,2 Prozent zu nennen. Zu den schwächsten Objekten, gemessen an der Verkehrswertentwicklung zählen hier die Objekte „Europlaza“, „Perisud“ und „Portes de France“. Zur Stärkung der Performance wird im französischen Portfolio eine noch intensivere Betreuung im Asset-Management stattfinden, um sowohl die Vermietungsquote als auch die Entwicklung der Verkehrswerte wieder in eine positive Richtung zu bringen. Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde mit dem Verkauf des Objektes „Technopole Vélizy“ eine Reduzierung des Frankreich-Portfolios vorgenommen. Perspektivisch wird der Immobilienanteil Frankreichs durch einen gezielten Verkauf einzelner, nicht im Central Business District gelegener Objekte, reduziert. Eine wesentliche Voraussetzung ist eine entsprechende Vollvermietung der Objekte, um einen wirtschaftlich attraktiven Verkaufspreis realisieren zu können.

Großbritannien (GB)

Mit einem zweiten Rang, gemessen am Verkehrswertvolumen, konnte das britische Immobilienportfolio im Geschäftsjahr 2013/2014 das exzellente Ergebnis des Geschäftsjahres 2012/2013 in nahezu identischer Weise erzielen. Die Gesamtperformance lag bei 8,5 Prozent vor Fondskosten. Diese äußerst positive Entwicklung ist zu einem wesentlichen Teil auf die sehr positive wirtschaftliche Entwicklung des Shopping-Centers „Westfield“ zurückzuführen. Die nachhaltig erzielbaren Erträge konnten weiter gesteigert werden und führten unmittelbar zu einer positiven Wertentwicklung des Objektes. Die Wertänderungsrendite im britischen Portfolio lag mit +2,4 Prozent etwas unter dem Niveau des Vorjahres und spiegelt dennoch die positive Entwicklung sowohl auf der Vermietungsebene als auch der Investimentebene (Yields) wider. Das größte Objekt „Westfield“ ist eine fundamentale Säule des UK-Portfolios und soll eine Erweiterung erfahren, um die ungebrochene Mieternachfrage bedienen zu können. Zum Zwecke der Portfoliooptimierung wurde im Geschäftsjahr 2013/2014 das Objekt „One Snow Hill“ verkauft, so dass sich die Investitionsquote in Großbritannien reduziert hat. Die größte Herausforderung besteht aktuell in der weiteren Stabilisierung des Shopping-Centers „Victoria Square“ in Belfast sowie der Logistikimmobilie in Harlow. Eine Vermietung wird sich hier unmittelbar in einer positiven Wertentwicklung zeigen, so dass mit Nachdruck an diesen Themen gearbeitet wird.

Italien (I)

Wie im Vorjahr konnte das italienische Portfolio nur eine unterdurchschnittliche Performance erzielen. Vor Fondskosten lag das Ergebnis im Geschäftsjahr 2013/2014 bei 1,4 Prozent und somit auf dem Niveau des Vorjahres. Im Wesentlichen ist dies auf die Senkung der Verkehrswerte im Bürosektor zurückzuführen, wengleich auch im „Orio Center“ eine Abwertung durch einen Zinsschritt erfolgte. Die weiterhin positive Entwicklung im „Orio Center“ wird durch eine geplante Erweiterung des Centers untermauert, da hier weitere Ertragspotentiale gesehen werden und diese zeitnah im neuen Geschäftsjahr 2014/2015 umgesetzt werden sollen. Mit den erfolgreichen Vermietungen im „Edison Park Center“ wird der kontinuierliche Abbau des Leerstandes im Objekt weiter vorangetrieben. An der angespannten Situation im Vermietungsmarkt wird sich auch im Jahr 2014 keine kurzfristige Besserung einstellen. Eine weiterhin niedrige Performance des Bürosektors im Portfolio ist sehr wahrscheinlich.

Niederlande (NL)

Mit einem Immobilienvolumen von circa einer Milliarde Euro zum Geschäftsjahr 2013/2014 weist die Niederlande den vierthöchsten Anteil im Portfolio auf. Aufgrund der negativen Entwicklungen am gewerblichen Immobilienmarkt in den Niederlanden (hohe Incentive-Pakete, extrem hohes Flächenangebot) konnte mit einer Gesamtperformance vor Fondskosten in Höhe von 1,5 Prozent ein unterdurchschnittliches Ergebnis erzielt werden. In Summe wurde das Portfolio um circa 24,3 Millionen Euro abgewertet, dies führt auch zu einer negativen Wertentwicklungsrendite in Höhe von -2,7 Prozent. Zukünftig wird das niederländische Portfolio weiter reduziert werden und hierbei eine unterdurchschnittliche Performance erzielen. Die Reduzierung des Leerstandes hat weiterhin die oberste Priorität.

Singapur (SGP)

Mit einer Gesamtperformance im Geschäftsjahr 2013/2014 von 3,2 Prozent vor Fondskosten konnte Singapur die schwache Performance aus dem Vorjahr mit 0,5 Prozent vor Fondskosten erheblich übertreffen. Die positive Entwicklung, sowohl an den Vermietungs- als auch Investmentmärkten, führte in Summe zu einer nur leicht negativen Wertentwicklung in Höhe von -0,1 Prozent. Die Vermietungsquote ist mit circa 96 Prozent als überdurchschnittlich gut zu bezeichnen. Es wird eine stabile Entwicklung erwartet.

Japan (JP)

Das Geschäftsjahr 2012/2013 wurde im japanischen Immobilienportfolio mit einer Gesamtperformance von -10,5 Prozent vor Fondskosten beendet. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2013/2014 konnte ein positives Gesamtergebnis in Höhe von -0,6 Prozent vor Fondskosten realisiert werden. Das Ergebnis ist erheblich positiver aber dennoch unbefriedigend für *hausInvest*. Die positive Entwicklung erfolgte aufgrund der guten Vermietungs-Entwicklung im Objekt „Kamiyacho“, da hier aktuell ein Vermietungsstand oberhalb von 80 Prozent erzielt werden konnte. Es ist zu erwarten, dass im Geschäftsjahr 2013/2014 eine Vollvermietung des Büroobjektes wahrscheinlich ist.

Luxembourg (L)

Die drei Immobilien „Président A, B und C“ in Luxemburg konnten mit einem Gesamtergebnis vor Fondskosten in Höhe von +3,1 Prozent positiv zum Ergebnis beitragen, wenngleich das Vorjahresergebnis von 3,3 Prozent nicht erzielt werden konnte. Im Wesentlichen lag dies an einem reduzierten Verkehrswert im Gebäude „Président B“, da der Hauptmieter das Objekt verlassen hat. Das Objekt ist aktuell wieder voll vermietet, so dass wir im Geschäftsjahr

2014/2015 eine positive Entwicklung für Luxemburg erwarten. Der Leerstand ist in Höhe von circa 19 Prozent nicht zufriedenstellend und wird im laufenden Geschäftsjahr 2014/2015 weiter abgebaut. Insgesamt ist der Markt stabil, so dass hier zukünftig ein wirtschaftlich besseres Ergebnis erwartet wird.

Portugal (P)

Die portugiesischen Objekte erzielten nach Fondskosten eine Gesamtperformance in Höhe von -2,4 Prozent. Somit konnte das Vorjahresergebnis in Höhe von -0,5 Prozent nicht erzielt werden und die Objekte in Portugal konnten sich der negativen wirtschaftlichen Entwicklung des Landes nicht entziehen. Sowohl die Mietertragssituation als auch die Entwicklung der Verkehrswerte waren negativ und führten in Summe zu einer Abwertung in Höhe von circa 12 Millionen Euro. Für ein Portfolio mit einem Verkehrswertvolumen von circa 200 Millionen Euro stellt dieser Wert eine hohe negative Entwicklung dar. Die Shopping-Center in Faro als auch in Lissabon waren in gleichem Maße betroffen, da eine Anpassung der Liegenschaftszinssätze die Abwertungen maßgeblich negativ beeinflussten. Für Portugal wird eine weiterhin unterdurchschnittliche Verzinsung im Geschäftsjahr 2014/2015 erwartet.

Schweden (S)

Das schwedische Portfolio konnte mit einem Gesamtergebnis in Höhe von -10,7 Prozent nur ein sehr unterdurchschnittliches Ergebnis erwirtschaften. Sowohl das Objekt „Malmö Plaza“ als auch das Büroobjekt „Solna Port“ wurden abgewertet um der aktuellen Situation gerecht zu werden. Das Shopping-Center „Malmö Plaza“ steht inmitten einer kompletten Umstrukturierung inklusive Repositionierung des Mietermixes. Die geplante Fertigstellung hat sich auf das zweite Quartal 2015 verschoben. Neben dem Shopping-Center steht das Büroobjekt „Solna Port“ mit dem Auszug des Hauptmieters Skanska vor einer Neuvermietung und stellt die größte Herausforderung dar. Jede erfolgreiche Vermietung wird sich unmittelbar positiv auf das Ergebnis auswirken, so dass wir im neuen Geschäftsjahr 2014/2015 mit einem besseren Ergebnis planen als im Geschäftsjahr 2013/2014.

Österreich (AT)

Mit einem Gesamtergebnis in Höhe von 4,6 Prozent erzielten die österreichischen Objekte ein sehr gutes Ergebnis und konnten, analog zu Deutschland, eine Steigerung des Ergebnisses erzielen. Die Vermietungsquote von circa 95 Prozent bestätigt die positive Entwicklung und ist ein Spiegelbild der guten Vermietungsleistungen. Wir erwarten aus dem österreichischen Portfolio zukünftig weiterhin positive Ergebnisse.

Spanien (ES)

Spanien konnte sich, ähnlich wie Portugal, der negativen wirtschaftlichen Lage nicht entziehen und im Geschäftsjahr 2013/2014 nur noch ein unterdurchschnittliches Ergebnis in Höhe von 2,3 Prozent erwirtschaften. Sowohl das Netto-Bewirtschaftungsergebnis als auch die Wertentwicklung waren rückläufig. Mit einer negativen Wertänderungsrendite von -2,9 Prozent konnte das Objekt in Girona im Geschäftsjahr 2013/2014 nicht überzeugen. Dennoch betrachten wir die Immobilie als eine sehr gute Investition und erwarten für 2014/2015 eine Stabilisierung der Ergebnisse.

Tschechien (CZ)

Mit den zwei Objekten in Tschechien konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013/2014 ein Ergebnis in Höhe von 3,1 Prozent vor Fondskosten erzielt werden. Im direkten Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Einbruch in Höhe von 9,6 Prozentpunkten. Die leicht positive Verkehrswertentwicklung im Shopping-Center „Metropole“ wurde durch eine erhebliche Abwertung im Objekt „Charles Square Center“ überschattet. Das Büroobjekt erfuhr im Geschäftsjahr 2013/2014 eine Abwertung in Höhe von 7,5 Millionen Euro und spiegelt sowohl die aktuelle Situation am Prager Büroimmobilienmarkt wider als auch den Auszug des Hauptmieters Ernst & Young im Dezember 2013. Wir erwarten für das Objekt „Charles Square Center“ eine weitere Reduzierung des Verkehrswertes und somit Belastung für das Ergebnis im tschechischen Portfolio.

Finnland (FIN)

Das Gesamtergebnis im finnischen Portfolio mit 2,1 Prozent vor Fondskosten konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013/2014 nicht vollends überzeugen, lag jedoch über dem Vorjahreswert von -1,4 Prozent. Mit einer Wertänderungsrendite in Höhe von -1,9 Prozent konnte die Abwertung reduziert jedoch noch nicht gestoppt werden. Die aktuellen Vermietungen im Be-

stand sowie die Aufwendungen für den Leerstandsabbau werden auch im neuen Geschäftsjahr zu einem schwachen Ergebnis im finnischen Portfolio führen.

Belgien (B)

Das belgische Portfolio konnte wie in den Vorjahren positiv zum Ergebnis beitragen und erzielte eine gute Gesamtperformance vor Fondskosten in Höhe von +3,2 Prozent. Es wird zeitnah eine Verlängerung des bestehenden Mietvertrages zur Stabilisierung des Cash-Flows angestrebt.

Türkei (TR)

Das zweitkleinste Investitionsland Türkei auf Rang sechzehn hat während des Geschäftsjahres 2013/14 eine weit überdurchschnittliche Gesamtperformance vor Fondskosten in Höhe von 12,9 Prozent erzielt. Aufgrund der anhaltend positiven Nachfrage der Konsumenten im Shopping-Center „Bornova Center“ ist auch für das nächste Geschäftsjahr eine positive Entwicklung zu erwarten, wenngleich die Abwertung der türkischen Lira zum Euro beobachtet werden muss.

Polen (PL)

Für unsere polnischen Objekte in Warschau ist das Geschäftsjahr 2013/2014 mit einem Gesamtergebnis in Höhe von -1,5 Prozent sehr negativ verlaufen. Die aktuellen Vermietungen im Objekt „Tulipan“ zeigen, dass der Warschauer Büroimmobilienmarkt sehr fragil geworden ist und die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist. Die Incentive-Pakete und Mietpreisreduzierungen belasten das Ergebnis in Polen erheblich und führten zu einer Wertänderungsrendite in Höhe von -5,6 Prozent. Auch zukünftig wird das polnische Portfolio aufgrund der angespannten Situation am Büromarkt das Gesamtergebnis im *hausInvest* belasten.

Informationen zu Wertänderungen

Im Geschäftsjahr 2013/2014 erzielte *hausInvest* eine absolute Wertänderung laut Verkehrswertgutachten in Höhe von -59,4 Millionen Euro. Diese gesamte Wertänderung setzt sich aus positiven Wertänderungen in Höhe von circa 119,8 Millionen Euro und negativen Wertänderungen in Höhe von circa -179,2 Millionen Euro zusammen.

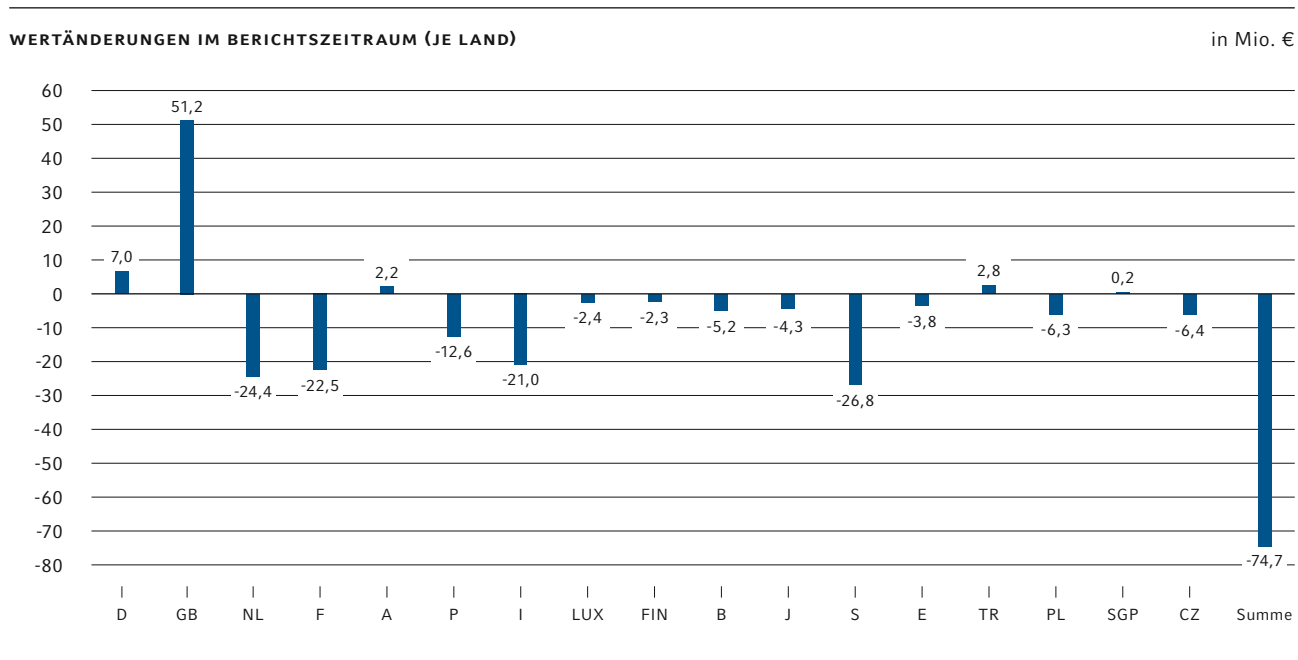
Eine detaillierte Betrachtung der einzelnen Länderportfolien zeigt eine hohe Spannweite in den Portfolien auf. Mit einem sehr hohen negativen Beitrag im Geschäftsjahr 2013/2014 konnten die Länder Schweden, Niederlande, Frankreich, Italien und Portugal nur unterdurchschnittlich zum Wertänderungsergebnis beitragen. Äußerst positiv ist die Entwicklung in den Kernportfolien Großbritannien und Deutschland zu nennen, aber auch Österreich, Türkei und Singapur haben sehr positiv zum Wertänderungsergebnis beigetragen.

Den wirtschaftlich negativsten Wertbeitrag erzielte das Land Schweden mit der Abwertung des Shopping-Centers „Malmö Plaza“ als auch des Büroobjektes „Solna Port“. In Summe wurde das Portfolio um circa 24,5 Millionen Euro abgewertet. Diese Abwertungen sind sowohl auf die Umstrukturierung des Shopping-Centers als auch den Auszug des Hauptmieters in „Solna Port“ zurückzuführen.

Das niederländische Portfolio weist nach Schweden mit circa 24,4 Millionen Euro das nominal zweitschwächste Wertänderungsergebnis aus. Hierbei wurden die Immobilien „Elsevier“ in Amsterdam, „Cirquada“ in Utrecht und „ten thirty“ in Amstelveen am Stärksten abgewertet. Im französischen Immobilienportfolio konnten die positiven Entwicklungen im Objekt „Arcs de Seine“ die negative Einschätzung zu den Objekten „Europlaza“, „Perisud“ und „Eurosquare II“ nicht kompensieren und dies führte in Summe zu einer Gesamtabwertung in Höhe von circa 23 Millionen Euro. Gemessen am Liegenschaftsvermögen in Höhe von circa 2.484 Millionen Euro beträgt die Abwertung circa -0,93 Prozent.

Die Portfolien Italien, Portugal, Belgien, Japan, Luxemburg, Finnland, Spanien, Polen und Tschechien erwirtschafteten in Summe ein negatives Ergebnis in Höhe von circa 59,4 Millionen Euro. Positiv entwickelten sich die Portfolien in Österreich, Türkei und Singapur mit einem Ergebnisbeitrag in Höhe von circa 12 Millionen Euro.

Mit der Aufwertung der größten Immobilie „Westfield“ in London sowie der erfolgreichen Umsetzung der Vermietungsstrategie in Deutschland konnten hier positive Wertänderungen in Höhe von insgesamt circa 59,9 Millionen Euro erwirtschaftet werden, so dass die negative Entwicklung der Verkehrswerte in den anderen Portfolien teilweise 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

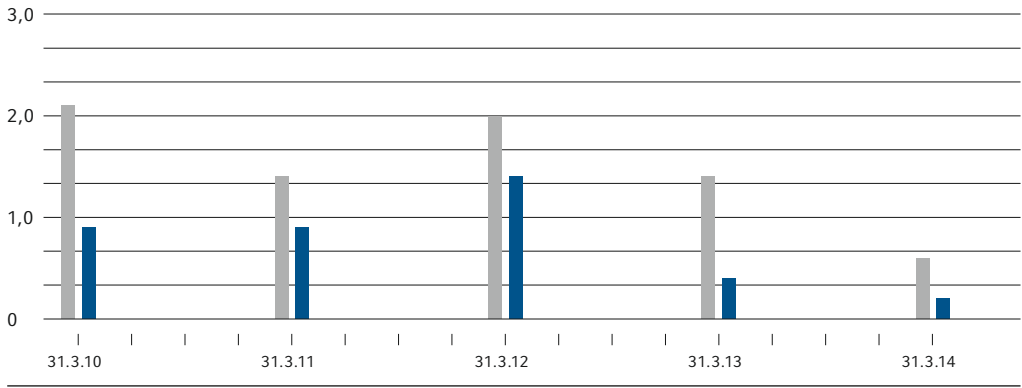
Ziel der Liquiditätssteuerung ist ein liquides, risikoarmes Liquiditätsportfolio. Mögliche Kursverluste sollen weitestgehend vermieden werden. Um dies zu erreichen, wird derzeit die gesamte Liquidität ausschließlich in Tages- und Termingeldern mit Laufzeiten von bis zu zwölf Monaten angelegt. Die Performance 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* 14,79 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 Termingeldern mit Laufzeiten von bis zu einem Jahr investiert sind.

VERGLEICH LIQUIDITÄTSVERZINSUNG HAUSINVEST MIT 3-MONATS-EURIBOR INDEX in %
 (31. MÄRZ 2010–31. MÄRZ 2014)

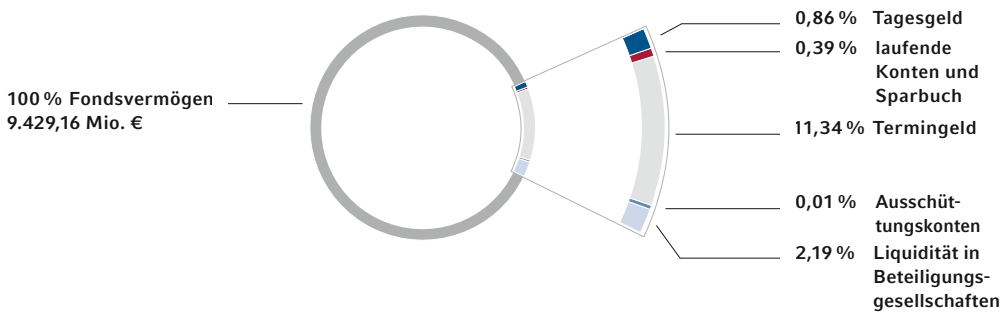


Der Euribor (Euro InterBank Offered Rate) ist der Zinssatz für Termingelder in € im Interbankengeschäft. Die Grafik zeigt den Mittelwert auf **täglicher** Basis des 3-Monats-Euribor zum 31.3. eines Jahres im Vergleich zur Liquiditätsverzinsung des *hausInvest* p.a.

■ 3-Monats-Euribor (Mittelwert)
 ■ Liquiditätsverzinsung *hausInvest*¹

Quelle: Bloomberg, Commerz Real

ÜBERSICHT LIQUIDITÄTSANLAGEN



Stand: 31. März 2014

ZUSAMMENSETZUNG DER FONDSLIQUIDITÄT

Art	Mio. €	in % FV
Tagesgeld	80,85	0,86 %
Termingeld	1.068,97	11,34 %
Laufende Konten und Spargbuch	37,34	0,39 %
Ausschüttungskonten	0,74	0,01 %
Liquiditätsanlagen laut Vermögensaufstellung	1.187,90	12,60 %
Liquidität in Beteiligungs-Gesellschaften	206,65	2,19 %
Bruttoliquidität	1.394,55	14,79 %
Fondsvermögen	9.429,16	

Stand: 31. März 2014

Zum Stichtag betrug die Bruttoliquiditätsquote von *hausInvest* 14,8 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.

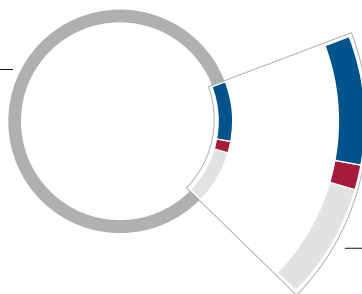
Somit wirken sich Wechselkursveränderungen aufgrund der Absicherung nur geringfügig aus. Die offenen Fremdwährungspositionen werden fortlaufend überprüft und gegebenenfalls reduziert.

FREMDWÄHRUNGSPPOSITION ZUM STICHTAG – GROSSBRITANNIEN

in GBP

VERMÖGEN

1.425,56 Mio
Immobilien



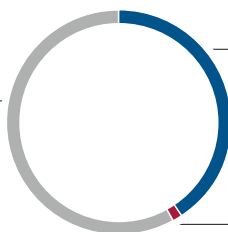
149,62 Mio.
Beteiligungen an
Immobilien-Gesell-
schaften

26,70 Mio.
Liquiditätsanlagen

132,93 Mio.
Sonstige Vermögens-
gegenstände

WÄHRUNGSSICHERUNG

1.005,00 Mio.
Devisentermingeschäfte



707,76 Mio.
Rückstellungen/
Verbindlichkeiten
(inklusive Kredite)

22,05 Mio.
ungesicherte Fremd-
währungsposition

EUR-GBP: Das Britische Pfund startete 2013 aus der Defensive. Die Kombination von niedrigem Wachstum und relativ hoher Inflation drückten auf das Pfund. Investoren stellten ihre GBP-Positionen dementsprechend aggressiv glatt, so dass EUR-GBP bei 0,88 gehandelt wurden. Seit März hat das Pfund jedoch aufgrund von zwei Faktoren eine beeindruckende Erholung erlebt: Die Inflation fiel deutlich, was die Kaufkraft erhöhte und auch das Wirtschaftswachstum sprang wieder an, nachdem Vertrauen und Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt zunahmen. Im Laufe des Jahres begann die Arbeitslosigkeit überraschend deutlich zu fallen, weshalb der Forward-Guidance-Schwellenwert von 7 Prozent der Bank of England (BoE), bis zu dem die Zinsen nicht steigen würden, innerhalb weniger Monate überholt war. Zum Jahresende verzeichnete das Pfund die beste Performance im G10-Universum. (Dr. Jörg Krämer, Chefvolkswirt der Commerzbank AG)

EUR-CAD: Das Vermögen in Kanada beträgt zum 31. März 2014 0,88 Millionen Kanadische Dollar. Es setzt sich aus Liquiditätsanlagen (0,16 Millionen Kanadische Dollar) und sonstigen Vermögensgegenständen (0,53 Millionen Kanadische Dollar) zusammen sowie aus dem Beteiligungswert einer Immobilien-Gesellschaft, deren Immobilie bereits in den Vorjahren verkauft wurde (0,19 Millionen Kanadische Dollar werden in der Gesellschaft noch in Form von Bankguthaben gehalten). Dem Vermögen in Kanadischen Dollar stehen Rückstellungen und Verbindlichkeiten von insgesamt 0,09 Millionen Kanadischen Dollar gegenüber, so dass zum Stichtag ungesicherte Vermögenspositionen in Höhe von 0,79 Millionen Kanadischen Dollar bestanden (0,01 Prozent des Fondsvermögens).

EUR-SGD: Die Wirtschaft wuchs 2013 mit 4,1 Prozent (2012: 1,9 Prozent) stärker als erwartet. Das Ergebnis lag am oberen Ende der Regierungserwartungen und wurde von einem robusten

Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

	Großbritannien Mio. GBP	Japan Mio. JPY	Kanada Mio. CAD
Immobilien	1.425,56	14.114,00	0,00
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	149,62	4.954,08	0,19
Liquiditätsanlagen	26,70	589,80	0,16
Sonstige Vermögensgegenstände	132,93	14.132,69	0,53
Gesamtvermögen	1.734,81	33.790,57	0,88
Verbindlichkeiten	-665,71	-7.575,46	0,00
Rückstellungen	-42,05	-20,57	-0,09
Nettovermögen	1.027,05	26.194,54	0,79
Devisentermingeschäfte	1.005,00	25.030,00	0,00
Ungesicherte Position	22,05	1.164,54	0,79
	26,70 Mio. €	8,28 Mio. €	0,52 Mio. €
in % des Fondsvermögens	0,28 %	0,09 %	0,01 %
Fondsvermögen in Mio. €	9.429,16		

99,30%

gesicherte
Fremdwährungspositionen
per 31. März 2014

einheimischen Sektor getrieben, statt wie gewöhnlich vom Exportsektor. Im Einzelnen war die Entwicklung zurückzuführen auf 1) einen starken Dienstleistungssektor, also z. B. Tourismus und Einzelhandel, wobei diese wiederum von einer Arbeitslosigkeit von nur 1,8 Prozent Ende 2013 gestützt wurden; 2) dem Bausektor – aufgrund von Hausbau- und Infrastrukturprojekten, die auf einen 30-Prozentigen Anstieg der Bevölkerung in den vergangenen 10 Jahren auf 5,4 Millionen Ende 2013 zurückzuführen sind. Der schnelle Anstieg der Bevölkerung zusammen mit der hohen globalen Liquidität hat die Hauspreise und die Inflation in die Höhe getrieben. Daher hat die Monetary Authority of Singapore (MAS) im April 2010 eine Politik der Geldverknappung verfolgt, die mit Ausnahme kleinerer Anpassungen seither unverändert fortbesteht. Abgesehen von zahlreichen Maßnahmen zur Abkühlung des Immobilienmarkts hat die restriktivere Geldpolitik dazu beigetragen, die Gesamtinflation von ihrem Höchststand von 5,2 Prozent in 2011 auf 2,4 Prozent in 2013 zu senken. Abgesehen vom Kampf gegen die Inflation war das Hauptziel der Politik in jüngsten Jahren eine Restrukturierung der Wirtschaft zur Erhöhung der allgemeinen Produktivität. Ein stärkerer Singapur Dollar sowie zahlreiche haushaltspolitische Schritte sollen dazu beitragen, die Umstellung hin zu Industriebereichen mit einer höheren Wertschöpfung, wie dem Pharma- oder Dienstleistungssektor zu unterstützen.

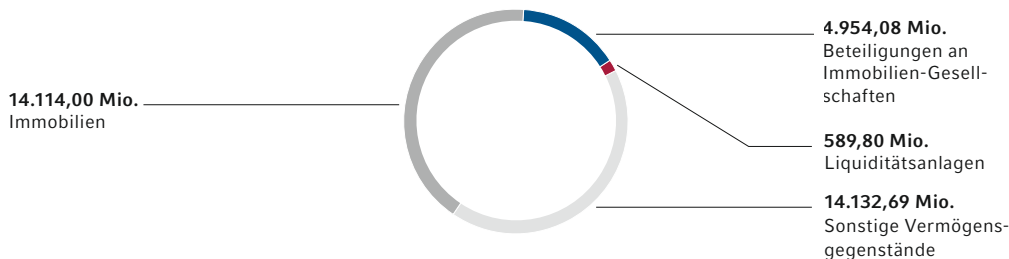
(Dr. Jörg Krämer, Chefvolkswirt der Commerzbank AG)

EUR-PLN: Das Vermögen in Polen beträgt zum 31. März 2014 4,14 Millionen Polnische Zloty (0,99 Millionen Euro) und setzt sich aus Liquiditätsanlagen (2,30 Millionen Polnische Zloty) und sonstigen Vermögensgegenständen (1,84 Millionen Polnische Zloty) zusammen. Die Währungsabsicherung erfolgt durch Rückstellungen/Verbindlichkeiten (2,85 Millionen Polnische Zloty). Somit ergeben sich zum Stichtag ungesicherte Vermögenspositionen in Höhe von 1,29 Millionen Polnische Zloty (0,003 Prozent des Fondsvermögens).

	Polen Mio. PLN	Schweden Mio. SEK	Singapur Mio. SGD	Türkei Mio. TRY
	0,00	2.830,60	0,00	0,00
	0,00	0,00	485,73	0,00
	2,30	14,18	0,05	6,60
	1,84	98,07	322,13	2,03
	4,14	2.942,85	807,91	8,63
	-0,10	-1.345,05	0,00	-4,32
	-2,75	-113,16	-0,23	-4,28
	1,29	1.484,64	807,68	0,03
	0,00	1.441,00	774,60	0,00
	1,29	43,64	33,08	0,03
	0,31 Mio. €	4,89 Mio. €	19,10 Mio. €	0,01 Mio. €
	0,00 %	0,05 %	0,20 %	0,00 %

FREMDWÄHRUNGSPPOSITION ZUM STICHTAG – JAPAN

in JPY

VERMÖGEN

Stand: 31. März 2014

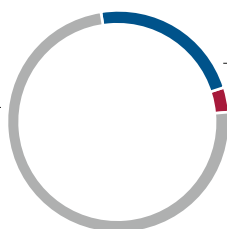
EUR-SEK: Nach einem guten Start für die Schwedische Krone in das Jahr 2013, der EUR-SEK bis auf Tiefs im Bereich von knapp 8,25 fallen ließ, gab die Schwedische Krone im Jahresverlauf deutlich nach. Zum einen zeigte sich der Euro angesichts der Eindämmung der Schuldenkrise deutlich widerstandsfähiger, als viele erwartet hatten. Außerdem kämpfte die schwedische Wirtschaft, die exportgetrieben ist und sehr an der Wirtschaft der Eurozone hängt, mit der schwachen konjunkturellen Entwicklung in den Abnehmerländern ihrer Waren. Zum anderen wurde aber auch ein Problem der Riksbank immer deutlicher: die niedrige Inflation. Trotz der langsamen Erholung der Wirtschaft blieb die Inflation im Jahr 2013 nahe an oder sogar unter der Nulllinie. Zum Jahresende entschloss sich daher die Riksbank, trotz der hohen und steigenden privaten Verschuldung aufgrund des niedrigen Zinsniveaus, den Leitzins noch einmal um 25 Basispunkte auf 0,75 Prozent zu senken. Im Zuge der Zinssenkungsspekulationen gab die Krone im Dezember 2013 stark nach und EUR-SEK markierte Hochs im Bereich von 9,10. (Dr. Jörg Krämer, Chefvolkswirt der Commerzbank AG)

EUR-TRY: Das Vermögen in der Türkei beträgt zum 31. März 2014 8,63 Millionen Türkische Lira (2,87 Millionen Euro) und setzt sich aus Liquiditätsanlagen (6,60 Millionen Türkische Lira) und sonstigen Vermögensgegenständen (2,03 Millionen Türkische Lira) zusammen. Die Währungsabsicherung erfolgt durch Rückstellungen/Verbindlichkeiten (8,60 Millionen Türkische Lira). Somit ergeben sich zum Stichtag ungesicherte Vermögenspositionen in Höhe von 0,03 Millionen Türkische Lira (0,0001 Prozent des Fondsvermögens).

in JPY

WÄHRUNGSSICHERUNG

25.030,00 Mio.
Devisentermingeschäfte



7.596,03 Mio.
Rückstellungen/
Verbindlichkeiten
(inklusive Kredite)

1.164,54 Mio.
ungesicherte Fremdwährungsposition

Stand: 31. März 2014

EUR-JPY: Der JPY war 2013, wie schon 2012, die am schlechtesten performende G10-Währung. Ende 2012 hat Shinzo Abe das Amt des Premierministers übernommen und umgehend ein Konjunkturprogramm („Abenomics“) bestehend aus expansiver Geldpolitik, Fiskalpolitik und Reformplänen mit dem Ziel in die Wege geleitet, Wachstum und Inflation wieder anzukurbeln. Die bereits expansive Geldpolitik wurde weiter gelockert. Unter anderem verkündete die Bank of Japan (BoJ) im April, dass sie innerhalb von zwei Jahren die Geldbasis verdoppeln wolle. Im Jahresverlauf 2013 wertete der JPY daraufhin kontinuierlich ab und verlor über 20 Prozent gegenüber dem Euro. Zunehmende fundamentale Probleme deuten auf eine anhaltende Yen-Schwäche hin: Erste Erfolge der Abenomics erscheinen angesichts der rapide zunehmenden Staatsschulden teuer erkaufte, und das sich seit Ende 2013 abzeichnende Leistungsbilanzdefizit kann Japan auf Dauer nicht finanzieren. EUR-JPY endete 2013 auf dem höchsten Stand seit 2008 bei 144. (Dr. Jörg Krämer, Chefvolkswirt der Commerzbank AG)

EUR-CZK: Es besteht eine ungesicherte Fremdwährungsposition in Tschechischen Kronen in Höhe von 6,7 Millionen Euro bzw. 0,07 Prozent des Fondsvermögens.

Das gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 3.141,25 Millionen Euro. Durch Darlehen, Devisentermingeschäfte sowie Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten sind 99,30 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 0,70 Prozent des Fondsvermögens.

Währungssicherungsgeschäfte

BESTEHENDE WÄHRUNGSSICHERUNGSGESCHÄFTE ZUM 31. MÄRZ 2014

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	(Kauf gegen €)	Kurswert Endfälligkeit	Kurswert Stichtag	Nicht realisierter Gewinn/Verlust am Stichtag
GBP	209.000.000,00	253.879.922,44	252.913.101,34	966.821,10
GBP	796.000.000,00	936.555.566,71	962.989.375,03	-26.433.808,32
				-25.466.987,22
JPY	22.930.000.000,00	175.699.289,33	163.203.925,87	12.495.363,46
JPY	2.100.000.000,00	14.784.255,47	14.969.615,96	-185.360,49
				12.310.002,97
SEK	1.196.000.000,00	135.266.530,51	133.926.673,81	1.339.856,70
SEK	245.000.000,00	27.209.016,41	27.454.884,27	-245.867,86
				1.093.988,84
SGD	634.600.000,00	374.008.871,12	366.502.725,19	7.506.145,93
SGD	140.000.000,00	79.871.548,77	80.859.219,98	-987.671,21
				6.518.474,72

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	1.496.500.000,00	1.824.552.968,51	53.451.282,80	41.699.032,12
JPY	30.900.000.000,00	292.878.239,09	60.096.010,00	40.136.624,90
SEK	2.502.000.000,00	290.606.896,90	6.367.464,69	-2.317.868,71
SGD	1.531.000.000,00	938.975.185,29	27.816.708,60	-4.998.006,76
			147.731.466,09	74.519.781,55
				73.211.684,54

WÄHREND DES BERICHTSZEITRAUMES AUSGELAUFENE WÄHRUNGSSICHERUNGSGESCHÄFTE MIT REALISIERTEM VERLUST in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
GBP	1.628.000.000,00	1.925.982.479,19	-27.809.115,93	-8.240.379,72	-19.568.736,21
JPY	2.350.000.000,00	16.466.037,92	-402.815,72	0,00	-402.815,72
SEK	1.136.000.000,00	128.216.998,15	-1.608.132,47	-4.401.443,73	2.793.311,26
SGD	113.600.000,00	69.033.324,95	-472.388,83	-734.105,77	261.716,94
			-30.292.452,95	-13.375.929,22	-16.916.523,73

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
JPY	150.000.000,00	1.231.323,89	-73.648,50	15.370,50	-89.019,00
			-73.648,50	15.370,50	-89.019,00

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	
GBP	737.500.000,00	886.405.675,67	8.746.148,56	0,00	8.746.148,56
GBP	1.354.000.000,00	1.611.156.936,83	0,00	-16.637.088,20	-16.637.088,20
JPY	4.450.000.000,00	32.904.973,04	577.776,64	0,00	577.776,64
JPY	2.350.000.000,00	16.466.037,92	0,00	-402.815,72	-402.815,72
SEK	1.412.000.000,00	161.859.320,98	2.954.744,99	0,00	2.954.744,99
SEK	515.000.000,00	57.927.292,16	0,00	-430.750,53	-430.750,53
SGD	805.400.000,00	487.978.713,77	14.241.157,35	0,00	14.241.157,35
SGD	52.800.000,00	31.529.879,94	0,00	-30.380,43	-30.380,43
			26.519.827,54	-17.501.034,88	9.018.792,66

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 €)
GBP	833.500.000,00	23	0,00	0
JPY	19.380.000.000,00	7	0,00	0
SEK	60.000.000,00	3	0,00	0
SGD	757.500.000,00	13	0,00	0

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 30,05 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 – hat das Finanzierungsmanagement eine immer größere Bedeutung im Fondsmanagement eines Offenen Immobilienfonds erlangt. Die Aufnahme von Fremdkapital schafft die Grundlage dafür, Kapitalstrukturen steuerlich optimal zu nutzen und Wechselkursrisiken bei Fremdwährungspositionen abzusichern.

23,0%

Fremdfinanzierungsquote
per 31. März 2014

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 2.498,91 Millionen Euro weist *hausInvest* zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote in Summe des gesamten Immobilienvermögens von 22,96 Prozent, verteilt auf 38 Kredite, aus. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Bankkredite beträgt 707,72 Millionen Euro, hiervon haftet das Sondervermögen für Kredite in Höhe von 369,58 Millionen Euro gemäß § 69 Abs. 2 InvG.

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. 54,8 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 45,2 Prozent in Fremdwährung.

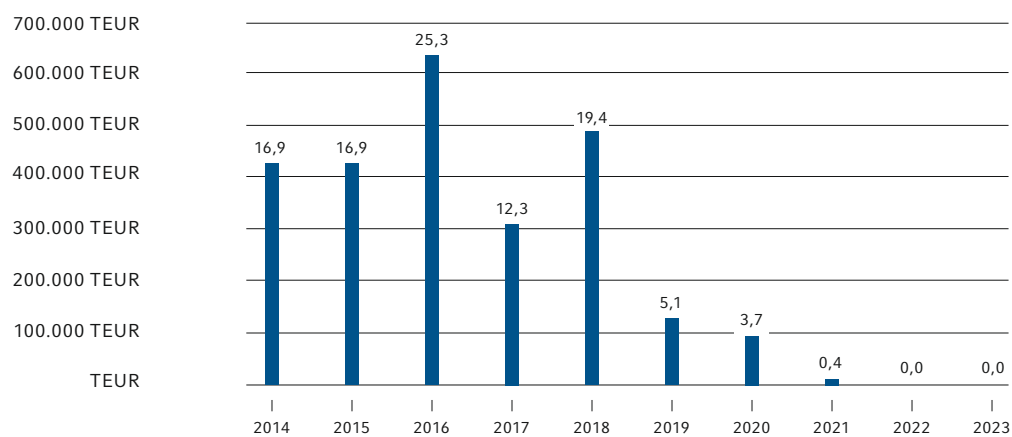
Die Absicherung gegenüber dem Kreditgeber erfolgt überwiegend durch Grundpfandrechte sowie durch Sicherungsabtretung der Aufwendungsersatzansprüche. Erklärtes Ziel des Fondsmanagements ist ein ausgewogenes Verhältnis von variabler und fester Zinsbindung im Rahmen eines pro-aktiven Finanzierungsmanagements.

ÜBERSICHT KREDITE KREDITVOLUMEN NACH LÄNDERN

	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrs- wert aller Fonds- immobilien in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
Grossbritannien	833.961	40,0	3,8
Frankreich	805.012	32,4	2,4
Niederlande	231.383	23,0	2,7
Schweden	147.027	46,3	3,6
Singapur	99.038	18,1	2,0
Türkei	65.000	35,2	1,6
Tschechien	64.000	28,4	1,4
Polen	55.500	50,7	3,1
Belgien	50.000	28,5	1,8
Finnland	50.000	33,8	1,9
Japan	49.787	21,7	1,8
Italien	48.200	6,3	2,0
Gesamt	2.498.908	22,96	2,9

ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE KREDITVOLUMEN

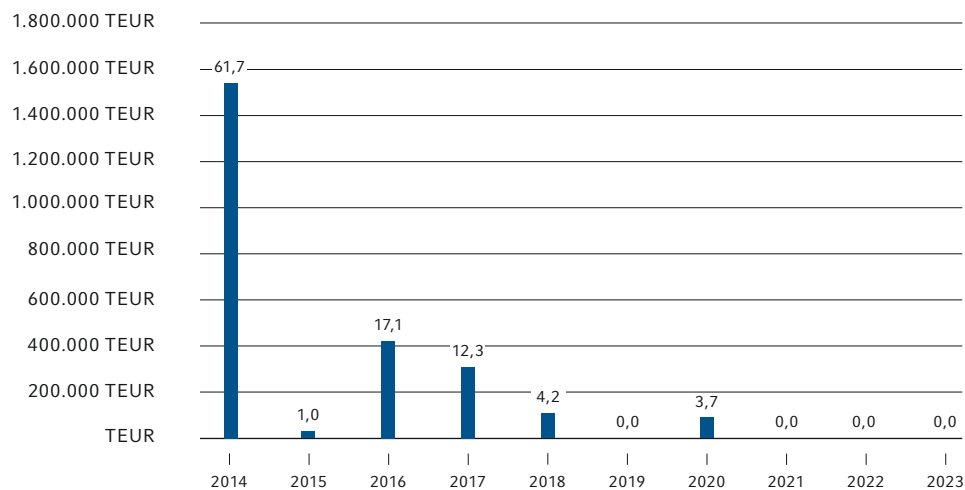
in % des Kreditvolumens



LAUFZEIT DER ZINSFESTSCHREIBUNG NACH LÄNDERN in % des Kreditvolumens

	Unter 1 Jahr	1–2 Jahre	2–5 Jahre	5–10 Jahre	Über 10 Jahre
Grossbritannien	12,4	1,9	19,0	–	–
Frankreich	19,6	–	12,6	–	–
Niederlande	6,3	1,0	–	2,0	–
Schweden	5,9	–	–	–	–
Singapur	4,0	–	–	–	–
Türkei	2,6	–	–	–	–
Tschechien	2,6	–	–	–	–
Polen	0,9	–	–	1,3	–
Belgien	2,0	–	–	–	–
Finnland	1,6	–	–	0,4	–
Japan	2,0	–	–	–	–
Italien	1,9	–	–	–	–
Gesamt	61,8	2,9	31,6	3,7	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 Anteilpreise 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 Kapitalanlagegesellschaften 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 Risikosteuerung werden initiiert. Bei Leistungen, die die Kapitalanlagegesellschaft (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 KAG 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. Kapitalanlagegesellschaften 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 KAG 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 Kapitalanlagegesellschaften 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 Kapitalanlagegesellschaften 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 Kapitalanlagegesellschaften 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 KAG 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.

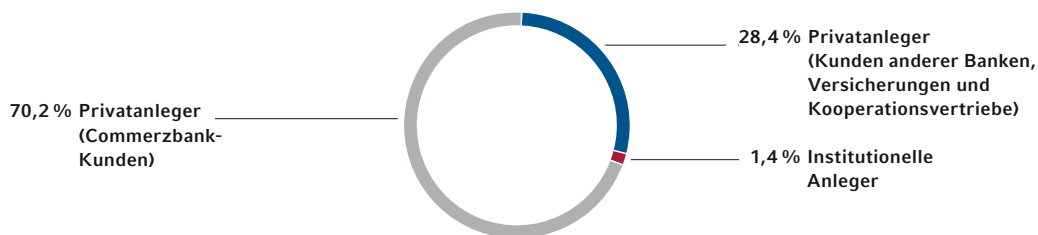
Anlegerstruktur

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. 98,6 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 und damit Anteilscheinrückgaben von Anlegern jederzeit bedienen zu können.

98,6 %

Privatanleger

ANLEGERSTRUKTUR DES HAUSINVEST¹



¹ Bezieht sich auf 100 % des Fondsvermögens per 31. März 2014

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. April 2013 bis 31. März 2014

in €

		in €
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		9.307.845.760,67
1. Ausschüttung für das Vorjahr ¹		-280.971.869,13
2. Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile ²		526.666,95
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto) ³		175.449.672,00
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	818.064.557,36	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	-642.614.885,36	
4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-5.647.995,16
5. Ordentlicher Nettoertrag ⁴		276.272.693,12
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁵		8.957.428,01
bei Immobilien	9.771.559,34	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-814.131,33	
7. Realisierte Gewinne ⁶		163.725.604,33
bei Immobilien	15.994.138,24	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
bei Devisentermingeschäften	147.731.466,09	
8. Realisierte Verluste ⁶		-52.822.931,58
bei Immobilien	-22.456.830,13	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
bei Devisentermingeschäften	-30.366.101,45	
9. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste		-164.171.352,65
a) Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne ⁷		
bei im Bestand befindlichen Immobilien	94.958.402,92	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	44.372.797,16	
bei Devisentermingeschäften	19.922.466,53	
b) Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste ⁷		
bei im Bestand befindlichen Immobilien	-120.709.498,05	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-45.029.312,28	
bei Devisentermingeschäften	-25.466.987,22	
c) Ausbuchung der nicht realisierten Wertänderungen der Vorjahre ⁷		
bei im Berichtsjahr veräußerten Immobilien	-9.774.648,21	
bei im Berichtsjahr veräußerten Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
bei im Berichtsjahr geschlossenen Devisentermingeschäften	-61.159.222,83	
d) Währungskursveränderungen ⁸	-61.285.350,66	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		9.429.163.676,57

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 „Ertrags- und Aufwandsrechnung“ bei der „Berechnung der Ausschüttung“ die Gesamtausschüttung).
- Zu 2 Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihre Anteile zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Mittelabfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.
- Zu 3 Die **Mittelzuflüsse aus Anteil-Verkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteil-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 Der **ordentliche Nettoertrag** ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.
- Zu 5 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 6 Die realisierten Gewinne und Verluste sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Zu 7 Die **Netto-Veränderung 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 den Sachverständigenausschuss 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.

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.

Die **Ausbuchung der nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre** aus im Berichtsjahr veräußerten Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus Wertfortschreibungen, Veränderungen der Buchwerte, dem Währungsergebnis bis zum Ende der Vorjahres aus den Liegenschaften und den zugehörigen Darlehen sowie den bis zum Ende des Vorjahres gebildeten Rückstellungen für Veräußerungsgewinnbesteuerung. Die Ausbuchung der nicht realisierten Wertänderungen der Vorjahre der im Berichtsjahr geschlossenen Devisentermingeschäfte beinhalten die bis zum Ende des Vorjahres aufgelaufenen Wertveränderungen.

Zu 8 Bei **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.

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

Erläuterung Ergebnis aus Währung unter Berücksichtigung Ergebnis aus Devisentermingeschäften (DTG)

Realisierte Gewinne aus DTG	147.731.466,09	
Realisierte Verluste aus DTG	-30.366.101,45	
Realisiertes Ergebnis der im Geschäftsjahr geschlossenen und fälligen DTG's		117.365.364,64
Ausbuchung nicht realisierte Wertänderungen der Vorjahre (Korrektur des realisierten Ergebnisses um die bereits im Vorjahr ausgewiesenen nicht realisierten Gewinne/Verluste für die im Berichtsjahr geschlossenen und fälligen DTG's)		-61.159.222,83
Ergebnis des Geschäftsjahres aus in diesem Zeitraum geschlossenen und fälligen DTG's		56.206.141,81
Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne im Geschäftsjahr aus DTG	19.922.466,53	
Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste im Geschäftsjahr aus DTG	-25.466.987,22	
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres für die noch offenen DTG's		-5.544.520,69
Ergebnis aus Devisentermingeschäften im Geschäftsjahr		50.661.621,12
Währungskursveränderungen laut Entwicklungsrechnung		-61.285.350,66
Währungskursveränderungen in realisierten Gewinnen/Verlusten abzüglich Währungskursveränderungen in der Ausbuchung nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre		1.341.887,80
Ergebnis aus Währungskursveränderungen sowie Devisentermingeschäften im Geschäftsjahr		-9.281.841,74

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. März 2014

Nach Märkten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens
I. Immobilien	7.829.942.997,97	83,04 %
1. Bebaute Grundstücke	7.537.764.618,47	79,94 %
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	284.548.379,50	3,02 %
3. Unbebaute Grundstücke	7.630.000,00	0,08 %
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.864.560.014,21	19,77 %
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.343.865.216,77	14,25 %
2. Minderheitsbeteiligungen	520.694.797,44	5,52 %
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	1.187.901.983,17	12,60 %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	1.073.164.528,31	11,38 %
Summe der Vermögensgegenstände	11.955.569.523,66	126,79 %
V. Verbindlichkeiten	2.157.093.998,71	22,88 %
VI. Rückstellungen	369.311.848,38	3,92 %
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.526.405.847,09	26,79 %
Fondsvermögen	9.429.163.676,57	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 2014

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	1.536.310.001,00	0,00	0,00	1.868.180.000,00	1.725.650.647,62
	1.528.680.001,00	0,00	0,00	1.868.180.000,00	1.725.650.647,62
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.630.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	393.958.887,37	146.081.471,58	21.092.144,52	362.283.089,48	181.115.870,89
	268.915.799,92	146.081.471,58	21.092.144,52	45.202.450,88	181.115.870,89
	125.043.087,45	0,00	0,00	317.080.638,60	0,00
	1.111.301.829,02	0,00	0,00	19.168.193,36	32.330.676,56
	111.797.309,56	0,00	89.787.744,71	72.891.270,41	160.909.114,78
	3.153.368.026,95	146.081.471,58	110.879.889,23	2.322.522.553,25	2.100.006.309,85
	67.898.337,33	0,00	57.518,25	615.054.803,90	805.843.888,22
	25.102.015,31	5.644.378,69	240.299,09	80.085.832,02	50.907.296,98
	93.000.352,64	5.644.378,69	297.817,34	695.140.635,92	856.751.185,20
	3.060.367.674,31	140.437.092,89	110.582.071,89	1.627.381.917,33	1.243.255.124,65

in €

	Italien	Japan	Kanada	Luxemburg	Niederlande
	660.090.000,00	100.384.068,28	0,00	0,00	1.006.450.000,00
	660.090.000,00	100.384.068,28	0,00	0,00	1.006.450.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	50.558.356,38	35.235.252,94	125.423,68	133.528.238,86	0,00
	50.558.356,38	35.235.252,94	0,00	133.528.238,86	0,00
	0,00	0,00	125.423,68	0,00	0,00
	1.909.025,87	4.194.876,54	103.881,76	0,00	12.329.644,76
	94.471.346,18	100.516.971,99	355.530,53	104.363.918,89	17.090.933,51
	807.028.728,43	240.331.169,75	584.835,97	237.892.157,75	1.035.870.578,27
	68.674.635,58	53.879.496,80	0,00	0,00	252.567.316,26
	30.308.369,40	146.276,03	59.927,15	4.888.080,69	93.980.854,02
	98.983.004,98	54.025.772,83	59.927,15	4.888.080,69	346.548.170,28
	708.045.723,45	186.305.396,92	524.908,82	233.004.077,06	689.322.407,99

Umlaufende Anteile (Stück)
229.147.928,937

Anteilwert (€)
41,15

Devisenkurse per 28. März 2014

Amerikanische Dollar (USD)
1 € = 1,37350 USD
Britisches Pfund (GBP) 1 € = 0,82610 GBP
Kanadische Dollar (CAD) 1 € = 1,51280 CAD
Japanische Yen (JPY) 1 € = 140,60000 JPY
Polnische Słoty (PLN) 1 € = 4,17489 PLN
Schwedische Kronen (SEK)
1 € = 8,92010 SEK
Singapur Dollar (SGD) 1 € = 1,73166 SGD
Südkoreanische Won (KRW)
1 € = 1.468,29128 KRW
Tschechische Kronen (CZK)
1 € = 27,41574 CZK
Türkische Lira (TRY) 1 € = 3,00861 TRY

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. März 2014

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

in €

	Österreich	Polen	Portugal	Schweden	Singapur
	106.300.000,00	109.550.000,00	73.500.000,00	317.328.281,07	0,00
	106.300.000,00	109.550.000,00	73.500.000,00	32.779.901,57	0,00
	0,00	0,00	0,00	284.548.379,50	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	45.469.131,59	0,00	89.187.368,33	0,00	280.499.383,43
	45.469.131,59	0,00	89.187.368,33	0,00	202.053.735,72
	0,00	0,00	0,00	0,00	78.445.647,71
	1.089.836,25	575.820,59	870.865,68	1.589.601,57	26.871,87
	3.657.238,48	1.858.505,82	45.736.596,51	10.994.577,83	186.026.470,83
	156.516.206,32	111.984.326,41	209.294.830,52	329.912.460,47	466.552.726,13
	2.075.454,42	57.415.276,84	1.751.578,30	150.789.211,73	0,00
	941.345,93	661.827,73	3.440.183,62	12.685.294,38	135.641,09
	3.016.800,35	58.077.104,57	5.191.761,92	163.474.506,11	135.641,09
	153.499.405,97	53.907.221,84	204.103.068,60	166.437.954,36	466.417.085,04

in €

	Spanien	Tschechische Republik	Türkei
	141.800.000,00	0,00	184.400.000,00
	141.800.000,00	0,00	184.400.000,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	125.425.395,16	0,00
	0,00	125.425.395,16	0,00
	0,00	0,00	0,00
	169.459,29	0,00	2.241.400,05
	13.754.423,01	54.046.229,71	4.906.345,56
	155.723.882,30	179.471.624,87	191.547.745,61
	11.567.658,50	0,00	69.518.822,58
	13.488.943,06	16.490.578,28	30.104.704,91
	25.056.601,56	16.490.578,28	99.623.527,49
	130.667.280,74	162.981.046,59	91.924.218,12

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. März 2014

Nach Währung	Insgesamt	in % des Fondsvermögens
I. Immobilien	7.829.942.997,97	83,04 %
1. Bebaute Grundstücke	7.537.764.618,47	79,94 %
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	284.548.379,50	3,02 %
3. Unbebaute Grundstücke	7.630.000,00	0,08 %
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.864.560.014,21	19,77 %
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.343.865.216,77	14,25 %
2. Minderheitsbeteiligungen	520.694.797,44	5,52 %
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	1.187.901.983,17	12,60 %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	1.073.164.528,31	11,38 %
Summe der Vermögensgegenstände	11.955.569.523,66	126,79 %
V. Verbindlichkeiten	2.157.093.998,71	22,88 %
VI. Rückstellungen	369.311.848,38	3,92 %
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.526.405.847,09	26,79 %
Fondsvermögen	9.429.163.676,57	100,00 %

Nach Währung	Kanada	Polen
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	125.423,68	0,00
1. Mehrheitsbeteiligungen	0,00	0,00
2. Minderheitsbeteiligungen	125.423,68	0,00
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	103.881,76	551.760,70
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	355.530,53	439.469,63
Summe der Vermögensgegenstände	584.835,97	991.230,33
V. Verbindlichkeiten	0,00	22.791,90
VI. Rückstellungen	59.927,15	659.827,73
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	59.927,15	682.619,63
Fondsvermögen	524.908,82	308.610,70

Stand: 31. März 2014

in €

	davon in €	davon in Fremdwährung	Großbritannien	Japan
	5.686.580.001,00	2.143.362.996,97	1.725.650.647,62	100.384.068,28
	5.678.950.001,00	1.858.814.617,47	1.725.650.647,62	100.384.068,28
	0,00	284.548.379,50	0,00	0,00
	7.630.000,00	0,00	0,00	0,00
	1.367.584.083,27	496.975.930,94	181.115.870,89	35.235.252,94
	925.460.357,22	418.404.859,55	181.115.870,89	35.235.252,94
	442.123.726,05	78.571.071,39	0,00	0,00
	1.146.909.627,39	40.992.355,78	32.330.676,56	4.194.876,54
	613.247.878,14	459.916.650,17	160.909.114,78	100.516.971,99
	8.814.321.589,80	3.141.247.933,86	2.100.006.309,85	240.331.169,75
	1.145.120.887,98	1.011.973.110,73	805.843.888,22	53.879.496,80
	303.296.081,75	66.015.766,63	50.907.296,98	146.276,03
	1.448.416.969,73	1.077.988.877,36	856.751.185,20	54.025.772,83
	7.365.904.620,07	2.063.259.056,50	1.243.255.124,65	186.305.396,92

in €

	Schweden	Singapur	Türkei
	317.328.281,07	0,00	0,00
	32.779.901,57	0,00	0,00
	284.548.379,50	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	280.499.383,43	0,00
	0,00	202.053.735,72	0,00
	0,00	78.445.647,71	0,00
	1.589.601,57	26.871,87	2.194.686,78
	10.994.577,83	186.026.470,83	674.514,58
	329.912.460,47	466.552.726,13	2.869.201,36
	150.789.211,73	0,00	1.437.722,08
	12.685.294,38	135.641,09	1.421.503,27
	163.474.506,11	135.641,09	2.859.225,35
	166.437.954,36	466.417.085,04	9.976,01

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2014

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
I. IMMOBILIEN			
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00 %	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	7.537.764.618,47	79,94 %	1.858.814.617,47
3. Gemischt genutzte Grundstücke	0,00	0,00 %	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	284.548.379,50	3,02 %	284.548.379,50
5. Unbebaute Grundstücke	7.630.000,00	0,08 %	0,00
Gesamt	7.829.942.997,97	83,04 %	2.143.362.996,97

	Italien	Japan	Kanada
I. IMMOBILIEN			
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	660.090.000,00	100.384.068,28	0,00
3. Gemischt genutzte Grundstücke	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00	0,00
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
Gesamt	660.090.000,00	100.384.068,28	0,00

	Schweden	Singapur
I. IMMOBILIEN		
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	32.779.901,57	0,00
3. Gemischt genutzte Grundstücke	0,00	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	284.548.379,50	0,00
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
Gesamt	317.328.281,07	0,00

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.528.680.001,00	0,00	0,00	1.868.180.000,00	1.725.650.647,62
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.630.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.536.310.001,00	0,00	0,00	1.868.180.000,00	1.725.650.647,62

in €

	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	1.006.450.000,00	106.300.000,00	109.550.000,00	73.500.000,00
	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	1.006.450.000,00	106.300.000,00	109.550.000,00	73.500.000,00

in €

	Spanien	Tschechische Republik	Türkei
	0,00	0,00	0,00
	141.800.000,00	0,00	184.400.000,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	141.800.000,00	0,00	184.400.000,00

 Seite 86 ff.
Immobilienverzeichnis

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 86 bis 143 stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2014

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN			
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.343.865.216,77	14,25 %	418.404.859,55
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	2.205.061.217,32	23,39 %	860.378.195,69
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-369.580.438,21	-3,92 %	-205.580.438,21
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-553.590.262,84	-5,87 %	-279.353.824,84
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	61.974.700,49	0,66 %	42.960.926,90
2. Minderheitsbeteiligungen	520.694.797,44	5,52 %	78.571.071,39
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	849.174.029,26	9,01 %	176.564.683,60
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-338.140.224,35	-3,59 %	-99.037.917,38
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00 %	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	9.660.992,53	0,10 %	1.044.305,17
Gesamt	1.864.560.014,21	19,77 %	496.975.930,94


	Italien	Japan	Kanada
II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN			
1. Mehrheitsbeteiligungen	50.558.356,38	35.235.252,94	0,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	100.440.000,00	129.537.695,59	0,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-61.700.000,00	-98.458.036,98	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	11.818.356,38	4.155.594,33	0,00
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00	125.423,68
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	125.423,68
Gesamt	50.558.356,38	35.235.252,94	125.423,68

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	268.915.799,92	146.081.471,58	21.092.144,52	45.202.450,88	181.115.870,89
	250.513.426,53	175.400.000,00	147.820.000,00	67.100.000,00	360.733.204,21
	0,00	-50.000.000,00	-50.000.000,00	0,00	-205.580.438,21
	0,00	0,00	-87.050.000,00	-28.551.438,00	0,00
	18.402.373,39	20.681.471,58	10.322.144,52	6.653.888,88	25.963.104,88
	125.043.087,45	0,00	0,00	317.080.638,60	0,00
	123.750.000,00	0,00	0,00	548.859.345,66	0,00
	0,00	0,00	0,00	-239.102.306,97	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.293.087,45	0,00	0,00	7.323.599,92	0,00
	393.958.887,37	146.081.471,58	21.092.144,52	362.283.089,48	181.115.870,89

in €

	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	133.528.238,86	0,00	45.469.131,59	0,00	89.187.368,33
	216.000.000,00	0,00	40.309.650,00	0,00	121.399.945,10
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	-43.535.000,00
	-82.471.761,14	0,00	5.159.481,59	0,00	11.322.423,23
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	133.528.238,86	0,00	45.469.131,59	0,00	89.187.368,33

 Seite 146 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 2014

	Schweden	Singapur
II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN		
1. Mehrheitsbeteiligungen	0,00	202.053.735,72
Verkehrwert/Kaufpreis der Immobilien	0,00	370.107.295,89
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	-180.895.787,86
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	0,00	12.842.227,69
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	78.445.647,71
Verkehrwert/Kaufpreis der Immobilien	0,00	176.564.683,60
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	-99.037.917,38
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	0,00	918.881,48
Gesamt	0,00	280.499.383,43

	in €		
	Spanien	Tschechische Republik	Türkei
	0,00	125.425.395,16	0,00
	0,00	225.700.000,00	0,00
	0,00	-64.000.000,00	0,00
	0,00	-53.400.000,00	0,00
	0,00	17.125.395,16	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	125.425.395,16	0,00

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2014

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
III. LIQUIDITÄTSANLAGEN/BANKGUTHABEN			
1. Tagesgeldanlagen	80.851.340,03	0,86 %	15.131.340,03
2. Termingeldanlagen	1.068.972.388,02	11,34 %	6.103.758,22
Restlaufzeit bis 3 Monate	288.667.612,87	3,06 %	2.369.761,05
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	407.533.491,63	4,32 %	3.733.997,16
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	80.000.000,00	0,85 %	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	292.771.283,51	3,10 %	0,00
Restlaufzeit über 12 Monate	0,00	0,00 %	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	37.341.021,44	0,40 %	19.757.257,53
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	737.233,68	0,01 %	0,00
Gesamt	1.187.901.983,17	12,60 %	40.992.355,78

	Italien	Japan	Kanada
III. LIQUIDITÄTSANLAGEN/BANKGUTHABEN			
1. Tagesgeldanlagen	0,00	0,00	0,00
2. Termingeldanlagen	581.649,14	3.733.997,16	0,00
Restlaufzeit bis 3 Monate	581.649,14	0,00	0,00
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	0,00	3.733.997,16	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit über 12 Monate	0,00	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	1.327.376,73	460.879,38	103.881,76
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	0,00	0,00	0,00
Gesamt	1.909.025,87	4.194.876,54	103.881,76

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	65.720.000,00	0,00	0,00	0,00	15.131.340,03
	1.041.050.000,00	0,00	0,00	12.215.697,15	1.016.970,22
	273.550.000,00	0,00	0,00	12.166.202,68	1.016.970,22
	397.500.000,00	0,00	0,00	49.494,47	0,00
	80.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	290.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.794.595,34	0,00	0,00	6.952.496,21	16.182.366,31
	737.233,68	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.111.301.829,02	0,00	0,00	19.168.193,36	32.330.676,56

in €

	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	9.021.283,51	0,00	92.103,03	0,00
	0,00	0,00	0,00	92.103,03	0,00
	0,00	6.250.000,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	2.771.283,51	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	3.308.361,25	1.089.836,25	483.717,56	870.865,68
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	12.329.644,76	1.089.836,25	575.820,59	870.865,68

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2014

	Schweden	Singapur
III. LIQUIDITÄTSANLAGEN/BANKGUTHABEN		
1. Tagesgeldanlagen	0,00	0,00
2. Termingeldanlagen	30.884,01	0,00
Restlaufzeit bis 3 Monate	30.884,01	0,00
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	0,00	0,00
Restlaufzeit über 12 Monate	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	1.558.717,56	26.871,87
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	0,00	0,00
Gesamt	1.589.601,57	26.871,87

	in €		
	Spanien	Tschechische Republik	Türkei
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.229.803,80
	0,00	0,00	1.229.803,80
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	169.459,29	0,00	1.011.596,25
	0,00	0,00	0,00
	169.459,29	0,00	2.241.400,05

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2014

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	219.237.193,11	2,33 %	131.181.216,13
aus Mieten und Umlagen	42.022.906,95	0,45 %	23.472.980,15
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	176.953.409,48	1,88 %	107.643.153,32
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	260.876,68	0,00 %	65.082,66
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	553.590.263,25	5,87 %	279.353.824,84
3. Zinsansprüche	8.867.341,89	0,09 %	2.382.213,60
aus Tagesgeldanlagen	862,88	0,00 %	132,66
aus Termingeldanlagen	3.278.547,50	0,03 %	3.004,00
aus Gesellschafterdarlehen	5.587.931,51	0,06 %	2.379.076,94
4. Anschaffungsnebenkosten	34.011.674,89	0,36 %	14.638.494,74
bei Immobilien	25.583.109,88	0,27 %	10.351.177,21
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	8.428.565,01	0,09 %	4.287.317,53
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	58.233.421,00	0,62 %	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	14.009.775,16	0,15 %	2.100.214,94
Forderungen aus Umsatzsteuer	3.670.029,88	0,04 %	1.406.393,24
Forderung aus sonstigen laufenden Steuern	10.339.745,28	0,11 %	693.821,70
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	19.922.466,53	0,21 %	0,00
8. Andere sonstige Vermögensgegenstände	165.292.392,48	1,75 %	30.260.685,86
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	99.863.541,34	1,06 %	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	33.795.469,29	0,36 %	24.698.890,44
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	9.727.951,34	0,10 %	0,00
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	5.322.776,91	0,06 %	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	4.500.377,55	0,05 %	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	4.057.920,30	0,04 %	4.057.920,30
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	3.399.758,18	0,04 %	870.324,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	1.793.524,73	0,02 %	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.346.137,93	0,01 %	65.326,73
Forderungen Kostenanteile Mieter	331.204,97	0,00 %	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	295.121,44	0,00 %	295.121,44
Sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	169.815,37	0,00 %	119.694,10
Sonstige andere Forderungen	688.793,13	0,01 %	153.408,85
Gesamt	1.073.164.528,31	11,38 %	459.916.650,11

in €					
	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	28.937.134,55	0,00	0,00	25.568.944,95	124.578.747,77
	9.729.729,71	0,00	0,00	3.436.819,21	19.162.102,71
	19.207.404,84	0,00	0,00	22.132.125,74	105.416.645,06
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	87.050.000,00	28.551.438,41	0,00
	3.268.784,24	0,00	1.201.130,13	191.329,60	270,57
	730,22	0,00	0,00	0,00	132,66
	3.268.054,02	0,00	0,00	1.080,60	137,91
	0,00	0,00	1.201.130,13	190.249,00	0,00
	7.953.768,37	0,00	1.536.614,58	5.236.463,00	7.334.126,62
	5.802.404,00	0,00	0,00	5.236.463,00	7.334.126,62
	2.151.364,37	0,00	1.536.614,58	0,00	0,00
	39.771.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	9.540.674,34	723.860,28
	0,00	0,00	0,00	1.140.919,62	723.860,28
	0,00	0,00	0,00	8.399.754,72	0,00
	19.922.466,53	0,00	0,00	0,00	0,00
	11.943.355,87	0,00	0,00	3.802.420,11	28.272.109,54
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.145.900,20	0,00	0,00	1.697.443,85	24.107.692,13
	0,00	0,00	0,00	1.940.419,30	0,00
	4.992.187,75	0,00	0,00	589,16	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.057.920,30
	1.037.484,54	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.793.524,73	0,00	0,00	0,00	0,00
	416.059,00	0,00	0,00	30.176,00	0,00
	246.306,66	0,00	0,00	32.961,76	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	311.892,99	0,00	0,00	100.830,04	106.497,11
	111.797.309,56	0,00	89.787.744,71	72.891.270,41	160.909.114,78

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2014

	Italien	Japan	Kanada
IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	3.301.616,32	65.082,66	0,00
aus Mieten und Umlagen	2.118.449,72	0,00	0,00
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	1.179.821,60	0,00	0,00
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	3.345,00	65.082,66	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	61.700.000,00	98.458.036,98	0,00
3. Zinsansprüche	903.557,76	706.565,99	0,00
aus Tagesgeldanlagen	0,00	0,00	0,00
aus Termingeldanlagen	245,59	155,58	0,00
aus Gesellschafterdarlehen	903.312,17	706.410,41	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	1.571.708,67	829.301,09	0,00
bei Immobilien	1.571.708,67	0,00	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	829.301,09	0,00
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	18.461.621,00	0,00	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	387.568,35	457.985,27	235.836,43
Forderungen aus Umsatzsteuer	387.568,35	0,00	0,00
Forderung aus sonstigen laufenden Steuern	0,00	457.985,27	235.836,43
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
8. Andere sonstige Vermögensgegenstände	8.145.274,08	0,00	119.694,10
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	289.828,69	0,00	0,00
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	7.787.532,04	0,00	0,00
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	0,00	0,00	0,00
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	53.928,76	0,00	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	0,00	0,00	0,00
Sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	119.694,10
Sonstige andere Forderungen	13.984,59	0,00	0,00
Gesamt	94.471.346,18	100.516.971,99	355.530,53

in €

	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	0,00	12.861.546,48	1.849.065,17	1.857.681,87	175.705,56
	0,00	1.220.290,26	88.471,71	324.695,00	175.705,56
	0,00	11.448.807,16	1.760.593,46	1.532.986,87	0,00
	0,00	192.449,06	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	43.535.000,00
	0,00	6.163,29	0,00	384,81	268.163,27
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	6.163,29	0,00	384,81	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	268.163,27
	0,00	2.621.357,00	0,00	0,00	453.038,82
	0,00	2.621.357,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	453.038,82
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	1.002.516,14	53.122,71	0,00	1.246.168,86
	0,00	1.002.516,14	53.122,71	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.246.168,86
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	104.363.918,89	599.350,60	1.755.050,60	439,14	58.520,00
	99.863.541,34	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	334.886,00	439,14	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	330.000,00	0,00	0,00	0,00
	4.500.377,55	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	70.538,55	1.367.482,33	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	44.810,00	2.461,00	0,00	58.520,00
	0,00	51.936,55	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	50.121,27	0,00	0,00
	0,00	102.065,50	100,00	0,00	0,00
	104.363.918,89	17.090.933,51	3.657.238,48	1.858.505,82	45.736.596,51

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2014

	Schweden	Singapur
IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	6.059.437,54	0,00
aus Mieten und Umlagen	4.310.877,44	0,00
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	1.748.560,10	0,00
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	0,00	180.895.787,86
3. Zinsansprüche	19,82	1.672.666,53
aus Tagesgeldanlagen	0,00	0,00
aus Termingeldanlagen	19,82	0,00
aus Gesellschafterdarlehen	0,00	1.672.666,53
4. Anschaffungsnebenkosten	3.017.050,59	3.458.016,44
bei Immobilien	3.017.050,59	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	3.458.016,44
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	0,00	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	362.042,78	0,00
Forderungen aus Umsatzsteuer	362.042,78	0,00
Forderung aus sonstigen laufenden Steuern	0,00	0,00
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00
8. Andere sonstige Vermögensgegenstände	1.556.027,10	0,00
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	0,00	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	575.710,01	0,00
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	0,00	0,00
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	0,00	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	0,00	0,00
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	870.324,00	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.326,73	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	0,00	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	0,00	0,00
Sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
Sonstige andere Forderungen	44.666,36	0,00
Gesamt	10.994.577,83	186.026.470,83

in €

	Spanien	Tschechische Republik	Türkei
	10.150.400,66	0,00	3.831.829,58
	652.243,67	0,00	803.521,96
	9.498.157,03	0,00	3.028.307,62
	0,00	0,00	0,00
	0,00	53.400.000,00	0,00
	0,00	646.000,00	2.305,88
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	2.305,88
	0,00	646.000,00	0,00
	0,00	229,71	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	229,71	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	3.604.022,35	0,00	1.072.210,10
	0,00	0,00	0,00
	2.869.425,99	0,00	774.143,28
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	728.785,20	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	295.121,44
	0,00	0,00	0,00
	5.811,16	0,00	2.945,38
	13.754.423,01	54.046.229,71	4.906.345,56

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2014

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
V. VERBINDLICHKEITEN			
1. aus Krediten	1.791.187.525,30	19,00 %	825.194.469,78
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	811.225.282,85	8,60 %	428.542.227,33
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)	0,00	0,00 %	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	7.370.782,78	0,08 %	6.706.633,25
Erwerb und Bauvorhaben	7.069.732,49	0,07 %	6.687.234,70
Sicherheitseinbehalte	301.050,29	0,00 %	19.398,55
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	282.551.567,91	3,00 %	170.627.749,54
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	69.579.452,89	0,74 %	44.150.451,96
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	180.455.216,24	1,91 %	110.440.190,58
Kautionen	32.438.526,59	0,34 %	15.978.456,22
Lieferungen und Leistungen	78.372,19	0,00 %	58.650,78
4. aus schwebenden Geschäften	24.689.924,51	0,26 %	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	635.779,25	0,01 %	1.472.260,55
aus Umsatzsteuer	635.779,25	0,01 %	1.472.260,55
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	25.466.987,22	0,27 %	0,00
7. gegenüber der CRI mbH	10.843.109,48	0,11 %	0,00
aus Fondsverwaltung	10.084.900,12	0,11 %	0,00
aus Umsatzsteuer	745.652,08	0,01 %	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	12.557,28	0,00 %	0,00
8. Andere Verbindlichkeiten	14.348.322,26	0,15 %	7.971.997,61
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	6.203.032,67	0,07 %	6.203.032,67
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	1.419.001,14	0,02 %	0,00
aus Darlehenszinsen	1.342.068,84	0,01 %	216.864,21
aus Mittelrückflüssen	1.331.282,54	0,01 %	0,00
aus Ertragsscheineinlöschungspflicht	737.233,71	0,01 %	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	718.951,63	0,01 %	0,00
aus Depotbankgebühr	196.440,92	0,00 %	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	2.400.310,81	0,03 %	1.552.100,73
Gesamt	2.157.093.998,71	22,88 %	1.011.973.110,73

					in €
	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	0,00	0,00	0,00	565.910.000,00	628.380.341,36
	0,00	0,00	0,00	125.600.000,00	378.755.598,60
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	560.570,00	0,00	57.518,25	0,00	6.669.970,32
	324.979,54	0,00	57.518,25	0,00	6.669.970,32
	235.590,46	0,00	0,00	0,00	0,00
	21.528.553,13	0,00	0,00	48.102.154,17	163.642.507,35
	2.420.279,89	0,00	0,00	12.347.194,74	42.520.775,97
	18.100.349,67	0,00	0,00	22.919.248,57	108.964.497,37
	1.007.923,57	0,00	0,00	12.815.989,45	12.098.583,23
	0,00	0,00	0,00	19.721,41	58.650,78
	6.422.747,94	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	25.466.987,22	0,00	0,00	0,00	0,00
	10.843.109,48	0,00	0,00	0,00	0,00
	10.084.900,12	0,00	0,00	0,00	0,00
	745.652,08	0,00	0,00	0,00	0,00
	12.557,28	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.076.369,56	0,00	0,00	1.042.649,73	7.151.069,19
	0,00	0,00	0,00	0,00	6.203.032,67
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	716.745,55	88.721,07
	1.331.282,54	0,00	0,00	0,00	0,00
	737.233,71	0,00	0,00	0,00	0,00
	718.951,63	0,00	0,00	0,00	0,00
	196.440,92	0,00	0,00	0,00	0,00
	92.460,76	0,00	0,00	325.904,18	859.315,45
	67.898.337,33	0,00	57.518,25	615.054.803,90	805.843.888,22

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2014

	Italien	Japan	Kanada
V. VERBINDLICHKEITEN			
1. aus Krediten	48.200.000,00	49.786.628,73	0,00
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	48.200.000,00	49.786.628,73	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	2.079.999,08	4.049.849,82	0,00
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	580.483,14	315.852,66	0,00
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	925.870,57	0,00	0,00
Kautionen	573.645,37	3.733.997,16	0,00
Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00
4. aus schwebenden Geschäften	18.267.176,57	0,00	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	0,00	35.698,61	0,00
aus Umsatzsteuer	0,00	35.698,61	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	127.459,93	7.319,64	0,00
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	0,00	0,00	0,00
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	0,00	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	33,52	7.319,64	0,00
aus Mittelrückflüssen	0,00	0,00	0,00
aus Ertragsscheineinlöschungspflicht	0,00	0,00	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
aus Depotbankgebühr	0,00	0,00	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	127.426,41	0,00	0,00
Gesamt	68.674.635,58	53.879.496,80	0,00

	in €				
	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	0,00	231.383.055,52	0,00	55.500.000,00	0,00
	0,00	153.383.055,52	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	19.398,55	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	46.061,28	19.398,55	0,00
	0,00	21.009.032,39	2.029.393,14	1.443.923,33	195.000,00
	0,00	8.888.923,45	8.534,17	25.279,34	195.000,00
	0,00	11.848.825,43	2.020.858,97	1.358.350,45	0,00
	0,00	271.283,51	0,00	60.293,54	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	141.999,41	137.577,16
	0,00	0,00	0,00	141.999,41	137.577,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	175.228,35	0,00	309.955,55	1.419.001,14
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.419.001,14
	0,00	7.214,95	0,00	228.541,41	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	168.013,40	0,00	81.414,14	0,00
	0,00	252.567.316,26	2.075.454,42	57.415.276,84	1.751.578,30

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2014

	Schweden	Singapur
V. VERBINDLICHKEITEN		
1. aus Krediten	147.027.499,69	0,00
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	0,00	0,00
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	17.264,38	0,00
Erwerb und Bauvorhaben	17.264,38	0,00
Sicherheitseinbehalte	0,00	0,00
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	2.932.061,29	0,00
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	1.313.823,33	0,00
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	1.475.693,21	0,00
Kautionen	142.544,75	0,00
Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
4. aus schwebenden Geschäften	0,00	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	0,00	0,00
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00
7. gegenüber der CRI mbH	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
8. Andere Verbindlichkeiten	812.386,37	0,00
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	0,00	0,00
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	120.823,50	0,00
aus Mittelrückflüssen	0,00	0,00
aus Ertragsscheineinlöschungspflicht gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	0,00	0,00
aus Depotbankgebühr	0,00	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	691.562,87	0,00
Gesamt	150.789.211,73	0,00

	in €		
	Spanien	Tschechische Republik	Türkei
	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
	11.385.555,27	0,00	4.153.538,94
	307.086,32	0,00	656.219,88
	9.390.225,38	0,00	3.451.296,62
	1.688.243,57	0,00	46.022,44
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	155.932,19	0,00	164.571,88
	155.932,19	0,00	164.571,88
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	26.171,04	0,00	200.711,76
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	172.669,20
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	26.171,04	0,00	28.042,56
	11.567.658,50	0,00	69.518.822,58

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2014

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
VI. RÜCKSTELLUNGEN			
1. für Herstellungskosten	7.361.510,67	0,08 %	3.155.410,35
2. für Instandhaltungskosten	7.300.526,92	0,08 %	704.797,92
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	41.400.548,18	0,44 %	29.516.398,27
4. für Steuern	281.699.286,23	2,99 %	17.462.371,07
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	209.779.570,14	2,22 %	811.039,26
Laufende Steuern	36.737.309,36	0,39 %	16.618.280,51
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	35.182.406,73	0,37 %	33.051,30
5. für Sonstiges	31.549.976,38	0,33 %	15.176.789,02
Abstandszahlungen an Mieter	8.252.311,48	0,09 %	5.941.637,43
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	7.733.476,56	0,08 %	1.114.209,95
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	4.123.550,52	0,04 %	2.987.049,99
Vermarktungskosten	4.027.485,54	0,04 %	1.567.634,56
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/Immobilien-Gesellschaften	1.548.437,45	0,02 %	81.490,55
Instandsetzungsrücklagen	1.057.795,74	0,01 %	0,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	550.000,00	0,01 %	0,00
Andere sonstige Rückstellungen	4.256.919,09	0,05 %	3.484.766,54
Gesamt	369.311.848,38	3,92 %	66.015.766,63

in €				
Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
2.452.684,44	0,00	0,00	100.711,00	3.073.407,08
3.564.310,00	0,00	0,00	1.472.657,01	425.650,65
2.023.481,48	0,00	0,00	2.495.916,18	27.874.882,07
6.493.841,55	5.644.378,69	240.299,09	73.280.472,75	11.118.377,92
0,00	0,00	0,00	68.391.423,94	0,00
6.493.841,55	0,00	0,00	0,00	11.118.377,92
0,00	5.644.378,69	240.299,09	4.889.048,81	0,00
10.567.697,84	0,00	0,00	2.736.075,08	8.414.979,26
1.334.914,05	0,00	0,00	675.620,00	0,00
5.319.786,61	0,00	0,00	664.980,00	828.899,25
1.136.500,53	0,00	0,00	0,00	2.987.049,99
615.781,22	0,00	0,00	180.170,28	1.463.668,43
1.466.946,90	0,00	0,00	0,00	54.614,70
0,00	0,00	0,00	1.057.795,74	0,00
550.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
143.768,53	0,00	0,00	157.509,06	3.080.746,89
25.102.015,31	5.644.378,69	240.299,09	80.085.832,02	50.907.296,98

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2014

	Italien	Japan	Kanada
VI. RÜCKSTELLUNGEN			
1. für Herstellungskosten	213.970,69	0,00	0,00
2. für Instandhaltungskosten	502.991,00	1.778,09	0,00
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	1.532.595,52	129.610,24	0,00
4. für Steuern	27.584.250,16	0,00	33.051,30
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	25.394.571,26	0,00	0,00
Laufende Steuern	2.189.678,90	0,00	0,00
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	33.051,30
5. für Sonstiges	474.562,03	14.887,70	26.875,85
Abstandszahlungen an Mieter	0,00	0,00	0,00
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	175.000,00	0,00	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	0,00	0,00	0,00
Vermarktungskosten	72.321,00	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	26.875,85
Instandsetzungsrücklagen	0,00	0,00	0,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00	0,00
Andere sonstige Rückstellungen	227.241,03	14.887,70	0,00
Gesamt	30.308.369,40	146.276,03	59.927,15

					in €
	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	0,00	258.545,29	28.581,00	0,00	109.429,00
	0,00	858.824,99	91.618,00	134.856,43	0,00
	0,00	3.296.931,92	810.143,62	120.092,82	317.784,75
	4.888.080,69	88.906.087,00	0,00	394.099,75	2.996.969,87
	0,00	78.353.039,57	0,00	0,00	0,00
	0,00	10.553.047,43	0,00	394.099,75	0,00
	4.888.080,69	0,00	0,00	0,00	2.996.969,87
	0,00	660.464,82	11.003,31	12.778,73	16.000,00
	0,00	62.640,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	427.500,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	170.324,82	11.003,31	12.778,73	16.000,00
	4.888.080,69	93.980.854,02	941.345,93	661.827,73	3.440.183,62

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2014


	Schweden	Singapur
VI. RÜCKSTELLUNGEN		
1. für Herstellungskosten	82.003,27	0,00
2. für Instandhaltungskosten	142.512,75	0,00
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	693.897,17	0,00
4. für Steuern	5.133.510,89	133.813,25
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	811.039,26	0,00
Laufende Steuern	4.322.471,63	133.813,25
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
5. für Sonstiges	6.633.370,30	1.827,84
Abstandszahlungen an Mieter	5.941.637,43	0,00
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	285.310,70	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	0,00	0,00
Vermarktungskosten	87.303,95	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
Instandsetzungsrücklagen	0,00	0,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00
Andere sonstige Rückstellungen	319.118,22	1.827,84
Gesamt	12.685.294,38	135.641,09

	in €		
	Spanien	Tschechische Republik	Türkei
	0,00	0,00	1.042.178,90
	36.290,00	0,00	69.038,00
	1.268.256,52	0,00	836.955,89
	11.367.353,84	16.490.578,28	26.994.121,20
	10.484.892,87	0,00	26.344.603,24
	882.460,97	0,00	649.517,96
	0,00	16.490.578,28	0,00
	817.042,70	0,00	1.162.410,92
	237.500,00	0,00	0,00
	27.000,00	0,00	5.000,00
	0,00	0,00	0,00
	509.342,70	0,00	1.098.897,96
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	43.200,00	0,00	58.512,96
	13.488.943,06	16.490.578,28	30.104.704,91

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2013/2014 um 121,15 Millionen Euro beziehungsweise 1,30 Prozent auf 9.429,16 Millionen Euro. Per Saldo wurden 4.370.433,636 Anteile zurückgenommen. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 175,45 Millionen Euro zu. Am 17. Juni 2013 erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012/2013 in Höhe von 280,45 Millionen Euro beziehungsweise 1,25 Euro pro Anteil.

 Seite 72 ff.
An- und Verkäufe

I. Immobilien

Das Immobilienvermögen umfasst zum 31. März 2014 83 direkt gehaltene Immobilien. Im Berichtszeitraum wurden die deutsche Immobilie in Frankfurt am Main, Schillerstraße 18-20, die französische Immobilie in Meudon, Avenue du Maréchal Juin, sowie die britische Immobilie in Birmingham, Snow Hill Street, veräußert; nähere Angaben hierzu sind auf den Seiten 72-73 aufgelistet. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum weiteren erfolgten Liegenschaftstransaktionen, der Neubewertungen der Liegenschaften durch die Sachverständigenausschüsse, der Wertänderungen aufgrund der Baufortschritte bei den im Bau befindlichen Immobilien und der Wechselkursänderungen ist das Liegenschaftsvermögen seit dem 31. März 2013 um insgesamt 456,20 Millionen Euro beziehungsweise um 5,51 Prozent auf 7.829,94 Millionen Euro gesunken.

 Seite 86 ff.
Immobilienverzeichnis

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 86 ff. stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds verfügt zum 31. März 2014 über 22 als Mehrheitsbeteiligungen und vier als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt 27 indirekt gehaltene Liegenschaften halten. Im Berichtszeitraum wurden die polnische Immobilien-Gesellschaft CRI 1 Sp.z.o.o., Warschau, die kanadische Immobilien-Gesellschaft CR Station Limited Partner-ship, Toronto, sowie die südkoreanische Immobilien-Gesellschaft CG Choongmuro Building Securitization Specialty L.L.C, Seoul, liquidiert; die Immobilien dieser Gesellschaften wurden bereits in vorherigen Geschäftsjahren veräußert. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 146-151 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 86-143 enthalten.

III. Liquiditätsanlagen

Die Mindestliquidität gem. § 80 Abs. 1 Satz 2 InvG beträgt 12,51 Prozent des Fondsvermögens. In den Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 883,68 Millionen Euro Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate berücksichtigt. Daneben werden Mittel zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung in Höhe von 66,54 Millionen Euro sowie zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe und Bauvorhaben beziehungsweise Umstrukturierungen in Höhe von 99,95 Millionen Euro reserviert. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel in Höhe von insgesamt 252,06 Millionen Euro benötigt. Die freie Liquidität beträgt somit -1,31 Prozent des Fondsvermögens.

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Zu Nr. 2 Forderungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften betreffen Gesellschafterdarlehen.

Zu Nr. 8 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 28. März 2014, die dem Sondervermögen auf den Bankkonten am 31. März 2014 mit Valuta 1. April 2014 gutgeschrieben wurden.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 4,06 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 beziehungsweise durch die Abtretung von Aufwandersatzansprüchen gesichert.

Zu Nr. 2 Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben

Aus der Erweiterung der Immobilie Westfield, London, ergeben sich zum Stichtag Verbindlichkeiten aus Bauvorhaben über 6,67 Millionen Euro im Wesentlichen gegenüber dem Projektentwickler, denen eine Weiterbelastung von Bau- und Baunebenkosten in Höhe von 4,06 Millionen Euro an unseren Joint Venture Partner White City Acquisitions Ltd, London, gegenübersteht (siehe hierzu IV. Nr. 8).

Zu Nr. 7 Andere Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 28. März 2014, die dem Sondervermögen auf den Bankkonten am 31. März 2014 mit Valuta 1. April 2014 belastet wurden.

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 2014 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 2013 bis 31. März 2014

Gliederung nach Märkten	Insgesamt	Deutschland
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	490.710.455,16	87.434.172,26
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	42.447.704,94	9.735.729,69
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	6.952.632,19	6.548.234,00
4. Sonstige Erträge	48.022.885,96	13.866.818,53
Summe der Erträge	588.133.678,25	117.584.954,48
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	122.717.257,78	26.520.118,75
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.274.629,98	306.811,92
3. Ausländische Steuern	28.246.462,29	0,00
4. Zinsaufwendungen	74.037.192,28	729.507,46
5. Verwaltungsvergütung	86.117.620,52	86.117.620,52
6. Depotbankvergütung	2.337.363,42	2.337.363,42
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.127.977,53	1.127.977,53
8. Sachverständigenkosten	1.650.476,49	485.541,98
Summe der Aufwendungen	317.508.980,29	117.624.941,58
III. Ordentlicher Nettoertrag vor Ertragsausgleich	270.624.697,96	-39.987,10
IV. Ertragsausgleich¹	5.647.995,16	
V. Ordentlicher Nettoertrag nach Ertragsausgleich¹	276.272.693,12	-39.987,10
VI. Veräußerungsgeschäfte	110.902.672,75	116.624.410,63
1. Realisierte Gewinne	163.725.604,33	147.731.466,09
2. Realisierte Verluste	-52.822.931,58	-31.107.055,46
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	387.175.365,87	116.584.423,53

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

	in €				
	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien
	0,00	0,00	115.944.631,27	113.871.489,92	43.086.003,48
	0,00	0,00	5.195.767,85	0,00	0,00
	0,00	0,00	41.754,18	40.725,98	4.740,85
	0,00	4.871.250,31	1.903.995,55	3.804.001,03	4.683.373,57
	0,00	4.871.250,31	123.086.148,85	117.716.216,93	47.774.117,90
	2.142,00	4.284,00	10.808.023,06	29.214.708,77	9.516.795,69
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	5.075.912,92	6.798.617,20	8.652.155,56
	0,00	0,00	21.301.959,42	31.300.723,99	1.063.988,87
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	29.610,00	338.333,74	147.148,65	144.754,17
	2.142,00	33.894,00	37.524.229,14	67.461.198,61	19.377.694,29
	-2.142,00	4.837.356,31	85.561.919,71	50.255.018,32	28.396.423,61
	-2.142,00	4.837.356,31	85.561.919,71	50.255.018,32	28.396.423,61
	0,00	0,00	-21.715.876,12	15.994.138,24	0,00
	0,00	0,00	0,00	15.994.138,24	0,00
	0,00	0,00	-21.715.876,12	0,00	0,00
	-2.142,00	4.837.356,31	63.846.043,59	66.249.156,56	28.396.423,61

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2013 bis 31. März 2014

Gliederung nach Märkten	Japan	Kanada
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	4.708.611,34	0,00
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	11.270.207,49
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	5.494,24	0,00
4. Sonstige Erträge	3.543.173,33	323.994,16
Summe der Erträge	8.257.278,91	11.594.201,65
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	1.049.872,72	3.499.096,19
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Ausländische Steuern	608.201,15	2.473,69
4. Zinsaufwendungen	960.953,76	4.424,13
5. Verwaltungsvergütung	0,00	0,00
6. Depotbankvergütung	0,00	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00
8. Sachverständigenkosten	58.225,28	0,00
Summe der Aufwendungen	2.677.252,91	3.505.994,01
III. Ordentlicher Nettoertrag vor Ertragsausgleich	5.580.026,00	8.088.207,64
IV. Ertragsausgleich¹		
V. Ordentlicher Nettoertrag nach Ertragsausgleich¹	5.580.026,00	8.088.207,64
VI. Veräußerungsgeschäfte	0,00	0,00
1. Realisierte Gewinne	0,00	0,00
2. Realisierte Verluste	0,00	0,00
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	5.580.026,00	8.088.207,64

in €					
	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	0,00	60.571.537,98	4.959.150,73	6.515.326,85	3.533.431,08
	0,00	0,00	0,00	2.293.681,83	4.239.201,73
	0,00	151.821,61	140,67	8.582,84	2.481,30
	2.432.844,72	825.444,10	154.882,68	207.593,64	1.970.190,09
	2.432.844,72	61.548.803,69	5.114.174,08	9.025.185,16	9.745.304,20
	6.426,00	21.663.636,69	3.012.822,49	1.951.295,25	253.854,59
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	1.046.338,00	35,18	185.143,07	1.537.520,68
	0,00	9.147.950,41	0,00	1.720.981,95	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	0,00	0,00	0,00
	0,00	212.392,23	26.490,81	28.800,00	19.726,40
	6.426,00	32.070.317,33	3.039.348,48	3.886.220,27	1.811.101,67
	2.426.418,72	29.478.486,36	2.074.825,60	5.138.964,89	7.934.202,53
	2.426.418,72	29.478.486,36	2.074.825,60	5.138.964,89	7.934.202,53
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.426.418,72	29.478.486,36	2.074.825,60	5.138.964,89	7.934.202,53

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2013 bis 31. März 2014

Gliederung nach Märkten	Schweden
I. Erträge	
1. Erträge aus Immobilien	22.542.998,90
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	75.565,46
4. Sonstige Erträge	472.206,02
Summe der Erträge	23.090.770,38
II. Aufwendungen	
1. Bewirtschaftungskosten	9.865.569,59
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	0,00
3. Ausländische Steuern	622.941,01
4. Zinsaufwendungen	5.546.984,04
5. Verwaltungsvergütung	0,00
6. Depotbankvergütung	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00
8. Sachverständigenkosten	58.554,39
Summe der Aufwendungen	16.094.049,03
III. Ordentlicher Nettoertrag vor Ertragsausgleich	6.996.721,35
IV. Ertragsausgleich¹	
V. Ordentlicher Nettoertrag nach Ertragsausgleich¹	6.996.721,35
VI. Veräußerungsgeschäfte	
	0,00
1. Realisierte Gewinne	0,00
2. Realisierte Verluste	0,00
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	6.996.721,35

in €					
	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei
	0,00	9.476.654,02	0,00	0,00	18.066.447,33
	2.353.680,19	0,00	0,00	7.359.436,16	0,00
	0,00	8.189,27	0,00	0,00	64.901,79
	6.968.272,26	209.243,66	3,67	1.712.555,56	73.043,08
	9.321.952,45	9.694.086,95	3,67	9.071.991,72	18.204.392,20
	5.446,70	2.456.573,29	861.812,20	4.284,00	2.020.495,80
	0,00	0,00	0,00	0,00	967.818,06
	557.169,52	1.752.016,06	0,00	367.971,80	1.039.966,45
	0,00	705,73	0,00	0,00	2.259.012,52
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	55.898,84	22.500,00	0,00	0,00	22.500,00
	618.515,06	4.231.795,08	861.812,20	372.255,80	6.309.792,83
	8.703.437,39	5.462.291,87	-861.808,53	8.699.735,92	11.894.599,37
	8.703.437,39	5.462.291,87	-861.808,53	8.699.735,92	11.894.599,37
	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	0,00
	8.703.437,39	5.462.291,87	-861.808,53	8.699.735,92	11.894.599,37

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2013 bis 31. März 2014

Gliederung nach Währung	Insgesamt	davon in €
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	490.710.455,16	349.587.355,00
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	42.447.704,94	28.823.817,26
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	6.952.632,19	6.769.039,01
4. Sonstige Erträge	48.022.885,96	32.741.807,85
Summe der Erträge	588.133.678,25	417.922.019,12
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	122.717.257,78	75.641.743,16
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.274.629,98	1.274.629,98
3. Ausländische Steuern	28.246.462,29	19.471.916,65
4. Zinsaufwendungen aus Kreditaufnahmen	74.037.192,28	36.224.106,36
5. Verwaltungsvergütung	86.117.620,52	86.117.620,52
6. Depotbankvergütung	2.337.363,42	2.337.363,42
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.127.977,53	1.127.977,53
8. Sachverständigenkosten	1.650.476,49	1.330.649,33
Summe der Aufwendungen	317.508.980,29	223.526.006,95
III. Ordentlicher Nettoertrag vor Ertragsausgleich	270.624.697,96	194.396.012,17
IV. Ertragsausgleich¹	5.647.995,16	
V. Ordentlicher Nettoertrag nach Ertragsausgleich¹	276.272.693,12	194.396.012,17
VI. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	163.725.604,33	147.731.466,09
2. Realisierte Verluste	-52.822.931,58	-52.822.931,58
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres	387.175.365,87	289.304.546,68
	in €	in % Ø NV
Gesamtkostenquote/TER in % des durchschnittlichen Fondsvermögens		0,98 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00	
Transaktionsabhängige Vergütung	4.730.576,22	
Transaktionskosten im Berichtsjahr	8.085.559,56	0,09 %

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

in €				
davon in Fremdwährung	Großbritannien	Japan	Kanada	
141.123.100,16	113.871.489,92	4.708.611,34	0,00	
13.623.887,68	0,00	0,00	11.270.207,49	
183.593,18	40.725,98	5.494,24	0,00	
15.281.078,11	3.804.001,03	3.543.173,33	323.994,16	
170.211.659,13	117.716.216,93	8.257.278,91	11.594.201,65	
47.075.514,62	29.214.708,77	1.049.872,72	3.499.096,19	
0,00	0,00	0,00	0,00	
8.774.545,64	6.798.617,20	608.201,15	2.473,69	
37.813.085,92	31.300.723,99	960.953,76	4.424,13	
0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	
319.827,16	147.148,65	58.225,28	0,00	
93.982.973,34	67.461.198,61	2.677.252,91	3.505.994,01	
76.228.685,79	50.255.018,32	5.580.026,00	8.088.207,64	
76.228.685,79	50.255.018,32	5.580.026,00	8.088.207,64	
15.994.138,24	15.994.138,24	0,00	0,00	
15.994.138,24	15.994.138,24	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	
92.222.824,03	66.249.156,56	5.580.026,00	8.088.207,64	

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

Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Absatz 5 und 6 Investmentgesetz

Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden, in €	0,00
Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile in €	0,00

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2013 bis 31. März 2014

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 aus Kreditaufnahmen	
5. Verwaltungsvergütung	
6. Depotbankvergütung	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	
8. Sachverständigenkosten	

Summe der Aufwendungen

III. Ordentlicher Nettoertrag vor Ertragsausgleich

IV. Ertragsausgleich¹

V. Ordentlicher Nettoertrag nach Ertragsausgleich¹

VI. Veräußerungsgeschäfte

1. Realisierte Gewinne	
2. Realisierte Verluste	

VII. Ergebnis des Geschäftsjahres

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

					in €
	Polen	Schweden	Singapur	Südkorea	Türkei
	0,00	22.542.998,90	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	2.353.680,19	0,00	0,00
	5.880,70	75.565,46	0,00	0,00	55.926,80
	154.521,01	472.206,02	6.968.272,26	3,67	14.906,63
	160.401,71	23.090.770,38	9.321.952,45	3,67	70.833,43
	1.512.233,95	9.865.569,59	5.446,70	861.812,20	1.066.774,50
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	185.143,07	622.941,01	557.169,52	0,00	0,00
	0,00	5.546.984,04	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	58.554,39	55.898,84	0,00	0,00
	1.697.377,02	16.094.049,03	618.515,06	861.812,20	1.066.774,50
	-1.536.975,31	6.996.721,35	8.703.437,39	-861.808,53	-995.941,07
	-1.536.975,31	6.996.721,35	8.703.437,39	-861.808,53	-995.941,07
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-1.536.975,31	6.996.721,35	8.703.437,39	-861.808,53	-995.941,07

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

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2013 bis 31. März 2014 in Euro

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
I. ERTRAG E		
1. Erträge aus Immobilien		
1.1. Mieterträge	539.628.076,09	136.352.063,35
1.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	-69.660.046,66	-13.112.793,36
1.3. Sonstige Mieterträge	20.742.425,73	17.883.830,17
Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield	14.789.783,43	14.789.783,43
Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende	3.819.753,97	1.773.263,52
Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen	1.376.814,44	1.317.562,96
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	756.073,89	3.220,26
Gesamt	490.710.455,16	141.123.100,16
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
2.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften	25.245.138,91	11.270.207,49
2.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften	17.202.566,03	2.353.680,19
Gesamt	42.447.704,94	13.623.887,68
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)		
3.1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	5.732.355,24	74.011,82
Zinsen aus Termingeldanlagen	5.571.424,91	74.011,82
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	46.558,48	0,00
Sonstige Zinserträge	114.371,85	0,00
3.2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland	1.220.276,95	109.581,36
Zinsen aus Termingeldanlagen	1.037.984,85	4.848,74
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	29.588,01	29.588,01
Sonstige Zinserträge	152.704,09	75.144,61
Gesamt	6.952.632,19	183.593,18

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien	Japan	Kanada
	102.801.226,76	0,00	0,00	127.681.321,76	104.647.769,32	47.970.146,35	4.708.611,34	0,00
	-15.404.998,60	0,00	0,00	-13.370.752,95	-7.721.884,20	-5.373.518,25	0,00	0,00
	37.944,10	0,00	0,00	1.634.062,46	16.945.604,80	489.375,38	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	14.789.783,43	0,00	0,00	0,00
	13.561,10	0,00	0,00	1.617.774,80	843.126,60	0,00	0,00	0,00
	23.301,18	0,00	0,00	1.844,67	1.309.474,51	2.678,99	0,00	0,00
	1.081,82	0,00	0,00	14.442,99	3.220,26	486.696,39	0,00	0,00
	87.434.172,26	0,00	0,00	115.944.631,27	113.871.489,92	43.086.003,48	4.708.611,34	0,00
	9.735.729,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.270.207,49
	0,00	0,00	0,00	5.195.767,85	0,00	0,00	0,00	0,00
	9.735.729,69	0,00	0,00	5.195.767,85	0,00	0,00	0,00	11.270.207,49
	5.515.097,89	0,00	0,00	34.299,49	0,00	1.042,76	5.494,24	0,00
	5.354.308,23	0,00	0,00	34.299,49	0,00	1.042,76	5.494,24	0,00
	46.558,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	114.231,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.033.136,11	0,00	0,00	7.454,69	40.725,98	3.698,09	0,00	0,00
	1.033.136,11	0,00	0,00	0,00	4.848,74	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	29.588,01	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	7.454,69	6.289,23	3.698,09	0,00	0,00
	6.548.234,00	0,00	0,00	41.754,18	40.725,98	4.740,85	5.494,24	0,00

	Luxemburg	Niederlande	Österreich
I. ERTRÄGE			
1. Erträge aus Immobilien			
1.1. Mieterträge	0,00	78.354.767,33	6.568.425,02
1.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	0,00	-18.198.383,90	-1.857.906,72
1.3. Sonstige Mieterträge	0,00	415.154,55	248.632,43
Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield	0,00	0,00	0,00
Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende	0,00	415.154,55	0,00
Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen	0,00	0,00	0,00
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	0,00	0,00	248.632,43
Gesamt	0,00	60.571.537,98	4.959.150,73
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
2.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften	0,00	0,00	0,00
2.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften	0,00	0,00	0,00
Gesamt	0,00	0,00	0,00
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)			
3.1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	0,00	107.762,61	140,67
Zinsen aus Termingeldanlagen	0,00	107.762,61	0,00
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	0,00	0,00	0,00
Sonstige Zinserträge	0,00	0,00	140,67
3.2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland	0,00	44.059,00	0,00
Zinsen aus Termingeldanlagen	0,00	0,00	0,00
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	0,00	0,00	0,00
Sonstige Zinserträge	0,00	44.059,00	0,00
Gesamt	0,00	151.821,61	140,67

	Polen	Portugal	Schweden	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei
	7.767.484,00	3.533.431,08	26.995.682,69	0,00	10.495.134,56	0,00	0,00	18.104.075,88
	-1.252.157,15	0,00	-5.390.909,16	0,00	-1.020.480,54	0,00	0,00	-69.055,19
	0,00	0,00	938.225,37	0,00	2.000,00	0,00	0,00	31.426,64
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	930.136,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	8.088,45	0,00	0,00	0,00	0,00	31.426,64
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00
	6.515.326,85	3.533.431,08	22.542.998,90	0,00	9.476.654,02	0,00	0,00	18.066.447,33
	0,00	4.239.201,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.293.681,83	0,00	0,00	2.353.680,19	0,00	0,00	7.359.436,16	0,00
	2.293.681,83	4.239.201,73	0,00	2.353.680,19	0,00	0,00	7.359.436,16	0,00
	5.880,70	0,00	6.710,08	0,00	0,00	0,00	0,00	55.926,80
	5.880,70	0,00	6.710,08	0,00	0,00	0,00	0,00	55.926,80
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.702,14	2.481,30	68.855,38	0,00	8.189,27	0,00	0,00	8.974,99
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.702,14	2.481,30	68.855,38	0,00	8.189,27	0,00	0,00	8.974,99
	8.582,84	2.481,30	75.565,46	0,00	8.189,27	0,00	0,00	64.901,79

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
4. Sonstige Erträge		
4.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	23.431.114,98	10.501.259,68
4.2. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	8.246.571,64	79.989,11
4.3. Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	7.769.606,07	1.096.561,05
4.4. Erträge aus Eigenkapitaluberlassung an Immobilien-Gesellschaften	2.432.844,72	0,00
4.5. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG bzw. ausl. Pendant	900.988,41	0,00
4.6. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	300.205,66	48.787,03
4.7. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	170.555,33	118.089,79
4.8. Andere sonstige Erträge	4.770.999,15	3.436.391,45
Gesamt	48.022.885,96	15.281.078,11
Summe der Erträge	588.133.678,25	170.211.659,13
II. AUFWENDUNGEN		
1. Bewirtschaftungskosten		
1.1. Betriebskosten	22.439.539,51	9.041.748,21
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	25.319.635,22	10.043.749,97
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	-2.030.384,90	-1.485.321,76
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	-849.710,81	483.320,00
1.2. Instandhaltungskosten	21.913.749,07	2.962.773,44
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	11.132.281,27	5.425.897,33
Aufwendungen für die Fremdverwaltung	7.552.295,68	5.424.049,17
Aufwendungen für die eigene Verwaltung	3.564.000,00	0,00
Sonstige Verwaltungsaufwendungen	15.985,59	1.848,16
1.4. Sonstige Kosten	67.231.687,93	29.645.095,40
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	35.717.544,71	7.257.547,40
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	8.375.762,92	6.985.377,84
Werbe-, Promotions- und Marketingkosten	4.672.803,21	3.745.130,21
Aufwendungen aus Ergebnisbeteiligung Einkaufszentrum Westfield	4.521.858,08	4.521.858,08
Aufwendungen für steuerliche Buchhalter/Steuerberater	2.097.700,19	606.848,85
Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung	2.076.744,06	1.289.162,55
Aufwendungen für angemietete Parkplätze	869.001,87	0,00
Aufwendungen für Versicherungsschäden	784.508,63	96.734,19
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen	777.947,32	668.403,47
Aufwendungen nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (15a UStG/ausl. Pendant)	714.898,71	0,00
Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	191.719,37	3.194,42
Andere sonstige Kosten	6.431.198,86	4.470.838,39
Gesamt	122.717.257,78	47.075.514,38

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien	Japan	Kanada
	0,00	0,00	4.871.250,31	781.063,64	0,00	3.613.249,66	3.536.640,68	0,00
	7.899.965,39	0,00	0,00	27.560,00	79.989,11	0,00	0,00	0,00
	4.191.668,58	0,00	0,00	994.254,16	594.234,26	900.755,08	5.852,06	99.291,02
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	900.988,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	126.419,73	0,00	0,00	58.994,24	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	34.897,41	0,00	0,00	0,00	0,00
	747.776,42	0,00	0,00	7.226,10	3.129.777,66	169.368,83	680,59	224.703,14
	13.866.818,53	0,00	4.871.250,31	1.903.995,55	3.804.001,03	4.683.373,57	3.543.173,33	323.994,16
	117.584.954,48	0,00	4.871.250,31	123.086.148,85	117.716.216,93	47.774.117,90	8.257.278,91	11.594.201,65
	2.634.432,35	0,00	0,00	2.595.570,67	6.747.018,83	3.081.564,55	581.566,91	0,00
	4.163.065,54	0,00	0,00	3.064.915,00	6.537.277,23	3.135.247,71	581.566,91	0,00
	-302.483,73	0,00	0,00	-177.927,13	-240.747,42	0,00	0,00	0,00
	-1.226.149,46	0,00	0,00	-291.417,20	450.489,02	-53.683,16	0,00	0,00
	7.225.713,03	0,00	0,00	3.658.175,42	728.617,91	1.147.603,89	356.141,79	0,00
	3.610.262,93	0,00	0,00	303.343,39	4.178.854,99	562.263,51	70.489,45	0,00
	38.938,00	0,00	0,00	303.343,39	4.178.854,99	562.263,51	70.489,45	0,00
	3.564.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.324,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	13.049.710,44	2.142,00	4.284,00	4.250.933,58	17.560.217,04	4.725.363,74	41.674,57	3.499.096,19
	11.043.609,13	0,00	0,00	2.459.963,56	3.400.988,33	3.577.546,19	0,00	0,00
	143.971,35	0,00	0,00	596.984,21	5.415.161,74	294.691,18	0,00	0,00
	97.658,45	0,00	0,00	293.904,61	2.865.456,70	50.289,24	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.521.858,08	0,00	0,00	0,00
	57.979,10	0,00	0,00	552.097,68	281.253,56	137.427,44	32.348,01	9.429,65
	262.584,50	0,00	0,00	88.501,04	434.016,48	185.826,88	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	283.818,40	0,00	0,00	193.391,28	6.022,93	940,00	0,00	0,00
	59.785,62	0,00	0,00	4.341,86	620.971,24	0,00	0,00	0,00
	486.194,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	81.275,43	0,00	0,00	4.315,17	0,00	0,01	0,00	0,00
	532.833,50	2.142,00	4.284,00	57.434,17	14.487,98	478.642,80	9.326,56	3.489.666,54
	26.520.118,75	2.142,00	4.284,00	10.808.023,06	29.214.708,77	9.516.795,69	1.049.872,72	3.499.096,19

	Luxemburg	Niederlande	Österreich
4. Sonstige Erträge			
4.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00
4.2. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	0,00	236.973,81	2.083,33
4.3. Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	0,00	206.612,21	140.248,32
4.4. Erträge aus Eigenkapitalüberlassung an Immobilien-Gesellschaften	2.432.844,72	0,00	0,00
4.5. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG bzw. ausl. Pendant	0,00	0,00	0,00
4.6. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	0,00	53.079,22	12.225,44
4.7. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	0,00	0,00	0,00
4.8. Andere sonstige Erträge	0,00	328.778,86	325,59
Gesamt	2.432.844,72	825.444,10	154.882,68
Summe der Erträge	2.432.844,72	61.548.803,69	5.114.174,08
II. AUFWENDUNGEN			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1. Betriebskosten	0,00	4.012.175,12	298.655,75
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	0,00	3.928.467,29	161.658,23
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	0,00	0,00	-192,72
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	0,00	83.707,83	137.190,24
1.2. Instandhaltungskosten	0,00	5.213.102,59	1.164.118,13
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	0,00	740.720,11	0,00
Aufwendungen für die Fremdverwaltung	0,00	740.720,11	0,00
Aufwendungen für die eigene Verwaltung	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verwaltungsaufwendungen	0,00	0,00	0,00
1.4. Sonstige Kosten	6.426,00	11.697.638,87	1.550.048,61
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	0,00	9.403.422,56	1.322.793,27
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	0,00	108.749,70	395,50
Werbe-, Promotions- und Marketingkosten	0,00	5.307,83	1.977,17
Aufwendungen aus Ergebnisbeteiligung Einkaufszentrum Westfield	0,00	0,00	0,00
Aufwendungen für steuerliche Buchhalter/Steuerberater	0,00	576.516,56	42.785,44
Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung	0,00	121.966,91	-4.385,51
Aufwendungen für angemietete Parkplätze	0,00	869.001,87	0,00
Aufwendungen für Versicherungsschäden	0,00	180.135,54	28.090,66
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen	0,00	0,00	0,00
Aufwendungen nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (15a UStG/ausl. Pendant)	0,00	112.591,62	116.112,13
Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	8.189,00	1.296,00
Andere sonstige Kosten	6.426,00	311.757,28	40.983,95
Gesamt	6.426,00	21.663.636,69	3.012.822,49

	Polen	Portugal	Schweden	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei
	0,00	1.951.736,13	0,00	6.964.619,00	0,00	0,00	1.712.555,56	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	150.783,88	18.453,96	242.925,23	3.653,26	181.121,79	0,00	0,00	39.752,26
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	866,71	0,00	47.591,22	0,00	0,00	0,00	0,00	1.029,10
	0,00	0,00	118.089,79	0,00	15.406,11	0,00	0,00	2.162,02
	55.943,05	0,00	63.599,78	0,00	12.715,76	3,67	0,00	30.099,70
	207.593,64	1.970.190,09	472.206,02	6.968.272,26	209.243,66	3,67	1.712.555,56	73.043,08
	9.025.185,16	9.745.304,20	23.090.770,38	9.321.952,45	9.694.086,95	3,67	9.071.991,72	18.204.392,20
	141.198,72	150.698,51	1.477.576,74	0,00	303.312,79	0,00	0,00	415.768,57
	123.877,78	215.158,07	2.689.320,10	0,00	303.312,79	0,00	0,00	415.768,57
	0,00	-64.459,56	-1.244.574,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	17.320,94	0,00	32.830,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	850.607,76	0,00	1.027.302,93	0,00	291.765,76	0,00	0,00	250.599,86
	0,00	4.606,15	681.852,34	0,00	306.582,73	0,00	0,00	673.305,67
	0,00	4.606,15	681.852,34	0,00	306.582,73	0,00	0,00	664.645,01
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.660,66
	959.488,77	98.549,93	6.678.837,58	5.446,70	1.554.912,01	861.812,20	4.284,00	680.821,70
	532.887,65	0,00	3.325.683,06	0,00	476.864,09	0,00	0,00	173.786,87
	-24.836,68	7,48	1.570.216,10	0,00	219.391,24	0,00	0,00	51.031,10
	2.824,99	0,00	719.562,28	0,00	453.535,70	0,00	0,00	182.286,24
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	98.867,12	42.757,80	59.617,98	0,00	79.287,32	0,00	0,00	127.332,53
	26.147,65	0,00	829.016,42	0,00	88.976,57	0,00	0,00	44.093,12
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.477,17	0,00	85.698,65	0,00	680,30	0,00	0,00	1.253,70
	27.979,95	17.436,42	47.432,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	347,09	6.135,00	2.847,33	0,00	87.314,34	0,00	0,00	0,00
	290.793,83	32.213,23	38.763,53	5.446,70	148.862,45	861.812,20	4.284,00	101.038,14
	1.951.295,25	253.854,59	9.865.569,59	5.446,70	2.456.573,29	861.812,20	4.284,00	2.020.495,80

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.274.629,98	967.818,06
3. Ausländische Steuern	28.246.462,29	9.814.512,09
4. Zinsaufwendungen		
4.1. Darlehenszinsen	73.032.657,73	37.547.650,48
4.2. Sonstige Darlehenskosten	975.340,16	255.557,56
4.3. Sonstige Zinsaufwendungen	29.194,39	9.877,88
Kautionszinsen	7.776,57	4.848,74
Avalgebuhren	2.180,43	0,00
Andere sonstige Zinsaufwendungen	19.237,39	5.029,14
Gesamt	74.037.192,28	37.813.085,92
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens		
5.1. Verwaltungsvergütung	86.117.620,52	0,00
5.2. Depotbankvergütung	2.337.363,42	0,00
5.3. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.127.977,53	0,00
Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung der Berichte und Anlegerschreiben	520.711,23	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	607.266,30	0,00
5.4. Sachverständigenkosten	1.650.476,49	319.827,16
Gesamt	91.233.437,96	319.827,16
Summe der Aufwendungen	317.508.980,29	95.990.757,61
III. ORDENTLICHER NETTOERTRAG VOR ERTRAGSAUSGLEICH	270.624.697,96	74.220.901,52
IV. ERTRAGSAUSGLEICH¹		
Einkauf in die Erträge und Aufwendungen des laufenden Geschäftsjahres	308.929,41	
Einkauf in den Gewinnvortrag	5.339.065,75	
Summe Ertragsausgleich	5.647.995,16	

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

Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien	Japan	Kanada
306.811,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	5.075.912,92	6.798.617,20	8.652.155,56	608.201,15	2.473,69
212.563,33	0,00	0,00	21.222.410,17	31.067.997,33	1.057.088,87	933.274,12	0,00
500.000,00	0,00	0,00	77.882,60	227.877,92	6.900,00	27.679,64	0,00
16.944,13	0,00	0,00	1.666,65	4.848,74	0,00	0,00	4.424,13
1.261,18	0,00	0,00	1.666,65	4.848,74	0,00	0,00	0,00
1.474,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14.208,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.424,13
729.507,46	0,00	0,00	21.301.959,42	31.300.723,99	1.063.988,87	960.953,76	4.424,13
86.117.620,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.337.363,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.127.977,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
520.711,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
607.266,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
485.541,98	0,00	29.610,00	338.333,74	147.148,65	144.754,17	58.225,28	0,00
90.068.503,45	0,00	29.610,00	338.333,74	147.148,65	144.754,17	58.225,28	0,00
117.624.941,58	2.142,00	33.894,00	37.524.229,14	67.461.198,61	19.377.694,29	2.677.252,91	3.505.994,01
-39.987,10	-2.142,00	4.837.356,31	85.561.919,71	50.255.018,32	28.396.423,61	5.580.026,00	8.088.207,64

	Luxemburg	Niederlande	Österreich
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	0,00	0,00	0,00
3. Ausländische Steuern	0,00	1.046.338,00	35,18
4. Zinsaufwendungen			
4.1. Darlehenszinsen	0,00	9.142.950,41	0,00
4.2. Sonstige Darlehenskosten	0,00	5.000,00	0,00
4.3. Sonstige Zinsaufwendungen	0,00	0,00	0,00
Kautionszinsen	0,00	0,00	0,00
Avalgebühren	0,00	0,00	0,00
Andere sonstige Zinsaufwendungen	0,00	0,00	0,00
Gesamt	0,00	9.147.950,41	0,00
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens			
5.1. Verwaltungsvergütung	0,00	0,00	0,00
5.2. Depotbankvergütung	0,00	0,00	0,00
5.3. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00	0,00
Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung der Berichte und Anlegerschreiben	0,00	0,00	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	0,00	0,00	0,00
5.4. Sachverständigenkosten	0,00	212.392,23	26.490,81
Gesamt	0,00	212.392,23	26.490,81
Summe der Aufwendungen	6.426,00	32.070.317,33	3.039.348,48
III. ORDENTLICHER NETTOERTRAG VOR ERTRAGSAUSGLEICH	2.426.418,72	29.478.486,36	2.074.825,60

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

	Polen	Portugal	Schweden	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	967.818,06
	185.143,07	1.537.520,68	622.941,01	557.169,52	1.752.016,06	0,00	367.971,80	1.039.966,45
	1.720.981,95	0,00	5.546.379,03	0,00	0,00	0,00	0,00	2.129.012,52
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130.000,00
	0,00	0,00	605,01	0,00	705,73	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	705,73	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	605,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.720.981,95	0,00	5.546.984,04	0,00	705,73	0,00	0,00	2.259.012,52
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	28.800,00	19.726,40	58.554,39	55.898,84	22.500,00	0,00	0,00	22.500,00
	28.800,00	19.726,40	58.554,39	55.898,84	22.500,00	0,00	0,00	22.500,00
	3.886.220,27	1.811.101,67	16.094.049,03	618.515,06	4.231.795,08	861.812,20	372.255,80	6.309.792,83
	5.138.964,89	7.934.202,53	6.996.721,35	8.703.437,39	5.462.291,87	-861.808,53	8.699.735,92	11.894.599,37

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
V. ORDENTLICHER NETTOERTRAG NACH ERTRAGSAUSGLEICH¹	276.272.693,12	74.220.901,52
VI. VERAUSSERUNGSGESCHAFTE		
1. Realisierte Gewinne	163.725.604,33	15.994.138,24
1.1. aus Immobilien	15.994.138,24	15.994.138,24
1.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
1.3. aus Devisentermingeschäften	147.731.466,09	0,00
2. Realisierte Verluste	-52.822.931,58	0,00
2.1. aus Immobilien	-22.456.830,13	0,00
2.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
2.3. aus Devisentermingeschäften	-30.366.101,45	0,00
Gesamt	110.902.672,75	15.994.138,24
VII. ERGEBNIS DES GESCHAFTSJAHRES¹	387.175.365,87	90.215.039,76

	Luxemburg	Niederlande	Österreich
V. ORDENTLICHER NETTOERTRAG NACH ERTRAGSAUSGLEICH¹	2.426.418,72	29.478.486,36	2.074.825,60
VI. VERAUSSERUNGSGESCHAFTE			
1. Realisierte Gewinne	0,00	0,00	0,00
1.1. aus Immobilien	0,00	0,00	0,00
1.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
1.3. aus Devisentermingeschäften	0,00	0,00	0,00
2. Realisierte Verluste	0,00	0,00	0,00
2.1. aus Immobilien	0,00	0,00	0,00
2.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
2.3. aus Devisentermingeschäften	0,00	0,00	0,00
Gesamt	0,00	0,00	0,00
VII. ERGEBNIS DES GESCHAFTSJAHRES¹	2.426.418,72	29.478.486,36	2.074.825,60

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

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien	Japan	Kanada
	-39.987,10	-2.142,00	4.837.356,31	85.561.919,71	50.255.018,32	28.396.423,61	5.580.026,00	8.088.207,64
	147.731.466,09	0,00	0,00	0,00	15.994.138,24	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	15.994.138,24	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	147.731.466,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-31.107.055,46	0,00	0,00	-21.715.876,12	0,00	0,00	0,00	0,00
	-740.954,01	0,00	0,00	-21.715.876,12	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-30.366.101,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	116.624.410,63	0,00	0,00	-21.715.876,12	15.994.138,24	0,00	0,00	0,00
	116.584.423,53	-2.142,00	4.837.356,31	63.846.043,59	66.249.156,56	28.396.423,61	5.580.026,00	8.088.207,64
	Polen	Portugal	Schweden	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei
	5.138.964,89	7.934.202,53	6.996.721,35	8.703.437,39	5.462.291,87	-861.808,53	8.699.735,92	11.894.599,37
	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	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.138.964,89	7.934.202,53	6.996.721,35	8.703.437,39	5.462.291,87	-861.808,53	8.699.735,92	11.894.599,37

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Aufwendungen

5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung

Die Fondsverwaltungsgesellschaft erhielt eine ihr vertraglich zustehende Vergütung in Höhe von 87,88 Millionen Euro beziehungsweise 0,94 Prozent des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wurde. Da anteilige Aufwendungen in Höhe von 1,76 Millionen Euro über die Immobilien-Gesellschaft CeGeREAL S. A. aufgewandt wurden, beträgt der Ausweis 86,12 Millionen Euro. Daneben wurden dem Fonds für die Veräußerung von Immobilien 4,49 Millionen Euro Gebühren und für den Erwerb sowie die Baubetreuung von Immobilien 0,24 Millionen Euro von der Kapitalanlagegesellschaft in Rechnung gestellt.

5.2. Depotbankvergütung

Die Depotbankgebühren von 2,34 Millionen Euro ergeben sich aus der Summe der monatlichen Vergütungen des Geschäftsjahrs, die sich aus 1/12 von 0,025 Prozent p. a. des Wertes des jeweiligen Monatsendwerts des Sondervermögens ergeben.

Ertragsausgleich

Bei dem Ertragsausgleich handelt es sich um die seit Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge und Wertänderungen, die im Berichtsjahr vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Der in der Berechnung der Ausschüttung ausgewiesene Ertragsausgleich bezieht sich auf das ordentliche Nettoergebnis, die realisierten Gewinne sowie 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.

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 sind in den realisierten Gewinnen aus Immobilien das Währungsergebnis aus den Liegenschaften und den zugehörigen Darlehen enthalten. Die unter Position 9 c) der Entwicklungsrechnung ausgewiesenen Ausbuchungen der nicht realisierten Wertänderungen der Vorjahre sowie die unter 9 d) der Entwicklungsrechnung ausgewiesenen Währungskursverän-

derungen sind um dieses Währungsergebnis 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.

Total Expense Ratio

Die TER (Total Expense Ratio) ist die Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen in Prozent. Sie enthält folgende Positionen: Vergütung der Fondsverwaltung, Depotbankvergütung sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Nr. 3 BVB.

Erfolgsabhängige Vergütungen

Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen belastet.

Transaktionsabhängige Vergütungen

Die transaktionsabhängigen Vergütungen fielen für den Erwerb, die Baubetreuung und den Verkauf von Immobilien beziehungsweise Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften an. Sie betragen 8,09 Millionen Euro und damit 0,09 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens. Die transaktionsabhängigen Vergütungen schwanken über die Lebensdauer eines Fonds naturgemäß stark; daraus können keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden.

Transaktionskosten

Die Transaktionskosten betreffen die Anschaffungskosten 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.

Rückvergütungen/Vermittlungsfolgeprovisionen

Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen aus der dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersstattungen zu.

Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als sogenannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.

Ausschüttung

Die Erträge, die *hausInvest* erzielt, werden jedes Jahr an die Anleger ausgeschüttet. Die Ausschüttungen sind oftmals zu einem deutlichen Anteil steuerfrei – und damit zusätzlich attraktiv.

Erneut solide Ausschüttung

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2013/2014 liegt der Ausschüttungsbetrag bei 1,10 Euro je *hausInvest*-Anteil. Die Ausschüttungshöhe liegt damit erneut auf ansprechendem Niveau.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 beläuft sich die Gesamtausschüttung an die Anleger auf 252,06 Millionen Euro. Die Ausschüttung erfolgt am 16. Juni 2014.

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 2013 – 31. März 2014

in €

	Insgesamt	Je Anteil
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	288.450.071,06	1,259
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	387.175.365,87	1,690
3. Zuführung aus dem Sondervermögen ¹	30.366.101,45	0,132
II. Zur Ausschüttung verfügbar	705.991.538,38	3,081
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	-2.291.479,29	-0,010
2. Der Wiederanlage zugeführt ²	-186.002.311,55	-0,812
3. Vortrag auf neue Rechnung	-265.635.025,71	-1,159
III. Gesamtausschüttung	252.062.721,83	1,100

¹ Die Zuführung aus dem Sondervermögen betrifft die realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften

² Wiederangelegte Veräußerungsgewinne aus Devisentermingeschäften, Teile der Veräußerungsgewinne aus Immobilien sowie realisierte Währungskursgewinne aus Immobilienverkäufen

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das 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.

Einbehalte

Einbehalte für künftige Instandsetzungen und zum Ausgleich von Wertminderungen der Liegenschaften wurden nach § 78 InvG und § 12 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 § 12 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 16. Juni 2014.

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens *hausInvest* für das Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis 31. März 2014 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft.

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 § 44 Abs. 5 InvG 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 Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 10. Juni 2014

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. Dem ausländischen Anleger 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.¹

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

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

Finanzamt 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	1,1000	1,1000	1,1000
zzgl. gezahlter deutscher Kapitalertragsteuer inkl. Solidaritätszuschlag sowie gezahlter (abzgl. erstatteter) ausländischer Quellensteuer	0,1583	0,1583	0,1583
davon			
Steuerfreie ausländische Einkünfte ¹	-0,3752	-0,3752 ²	-0,3752
Veräußerungsgewinne von inländischen Immobilien außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	-0,5673	-0,5673	-0,5673
Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung	0,3158	0,3158	0,3158
Steuerpflichtiger Anteil der Thesaurierung	0,0292	0,0292	0,0292
Anrechenbare ausländische Quellensteuer	0,0103	0,0103	0,0103
Anrechenbare fiktive ausländische Quellensteuer	0,0009	0,0009	0,0009

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 0,0033 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	0,3450
Kapitalertragsteuer (25%) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0863

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 (0,3450 EUR je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (16. Juni 2014) 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 bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), 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 Ertrags-scheine 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. Sie gehen daher in die Bemessungsgrundlagen für den Steuerabzug ein.

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 261).

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.² Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

² 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 ganz³ (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 263).

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).

³ 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 vortragen. 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.

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, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

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 Privatanlegern 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 Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung) gelten nur, wenn sämtliche Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden (sog. steuerliche Bekanntmachungspflicht). Dies gilt auch insoweit, als das Sondervermögen Anteile an anderen inländischen Sondervermögen und Investmentaktiengesellschaften,

EU-Investmentanteile und ausländische Investmentanteile, die keine EU-Investmentanteile sind, erworben hat (Zielfonds im Sinne des § 10 InvStG) und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommen.

Die Gesellschaft ist bestrebt, die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz in der am 21. Juli 2013 geltenden Fassung 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. 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 Investmentgesetz in der am 21. Juli 2013 geltenden Fassung eingehalten werden, fällt das Sondervermögen unter den Bestandsschutz des § 22 Abs 2 InvStG mit der Folge, dass bis zum Ablauf des Fonds-Geschäftsjahres 2016/2017 die steuerlichen Anlagebestimmungen des § 1 Abs 1b InvStG als erfüllt gelten.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz in der am 21. Juli 2013 geltenden Fassung nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften.

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 Drittstaaten 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 2014 0,0206 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 Anteilshaber 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 2013 bis 31. März 2014

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 €
02.04.13	41,42	43,49	2,10	2,10	4,03	0,15	0,15	
03.04.13	41,42	43,49	2,10	2,10	4,03	0,16	0,16	
04.04.13	41,42	43,49	2,10	2,10	4,03	0,16	0,16	
05.04.13	41,42	43,49	2,10	2,10	4,04	0,16	0,16	
08.04.13	41,43	43,50	2,10	2,10	4,05	0,16	0,16	
09.04.13	41,44	43,51	2,10	2,10	4,05	0,16	0,16	
10.04.13	41,44	43,51	2,10	2,10	4,06	0,16	0,16	
11.04.13	41,44	43,51	2,10	2,10	4,06	0,16	0,16	
12.04.13	41,44	43,51	2,10	2,10	4,07	0,16	0,16	
15.04.13	41,45	43,52	2,08	2,08	4,09	0,16	0,16	
16.04.13	41,45	43,52	2,08	2,08	4,09	0,16	0,16	
17.04.13	41,45	43,52	2,08	2,08	4,09	0,16	0,16	
18.04.13	41,45	43,52	2,08	2,08	4,10	0,16	0,16	
19.04.13	41,45	43,52	2,08	2,08	4,10	0,16	0,16	
22.04.13	41,45	43,52	2,08	2,08	4,11	0,16	0,16	
23.04.13	41,45	43,52	2,08	2,08	4,12	0,16	0,16	
24.04.13	41,45	43,52	2,07	2,07	4,12	0,16	0,16	
25.04.13	41,45	43,52	2,07	2,07	4,13	0,16	0,16	
26.04.13	41,45	43,52	2,06	2,06	4,13	0,16	0,16	
29.04.13	41,46	43,53	2,06	2,06	4,10	0,16	0,16	
30.04.13	41,46	43,53	2,06	2,06	4,10	0,17	0,17	
02.05.13	41,47	43,54	2,06	2,06	4,12	0,17	0,17	
03.05.13	41,47	43,54	2,06	2,06	4,12	0,17	0,17	
06.05.13	41,48	43,55	2,06	2,06	4,12	0,17	0,17	
07.05.13	41,48	43,55	2,06	2,06	4,12	0,17	0,17	
08.05.13	41,48	43,55	2,06	2,06	4,13	0,17	0,17	
10.05.13	41,49	43,56	2,07	2,07	4,14	0,17	0,17	
13.05.13	41,49	43,56	2,07	2,07	4,14	0,17	0,17	
14.05.13	41,49	43,56	2,07	2,07	4,13	0,17	0,17	
15.05.13	41,49	43,56	2,07	2,07	4,13	0,17	0,17	
16.05.13	41,50	43,58	2,07	2,07	4,13	0,17	0,17	
17.05.13	41,50	43,58	2,07	2,07	4,14	0,17	0,17	
21.05.13	41,50	43,58	2,07	2,07	4,13	0,17	0,17	
22.05.13	41,50	43,58	2,07	2,07	4,14	0,17	0,17	
23.05.13	41,50	43,58	2,06	2,06	4,14	0,17	0,17	
24.05.13	41,51	43,59	2,06	2,06	4,14	0,17	0,17	
27.05.13	41,51	43,59	2,05	2,05	4,16	0,18	0,18	
28.05.13	41,52	43,60	2,05	2,05	4,16	0,18	0,18	
29.05.13	41,52	43,60	2,05	2,05	4,16	0,18	0,18	
31.05.13	41,52	43,60	2,05	2,05	4,17	0,18	0,18	
03.06.13	41,53	43,61	2,06	2,06	4,18	0,18	0,18	
04.06.13	41,54	43,62	2,06	2,06	4,19	0,18	0,18	
05.06.13	41,54	43,62	2,06	2,06	4,19	0,18	0,18	
06.06.13	41,54	43,62	2,06	2,06	4,20	0,18	0,18	
07.06.13	41,55	43,63	2,06	2,06	4,20	0,18	0,18	
10.06.13	41,55	43,63	2,05	2,05	4,22	0,18	0,18	
11.06.13	41,55	43,63	2,05	2,05	4,22	0,18	0,18	
12.06.13	41,56	43,64	2,05	2,05	4,22	0,18	0,18	
13.06.13	41,56	43,64	2,05	2,05	4,23	0,18	0,18	
14.06.13	41,57	43,65	2,05	2,05	4,24	0,18	0,18	
17.06.13	40,33	42,35	2,01	2,01	1,54	0,03	0,03	1,25
18.06.13	40,33	42,35	2,01	2,01	1,55	0,03	0,03	
19.06.13	40,34	42,36	2,01	2,01	1,54	0,03	0,03	
20.06.13	40,34	42,36	2,01	2,01	1,55	0,03	0,03	
21.06.13	40,35	42,37	2,04	2,04	1,55	0,03	0,03	
24.06.13	40,36	42,38	2,04	2,04	1,56	0,03	0,03	
25.06.13	40,36	42,38	2,04	2,04	1,57	0,03	0,03	
26.06.13	40,37	42,39	2,04	2,04	1,56	0,03	0,03	
27.06.13	40,37	42,39	2,04	2,04	1,57	0,03	0,03	
28.06.13	40,38	42,40	2,04	2,04	1,58	0,03	0,03	
01.07.13	40,39	42,41	2,04	2,04	1,58	0,03	0,03	
02.07.13	40,39	42,41	2,04	2,04	1,59	0,03	0,03	

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 €
03.07.13	40,39	42,41	2,04	2,04	1,60	0,03	0,03	
04.07.13	40,40	42,42	2,04	2,04	1,60	0,03	0,03	
05.07.13	40,40	42,42	2,04	2,04	1,60	0,03	0,03	
08.07.13	40,40	42,42	2,05	2,05	1,58	0,04	0,04	
09.07.13	40,40	42,42	2,05	2,05	1,59	0,04	0,04	
10.07.13	40,40	42,42	2,05	2,05	1,59	0,04	0,04	
11.07.13	40,41	42,43	2,05	2,05	1,59	0,04	0,04	
12.07.13	40,41	42,43	2,04	2,04	1,61	0,04	0,04	
15.07.13	40,41	42,43	2,04	2,04	1,61	0,04	0,04	
16.07.13	40,41	42,43	2,04	2,04	1,61	0,04	0,04	
17.07.13	40,41	42,43	2,04	2,04	1,61	0,04	0,04	
18.07.13	40,41	42,43	2,04	2,04	1,61	0,04	0,04	
19.07.13	40,41	42,43	2,04	2,04	1,62	0,04	0,04	
22.07.13	40,41	42,43	2,03	2,03	1,58	0,04	0,04	
23.07.13	40,42	42,44	2,03	2,03	1,59	0,04	0,04	
24.07.13	40,42	42,44	2,03	2,03	1,59	0,04	0,04	
25.07.13	40,42	42,44	2,03	2,03	1,59	0,04	0,04	
26.07.13	40,42	42,44	2,02	2,02	1,60	0,04	0,04	
29.07.13	40,42	42,44	2,02	2,02	1,59	0,04	0,04	
30.07.13	40,42	42,44	2,02	2,02	1,59	0,04	0,04	
31.07.13	40,43	42,45	2,02	2,02	1,60	0,04	0,04	
01.08.13	40,43	42,45	2,02	2,02	1,60	0,04	0,04	
02.08.13	40,43	42,45	2,02	2,02	1,61	0,04	0,04	
05.08.13	40,43	42,45	2,02	2,02	1,60	0,05	0,05	
06.08.13	40,44	42,46	2,03	1,96	1,60	0,05	0,05	
07.08.13	40,44	42,46	2,03	1,96	1,60	0,05	0,05	
08.08.13	40,44	42,46	2,03	1,96	1,60	0,05	0,05	
09.08.13	40,45	42,47	2,03	1,96	1,61	0,05	0,05	
12.08.13	40,45	42,47	2,03	1,96	1,61	0,05	0,05	
13.08.13	40,45	42,47	2,03	1,96	1,62	0,05	0,05	
14.08.13	40,45	42,47	2,03	1,96	1,61	0,05	0,05	
15.08.13	40,46	42,48	2,03	1,96	1,62	0,05	0,05	
16.08.13	40,46	42,48	2,03	1,96	1,62	0,05	0,05	
19.08.13	40,46	42,48	2,00	1,93	1,64	0,05	0,05	
20.08.13	40,46	42,48	2,00	1,92	1,64	0,05	0,05	
21.08.13	40,47	42,49	2,00	1,92	1,65	0,05	0,05	
22.08.13	40,47	42,49	2,00	1,92	1,65	0,05	0,05	
23.08.13	40,47	42,49	2,00	1,92	1,66	0,05	0,05	
26.08.13	40,47	42,49	2,00	1,92	1,66	0,05	0,05	
27.08.13	40,48	42,50	2,00	1,92	1,67	0,05	0,05	
28.08.13	40,48	42,50	2,00	1,92	1,66	0,05	0,05	
29.08.13	40,48	42,50	2,00	1,92	1,67	0,05	0,05	
30.08.13	40,49	42,51	2,00	1,93	1,67	0,05	0,05	
02.09.13	40,50	42,53	2,00	1,93	1,66	0,05	0,05	
03.09.13	40,50	42,53	2,00	1,93	1,66	0,05	0,05	
04.09.13	40,50	42,53	2,00	1,93	1,66	0,06	0,06	
05.09.13	40,50	42,53	2,00	1,93	1,66	0,06	0,06	
06.09.13	40,50	42,53	2,01	1,93	1,66	0,06	0,06	
09.09.13	40,50	42,53	2,01	1,93	1,63	0,06	0,06	
10.09.13	40,50	42,53	2,01	1,93	1,64	0,06	0,06	
11.09.13	40,51	42,54	2,01	1,93	1,64	0,06	0,06	
12.09.13	40,51	42,54	2,01	1,93	1,65	0,06	0,06	
13.09.13	40,51	42,54	2,01	1,94	1,65	0,06	0,06	
16.09.13	40,51	42,54	2,01	1,94	1,62	0,06	0,06	
17.09.13	40,51	42,54	2,01	1,94	1,63	0,06	0,06	
18.09.13	40,51	42,54	2,01	1,94	1,62	0,06	0,06	
19.09.13	40,51	42,54	2,02	1,94	1,62	0,06	0,06	
20.09.13	40,51	42,54	2,02	1,94	1,63	0,06	0,06	
23.09.13	40,51	42,54	2,01	1,94	1,63	0,06	0,06	
24.09.13	40,51	42,54	2,01	1,94	1,64	0,06	0,06	
25.09.13	40,52	42,55	2,01	1,94	1,64	0,06	0,06	
26.09.13	40,52	42,55	2,01	1,94	1,64	0,06	0,06	

Anteilwert, Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn für den Zeitraum vom 1. April 2013 bis 31. März 2014

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 €
27.09.13	40,52	42,55	2,01	1,94	1,64	0,06	0,06	
30.09.13	40,52	42,55	1,99	1,92	1,65	0,06	0,06	
01.10.13	40,53	42,56	1,99	1,91	1,66	0,06	0,06	
02.10.13	40,53	42,56	1,99	1,91	1,66	0,06	0,06	
04.10.13	40,54	42,57	1,99	1,91	1,67	0,06	0,06	
07.10.13	40,54	42,57	1,98	1,88	1,68	0,06	0,06	
08.10.13	40,54	42,57	1,98	1,88	1,69	0,06	0,06	
09.10.13	40,55	42,58	1,98	1,88	1,69	0,06	0,06	
10.10.13	40,55	42,58	1,98	1,88	1,69	0,07	0,07	
11.10.13	40,55	42,58	1,98	1,88	1,70	0,07	0,07	
14.10.13	40,57	42,60	1,98	1,88	1,68	0,07	0,07	
15.10.13	40,57	42,60	1,98	1,88	1,68	0,07	0,07	
16.10.13	40,57	42,60	1,98	1,88	1,68	0,07	0,07	
17.10.13	40,57	42,60	1,98	1,88	1,68	0,07	0,07	
18.10.13	40,58	42,61	1,98	1,88	1,69	0,07	0,07	
21.10.13	40,58	42,61	1,98	1,88	1,68	0,07	0,07	
22.10.13	40,59	42,62	1,98	1,88	1,69	0,07	0,07	
23.10.13	40,59	42,62	1,98	1,88	1,70	0,07	0,07	
24.10.13	40,59	42,62	1,98	1,88	1,69	0,07	0,07	
25.10.13	40,62	42,65	1,98	1,88	1,69	0,07	0,07	
28.10.13	40,63	42,66	1,98	1,88	1,70	0,07	0,07	
29.10.13	40,63	42,66	1,98	1,88	1,70	0,07	0,07	
30.10.13	40,63	42,66	1,98	1,88	1,70	0,07	0,07	
31.10.13	40,63	42,66	1,98	1,89	1,71	0,07	0,07	
01.11.13	40,64	42,67	1,98	1,89	1,71	0,07	0,07	
04.11.13	40,65	42,68	1,99	1,89	1,72	0,07	0,07	
05.11.13	40,66	42,69	1,99	1,89	1,73	0,07	0,07	
06.11.13	40,66	42,69	1,99	1,89	1,73	0,07	0,07	
07.11.13	40,66	42,69	1,99	1,89	1,74	0,07	0,07	
08.11.13	40,67	42,70	1,99	1,89	1,74	0,07	0,07	
11.11.13	40,68	42,71	1,99	1,89	1,76	0,08	0,08	
12.11.13	40,69	42,72	1,99	1,89	1,76	0,08	0,08	
13.11.13	40,69	42,72	1,99	1,90	1,77	0,08	0,08	
14.11.13	40,69	42,72	2,00	1,90	1,77	0,08	0,08	
15.11.13	40,69	42,72	2,00	1,90	1,78	0,08	0,08	
18.11.13	40,70	42,74	1,99	1,89	1,77	0,08	0,08	
19.11.13	40,70	42,74	2,00	1,90	1,78	0,08	0,08	
20.11.13	40,70	42,74	1,99	1,90	1,78	0,08	0,08	
21.11.13	40,71	42,75	1,99	1,90	1,79	0,08	0,08	
22.11.13	40,71	42,75	1,98	1,90	1,83	0,08	0,08	
25.11.13	40,72	42,76	1,98	1,88	1,84	0,08	0,08	
26.11.13	40,72	42,76	1,98	1,88	1,84	0,08	0,08	
27.11.13	40,73	42,77	1,98	1,88	1,84	0,08	0,08	
28.11.13	40,72	42,76	1,98	1,89	1,83	0,08	0,08	
29.11.13	40,75	42,79	1,98	1,89	1,81	0,08	0,08	
02.12.13	40,75	42,79	1,99	1,89	1,82	0,08	0,08	
03.12.13	40,75	42,79	1,99	1,89	1,82	0,08	0,08	
04.12.13	40,76	42,80	1,99	1,89	1,83	0,08	0,08	
05.12.13	40,76	42,80	1,99	1,89	1,82	0,08	0,08	
06.12.13	40,76	42,80	1,99	1,89	1,84	0,08	0,08	
09.12.13	40,77	42,81	1,98	1,88	1,85	0,08	0,08	
10.12.13	40,77	42,81	1,98	1,88	1,85	0,09	0,09	
11.12.13	40,77	42,81	1,98	1,88	1,85	0,09	0,09	
12.12.13	40,77	42,81	1,97	1,87	1,83	0,09	0,09	
13.12.13	40,77	42,81	1,97	1,87	1,84	0,09	0,09	
16.12.13	40,78	42,82	1,97	1,87	1,85	0,09	0,09	
17.12.13	40,79	42,83	1,97	1,87	1,86	0,09	0,09	
18.12.13	40,79	42,83	1,97	1,87	1,85	0,09	0,09	
19.12.13	40,80	42,84	1,97	1,87	1,86	0,09	0,09	
20.12.13	40,82	42,86	1,97	1,87	1,86	0,09	0,09	
23.12.13	40,83	42,87	1,97	1,88	1,88	0,09	0,09	
27.12.13	40,86	42,90	1,98	1,88	1,90	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 €
30.12.13	40,87	42,91	1,98	1,88	1,92	0,09	0,09	
02.01.14	40,88	42,92	1,98	1,88	1,93	0,09	0,09	
03.01.14	40,89	42,93	1,98	1,88	1,93	0,09	0,09	
06.01.14	40,90	42,95	1,98	1,88	1,94	0,09	0,09	
07.01.14	40,90	42,95	1,98	1,88	1,94	0,09	0,09	
08.01.14	40,90	42,95	1,97	1,87	1,95	0,09	0,09	
09.01.14	40,90	42,95	1,97	1,87	1,95	0,09	0,09	
10.01.14	40,90	42,95	1,97	1,87	1,95	0,09	0,09	
13.01.14	40,90	42,95	1,98	1,88	1,93	0,10	0,10	
14.01.14	40,90	42,95	1,98	1,88	1,93	0,10	0,10	
15.01.14	40,89	42,93	1,98	1,88	1,94	0,10	0,10	
16.01.14	40,89	42,93	1,98	1,88	1,93	0,10	0,10	
17.01.14	40,89	42,93	1,98	1,88	1,93	0,10	0,10	
20.01.14	40,89	42,93	1,98	1,88	1,90	0,10	0,10	
21.01.14	40,89	42,93	1,98	1,88	1,90	0,10	0,10	
22.01.14	40,89	42,93	1,98	1,88	1,91	0,10	0,10	
23.01.14	40,90	42,95	1,98	1,88	1,91	0,10	0,10	
24.01.14	40,90	42,95	1,98	1,88	1,92	0,10	0,10	
27.01.14	40,90	42,95	1,95	1,85	1,90	0,10	0,10	
28.01.14	40,90	42,95	1,95	1,86	1,91	0,10	0,10	
29.01.14	40,90	42,95	1,96	1,86	1,91	0,10	0,10	
30.01.14	40,90	42,95	1,94	1,84	1,92	0,10	0,10	
31.01.14	40,90	42,95	1,94	1,84	1,91	0,10	0,10	
03.02.14	40,91	42,96	1,94	1,84	1,92	0,10	0,10	
04.02.14	40,91	42,96	1,94	1,84	1,93	0,10	0,10	
05.02.14	40,92	42,97	1,94	1,84	1,93	0,10	0,10	
06.02.14	40,92	42,97	1,94	1,84	1,92	0,11	0,11	
07.02.14	40,92	42,97	1,94	1,84	1,93	0,11	0,11	
10.02.14	40,93	42,98	1,94	1,84	1,94	0,11	0,11	
11.02.14	40,93	42,98	1,94	1,84	1,94	0,11	0,11	
12.02.14	40,93	42,98	1,94	1,84	1,94	0,11	0,11	
13.02.14	40,93	42,98	1,94	1,84	1,94	0,11	0,11	
14.02.14	40,94	42,99	1,94	1,84	1,94	0,11	0,11	
17.02.14	40,95	43,00	1,94	1,84	1,95	0,11	0,11	
18.02.14	40,95	43,00	1,94	1,84	1,95	0,11	0,11	
19.02.14	40,95	43,00	1,94	1,84	1,96	0,11	0,11	
20.02.14	40,95	43,00	1,94	1,84	1,96	0,11	0,11	
21.02.14	40,96	43,01	1,95	1,85	1,97	0,11	0,11	
24.02.14	40,97	43,02	1,95	1,85	1,98	0,11	0,11	
25.02.14	40,97	43,02	1,95	1,85	1,99	0,11	0,11	
26.02.14	41,07	43,12	1,91	1,81	1,88	0,11	0,11	
27.02.14	41,07	43,12	1,91	1,81	1,88	0,11	0,11	
28.02.14	41,07	43,12	1,91	1,82	1,88	0,11	0,11	
03.03.14	41,08	43,13	1,92	1,82	1,89	0,11	0,11	
04.03.14	41,08	43,13	1,92	1,82	1,89	0,11	0,11	
05.03.14	41,08	43,13	1,92	1,82	1,89	0,11	0,11	
06.03.14	41,09	43,14	1,92	1,82	1,90	0,11	0,11	
07.03.14	41,09	43,14	1,92	1,82	1,90	0,11	0,11	
10.03.14	41,09	43,14	1,92	1,82	1,91	0,12	0,12	
11.03.14	41,09	43,14	1,92	1,82	1,91	0,12	0,12	
12.03.14	41,10	43,16	1,90	1,80	1,91	0,12	0,12	
13.03.14	41,10	43,16	1,90	1,80	1,92	0,12	0,12	
14.03.14	41,10	43,16	1,90	1,80	1,93	0,12	0,12	
17.03.14	41,10	43,16	1,90	1,80	1,94	0,12	0,12	
18.03.14	41,11	43,17	1,89	1,80	1,95	0,12	0,12	
19.03.14	41,11	43,17	1,89	1,80	1,95	0,12	0,12	
20.03.14	41,11	43,17	1,89	1,80	1,96	0,12	0,12	
21.03.14	41,12	43,18	1,89	1,80	1,96	0,12	0,12	
24.03.14	41,15	43,21	1,91	1,82	2,02	0,12	0,12	
25.03.14	41,15	43,21	1,91	1,82	2,02	0,12	0,12	
26.03.14	41,15	43,21	1,91	1,82	2,02	0,12	0,12	
27.03.14	41,15	43,21	1,91	1,82	2,01	0,12	0,12	
28.03.14	41,15	43,21	1,92	1,82	2,01	0,12	0,12	
31.03.14	41,15	43,21	1,91	1,81	1,98	0,12	0,12	

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 Kapitalanlagegesellschaft: Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	Geschäftsjahr ab: 1. April 2013
Bezeichnung des Sondervermögens: <i>hausInvest</i>	Geschäftsjahr bis: 31. März 2014
ISIN: DE0009807016	Ex-Tag: 16. Juni 2014
WKN: 980701	Beschlusstag: 2. Juni 2014
	Zahltag: 16. Juni 2014

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	1,2582953	1,2582953	1,2582953
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer	1,1000000	1,1000000	1,1000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,5672991	0,5672991	0,5672991
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,6909962	0,6909962	0,6909962
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)	0,0292277	0,0292277	0,0292277
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	0,0000000	–	–
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	–	0,0097268	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶	–	0,0940990	0,0940990
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG	0,3751951	0,3751951	0,3751951
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,3718833	0,3718833	0,3718833
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde ⁷	0,0586173	0,0586173	0,0509743
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	–	0,0076430	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	0,0056670	0,0056670	0,0056670
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	0,1815639	0,1815639	0,1815639
bb) im Sinne des § 7 Abs. 3 InvStG	0,1634649	0,1634649	0,1634649
cc) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	–	0,0097268	0,0097268
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	0,0102687	0,0102687	0,0102687
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	–	0,0016058	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	0,0000000	0,0000000	0,0000000
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	–	0,0000000	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}	0,0008501	0,0008501	0,0008501
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	0,6279536	0,6279536	0,6279536
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,1582953	0,1582953	0,1582953
Nachrichtlich: Betrag der nichtabziehbaren Werbungskosten nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG in der Fassung vor Inkrafttreten des AIFM-Steuer-Anpassungsgesetzes	0,0189929	0,0189929	0,0189929

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) über die Prüfung der steuerrechtlichen Angaben

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 prüfen, ob 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 Prüfung umfasste insbesondere die steuerrechtliche Qualifikation der Einkünfte von Kapitalanlagen, der sonstigen Erträge 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 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 Prüfung 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.

Frankfurt am Main, 10. Juni 2014

PwC FS Tax GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Hans-Ulrich Lauer
Steuerberater

Tobias Jäckel
Steuerberater

282

SONSTIGES

- 284 BVI-Kennzahlen
 - 290 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
 - 296 Gremien
 - 300 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
 - 302 Besondere Anlegerhinweise
 - 304 Impressum
-

BVI-Kennzahlen

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2013/2014

Übersicht gemäß BVI-Leitfaden vom März 2014	D	GB	NL	F	A	P
I. Immobilien						
Bruttosollertrag						
Mietausfall						
Bruttoertrag	6,4 %	6,8 %	6,7 %	6,1 %	4,9 %	4,9 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,5 %	-1,7 %	-2,4 %	-0,6 %	-2,8 %	-0,3 %
Nettoertrag	4,9 %	5,1 %	4,3 %	5,5 %	2,0 %	4,5 %
Wertänderung ³	0,3 %	3,3 %	-2,7 %	-1,6 %	2,1 %	-2,2 %
Immobilienergebnis	5,2 %	8,4 %	1,6 %	3,9 %	4,1 %	2,4 %
Ausländische Ertragsteuern	0,0 %	-0,4 %	-0,1 %	-0,3 %	0,0 %	-1,1 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,6 %	-0,2 %	0,0 %	1,3 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,2 %	8,0 %	2,1 %	3,5 %	4,1 %	2,6 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,2 %	10,0 %	1,5 %	4,2 %	4,1 %	2,6 %
Währungsänderung	0,0 %	-0,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	5,2 %	9,5 %	1,5 %	4,2 %	4,1 %	2,6 %
II. Liquidität⁴						
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten						
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)						
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ²						
Immobilien	1.591	1.726	916	1.909	105	73
Kreditvolumen	0	650	232	843	0	0
Liquidität						
Fondsvolumen						

Stand: 31. März 2014

									in % ¹
I	E	S	TR	J	PL	Direkt-Investments	Beteiligungen	Gesamt	
7,0 %	7,3 %	6,9 %	11,8 %	5,8 %	6,2 %	6,6 %	5,7 %	6,3 %	
-1,5 %	-1,8 %	-3,0 %	-1,9 %	-1,3 %	-1,6 %	-1,5 %	-1,4 %	-1,5 %	
5,5 %	5,4 %	3,9 %	9,9 %	4,5 %	4,6 %	5,1 %	4,3 %	4,9 %	
-2,1 %	-2,9 %	-8,2 %	1,8 %	2,0 %	-3,6 %	-0,5 %	-1,5 %	-0,8 %	
3,4 %	2,6 %	-4,3 %	11,7 %	6,5 %	1,0 %	4,6 %	2,7 %	4,1 %	
-1,4 %	-1,3 %	-0,2 %	-0,7 %	-0,8 %	-0,2 %	-0,3 %	-0,2 %	-0,3 %	
0,2 %	1,1 %	1,0 %	-2,5 %	0,0 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,1 %	
2,2 %	2,4 %	-3,5 %	8,5 %	5,8 %	0,9 %	4,3 %	2,6 %	3,9 %	
2,2 %	2,3 %	-9,3 %	12,3 %	12,9 %	-1,4 %	4,6 %	2,6 %	4,1 %	
0,0 %	0,0 %	-1,4 %	0,6 %	-0,2 %	-0,1 %	-0,1 %	-0,2 %	-0,1 %	
2,2 %	2,3 %	-10,7 %	12,9 %	12,7 %	-1,5 %	4,5 %	2,5 %	3,9 %	
								0,6 %	
								3,4 %	
								2,5 %	
635	133	333	153	81	109	7.765	3.086	10.851	
50	0	150	65	52	56	2.099	754	2.853	
								1.360	
								9.358	

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2013 - 31. März 2014) berechnet.

³ Inkl. Verkaufsgewinnen/-verlusten.

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

Leerstandsangaben

	Deutschland	Groß- britannien	Frankreich	Niederlande	Italien	Österreich
Büro	8,6	0,2	6,0	19,9	6,1	2,4
Handel/Gastronomie	0,7	1,0	0,6	0,0	0,8	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	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,4	0,0	0,5	1,6	0,6	1,9
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Nutzung	0,7	0,1	0,2	0,5	0,5	0,5
Leerstandsquote (nachrichtlich)	10,4	4,1	7,3	22,0	7,9	4,9
Vermietungsquote	89,6	95,9	92,7	78,0	92,1	95,1

Stand: 31. März 2014

								in %
Portugal	Polen	Schweden	Türkei	Spanien	Japan	Direkt- Investments	Beteili- gungen	Gesamt
1,0	12,8	0,0	0,0	0,0	0,0	7,2	5,9	6,8
4,4	0,4	0,0	0,7	4,1	0,0	0,7	2,2	1,2
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,4
0,2	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,3	0,5
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,6	0,4
5,6	14,7	0,0	0,7	4,2	0,0	9,4	9,2	9,3
94,4	85,3	100,0	99,3	95,8	100,0	90,6	90,8	90,7

Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

	Deutschland	Groß-britannien	Frankreich	Niederlande	Italien	Österreich
Büro	64,4	24,0	80,2	89,3	37,8	89,5
Handel/Gastronomie	11,0	64,4	9,0	0,8	54,1	1,2
Hotel	12,4	5,9	2,7	0,0	2,1	0,0
Freizeit	0,0	1,1	0,1	0,5	0,5	0,0
Industrie (Lager/Hallen)	3,0	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	3,7	0,3	5,7	7,4	3,7	8,5
Wohnen	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Nutzung	4,9	1,0	2,3	2,0	1,8	0,8
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Stand: 31. März 2014

Restlaufzeiten der Mietverträge nach Nettomietwert

	Deutschland	Groß-britannien	Frankreich	Niederlande	Italien	Österreich
Unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2014	10,9	5,6	10,9	29,7	4,3	12,2
2015	18,2	2,9	26,7	21,3	3,2	18,1
2016	22,3	1,0	24,5	8,9	36,3	0,6
2017	5,9	5,2	26,0	10,0	7,3	14,8
2018	11,6	36,8	2,1	8,9	9,7	23,4
2019	2,8	9,4	3,3	4,4	8,4	5,3
2020	1,3	2,1	3,5	10,6	19,5	0,0
2021	9,4	3,0	0,0	0,2	1,5	6,5
2022	1,4	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0
2023	0,8	11,2	0,0	1,6	0,0	0,0
2024 +	15,4	19,6	3,0	4,4	9,8	19,1

Stand: 31. März 2014

in %

	Polen	Portugal	Schweden	Türkei	Spanien	Japan	Direkt-Investments	Beteiligungen	Gesamt
	87,8	3,7	0,0	0,1	0,6	0,0	57,6	58,0	57,7
	1,8	82,5	100,0	95,8	95,1	99,9	29,5	32,7	30,4
	0,0	9,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,6	0,0	3,3
	0,0	0,0	0,0	2,2	2,1	0,0	0,5	1,3	0,7
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	0,9
	8,5	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	5,1	4,3
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
	1,9	3,6	0,0	1,9	2,2	0,1	2,5	2,9	2,6
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

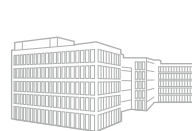
in %

	Polen	Portugal	Schweden	Türkei	Spanien	Japan	Direkt-Investments	Beteiligungen	Gesamt
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1
	2,2	11,2	0,0	13,9	3,1	0,0	11,4	9,7	10,9
	0,3	2,4	12,4	2,0	48,2	0,0	15,6	10,7	14,2
	4,1	5,0	0,0	44,9	16,4	0,0	17,9	4,5	14,2
	0,1	20,9	0,0	5,7	11,1	0,0	11,6	11,3	11,6
	30,8	14,1	0,0	8,1	4,5	0,0	13,6	11,5	13,0
	0,0	29,6	0,0	0,2	1,8	0,1	5,1	12,8	7,2
	62,3	2,1	67,7	0,0	1,3	99,9	7,2	7,5	7,3
	0,0	1,6	0,0	26,2	0,3	0,0	3,8	10,6	5,7
	0,2	0,0	6,2	0,0	0,0	0,0	0,9	12,1	4,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	2,6	4,9	3,3
	0,0	13,1	13,7	0,0	10,8	0,0	10,3	4,2	8,5





Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 %

Deutschland



Nr.		14	15
Objektname			
PLZ/Ort		81379 München	63263 Neu-Isenburg
Straße		Machtlfinger Str. 5-15	Martin-Behaim-Straße 4-6
Leerstand bezogen auf das Gebäude	in %	33,9	51,1
Leerstand bezogen auf den Fonds	in %	0,1	0,1
Bemerkung		<p>Nach umfangreichen Maßnahmen zur strategischen Neupositionierung des Objektes, wurden mehrere neue Mietverträge abgeschlossen. Es handelt sich hierbei um einen schwierigen Teilmarkt mit verhaltener Nachfragesituation. Dennoch befinden wir uns mit weiteren Interessenten derzeit in Mietvertragsverhandlungen.</p>	<p>Nach der Verlängerung des Mietvertrages mit dem Hauptmieter Aramark bis Ende 2019, erfolgte nunmehr die Entscheidung zur Erweiterung der Mietfläche. Zusätzlich wurden rund 390 m² angemietet. Die Nachfrage im Neuvermietungsbereich ist allerdings weiterhin sehr gering. Daher muss auch zukünftig mit einer längeren Vermarktungszeit der Mietflächen gerechnet werden.</p>

Frankreich			Großbritannien		
					
	18	28	42	46	58
	10627 Berlin	12277 Berlin	95700 Roissy-en-France	93400 Saint-Ouen	Harlow
	Wilmersdorfer Straße 117 Pestalozzistraße 77	Nahmitzer Damm	165 Avenue du Bois de la Pie	164 Quartier Victor Hugo	Essex CM 20 2DF 20-22 Edinburgh Way
	51,0	40,0	36,7	62,8	100,0
	0,1	0,0	0,0	0,6	0,4
Nach der Repositionierung des Einzelhandels im Objekt wurde eine Fläche von rund 1.230 m ² langfristig an den skandinavischen Filialisten TIGER Trading GmbH vermietet. Eine weitere Vermietung an die Drogeriekette Rossmann wird in den kommenden Monaten 2014 zur Vollvermietung der Immobilie führen.	Hierbei handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Derzeit sind 150 Stellplätze an IBM vermietet.	Die Hälfte der frei stehenden Flächen von 267 m ² im Obergeschoss wurde im April 2014 an das Speditionsunternehmen DAMCO vermietet. Die verbleibenden Flächen von 267 m ² im 1. Obergeschoss und 449 m ² im Erdgeschoss werden weiterhin am Markt vertrieben. Die Vermarktung der Flächen erweist sich auf Grund der geografischen Gegebenheiten als schwierig.	Nachdem die Renovierung der vom Vormieter zurückgegebenen Flächen sowie die Neukonzeption der Eingangshalle erfolgreich abgeschlossen wurden, werden derzeit vielversprechende Vermietungsgespräche mit einem namhaften Mietinteressenten über die Anmietung der Gesamtmietfläche von 17.555 m ² geführt.	Der Leerstand ist durch die Insolvenz des alleinigen Mieters Comet bedingt. Nach der Sanierung des Objektes im letzten Jahr, befinden sich die Mietflächen derzeit aktiv in der Vermarktung.	

Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 %

Niederlande

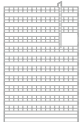





Nr.		59	65
Objektname		ten-thirty	Elsevier
PLZ/Ort		1185 WC Amstelveen	1043 NX Amsterdam
Straße		Burgemeester Rijnderslaan 10-30	Radarweg 29
Leerstand bezogen auf das Gebäude	in %	100,0	41,5
Leerstand bezogen auf den Fonds	in %	1,1	0,5

Bemerkung

Das Marktumfeld am Standort gestaltet sich weiterhin schwierig. Aufgrund der geringen Nachfrage nach größeren Flächen ist von einer längeren Leerstandsperiode auszugehen. Verschiedene alternative Nutzungskonzepte werden nach wie vor geprüft.

Die Immobilie wird gegenwärtig zu einem Multi-Tenantgebäude umgestaltet. Das Objekt soll anschließend den höchsten Qualitätsansprüchen eine Business Centers genügen und den Mietern eine Vielzahl von zusätzlichen Serviceleistungen bieten.

	Luxemburg	Italien	Portugal	Tschechien
				
	73	75	82	100
	Rabobank-Gebäude	Président A	Edison Park Center	Charles Square Center
	3454 PV Utrecht	2540 Luxemburg	20099 Sesto San Giovanni	12000 Prag 2
	Rijnzathe 16, De Meern	Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette	Viale Tommaso Edison 110A/110B	Resslova Straße/ Karlsplatz 10
	72,8	42,1	46,8	46,6
	0,1	0,3	0,3	0,3
Das Marktumfeld am Standort gestaltet sich weiterhin sehr schwierig. Alternative Vermietungskonzepte mit kleinteiligen Vermietungsoptionen werden geprüft.	Derzeit werden vielversprechende Gespräche mit namhaften potentiellen Mietern geführt. Neben der Implementierung eines Concierge-Service, der den Mietern zusätzliche Serviceleistungen bietet, ist die Verbesserung der Nutzbarkeit der Außenflächen geplant.	Nach wie vor ist auf Grund der italienischen wirtschaftlichen Gesamtsituation der Vermietungsmarkt weiterhin von Kosteneinsparungen und Restrukturierungen geprägt. Trotz der schwierigen Ausgangslage ist es nach intensiven Verhandlungen gelungen, einen der größten Drucker- und Kopiererhersteller von der Anmietung von drei Geschossen (rund 3.200 m ²) zu überzeugen. Darüber hinaus wurden weitere 2.000 m ² an ein führendes Öl- und Petro-lunternehmen vermietet. Damit ist mittlerweile der vierte bonitätsstarke Mieter eingezogen. Seit diesem Zeitpunkt ist ein signifikant steigendes Interesse an den verbleibenden freien Flächen festzustellen, so dass wir in den kommenden Monaten von weiteren Vermietungen ausgehen.	Das Marktumfeld am Standort gestaltet sich schwierig. Gemeinsam mit unserer vor Ort vernetzten Managementgesellschaft sind wir weiterhin auf intensiver Mietersuche.	In 2012 hat der Tabakhersteller Philip Morris seinen Vertrag über 3.500 Quadratmeter langfristig bis zum Jahr 2020 verlängert. Das Unternehmen CISCO – weltweiter Marktführer im Bereich Netzwerklösungen – hat 640 Quadratmeter Fläche bis 2018 bezogen. Nachdem der Ankermieter ausgezogen ist, laufen nun die Vermarktungsaktivitäten für die Nachvermietung. Neben diversen Marketingmaßnahmen wurden darüber hinaus verschiedene Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wie z. B. technische Anpassungen mit erwarteten Einsparungen bei den Energiekosten von circa 20 %

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum

	Deutschland	Groß-britannien	Niederlande	Frankreich	Österreich	Portugal
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1,2}	1.536.310	1.725.651	1.006.450	1.868.180	106.300	73.500
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²	90.391	100.359	71.414	113.017	6.635	4.824
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	26.650,0	61.118,9	7.760,0	2.480,0	2.770,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen ³	0,0	0,0	0,0	596,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	-16.604,0	-2.057,9	-32.110,0	-25.440,0	0,0	-1.500,0
Sonstige negative Wertänderungen ³	-8.528,3	-2.189,1	-51,9	0,0	-548,4	-77,1
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	10.046,0	59.061,1	-24.350,0	-22.960,0	2.770,0	-1.500,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	-8.528,3	-2.189,1	-51,9	596,0	-548,4	-77,1
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Tax ³	0,0	0,0	5.821,8	-3.619,9	0,0	934,4

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum

	Deutschland	Groß-britannien	Frankreich	Österreich	Portugal	Italien
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1,2}	374.263	360.733	615.959	40.310	121.400	100.440
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²	23.401	22.470	38.350	2.270	8.950	7.227
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	4.826,7	0,0	3.269,7	0,0	-3.700,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen ³	2.202,4	401,5	0,0	0,0	748,2	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	-1.461,5	-12.614,8	-3.400,0	-20,0	-6.600,0	-7.560,0
Sonstige negative Wertänderungen ³	-128,2	0,0	0,0	-45,6	0,0	-306,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	3.365,2	-12.614,8	-130,3	-20,0	-10.300,0	-7.560,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	2.074,2	401,5	0,0	-45,6	748,2	-306,0
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Tax ³	0,0	0,0	0,0	0,0	749,8	241,0

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum

	Deutschland	Groß-britannien	Niederlande	Frankreich	Österreich	Portugal	Italien
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 Mio. €

Italien	Japan	Schweden	Spanien	Türkei	Polen	Direktinvestment
660.090	100.384	317.328	141.800	184.400	109.550	7.829.943
46.061	4.481	24.898	10.141	17.572	7.453	497.246,3
1.080,0	1.600,3	885,6	0,0	2.800,0	0,0	107.144,8
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	596,0
-14.200,0	0,0	-25.369,7	-3.800,0	0,0	-3.950,0	-125.031,5
0,0	0,0	-2.282,1	0,0	0,0	-2.361,7	-16.038,6
-13.120,0	1.600,3	-24.484,0	-3.800,0	2.800,0	-3.950,0	-17.886,7
0,0	0,0	-2.282,1	0,0	0,0	-2.361,7	-15.442,7
1.024,7	0,0	3.315,7	1.450,2	-3.824,7	114,4	5.216,5

in Mio. €

Polen	Luxemburg	Finnland	Belgien	Japan
0,0	216.000	147.820	175.400	129.538
0,0	12.703	9.372	9.626	7.471
0,0	650,0	0,0	0,0	0,0
0,0	-100,0	0,0	0,0	0,0
0,0	-2.880,0	-2.310,0	-3.900,0	-5.916,0
0,0	-39,7	0,0	-1.279,7	0,0
0,0	-2.230,0	-2.310,0	-3.900,0	-5.916,0
0,0	-139,7	0,0	-1.279,7	0,0
0,0	-156,6	5,2	224,0	0,0

Umrechnungskurse zum 31.03.2014

Britisches Pfund (GBP)
1 € = 0,8261 GBP

Schwedische Kronen (SEK)
1 € = 8,9201 SEK

Singapur Dollar (SGD)
1 € = 1,5128 SGD

Japanische Yen (JPY)
1 € = 140,6000 JPY

Koreanische Wong (KRW)
1 € = 1.468,2913 KRW

Kanadische Dollar (CAD)
1 € = 1,5128 CAD

in Mio. €

Singapur	Tschechien	Beteiligungen	Gesamt
546.672	225.700	3.054.235	10.884.178
27.412	15.422	184.673,4	681.919,7
6.537,4	1.080,0	12.663,8	119.808,6
0,0	50,3	1.404,5	2.000,5
0,0	-7.500,0	47.246,7	-172.278,3
-6.338,2	-27,8	-8.165,2	-24.203,8
6.537,4	-6.420,0	34.583,0	-52.469,6
-6.338,2	22,5	-6.760,6	-21.193,0
0,0	-219,3	1.256,7	22.203,3

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

² Zum Fremdwährungskurs 31. März 2014.

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 21,6 Mio. €
Stand 31. Dezember 2013

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

² Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn. Mitglied der Geschäftsführung der Commerz Real Mobilien-leasing GmbH, Düsseldorf, Mitglied der Geschäftsführung der CR Asset GmbH, Grünwald, sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

³ Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, 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 (Sprecher)¹
Dr. Frank Henes²
Roland Holschuh³
Dr. Eduardo Moran (ab 1. Juni 2013)⁴
Erich Seeger⁵

Gesellschafter

Commerz Real AG, Eschborn
(Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

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

Depotbank

Commerzbank AG, Frankfurt am Main
Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 32000
Haftendes Eigenkapital nach § 10 KWG 27.984 Mio. €
Stand 31. Dezember 2013

Aufsichtsrat

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

Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Michael Bonacker³, stellvertretender Vorsitzender (bis 31. März 2014)

Bereichsvorstand GM-DS der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Martin Fishedick (bis 31. März 2014)

Bereichsvorstand Corporate Banking der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Christoph Heins (ab 1. April 2014)

Head of IB Finance der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Michael Mandel^{1,2,3}, stellvertretender Vorsitzender (ab 1. April 2014)

Bereichsvorstand Privat- und Geschäftskunden 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} (ab 1. April 2014)

Bereichsvorstand MSB Corporate Banking der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

¹ Mitglied des Grundstücks-Anlageausschusses.

² Mitglied des Wertpapier-Anlageausschusses.

³ Mitglied des Aufsichtsrats-präsidiums

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

Wiesbaden, im Juni 2014



Dr. Andreas Muschter



Dr. Frank Henes



Roland Holschuh



Erich Seeger



Dr. Eduardo Moran

Sachverständigenausschuss

Dipl.-Kfm., Dipl.-Ing. Timo Bärwolf

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

Dipl.-Kfm. Stefan Bröner MRICS

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

Betriebswirt BdH Uwe Ditt

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

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.-Ing. Prof. Jürgen Simon

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

Dipl.-Ing. Klaus Thelen

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Gladbeck

Sachverständige für Bewertung vor Erwerb

Dr.-Ing. Klaus P. Keunecke

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für 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 Kapitalanlagegesellschaften 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-Wohlverhaltensregeln (Teil I und II) werden von der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH konsequent im Rahmen der Verwaltung des *hausInvest* umgesetzt. Die Erfüllung der BVI-Wohlverhaltensregeln unterliegt einer permanenten internen Kontrolle. Im Rahmen der Umsetzung dieses Regelwerkes möchten wir an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinweisen, dass sich die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH beim Management der Fonds zusätzlich auch durch externe Spezialisten (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 Mittel- zu- 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

Produktion

Ariel Druck- u. Verlagsgesellschaft mbH, Kronberg

Druck

Franz Kuthal GmbH & Co. KG,
Mainaschaff

Papier

400g/m², 170 g/m², 135 g/m²
Scheufelen heaven 42



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 Kapitalanlagegesellschaft 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.



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

06/2014

www.hausinvest.de