



Offener Immobilienfonds

1. April bis 30. September 2014

Halbjahresbericht

Auf einen Blick

KENNZAHLEN HAUSINVEST

in Mio. €

ISIN: DE 000 980 701 6 WKN: 980 701	Stand 30. 09. 2014 ¹	Stand 31. 3. 2014 ¹
Immobilien	7.628	7.830
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.873	1.865
Liquiditätsanlagen	1.145	1.188
Sonstige Vermögensgegenstände	1.030	1.073
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-2.159	-2.527
Fondsvermögen	9.517	9.429
Immobilienvermögen	10.727	10.884
davon direkt gehalten	7.628	7.830
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.099	3.054
Im Ausland liegende Immobilien	8.811	8.974
davon direkt gehalten	6.089	6.294
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.722	2.680
Im Inland liegende Immobilien	1.916	1.910
davon direkt gehalten	1.539	1.536
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	377	374
Nettomittelveränderung	244	175
Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)	106	110
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	26	27
davon im Ausland	77	81
Veränderungen im Berichtszeitraum (mit Übergang Nutzen und Lasten)		
Ankäufe (Anzahl)	0	0
Verkäufe (Anzahl)	4	3
Vermietungsquote (Stichtag)	91,3 %	90,7 %
Rücknahmepreis je Anteil in €	40,46	41,15
Ausgabepreis je Anteil in €	42,48	43,21
Ausschüttung in Mio. €²	-	253
Ertragsschein-Nr.	-	-
Anteilumlauf (Mio. Stück)	235	229
Ausschüttung am	-	16.6.14
Ausschüttung je Anteil in €	-	1,10
Total Expense Ratio (TER)	k.A.	0,98 %
Anlageerfolg (BVI-Methode)³	2,6 %	2,5 %
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	k.A.	3,9 %
Ergebnis aus Liquidität	k.A.	0,6 %
Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg⁴	-	76,9 %⁵
Wertentwicklung seit Auflegung 1972 (BVI-Methode)³	972,4 %	961,7 %

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

² Auf Basis des Anteilumlaufs am Ausschüttungstag.

³ Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt. Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Performance-Entwicklung dar.

⁴ Nicht Bestandteil des „Besonderen Vermerks“ des Abschlussprüfers.

⁵ Für Bestandsanleger bei kompletter Wiederanlage. Ohne Berücksichtigung von steuerlichen Auswirkungen eventueller Mehr- oder Minderwerte, die bei einem Veräußerungszeitpunkt der Anteile anfallen könnten.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

Gesamtzahl der Objekte



EUROPA

Belgien
Objekte: 1
Anteil: 1,7 %
VKW¹: 181.700T€

Deutschland
Objekte: 29
Anteil: 17,9 %
VKW¹: 1.915.627T€

Finnland
Objekte: 2
Anteil: 1,4 %
VKW¹: 146.545T€

Frankreich
Objekte: 20
Anteil: 23,0 %
VKW¹: 2.463.208T€

Großbritannien
Objekte: 9
Anteil: 20,9 %
VKW¹: 2.244.630T€

Italien
Objekte: 9
Anteil: 7,0 %
VKW¹: 753.155T€

Luxemburg
Objekte: 3
Anteil: 2,0 %
VKW¹: 216.275T€

Niederlande
Objekte: 13
Anteil: 7,0 %
VKW¹: 745.155T€

Österreich
Objekte: 4
Anteil: 1,2 %
VKW¹: 131.675T€

Polen
Objekte: 2
Anteil: 1,0 %
VKW¹: 108.250T€

Portugal
Objekte: 3
Anteil: 1,8 %
VKW¹: 194.285T€

Schweden
Objekte: 2
Anteil: 2,4 %
VKW¹: 261.689T€

Spanien
Objekte: 1
Anteil: 1,3 %
VKW¹: 141.600T€

Tschechien
Objekte: 2
Anteil: 2,1 %
VKW¹: 224.950T€

Türkei
Objekte: 1
Anteil: 1,7 %
VKW¹: 184.280T€

ASIEN

Japan
Objekte: 3
Anteil: 2,1 %
VKW¹: 229.089T€

Singapur
Objekte: 2
Anteil: 5,5 %
VKW¹: 585.221T€

¹ VKW = Verkehrswert.



Inhalts- VERZEICHNIS

AN UNSERE ANLEGER

- 8 Bericht der Geschäftsführung
- 12 Anlageerfolg
- 14 Fondsstrategie des *hausInvest*

IMMOBILIENPORTFOLIO

- 20 Immobilienmärkte und -aktivitäten
- 29 Portfoliostruktur
- 32 An- und Verkäufe
- 34 Projektentwicklungen
- 36 Vermietungsmanagement
- 38 Immobilienverzeichnis
- 96 Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
- 98 Beteiligungsverzeichnis

ZAHLEN UND FAKTEN

- 106 Liquiditätsmanagement
- 109 Währungsmanagement
- 117 Finanzierungsmanagement
- 120 Risikobericht
- 127 Anlegerstruktur
- 128 Vermögensübersicht
- 134 Vermögensaufstellung
- 162 Anhang
- 166 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren
- 172 BVI-Kennzahlen
- 176 Herausforderungen des Vermietungsmanagements

SONSTIGES

- 182 Gremien
- 186 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln

UMSCHLAG

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



Seitenverweis



Internetlink

6

AN UNSERE ANLEGER

-
- 8 Bericht der Geschäftsführung
 - 12 Anlageerfolg
 - 14 Fondsstrategie des *hausInvest*
-

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

zum Abschluss des ersten Geschäftshalbjahres hat *hausInvest* eine Rendite von 2,6 Prozent (nach BVI-Methode) erzielt. Mit diesem Ergebnis zählt der Fonds zu den Top 3 der Branche. Auch gegenüber anderen risikoarmen Investments ist die Wertentwicklung von *hausInvest* attraktiv. Zudem bewegt sie sich weiterhin deutlich oberhalb der Inflationsrate.

Mit einem Fondsvolumen von 9,52 Milliarden Euro gehört *hausInvest* nach wie vor zu den größten Offenen Immobilienfonds in Deutschland. Auch im vergangenen Geschäftshalbjahr konnte sich der Fonds mit insgesamt 244 Millionen Euro über beachtliche Nettomittelzuflüsse freuen, was gerade in der andauernden Niedrigzinsphase das stetige Vertrauen unserer Anleger und Vertriebspartner in ein stabiles Sachwertinvestment widerspiegelt.

Um den Immobilienbestand dauerhaft wettbewerbsfähig und ertragsstark zu halten, ist neben dem vorausschauenden Kauf von renditestarken Objekten auch der gezielte Verkauf von Bestandsimmobilien wesentlicher Teil unseres aktiven Portfoliomanagements. Innerhalb der Berichtsperiode wurden die beiden Amsterdamer Fondsimmobilien SOM und ITO Toren sowie ein Retail Park in der Nähe von Stockholm und ein Teilobjekt des Wiener Bürokomplexes TownTown aus dem *hausInvest*-Portfolio veräußert. Insbesondere im Fall der niederländischen Objekte konnte der günstige Verkaufszeitpunkt genutzt werden, da das Interesse nach hochwertigen Büroobjekten in der Südachse Amsterdams in den letzten Monaten gestiegen war. Zudem konnte der Verkehrswert der Immobilie ITO durch die langfristige Verlängerung des Mietvertrages mit dem Hauptmieter Houthoff im Vorfeld der Transaktion noch einmal deutlich gesteigert werden. Hintergrund des Verkaufs waren insbesondere portfoliostrategische Überlegungen.

Außerhalb des Berichtszeitraumes – im Oktober 2014 – waren wir für *hausInvest* auch auf der Käuferseite aktiv und haben neue Investitionen in München und Miami getätigt. In München wurde für insgesamt rund 27,6 Millionen Euro ein Gebäudekomplex erworben, in dem zum Jahresende zwei Hotels der Accor-Gruppe

eröffnet werden. Zudem haben wir in Miami/Florida in eine Einzelhandelsprojektentwicklung investiert und damit – nach sieben Jahren Abstinenz – für *hausInvest* den Wiedereinstieg in den USA vollzogen. Die Immobilie befindet sich in der Lincoln Road, einer der Haupteinkaufsstraßen von Miami Beach. Die Lincoln Road ist eine der wenigen Fußgängerzonen in den USA und zieht neben Einheimischen aus Süd-Florida auch Touristen aus aller Welt an. Die Gesamtinvestitionskosten beliefen sich auf rund 86 Millionen Euro.

Verteilt auf 17 Länder und 62 Städte befanden sich zum Stichtag 106 Objekte im *hausInvest*-Immobilienvermögen, das sich zum 30. September 2014 insgesamt auf ein Volumen von 10,73 Milliarden Euro beläuft. Bis zur Mitte des Geschäftsjahres wurden in den Bestandsimmobilien für rund 200.000 Quadratmeter neue Mietverträge abgeschlossen und verlängert. Durch diese Vermietungsleistung konnte die Vermietungsquote im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht gesteigert werden und erreichte Ende September 2014 einen Wert von 91,3 Prozent.

Ausblick

Anfang September hat die Europäische Zentralbank bekanntermaßen den Leitzins nahezu auf Null gesenkt, in der Folge verlangten Banken bereits vereinzelt Negativzinsen auf die Sparguthaben ihrer Kunden. Gerade Privatanleger leiden aktuell massiv unter der anhaltenden Niedrigzinsphase und sehen den Erhalt ihres Vermögens gefährdet. Mit klassischen Sparprodukten lassen sich gegenwärtig keine Renditen oberhalb der Inflationsrate mehr erzielen, was schlichtweg zur Vernichtung von Kapital führt. Auf der Suche nach Alternativen stehen bei vielen Anlegern Sachwerte wie Immobilien nach wie vor hoch im Kurs. Ein indirektes Immobilieninvestment wie *hausInvest* bleibt nicht zuletzt angesichts der Niedrigzinsphase unverzichtbarer Bestandteil jeder Vermögensanlage. Offene Immobilienfonds verbinden die für Immobilien charakteristischen Merkmale Langfristigkeit sowie planbare und stetige Erträge mit einem geringen Risiko. Diese Produktvorteile wurden mit dem Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches noch einmal deutlich gestärkt und bieten daher gute Ausgangsvoraussetzungen auch für den künftigen Erfolg von *hausInvest*.

Mit Blick auf das Portfoliomanagement sind wir davon überzeugt, dass sowohl die zielgerichteten Verkäufe als auch die jüngst getätigten Neuinvestitionen einen entscheidenden Beitrag zur Ertragsstärke und Wettbewerbsfähigkeit von *hausInvest*

werden. Darüber hinaus kommt insbesondere dem Ausbau und der Weiterentwicklung des Bestands eine hohe Bedeutung zu. Der Fonds investiert daher über 400 Millionen Euro, um die Shopping-Center aus dem Portfolio zu vergrößern und noch attraktiver zu gestalten. Damit wird der wachsenden Nachfrage interessierter Retail-Mieter Rechnung getragen, die bislang noch nicht an ihrem gewünschten Standort vertreten sind oder aber bestehende Flächen erweitern wollen. Wir sind von der Zukunft des stationären Einzelhandels überzeugt und schaffen in den Shopping-Centern – gemeinsam mit den Partnern vor Ort – die notwendigen Voraussetzungen, um die Bedürfnisse von Mietern und Besuchern bestmöglich zu befriedigen. Mit derzeit 15 Shopping-Centern ist der Einzelhandel eine der tragenden Säulen von *hausInvest*. Perspektivisch soll sich der Einzelhandelsanteil von gegenwärtig rund 34 Prozent strategisch weiter erhöhen.

Im Rahmen seiner regionalen Allokation wird *hausInvest* den Investitionsfokus grundsätzlich weiterhin auf Europa richten, gemäß der Anlagestrategie können im Sinne einer Portfoliobeimischung jedoch bis zu 15 Prozent des Fondsvermögens in Immobilien außerhalb Europas investiert werden. Nach dem Wiedereintritt in den US-Immobilienmarkt prüfen wir derzeit die Erschließung ausgewählter Regionen im Asien-Pazifik-Raum. Eine erste strategische Maßnahme war die im Frühsommer 2014 erfolgte Gründung der Tochtergesellschaft Commerz Real Asia Pacific Limited mit Sitz in Hongkong.

Wir sind der Überzeugung, dass die Marktperspektiven für einen stabil aufgestellten und erfolgreichen Offenen Immobilienfonds wie *hausInvest* nach wie vor sehr gut sind. Die eingeleiteten strategischen Maßnahmen zur Portfoliooptimierung sowie der kontinuierliche Anlegerzuspruch im Segment der Sachwertinvestments bestärkt uns in dieser Haltung. Zum Geschäftsjahresende erwarten wir für *hausInvest* eine Einjahresrendite (BVI-Methode) im Bereich von 2,5 bis 3 Prozent.



Dr. Andreas Muschter (Sprecher)



Dr. Frank Henes



Roland Holschuh



Dr. Eduardo Moran



DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG (von links nach rechts):
Dr. Frank Henes, Dr. Eduardo Moran, Dr. Andreas Muschter (Sprecher), Roland Holschuh

Anlageerfolg

Seit über

40 Jahren

im Plus

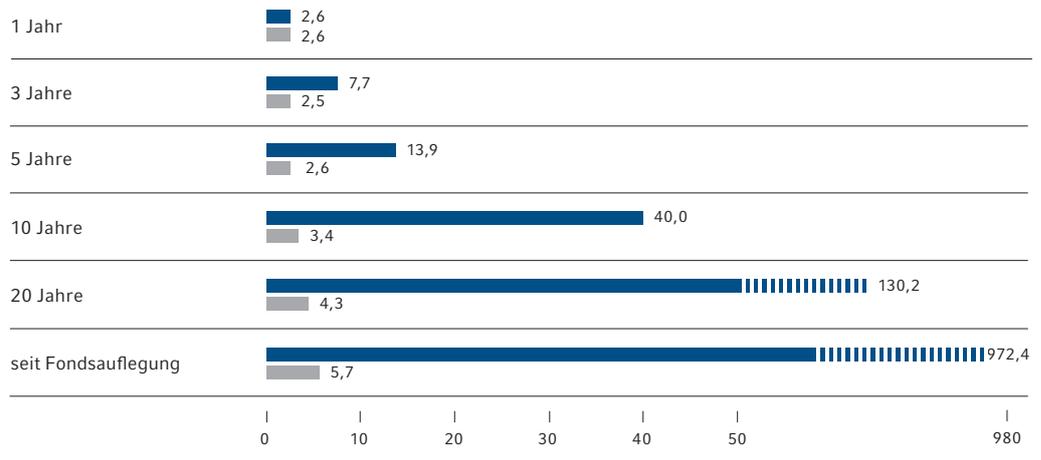
hausInvest hat das erste Geschäftshalbjahr zum 30. September 2014 mit einem guten Ergebnis von 2,6 Prozent (nach BVI-Methode) abgeschlossen. Damit gehört der Fonds nicht nur zu den Top 3 aller Offenen Immobilienfonds, sondern beweist gerade in Anbetracht der derzeitigen Niedrigzinsphase seine Verlässlichkeit. Die historische Betrachtung belegt einmal mehr, dass *hausInvest* langfristig erfolgreich ist und seit mittlerweile über vier Jahrzehnten nach seiner Auflegung im Jahr 1972 jedes Jahr positive Wertsteigerungen erzielt hat.

RENDITE DES HAUSINVEST PER 30. SEPTEMBER 2014

in %

Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wiederangelegt) per 30. September 2014. Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Performance-Entwicklung dar.

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



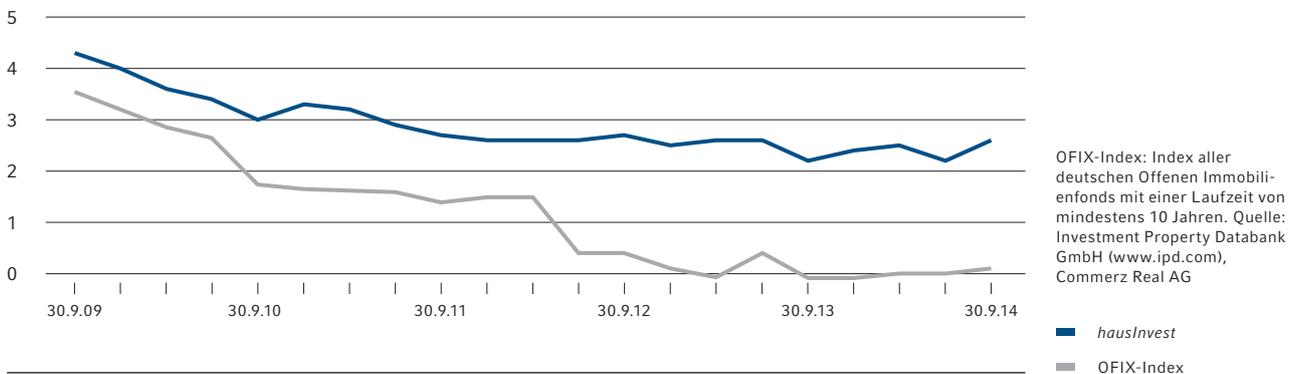
Insbesondere der direkte Vergleich mit dem OFIX-Index zeigt deutlich, dass sich *hausInvest* zumeist oberhalb des Branchendurchschnitts bewegt. Der Index bildet die Performance aller deutschen Offenen Immobilienfonds ab, die für Privatanleger verfügbar sind. *hausInvest* liegt mit seinen erzielten Anlageerfolgen seit Anfang 2008 konsequent über den Indexwerten. 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
(30. SEPTEMBER 2009 – 30. SEPTEMBER 2014)

in %



Wir werden auch weiterhin alles dafür tun, dass *hausInvest* seine erfolgreiche Geschichte in der Zukunft fortsetzt. Dafür ist es notwendig, die Anlagestrategie regelmäßig an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen und den Fonds damit strategisch weiterzuentwickeln. Mit seiner Wertstabilität wird der Fonds wie bisher den Anlegerwünschen nach regelmäßigen Erträgen weit oberhalb der Inflationsrate gerecht.

Fondsstrategie des *hausInvest*

zum 30. September 2014

Anlageziel des Fonds

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

Portfoliomanagement

Das Fondsmanagement des *hausInvest* investiert in hochwertige Immobilien (Core/Core plus) mit gutem 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 erwartete Entwicklungen. Mit dieser Strategie können zudem gegenläufige Markttrends harmonisiert werden. Das führt zur Stabilisierung und Optimierung der wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit des Fonds.

Immobilien, die aufgrund von Objekt- und Standortfaktoren nicht mehr den Fondsanforderungen entsprechen, werden mit Blick auf ein positives Marktumfeld vorteilhaft verkauft, um dadurch Gewinne realisieren zu können. Der Erlös kommt attraktiven Gewerbeimmobilien an neuen oder wieder erstarkenden Immobilienstandorten zugute. Das junge Immobilienportfolio gewährleistet die Marktfähigkeit der Immobilien, weil dadurch ihre Instandhaltungskosten niedriger ausfallen. Der moderne Immobilienbestand fördert gleichzeitig die Chance künftiger Neuvermietungen, Wertsteigerungen oder Verkäufe der Objekte.

Renditeorientierte Bestandsoptimierung

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

Diversifikation

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

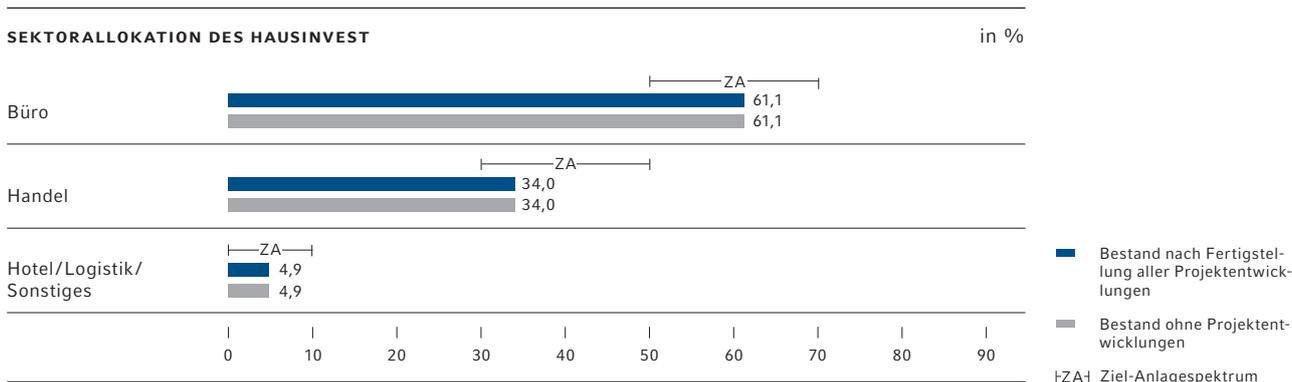
Seite 106
Liquiditätsmanagement

Währungsmanagement

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

Seite 109
Währungsmanagement

Anlagestrategie des hausInvest zum 30. September 2014



Auf Basis der Verkehrswerte per 30. September 2014

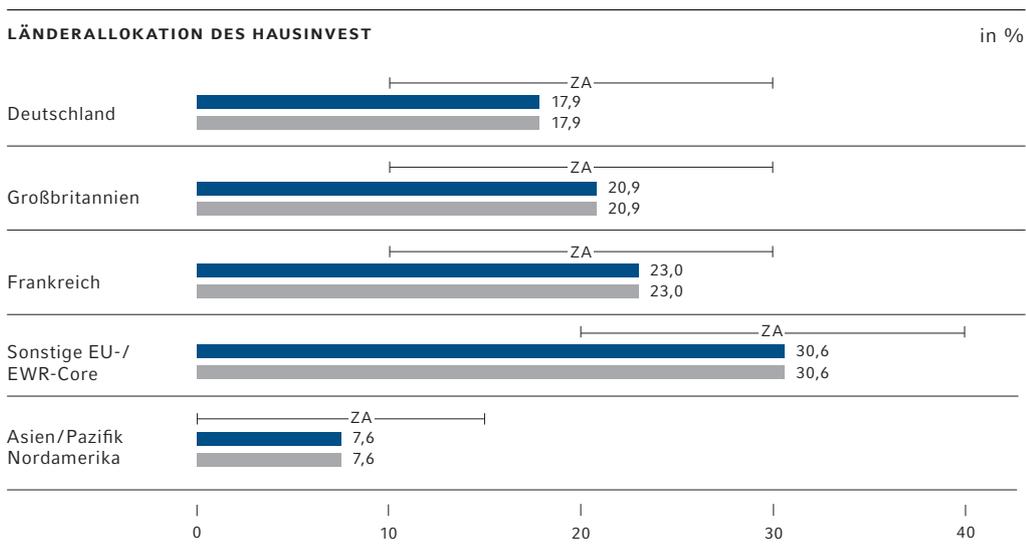


EINE UNSERER BESTANDSIMMOBILIEN:
„Victoria Square“ in Belfast, Großbritannien

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.

Seite 117
Finanzierungsmanagement



Europa: mindestens

85%

Global: maximal

15%

■ Bestand nach Fertigstellung aller Projektentwicklungen

■ Bestand ohne Projektentwicklungen

┌ZA┐ Ziel-Anlagespektrum

Auf Basis der Verkehrswerte per 30. September 2014

18

IMMOBILIENPORTFOLIO

- 20 Immobilienmärkte und -aktivitäten
 - 29 Portfoliostruktur
 - 32 An- und Verkäufe
 - 34 Projektentwicklungen
 - 36 Vermietungsmanagement
 - 38 Immobilienverzeichnis
 - 96 Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
 - 98 Beteiligungsverzeichnis
-

Immobilienmärkte und -aktivitäten

Wirtschaft

Die europäische Wirtschaft hat die Rezession des Vorjahres überwunden, ist allerdings nur schwach in das neue Jahr gestartet. Mit einem Plus von 0,4 Prozent im ersten Halbjahr gegenüber dem Vorjahreszeitraum setzt sich der kraftlose Aufschwung in der Eurozone fort. Erste Einschätzungen für das dritte Quartal, lassen einen noch schwächeren Auftakt für das zweite Halbjahr erwarten. Das starke Konjunkturgefälle in Europa besteht weiter, allerdings haben sich die Protagonisten verändert: Die hinterherhinkenden Länder der letzten Jahre, also jene Länder, deren Wirtschaften im Sog der Staatsschuldenkrise besonders gelitten haben, bereiten heute eher weniger Sorgen. Stattdessen treten Länder in den Vordergrund, die heute mit strukturellen Problemen kämpfen. Zu diesen zählen wir neben Frankreich und Italien auch Belgien und Finnland. Weniger Probleme haben Deutschland, Großbritannien, Polen und Schweden. Das Konjunkturgefälle wird anhand der unterschiedlichen Wachstumszahlen deutlich: Während Spanien mit einem BIP-Zuwachs von 1,2 Prozent im zweiten Quartal im Vergleich zum Vorjahr auf einem nahezu gleichen Niveau wie Deutschland lag, schrumpfte die italienische und finnische Wirtschaft im selben Zeitraum. Frankreich erzielte mit 0,4 Prozent ein weiteres Quartal mit unterdurchschnittlichem Wachstum. Der Druck steigt, in diesen Ländern Reformen anzugehen, allerdings ist weder in Frankreich noch Italien ein wirklicher Durchbruch sichtbar. Stattdessen wird aus Paris und Rom der Ruf immer lauter, die Maastricht-Kriterien aufzuweichen und eine höhere Verschuldung zuzulassen.

Die Staatsschuldenkrise insgesamt ist in den Hintergrund getreten und belastet die Stimmung in der europäischen Wirtschaft kaum noch. An ihre Stelle ist die nachlassende Dynamik der Weltkonjunktur getreten, die die Stimmung besonders in der Exportindustrie trübt. Die Erholung wird sich deswegen abkühlen und das regionale Konjunkturgefälle wird bestehen bleiben. Während wir für Deutschland einen Anstieg des BIP von 1,3 Prozent in diesem Jahr prognostizieren, fällt dieser in Finnland (-0,3 Prozent) und Italien (-0,2 Prozent) deutlich schwächer aus. Für den Euro-Raum erwarten wir in diesem Jahr ein Wachstum von 0,7 Prozent. Einen Rückfall der Eurozone in die Rezession sehen wir nicht.

In Großbritannien konnte die Wirtschaft 2013 – nach einem sehr schwachen Vorjahr – mit 1,7 Prozent deutlich wachsen. Dieses Wachstum hat sich 2014 spürbar beschleunigt und wir gehen jetzt davon aus, dass die Wirtschaft auf der britischen Insel in diesem Jahr um 3 Prozent zulegen wird. Zu den besseren Aussichten hat sicherlich auch dazu beigetragen, dass das Referendum für die Unabhängigkeit Schottlands, keine Mehrheit fand. Ein ebenfalls überdurchschnittliches Wachstum, nämlich 3 Prozent, erwarten wir für Polen, wo die Kon-

junktur dank einer starken in- und ausländischen Nachfrage das schwache Vorjahr hinter sich lässt. Allerdings hinterlassen die schwelende Ukraine Krise, die Unruhe im Nahen Osten und die nachlassende Dynamik in den Emerging Markets ihre Spuren, weshalb unsere Erwartungen etwas weniger gut sind als noch Anfang des Jahres (Prognose Januar: 3,2 Prozent). Weniger stark wird ebenfalls die türkische Wirtschaft in diesem Jahr expandieren. Vor dem Hintergrund der innenpolitischen Probleme und des Konfliktes an der syrischen Grenze, wird die türkische Wirtschaft in diesem Jahr um nur 3 Prozent wachsen und damit unter dem 10-Jahresdurchschnitt von fast 5 Prozent bleiben.

Die nachlassende Nachfrage aus den Emerging Markets trifft Singapur ebenfalls. Wir gehen deswegen davon aus, dass die Wirtschaft in diesem Jahr mit 3,1 Prozent etwas weniger wächst als in den vorherigen Jahren. Anfang des Jahres lag unsere Erwartung noch bei knapp über 4 Prozent. Japan konnte den Schwung aus dem ersten Quartal nicht beibehalten und die japanische Wirtschaft schrumpfte über das zweite Quartal. Vor dem Hintergrund der Anfang des Jahres durchgeführten Mehrwertsteuererhöhung, wurde allgemein ein schwächeres zweites Quartal erwartet, allerdings war der Rückgang deutlicher als erwartet. Für dieses Jahr gehen wir davon aus, dass die japanische Wirtschaft um 1,0 Prozent wächst.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM

in % p. a.

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

Quelle: Commerzbank und IHS, Stand Oktober 2014

Investmentmarkt

Immobilien erfreuen sich unter Kapitalanlegern nach wie vor großer Beliebtheit und sind beim gegenwärtigen Niedrigzinsumfeld eine sichere und Rendite bringende Anlage. Trotz eines eingetrübten Konjunkturausblicks wurde in der ersten Hälfte des Jahres ein nahezu gleiches Transaktionsvolumen wie im Vorjahreszeitraum erreicht. Insgesamt wurden weltweit nach Berechnungen von Real Capital Analytics gewerbliche Immobilien, also Büro-, Einzelhandels-, Lager- und Wohngebäude, im Wert von 263 Milliarden Euro gehandelt. Auch wenn das Transaktionsvolumen insgesamt nahezu unverändert blieb, hat es sich zwischen den drei betrachteten Regionen Amerika, Europa und Asien Pazifik erheblich verschoben. Während in Europa (+13 Prozent) und Amerika (+8 Prozent) ein höheres Volumen registriert wurde, sank es in Asien Pazifik um 21 Prozent. Zu diesem starken Rückgang haben insbesondere die Sorgen um den chinesischen Immobilienmarkt beigetragen.

Nach Amerika lag der Fokus der Investoren im ersten Halbjahr 2014 auf den europäischen Immobilienmärkten. In den ersten sechs Monaten des Jahres wurden in ganz Europa gewerbliche Immobilien im Wert von rund 91 Milliarden Euro gehandelt. Den größten Anteil daran hatten Großbritannien, Deutschland und Frankreich, die zusammen mehr als zwei Drittel zum Gesamtergebnis beisteuerten. Weitere umsatzstarke Märkte waren Schweden und die Niederlande. Fast die Hälfte des Umsatzes entfiel auf den Handel mit Büroimmobilien (43 Prozent). Einzelhandelsimmobilien wurden mit 26 Prozent am zweithäufigsten gehandelt. Wohnungen (12 Prozent), Logistik (10 Prozent) und Hotels nahmen einen geringeren Anteil ein.

Beliebtester Investmentmarkt ist und bleibt Großbritannien. Vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Aussichten, der hohen Liquidität, Transparenz und Professionalität gilt die Insel nach wie vor als der Immobilienstandort Europas und das Anlegerinteresse für Immobilien in der britischen Hauptstadt ist ungebrochen hoch. London liegt im Ranking der transaktionsstärksten Städte weltweit nur hinter New York und steht in Europa konkurrenzlos auf Platz eins. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum verbuchte die Stadt ein Umsatzplus von 12 Prozent. Das Plus der regionalen britischen Märkte, welches über denselben Zeitraum registriert wurde, ist ein starkes Indiz dafür, dass Investoren dem teuren Londoner Markt ausweichen und in kleinere Märkte investieren. Diese Ausweichbewegung bedeutet für Manchester (+129 Prozent ggü. Vorjahreszeitraum), Birmingham (+52 Prozent) und allen voran Aberdeen (+560 Prozent) deutliche Transaktionssteigerungen.

Paris, wo das Interesse über die letzten Jahre abnahm, konnte im ersten Halbjahr wieder mit einem höheren Umsatz aufwarten. Trotz nach wie vor schwächelnder französischer Wirtschaft erreichte das Transaktionsvolumen gegenüber dem ersten Halbjahr 2013 ein Plus von 61 Prozent. Von steigenden Umsatzzahlen ist allerdings in den kleineren französischen Märkten noch nicht viel zu spüren (z. B. Lyon -11 Prozent).

Stockholm nimmt die dritte Position der umsatzstärksten europäischen Städte ein und konnte im Jahresvergleich eine Umsatzsteigerung von 38 Prozent aufweisen. Die übrigen Märkte in Schweden werden von Investoren als relativ teuer empfunden, was den dort rückläu-

figen Transaktionsumsatz miterklärt. Die Niederlande, fünftstärkster Markt im gesamteuropäischen Kontext, verzeichneten deutliche Umsatzzuwächse (+81 Prozent), die schwerpunktmäßig auf Kaufaktivitäten in Amsterdam zurückzuführen sind, wo sich das Transaktionsvolumen mehr als verdoppelte.

Deutschland ist und bleibt für Investoren attraktiv. Die relative wirtschaftliche Stabilität Deutschlands und sein großer Immobilienmarkt locken Investoren an. Besonders Makler in den großen Städten können sich nicht über mangelnde Geschäfte beschweren. Im ersten Halbjahr 2014 wurden 19 Milliarden Euro in deutsche gewerbliche Immobilien investiert. Stark nachgefragt sind weiterhin hochwertige, gut vermietete Objekte und hier vor allem Büroimmobilien. Daneben werden auch gerne Einzelhandels- und Hotelimmobilien gekauft. Nachfrage gibt es genug, aber das Angebot kommt schon seit geraumer Zeit nicht mehr hinterher. In dieser fehlenden Balance zwischen Angebot und Nachfrage sehen wir den Hauptgrund dafür, dass der Transaktionsumsatz im ersten Halbjahr im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahezu unverändert blieb. Zwar ist schon seit geraumer Zeit zu beobachten, dass Investoren – besonders heimische – sowohl bei der Lage als auch bei der Qualität ausweichen, doch reicht diese Ausweichbewegung noch nicht aus, um den Transaktionsmarkt spürbar nach vorne zu bringen. Ausländische Investoren, die für rund 40 Prozent des Transaktionsvolumens verantwortlich waren, bewegen sich hauptsächlich in den großen Büromärkten und meiden regionale Märkte.

Die Spitzenrenditen in den Top-Fünf-Märkten sind im Verlauf des zweiten Quartals relativ stabil geblieben, haben aber im Vergleich zum zweiten Quartal des Vorjahres in fast allen fünf Standorten merklich nachgegeben. Ausgenommen in Frankfurt am Main und München bewegen sie sich auf dem niedrigsten Niveau der letzten 10 Jahre. Frankfurt hängt der Entwicklung seit geraumer Zeit hinterher und die Spitzenrendite notierte Ende Juni gute 50 Punkte über dem letzten Tiefstand aus dem Sommer 2007. Bei München fehlen nur noch 20 Basispunkte, um die damaligen Höchstpreise einzuholen.

Da es auf den etablierten Märkten immer weniger Anlagemöglichkeiten gibt, weichen insbesondere angelsächsische Investoren auf Nischenmärkte und Immobilienmärkte der ehemaligen Krisenländer an der europäischen Peripherie aus. Die steigenden Umsätze in weniger stark nachgefragten Märkten wie Finnland, Österreich und der Tschechischen Republik spiegeln die Suche nach Anlagealternativen wider. Beispielsweise verzeichnete Finnland, bisher wenig favorisierter Anlagemarkt, in den vergangenen 12 Monaten einen Umsatzzuwachs von 230 Prozent, trug allerdings mit einem absoluten Volumen von 1,2 Milliarden Euro gerade einmal 1,4 Prozent zum europäischen Gesamtmarkt bei.

Das starke Investoreninteresse an den ehemaligen Krisenländern zeigt sich besonders in Irland. Die Erholung der irischen Wirtschaft zieht Kapital an und Dublin verzeichnete ein Transaktionsplus von 118 Prozent. Spanien hat ebenfalls den Tiefpunkt am Investmentmarkt überwunden. Im Halbjahresvergleich stieg das Transaktionsvolumen um 124 Prozent an. Das Interesse an Italien als Anlagemarkt ging dagegen im selben Zeitraum um 35 Prozent zurück.

In Asien sank das gewerbliche Transaktionsvolumen deutlich. Besonders in Südkorea (-53 Prozent), Singapur (-44 Prozent), Hongkong (-32 Prozent) und Japan (-13 Prozent) gab es eine deutliche Abkühlung des Marktes. Diese Abkühlung beruht unserer Meinung nach darauf, dass die Immobilienpreise bereits sehr hoch sind und Investoren vor dem Hintergrund des geringeren Wirtschaftswachstums in China zurückhaltend sind. Aber auch die gezielten Maßnahmen der Regierung der beiden Stadtstaaten zeigen hier ihre Wirkung. In Singapur gab die Spitzenrendite leicht nach und liegt jetzt wieder auf einem Wert, welcher zuletzt im Sommer 2010 registriert wurde. Dem gegenüber steht die Entwicklung in Tokio, wo die Rendite leicht auf das Niveau von Herbst 2007 sank.

Büromärkte

Die Entwicklung der Mieten in den größten europäischen Büroimmobilienmärkten verlief über das vergangene Jahr sehr uneinheitlich. Unser Mietpreisindex, der sich aus der gewichteten Entwicklung der Spitzenmiete in 24 Büroimmobilienmärkten Europas zusammensetzt, stieg 2013 nur leicht, nämlich um 0,6 Prozent. Auch zum Ende des zweiten Quartals 2014 betrug der Anstieg nur 1 Prozent. In den deutschen Städten war der Mietpreisanstieg mit 6 Prozent in München am deutlichsten. Gegen den Trend verlief die Mietpreisentwicklung in Südeuropa, wo die Spitzenmieten im Schnitt im Jahresvergleich um 4 Prozent nachgaben. Allerdings ist der Rückgang seit Ende 2013 zum Stillstand gekommen und seit einem halben Jahr wird aus allen südeuropäischen Büromärkten von einer stabilen Miete berichtet. Doch hat die lange Phase sinkender Spitzenmieten dazu geführt, dass heute in Barcelona und Madrid Eigentümer rund 40 Prozent weniger Miete für Topobjekte verlangen können, als noch 2008. Noch bewegt sich die Mehrzahl der von uns näher betrachteten Märkte – mit insgesamt 17 von 24 – unterhalb der letzten Höchststände. Allerdings gibt es auch einige, zumeist im Kern Europas liegende, in denen Eigentümer heute höhere Spitzenmieten verlangen können, als noch zum letzten Höhepunkt. Zu diesen gehören insbesondere die deutschen Büromärkte München (+8 Prozent), Düsseldorf (+4 Prozent) und Berlin (+2 Prozent). In Hamburg liegt die heutige Spitzenmiete gleichauf mit der des letzten Höhepunktes. Teuerster deutscher Büromarkt bleibt nach wie vor Frankfurt am Main. Hier sehen wir allerdings mittelfristig keine großen Steigerungen der Miete mehr. Für die übrigen betrachteten Märkte gehen wir von einem mittelfristigen Anstieg der Durchschnittsmieten aus.

SPITZENMIETPREISINDEX (1999–2. QUARTAL 2014)



Quelle: Commerz Real AG, gewichtete Entwicklung der Spitzenmiete in 24 europäischen Büromärkten

Unsere Prognosen für die kommenden zwei Jahre spiegeln die wirtschaftliche Situation in Europa wider und wir gehen davon aus, dass unser Mietpreisindex in den kommenden zwei Jahren nur leicht zulegen wird. Besonders hervorzuheben ist die prognostizierte Entwicklung in London. Die hohe Attraktivität des Londoner Büroimmobilienmarktes sorgt nach wie vor für ein überdurchschnittliches Mietpreiswachstum. In den südeuropäischen Märkten sollte der Tiefpunkt in Barcelona und Madrid dieses Jahr durchschritten sein. Voraussetzung ist allerdings, dass die positive wirtschaftliche Entwicklung voranschreitet und insbesondere in Spanien die hohe Arbeitslosenquote sinkt.

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 bereits sehr gut – seit 2012 verharren die Mietpreise aber auf gleichem Niveau. Im kommenden Jahr könnten sie allerdings wieder moderat steigen. 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 wird die trübe (wirtschaftliche) Stimmung den Büromarkt weiter bestimmen, erst ab 2015 ist mit einer Verbesserung zu rechnen.

Wenig positiv sieht auch die Entwicklung in den osteuropäischen Märkten aus. Insbesondere in Warschau sind Mietpreisrückgänge zu verzeichnen und wir erwarten für die kommenden Jahre eine weitere 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 Stillstand kamen und nunmehr vielerorts vermehrt ein Mangel an Neubauten registriert wird, wurde in Warschau fleißig weiter gebaut. Da sich die Flächennachfrage aber momentan genau auf diese modernen A-Class-Objekte konzentriert, werden diese mittelfristig vermietet. Hingegen sind viele Gebäude des großen Baubooms zwischen 1990 und 2000 in die Jahre gekommen und nicht mehr marktgängig. Hier baut sich der Sockelleerstand zusehends auf, der nur durch umfassende Sanierungsmaßnahmen wieder abgebaut werden kann. Aufgrund der wirtschaftlichen Stabilität Polens gehen wir von einem moderaten Anstieg der Bürobeschäftigten und damit von einer stabilen Nachfragesituation aus. Entsprechend dürfte sich das Verhältnis zwischen Nettozugang und Flächenabsorption mittelfristig wieder ausgleichen. Ab 2016/17 rechnen wir wieder mit einem leichten Anstieg der Mieten, vorbehaltlich des Risikos, das mit der derzeit hohen Bautätigkeit verbunden ist.

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 anhaltende Rezession des Landes in Form von steigenden Leerständen und einer weiterhin stagnierenden Spitzenmiete bemerkbar. Wir gehen davon aus, dass die Miete 2014 im Top-Segment eine Korrektur nach unten erfährt und sich im folgenden Jahr stabilisiert.

In Singapur hat die Miete weiter zugelegt und wir erwarten, dass sie auch in den kommenden Monaten dynamisch wachsen wird. Es spricht einiges für ein stärkeres Mietpreiswachstum: Die Nachfrage ist hoch und die Leerstände, gerade in den zentralen Lagen gering. Allerdings reagiert der Singapurermietungsmarkt sehr direkt auf wirtschaftliche Veränderungen und die derzeitige Wirtschaftsflaute könnte sich negativ auf die Entwicklung des Büromarktes auswirken. Der Leerstand in Tokio hat weiter abgenommen und liegt jetzt auf einem Niveau wie Anfang 2009. Noch gibt es Flächen für suchende Unternehmen, allerdings wird es im Spitzensegment und bei großen zusammenhängenden Einheiten zunehmend schwieriger, geeignete Flächen in den zentralen „Five Wards“ zu finden. Die Miete ist über das Jahr deutlich gestiegen und vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Erholung des Landes, sehen wir mittelfristig ein weiteres und starkes Mietpreiswachstum in den zentralen 1A-Lagen.

TREND: 2014 BIS ENDE 2015

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

Quelle: Commerz Real AG, Stand 2. Quartal 2014

EINE UNSERER BESTANDSIMMOBILIEN:
„Galaxy 21“ in Wien, Österreich



Portfoliostruktur

Stabilität durch ausgewogene Immobilien-Streuung

Die 106 Fondsobjekte von *hausInvest* mit einem Immobilienvermögen von 10,73 Milliarden Euro waren zum Stichtag über 17 Länder und 62 Städte gestreut. 92,4 Prozent des Bestandes befinden sich in Europa. Die stabilen Märkte Europas und die wirtschaftsstarken Regionen Asiens bilden den Hauptanlageschwerpunkt des Fonds. 7,6 Prozent der Immobilien liegen in Asien. 26 Immobilien wurden zum Stichtag indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Durch die breite geografische Streuung nutzt *hausInvest* die konjunkturelle Entwicklung vieler verschiedener Standorte. Das macht den Fonds unabhängiger von der Entwicklung einzelner Märkte.

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN ¹	%	Immobilien- verkehrs- wert ² in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m ²
Frankreich	23,0	2.463.208	20	428.931
Großbritannien	20,9	2.244.630	9	337.251
Deutschland	17,9	1.915.627	29	513.747
Italien	7,0	753.155	9	207.775
Niederlande	7,0	745.155	13	282.510
Singapur	5,5	585.221	2	55.916
Schweden	2,4	261.689	2	83.729
Japan	2,1	229.089	3	21.314
Tschechien	2,1	224.950	2	75.685
Luxemburg	2,0	216.275	3	33.263
Portugal	1,8	194.285	3	57.313
Türkei	1,7	184.280	1	62.071
Belgien	1,7	181.700	1	47.784
Finnland	1,4	146.545	2	42.470
Spanien	1,3	141.600	1	47.339
Österreich	1,2	131.675	4	44.296
Polen	1,0	108.250	2	37.901
Gesamt	100,0	10.727.334	106	2.379.295

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Modernes Portfolio

Strategisches Ziel unseres Fondsmanagements 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 65,8 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, viele 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.

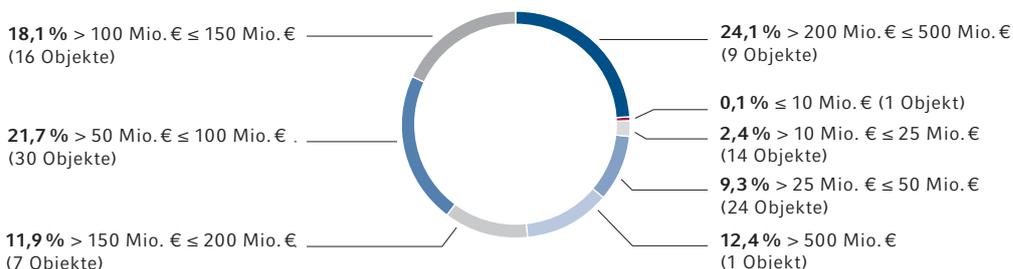
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN ¹		Immobilien- verkehrswert ² in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m ²	
Bis 5 Jahre		24,3%	1.533.003	23	420.405
5 – 10 Jahre		41,5%	3.785.814	25	821.180
10 – 15 Jahre		13,5%	3.412.113	36	734.062
15 – 20 Jahre		7,2%	694.965	7	125.255
Über 20 Jahre		13,5%	1.032.120	11	194.664
Gesamt			10.458.015	102	2.295.566

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand: 30. September 2014

GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN (VERKEHRSWERTE)¹



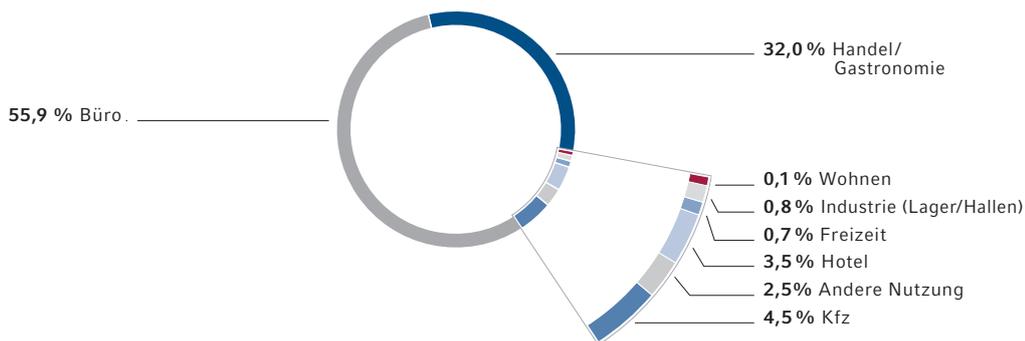
¹ Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, exklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.

Stand: 30. September 2014

Ausgewogener Immobilienmix

Neben der breiten regionalen Streuung setzt das Fondsmanagement von *hausInvest* auch auf eine ausgewogene Mischung der Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilen. Der Fokus liegt dabei auf ertragsstarken Büro- und Einzelhandelsobjekten. Abgerundet wird die Strategie durch die Beimischung von erstklassigen Hotel- und Logistikimmobilien. Rund 2.500 Unternehmen aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen sind Mieter in den *hausInvest*-Immobilien. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst. Per 30. September 2014 waren 55,9 Prozent der Mieteinnahmen dem Segment Büro zugeordnet. Der Anteil von Einzelhandel und Gastronomie betrug zum Stichtag 32,0 Prozent.

HAUPTNUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN¹



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand: 30. September 2014

An- und Verkäufe

Zum aktiven Portfoliomanagement gehören sowohl die Vermietungen der Flächen als auch die Bestandsoptimierung durch Verkäufe sowie der Ausbau des Fondsbestands durch gezielte Neuinvestitionen. Im ersten Geschäftshalbjahr wurden die beiden Amsterdamer Fondsimmobilien SOM und ITO Toren für rund 244 Millionen Euro aus dem *hausInvest*-Portfolio verkauft. Die Veräußerungserlöse lagen oberhalb der zuletzt ermittelten Gutachterwerte. Der Verkaufszeitpunkt war äußerst günstig. Das Interesse nach hochwertigen Büroobjekten in der Südachse Amsterdams ist in den letzten Monaten gestiegen. Zudem konnte der Verkehrswert der Immobilie ITO durch die langfristige Verlängerung des Mietvertrages mit dem Hauptmieter Houthoff im Vorfeld der Transaktion noch einmal deutlich gesteigert werden. Hintergrund des Verkaufs waren insbesondere portfoliostrategische Überlegungen. *hausInvest* verfügte im Großraum Amsterdam bisher über insgesamt acht Objekte. Mit dem Verkauf der beiden Gebäude wurde der regionale Anteil an dem Standort reduziert. Zudem wurde mit

Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten
Stand: 30. September 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	

einem Verkaufserlös von 31,1 Millionen Euro die Einzelhandelsimmobilie Enebyängen Retail Park in der Nähe der schwedischen Hauptstadt Stockholm veräußert. Darüber hinaus wurde ein weiterer Teilverkauf des Wiener Bürokomplexes Town Town realisiert.

Außerhalb des Berichtszeitraumes – im Oktober 2014 – waren wir für *hausInvest* auch auf der Käuferseite aktiv und haben neue Investitionen in München und Miami getätigt. In München wurde für insgesamt rund 27,6 Millionen Euro ein Gebäudekomplex erworben, in dem zum Jahresende zwei Hotels der Accor-Gruppe eröffnet werden. Die Hotels im Münchner Norden liegen in unmittelbarer Nähe zum Olympiapark und sind hervorragend an das Straßennetz und den Öffentlichen Nahverkehr angebunden. Zudem haben wir in Miami/Florida in eine Einzelhandelsprojektentwicklung investiert und damit – nach sieben Jahren Abstinenz – für *hausInvest* den Wiedereinstieg in den USA vollzogen. Die Immobilie befindet sich in der Lincoln Road, einer der Haupteinkaufsstraßen von Miami Beach. Die Lincoln Road ist eine von nur wenigen Fußgängerzonen in den USA und zieht neben Einwohnern aus ganz Süd-Florida auch Touristen aus aller Welt an. Die Gesamtinvestitionskosten beliefen sich auf rund 86 Millionen Euro.

Niederlande (€)		Schweden (SEK umgerechnet in €) ²		Österreich (€)
				
ITO Toren	SOM	Enebyängen Retail Park	Town Town	
1082 MA Amsterdam	1082 MC Amsterdam	Stockholm (Danderyd)	1030 Wien	
Gustav Mahlerplein	Gustav Mahlerlaan	Enebybergsvägen	Erdbergstraße 137, Thomas-Klestil-Platz 1	
B: 100	B: 100	E: 100	B: 100	
34.551	17.431	14.681	5.728	
direkt	direkt	direkt	indirekt	
133.642.422,86	62.496.420,30	32.473.288,77	16.138.529,97	
172.600.000,00	70.510.000,00	31.064.089,43	15.300.000,00	
172.800.000,00	70.900.000,00	31.064.089,43	16.470.000,00	
200.000,00	390.000,00	0,00	1.170.000,00	
2.882.813,36	1.192.682,74	621.038,16	369.329,75	
15. April 2014	15. April 2014	30. Juni 2014	29. September 2014	
15. April 2014	15. April 2014	30. Juni 2014	7. Juli 2014	

 Seite 38 ff.
Immobilienverzeichnis

¹ Abkürzungen siehe
Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurs
SEK / EUR 30.06.2014:
9,1778

Projektentwicklungen

Fertiggestellte Immobilien/Bestandserweiterungen

In Westfield London, bereits heute das größte innerstädtische Shopping-Center Europas, wurden in den zurückliegenden Monaten über der bestehenden Fläche des Kaufhauses Marks & Spencer zwei zusätzliche Geschosse mit einer Gesamtfläche von rund 7.200 Quadratmetern fertiggestellt. Die untere der beiden neuen Etagen wird Marks & Spencer nutzen, das darüber liegende Stockwerk bietet ausreichend Raum für Kidzania. Dabei handelt es sich um ein Konzept, in dem Kinder zwischen vier und 16 Jahren die Rolle von Erwachsenen einnehmen und dabei spielend für einen späteren Lebensabschnitt lernen können. Das 1996 gegründete Unternehmen Kidzania Inc. mit Sitz in Los Angeles und Mexico City betreibt das Kidzania-Konzept derzeit bereits in elf Städten weltweit und generiert dort Besucherzahlen von insgesamt über 25 Millionen pro Jahr. Mit der Eröffnung in Westfield London vollzieht Kidzania seinen Markteintritt in Nordeuropa, bislang ist das Unternehmen lediglich in Lissabon präsent. Die Investitionskosten für das Erweiterungsprojekt in Westfield London belaufen sich auf rund 30 Millionen Euro, die jeweils hälftig von den Joint-Venture Partnern Westfield – zugleich Entwickler des Centers – und Commerz Real getragen werden.

Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand / Schwebende Geschäfte

Sowohl das schwedische Shopping-Center Malmö Plaza als auch die Büroimmobili Skanska in der Nähe von Stockholm werden derzeit umfassend restrukturiert und saniert. Der Abschluss der Restrukturierungsmaßnahmen in den beiden Objekten wird für 2015 erwartet.

Im Rahmen des Ausbaus und der Weiterentwicklung des Bestandes wird das italienische Shopping-Center Orio-Center in Bergamo mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 80 Millionen Euro erweitert. In der jüngeren Vergangenheit konnte der wachsende Konkurrenzdruck im Norden Italiens durch die Akquisition renommierter Mieter aufgefangen werden. Um die starke Marktposition des 1998 fertig gestellten und 2000 von *hausInvest* erworbenen Centers weiter auszubauen, wird zusätzlicher Raum für die Etablierung neuer, attraktiver Marken geschaffen. Darum wird die vermietbare Fläche von derzeit 52.000 Quadratmetern auf fast 69.000 Quadratmeter vergrößert. Darüber hinaus plant der Projektentwickler des Shopping-Centers einen modernen Foodcourt auf circa 4.000 Quadratmetern und ein Multiplexkino, das voraussichtlich acht Säle umfassen wird. Die Fertigstellung der Erweiterungsflächen soll im vierten Quartal 2015 erfolgen. Bereits vor Projektbeginn werden mehr als 70 Prozent der Erweiterungsflächen vermietet sein.

Bereits zum Jahresbeginn – außerhalb des Berichtszeitraumes – wurde für *hausInvest* gemeinsam mit dem Kooperationspartner Hochtief Projektentwicklung der Kaufvertrag der Neuen Direktion Köln unterzeichnet. Hierbei handelt es sich um eine Projektentwicklung, die bis zum Frühjahr 2016 in unwiederbringlicher Lage direkt am Rheinufer und in unmittelbarer Nachbarschaft von Dom und Hauptbahnhof entsteht. Neben einer attraktiven Ankaufsrendite liegt der Reiz einer Projektentwicklung vor allem in der Möglichkeit, dass unsere Experten des Technischen Asset-Managements – darunter Architekten, Bauingenieure und viele weitere Spezialisten – den Investitions- und Entstehungsprozess der Fondsimmoblie von Anfang an mitgestalten können.

Das Investitionsvolumen für die Immobilie beläuft sich insgesamt auf 128 Millionen Euro. Alleiniger Mieter wird die Europäische Agentur für Flugsicherheit (EASA). Die EASA hat die Aufgabe, einheitliche und hohe Sicherheits- und Umweltstandards auf europäischer Ebene zu erstellen und zu überwachen. Der Mietvertrag des bonitätsstarken Mieters aus dem öffentlichen Sektor läuft langfristig über 20 Jahre und beinhaltet zwei 5-Jahres-Verlängerungsoptionen. Darüber hinaus sind die Mieteinnahmen über eine Inflationsindexklausel zu 100 Prozent wertgesichert.

Projektentwicklungen im Überblick

PROJEKTENTWICKLUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2014/2015

	Hauptnutzungsart ¹	Nutzfläche in m ²	Fertigstellung
IM BERICHTSZEITRAUM FERTIGGESTELLTE LIEGENSCHAFTEN IM BESTAND			
Großbritannien			
London, Westfield "Erweiterung Kidzania"	E	5.701	August 2014
London, Westfield "Net-a-Porter"	E	1.533	September 2014

	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ² geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN IM BESTAND			
Schweden			
Malmö, Malmö Plaza	i.B. / E	40.373	3. Quartal 2015
Solna, Skanska	i.B. / E	43.709	4. 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	16.360	4. Quartal 2015
Deutschland			
Köln, Neue Direktion	i.B. / B	22.426	2. Quartal 2016

 Seite 38 ff.
Immobilienverzeichnis

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis

Vermietungsmanagement

68,2%

der Mietverträge laufen länger als 3 Jahre

Einen wesentlichen Beitrag zur guten Mietertragslage sowie zum Erfolg von *hausInvest* leistet unser Asset-Management. Dessen Augenmerk liegt unter anderem auf dem Abschluss langfristiger Mietverträge und der Erzielung einer ausgewogenen Mieterstruktur sowie Branchenmixes, die maßgeblich zur Stabilität von *hausInvest* beitragen. Von allen Mietverträgen liefen zum Stichtag 30. September 2014 68,2 Prozent länger als drei Jahre, 40,5 Prozent länger als fünf Jahre und 11,1 Prozent länger als zehn Jahre.

Darüber hinaus kommt der Erzielung einer hohen Vermietungsquote eine große Bedeutung zu. Mit einer Vermietungsleistung von 200.000 Quadratmeter im vergangenen Halbjahr erreichte *hausInvest* eine Vermietungsquote von 91,3 Prozent. (Stand 31. März 2014: 90,7 Prozent)

RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE

2014		3,5%
2015		13,5%
2016		14,8%
2017		12,3%
2018		15,4%
2019		8,1%
2020		9,0%
2021		6,3%
2022		2,2%
2023		3,8%
2024+		10,9%
unbefristet		0,2%

Stand: 30. September 2014

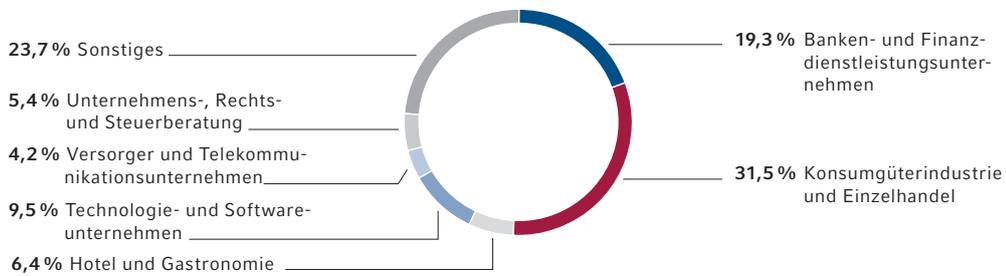
RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE

Laufen länger als

3 Jahre		68,2%
5 Jahre		40,5%
10 Jahre		11,1%

Stand: 30. September 2014

BRANCHENVERTEILUNG DER MIETER NACH NETTOKALTMIETEN¹



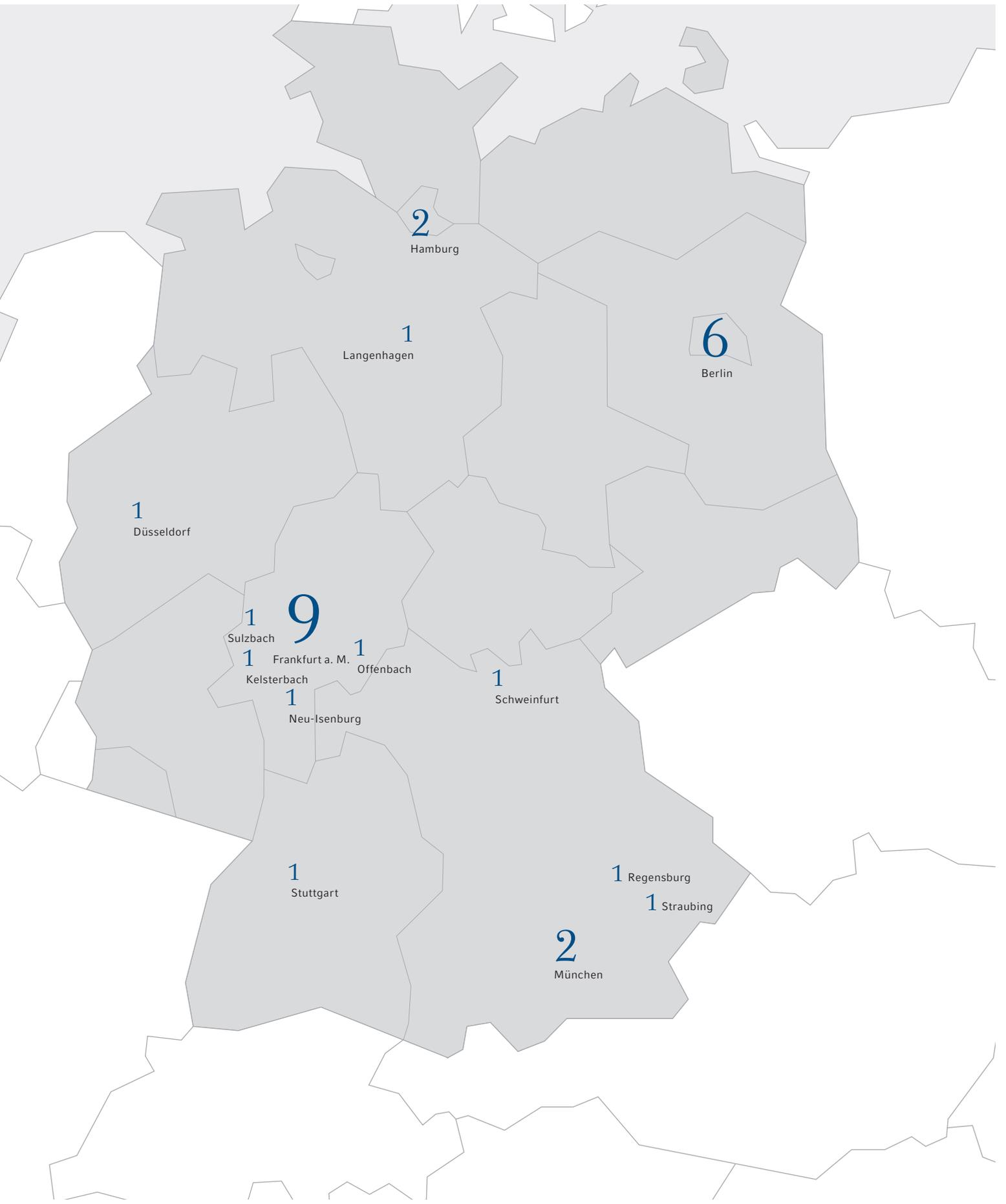
¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Auf Basis der Mieterträge.

Stand: 30. September 2014

Immobilienverzeichnis

Überblick Deutschland





2
Hamburg

1
Langenhagen

6
Berlin

1
Düsseldorf

1
Sulzbach

9

1 Frankfurt a. M.

1 Offenbach

1 Kelsterbach

1 Neu-Isenburg

1
Schweinfurt

1
Stuttgart

1 Regensburg

1 Straubing

2
München

Immobilienverzeichnis zum 30. September 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	06/2002/12,3	01/2002/12,8
Bau-/Umbaujahr		2002	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	4.927	11.800 ¹
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	4.927/0	9.428 ¹ /2.372

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Hauptmieter		Zeitverlag Gerd Bucerius	IJT Management GmbH
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	2,5	13,2
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	9,1	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,5	14,1
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	1.126	1.383
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	1.165	2.197 ^{9; 12}

GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	1.095/1.095	2.672/2.697
Restnutzungsdauer	in Jahren	58/58	59/59
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	19.330/19.310	46.100/46.410
Mittelwert	in Tausend	19.320	46.255

ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

INVESTMENTINFORMATIONEN

Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	19.320	46.255
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

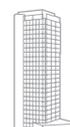


3	4	5	6
Kö 92 a	Trevista	Börsenstraße 2-4	Junghof Plaza
40212 Düsseldorf	65760 Eschborn	60313 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main
Königsallee 92 a	Helfmann-Park 8-10	Börsenstr. 2-4, Börsenplatz 13-15, Rathenauplatz 14 boersenstrasse-frankfurt.de	Junghofstraße 14 junghofplaza.de
B: 75	B: 100	B: 57; E: 30	B: 100
1.671	9.682	2.182	2.610
12/1993/20,8	10/2006/8,0	01/1995/19,8	07/2002/12,3
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 Düsseldorf	Randstad	KG ZARA	J. P. Morgan AG
0,1	1,8	7,4	22,5
8,9	0,1	0,0	98,4
3,9	5,9	4,9	0,2
1.853	2.328	6.053	3.769
1.995	0 ¹¹	6.358	3.644
1.963/1.957	3.073/3.157	6.529/6.503	5.859/5.812
38/38	62/62	51/51	59/59
35.700/35.600	46.300/46.100	130.100/130.300	98.000/94.900
35.650	46.200	130.200	96.450
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
35.650	46.200	130.200	96.450

¹¹ Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

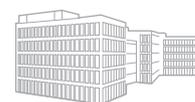
Deutschland (€)



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
Art des Grundstücks		B: 73
Grundstücksgröße	in m ²	3.853
Erwerbsdatum/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren	07/2002/12,3
Bau-/Umbaujahr		2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	17.619 ¹
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	17.619 ¹ /0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter	CREDIT SUISSE	EZB
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	12,4
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	2,7
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,5
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	6.928/6.874
Restnutzungsdauer	in Jahren	59/59
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	121.600/124.400
Mittelwert	in Tausend	123.000
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	123.000
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	132.100
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

Deutschland (€)



Nr.		13	14
Objektname		Seidl-Forum	Machtlfinger Straße
PLZ/Ort		80335 München	81379 München
Straße		Karlstraße 64–68 Seidlstraße 21–23	Machtlfinger Straße 5–15
Internetadresse		seidlforum.de	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 88
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	6.903	12.130
Erwerbsdatum/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2003/11,3	10/2008/5,9
Bau-/Umbaujahr		2003	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	21.918	21.725
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	21.918/0	21.725/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		E.ON Energie	Creditreform München
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	5,3	34,4
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	76,9	9,5
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,9	2,6
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	4.792	1.862
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	1.536 ¹⁰	2.656 ^{9;12}
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	5.242 / 5.215	3.240 / 3.212
Restnutzungsdauer	in Jahren	59 / 59	59/59
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	82.900/82.900	47.000/46.650
Mittelwert	in Tausend	82.900	46.825
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	82.900	46.825
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		46.512
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		3.045/6,5
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		1.614
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		1.431
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend		151
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		1.210
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		4,0
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		49.557
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

Deutschland (€)



Nr.	19	20
Objektname	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt
PLZ/Ort	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt
Straße	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5
Internetadresse	regensburg-arcaden.de	stadtgalerie-schweinfurt.de

ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN

IMMOBILIENINFORMATIONEN

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 100	E: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	25.223	29.712
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	11/2002; 08/2009; 12/2012/11,9	08/2007/7,1
Bau-/Umbaujahr		2002	2009
Nutzfläche gesamt	in m ²	36.969 ¹	35.787 ¹
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	36.969 ¹ /0	35.787 ¹ /0

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Hauptmieter		mfi Arcaden	C&A Mode GmbH &
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,5	4,6
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	1,8	0,4
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	6,0	4,5
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	12.683	9.706
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	12.898	10.054

GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	12.647/12.668	9.881/9.873
Restnutzungsdauer	in Jahren	48 / 48	55/55
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	205.400/204.330	164.900/164.290
Mittelwert	in Tausend	204.865	164.595

ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

INVESTMENTINFORMATIONEN

Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/99,99 %	indirekt/75,0 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	204.853	123.446
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	15.582 ²	126.634
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	130/0,8	2.579/2,1
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0	2
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	130	2.577
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend	6	129
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	86	1.204
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,7	4,9
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	15.712 ²	124.213
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		



21	22	23	24
Theresien Center	Hotel de Rome	Motel One am Spittelmarkt	Villa Kennedy
94315 Straubing	10117 Berlin	10117 Berlin	60596 Frankfurt am Main
Oberer-Thor-Platz 3 theresien-center.eu	Behrenstr./Hedwigskirch- gasse/Französische Straße hotelderome.de	Leipziger Straße 50	Kennedyallee 70/ Paul-Ehrlich-Straße 15 villakennedyhotel.de
E: 75; B: 25	H: 100	H: 100	H: 95
13.176	3.798	2.236	7.417
06/2009/5,3	05/2007/7,4	12/2010/3,8	05/2006; 04/2009/8,5
2009	2006	2010	2006
21.045 ¹	14.385	8.660	15.738
21.045 ¹ /0	14.385/0	8.660/0	15.738/0
mfi Arcaden	Rocco Forte & Family	Motel One Germany	Rocco Forte & Family
10,5	0,0	0,0	0,0
0,4	0,0	0,0	0,0
4,0	11,7	20,6	10,9
2.891	k.A.	k.A.	k.A.
3.367 ^{9; 12}	k.A.	k.A.	k.A.
3.566/3.503	4.012/4.012	1.479/1.479	3.725/3.824
55/55	62/62	56/56	62/52
51.200/51.100	78.600/78.600	22.400/22.400	77.400/77.700
51.150	78.600	22.400	77.550
indirekt/94,9 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
48.541	78.600	22.400	77.550
63.480		21.489	1.635 ²
1.402/2,2		1.568/7,3	89/5,4
0		962	57
1.402		606	32
70		78	0
656		967	0
4,8		6,2	0,0
64.882		23.057	1.724

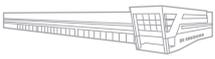
¹ Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

Deutschland (€)



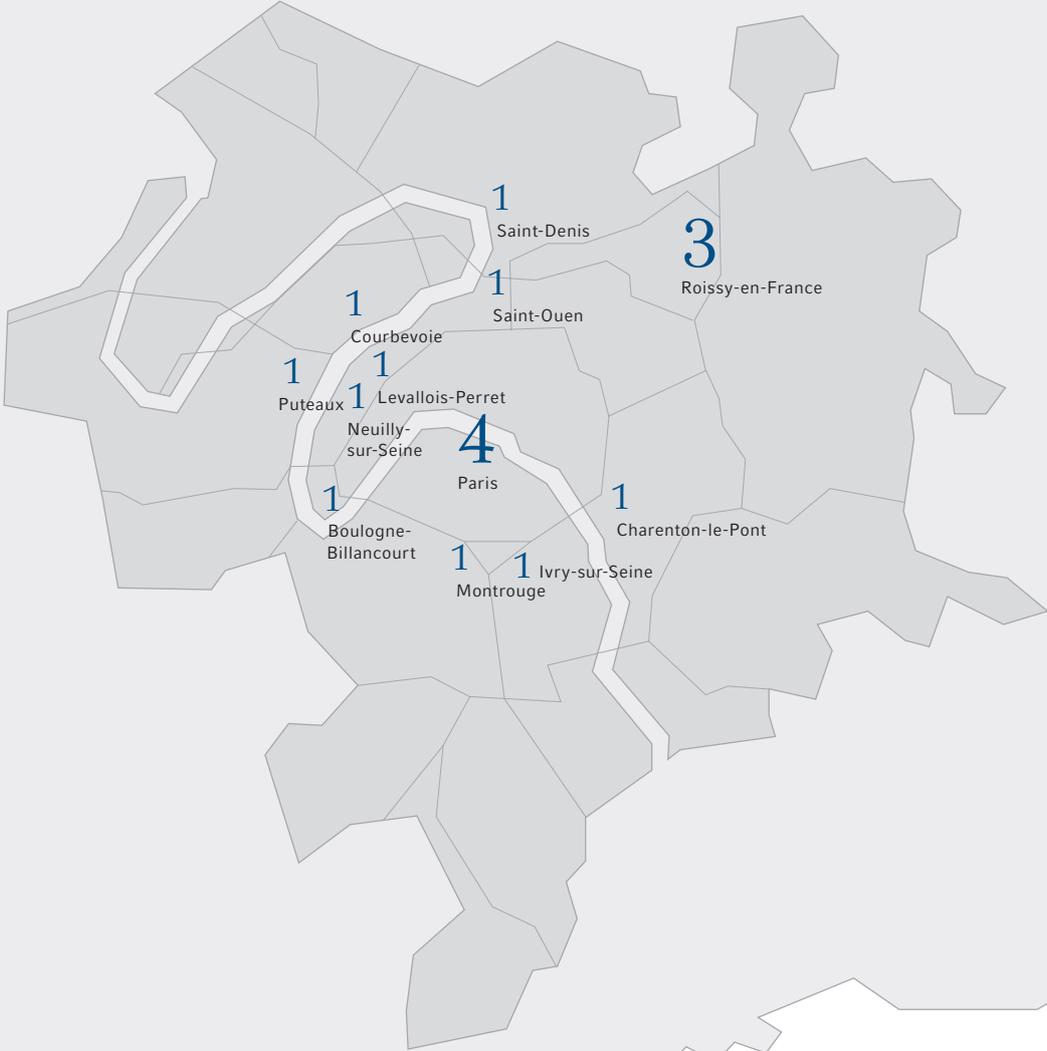
Nr.		25	26
Objektname		Cargo City Süd	Logicpark Frankfurt Airport
PLZ/Ort		60549 Frankfurt am Main	65451 Kelsterbach
Straße		Flughafen Frankfurt am Main	Mönchhofallee 1
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	L: 65	L: 78
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	13.946	32.573
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	12/2010/3,8	07/2009; 04/2010 /5,4
Bau-/Umbaujahr		2010	2008
Nutzfläche gesamt	in m ²	23.239	18.890
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	23.239/0	18.890/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Celebi Cargo GmbH	dress-for-less GmbH
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	0,0	3,2
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	6,2	1,9
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	3.076/3.076	1.649/1.649
Restnutzungsdauer	in Jahren	45/45	44/44
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	41.100/41.120	24.200/24.200
Mittelwert	in Tausend	41.110	24.200
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	41.110	24.200
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	40.093	22.513
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	2.753/6,9	1.141/5,1
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	1.558	778
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	1.195	362
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend	137	57
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	1.690	543
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,2	4,8
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	42.846	23.654
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

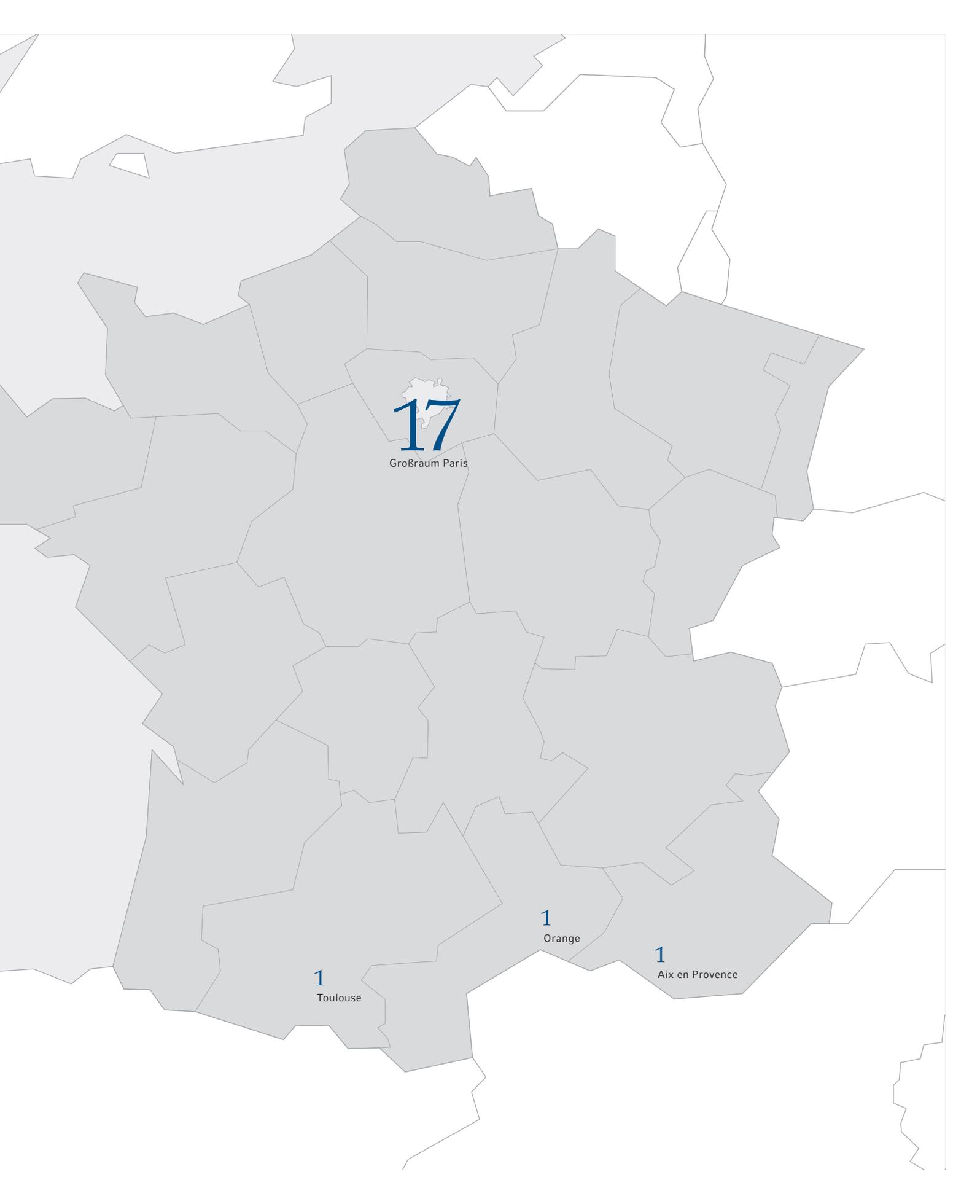
			Summe
			
27	28	29	
Hermes Hub-Nord			
30855 Langenhagen	12277 Berlin	63067 Offenbach	
Münchenerstraße 39	Nahmitzer Damm 12	Nordring 144 Goethering 60	
L: 100	U: 100	S: 100	
79.047	167.314	10.374	
01/2011/3,7	11/1994/19,9	03/1979/35,7	
2010	1987	1973	
58.269	0	0	
58.269/0	0/0	0/0	
HERMES Logistik	IBM Deutschland GmbH	Keck Automobile GmbH	
0,0	40,0	23,1	
0,0	100,0	100,0	
10,7	0,1	0,2	
k.A.	k.A.	k.A.	
k.A.	k.A.	k.A.	
1.652/1.490	0/0	0/0	
47/47	-/-	-/-	
23.600/23.300	7.640/7.620	0/0	
23.450	7.630	0	
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	
23.450	7.630	0	direkt: 1.538.795
23.204			indirekt: 376.841
1.441/6,2			
797			
644			
72			direkt: 495/indirekt: 205
898			direkt: 5.308/indirekt: 1.946
6,3			
24.645			

* Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95

Immobilienverzeichnis

Überblick Frankreich





17

Großraum Paris

1
Toulouse

1
Orange

1
Aix en Provence

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

Frankreich (€)



Nr.	30	31
Objektname	Le Arcs de Seine	Rives de Bercy
PLZ/Ort	92200 Boulogne-Billancourt	94220 Charenton-le-Pont
Straße	32-34 Quai du Pont du Jour	3/5 Quai de Bercy, 1 Avenue de la Liberté
Internetadresse		

ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN

IMMOBILIENINFORMATIONEN

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	16.595	16.374
Erwerbsdatum/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren	08/2000/14,1	11/2001/12,9
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 +	SACREDIT FONCIER
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	13,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	4,0	7,1
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	14.117	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	16.327 ⁹	k.A.

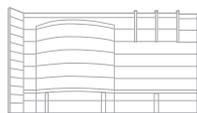
GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	20.895/21.356	11.478/11.478
Restnutzungsdauer	in Jahren	57/57	59/59
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	345.300/345.500	189.200/187.500
Mittelwert	in Tausend	345.400	188.350

ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

INVESTMENTINFORMATIONEN

Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/59,78 %	indirekt/59,78 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	206.465	112.587
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	40,62	41,78



32	33	34	35
Europlaza	Le Flavia	Place de Seine	Cap Sud 92
92400 Courbevoie	94200 Ivry-sur-Seine	92300 Levallois-Perret	92120 Montrouge
20 Avenue André Prothin	16-23 Quai Marcel Boyer	155-159 Rue Anatole France	162 Av. de la République; 104 Av. Marx Dormoy
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
7.696	4.465	7.161	2.550
06/1999/15,4	09/2009/5,0	08/2001/13,2	06/2008/6,3
1999	2008	2000	2008
52.078	16.355	28.557 ¹	12.432
52.078/0	16.355/0	28.557 ¹ /0	12.432/0
G.E. CAPITAL SAS	FNAC SA	SAP FRANCE -	SOCIETE TDF
5,2	0,0	1,0	11,3
30,6	0,0	58,2	0,8
2,7	5,6	1,5	2,0
19.022	k.A.	11.227	k.A.
18.906	k.A.	8.152 ⁸	k.A.
24.254/24.244	4.694/4.694	12.207/12.127	3.942/3.966
55/55	64/64	56/56	64/64
383.300/382.600	79.900/79.500	197.800/196.940	65.200/65.300
382.950	79.700	197.370	65.250
indirekt/59,78 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	indirekt/100,00 %
228.911	79.700	197.370	65.250
	71.000		
	817/1,2		
	0		
	817		
	41		
	400		
	5,0		
	71.817		
47,26	56,46		

¹ Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

Frankreich (€)



Nr.		36	37
Objektname			Périsud
PLZ/Ort		92200 Neuilly	75014 Paris
Straße		127 Avenue Charles de Gaulle	1-11 Boulevard Romain Rolland
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	2.914	10.872
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	05/2003/11,5	05/2003 / 11,5
Bau-/Umbaujahr		2005	2004
Nutzfläche gesamt	in m ²	9.583	33.134
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	9.583/0	33.134/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Kaufman & Broad Immo	Sanofi-Aventis
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	3,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	65,3	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,7	1,3
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	4.331	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	2.724 ¹⁰	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	4.913/4.913	15.202/15.201
Restnutzungsdauer	in Jahren	51/51	60/60
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	81.800/81.870	247.000/250.100
Mittelwert	in Tausend	81.835	248.550
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	81.835	248.550
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		



38	39	40	41
Etoile Saint Honoré	Espace Kléber	Place d'Iéna	Palatin
75008 Paris	75116 Paris	75016 Paris	92800 Puteaux
21–25 Rue Balzac	23–25 Avenue Kléber	7 Place d'Iéna/ 12 Avenue d'Iéna	3–5 Cours du Triangle/ Rue de Valmy
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
4.846	2.057	4.797	4.810
02/1998/16,8	11/2009/4,9	05/2002/12,4	12/2002/11,8
1993	1999	2000	2005
28.268	10.609	11.779	23.452
28.268/0	10.609/0	11.779/0	23.452/0
TOWERS WATSON SARL	Credit Suisse	APPLE FRANCE	KPMG S.A.
12,1	0,0	0,2	0,0
32,6	34,1	0,2	0,0
2,4	0,9	2,3	2,8
12.616	k.A.	9.476	k.A.
13.589 ⁹	k.A.	9.230	k.A.
17.789/17.791	7.725/7.432	8.710/8.710	11.789/11.789
49/49	55/55	57/57	61/61
315.700/315.800	128.800/127.210	160.000/159.720	208.100/208.100
315.750	128.005	159.860	208.100
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
315.750	128.005	159.860	208.100
	117.557		
	1.324/1,1		
	0		
	1.324		
	66		
	673		
	5,2		
	118.881		
	59,37		
			56,27

⁹ Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

Frankreich (€)



Nr.		42	43
Objektname		Parc de Reflets	Colonnadia
PLZ/Ort		95700 Roissy-en-France	95700 Roissy-en-France
Straße		165 Avenue du Bois de la Pie	Rue de la Belle Etoile
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	6.059	23.072
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	12/2001/12,8	10/2000/13,9
Bau-/Umbaujahr		2003	2002
Nutzfläche gesamt	in m ²	2.246	7.802
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	2.246/0	7.802/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		KONICA MINOLTA	COMPUTACENTER FRANCE
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	26,2	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,4	6,1
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	324/346	1.192/1.192
Restnutzungsdauer	in Jahren	59/59	58/58
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	4.240/4.500	16.400/16.400
Mittelwert	in Tausend	4.370	16.400
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	4.370	16.400
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		60,98



44	45	46	47
Portes de France	Parc Cézanne	Eurosquare II	Orange Les Vignes
93200 Saint-Denis	13100 Aix-en-Provence	93400 Saint-Ouen	84100 Orange
Avenue du Stade de France	ZAC du Parc de la Duranne	164 Quartier Victor Hugo	ZAC Porte Sud orange-lesvignes.com
B: 100	B: 100	B: 100	E: 100
4.501	45.582	2.980	88.986
03/2007/7,7	04/2010/4,5	06/2002/12,4	12/2010/3,8
2009	2010	2003	2010
24.602	11.516	17.555	30.101
24.602/0	11.516/0	17.555/0	30.101/0
VINCI Energies GSS	MONEXT	–	Mac Dan
7,6	23,3	100,00	5,5
56,7	0,0	–	0,0
1,4	1,7	–	3,0
k.A.	1.353	2.422	2.773
k.A.	0 ¹¹	0 ⁸	2.929
7.851/7.851	1.735/1.737	5.899/5.899	2.995/3.003
65/65	66 / 66	59/59	46/46
124.800/124.300	24.100/24.200	84.000/84.000	41.900/41.540
124.550	24.150	84.000	41.720
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
124.550	24.150	84.000	41.720
126.356	22.505		36.553
4.891/3,9	783/3,5		1.162/3,2
0	0		308
4.891	783		854
245	0		58
2.120	0		716
4,4	0,0		6,2
131.247	23.288		37.715
			63,76

Immobilienverzeichnis zum 30. September 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/Haltdauer	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 2014/2015	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend
Restnutzungsdauer	
Verkehrswert (VKW)	in Jahren
Mittelwert	in Tausend
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE	
INVESTMENTINFORMATIONEN	
Investitionsart/Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

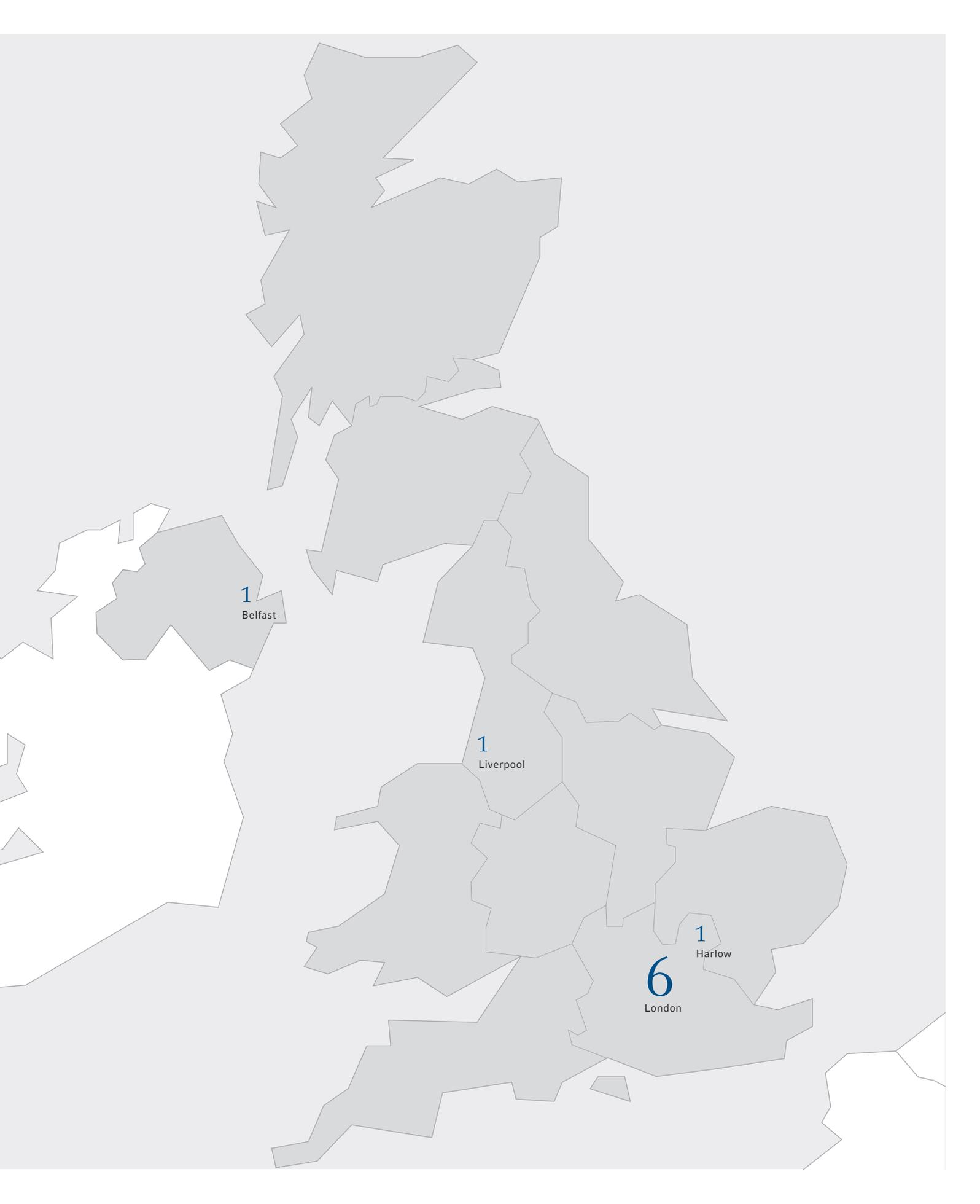
Frankreich (€)		Summe
		
48	49	
Espace Saint Georges	Marriott Hotel	
31000 Toulouse	95700 Roissy-en-France	
51 bis rue de Rempart St-Etienne	Allée du Verger	
espacesaintgeorges.com	marriott.de	
E: 100	H: 100	
17.558	19.019	
04/2010/4,5	09/2002/12,0	
2006	2002	
12.804	16.894	
12.804/0	16.894/0	
Zara	Roissy CYBM SAS	
5,1	0,0	
54,1	0,0	
2,0	17,5	
5.561	k.A.	
5.960	k.A.	
6.067/6.081	3.193/3.193	
38/38	38/38	
89.000/89.300	46.440/46.530	
89.150	46.485	
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	
89.150	46.485	direkt: 1.849.995
88.223		indirekt: 613.213
1.537/1,7		
0		
1.537		
77		direkt: 487 / indirekt: 0
842		direkt: 4.751 / indirekt: 0
5,6		
89.759		
60,57		

* Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95

Immobilienverzeichnis

Überblick Großbritannien





1
Belfast

1
Liverpool

1
Harlow

6
London

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

Großbritannien (£)



Nr.		50	51
Objektname		Mann Island	Athene Place
PLZ/Ort		Liverpool	London
Straße		Strand Street, L 3 Central	EC4 A, 66-73 Shoe Lane & 22 St. Andrew Street
Internetadresse		mannislanddevelopments.com	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	1.855	2.492
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2009/5,3	07/2008/6,2
Bau-/Umbaujahr		2011	2002
Nutzfläche gesamt	in m ²	12.987	13.775
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	12.987/0	13.775/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		CA Halton, Knowsley, L	Deloitte MCS Ltd.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	25,8	4,5
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	3.540/3.540	5.667/5.667
Restnutzungsdauer	in Jahren	67 / 67	58/58
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	52.100 / 52.100	98.000/98.000
Mittelwert	in Tausend	52.100	98.000
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	52.100	98.000
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	45.000	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	1.856/4,1	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	91	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	1.765	
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend	0	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	0	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	46.856	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	69,33	65,31



52	53	54	55
Paternoster House	Paternoster Square	Great Portland Street	Victoria Square
London	London	London	BT1 4 QG Belfast
EC4, 65 St. Paul's Churchyard	EC4, 1 Paternoster Square	W1W, 5 Marylebone, 170,180, 190,196,200 Great Portland Street	Victoria Square 1
paternosterlondon.co.uk	paternosterlondon.co.uk	180greatportlandstreet.co.uk	victoriasquare.com
B: 80	B: 76	B: 75; E: 20	E: 100
Erbbaurecht	Erbbaurecht		
1.790	721	2.429	64.030
09/2001/13,0	09/2001/13,0	09/2008/6,0	06/2004/10,3
2003	2003	2007	2008
7.537	1.898	10.014	66.854 ¹
7.537/0	1.898/0	10.014/0	66.854 ¹ /0
MFS International	Gateley LLP	MJ Mapp LLP	House of Fraser
0,1	1,2	0,0	6,8
52,6	0,0	9,5	0,3
3,3	7,9	3,8	10,5
2.813	k.A.	4.803	16.444
1.635	k.A.	5.113	17.754
4.154/4.149	1.188/1.188	5.272/5.272	18.475/18.490
59/59	59/59	63/63	54/54
67.400/67.300	20.500/20.500	95.300/95.250	297.300/297.500
67.350	20.500	95.275	297.400
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	indirekt/99,9 %
67.350	20.500	95.275	297.103
		79.500	
		4.949/6,2	
		3.181	
		1.768	
		247	
		1.938	
		4,0	
		84.449	
58,00	55,90	58,33	57,16

¹ Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

Großbritannien (£)



Nr.		56
Objektname		Westfield
PLZ/Ort		London
Straße		Westfield/White City
Internetadresse		uk.westfield.com/london
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	160.695 ¹
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	08/2004/ 10,2
Bau-/Umbaujahr		2008
Nutzfläche gesamt	in m ²	173.387 ²
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	173.387 ² /0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		Next Group plc
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	3,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	7,7
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	6,0
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	70.605
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	71.356
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	118.344/118.370
Restnutzungsdauer	in Jahren	54/54
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	2.034.200/2.034.000
Mittelwert	in Tausend	2.034.100
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/50,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	1.017.050
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	24,58

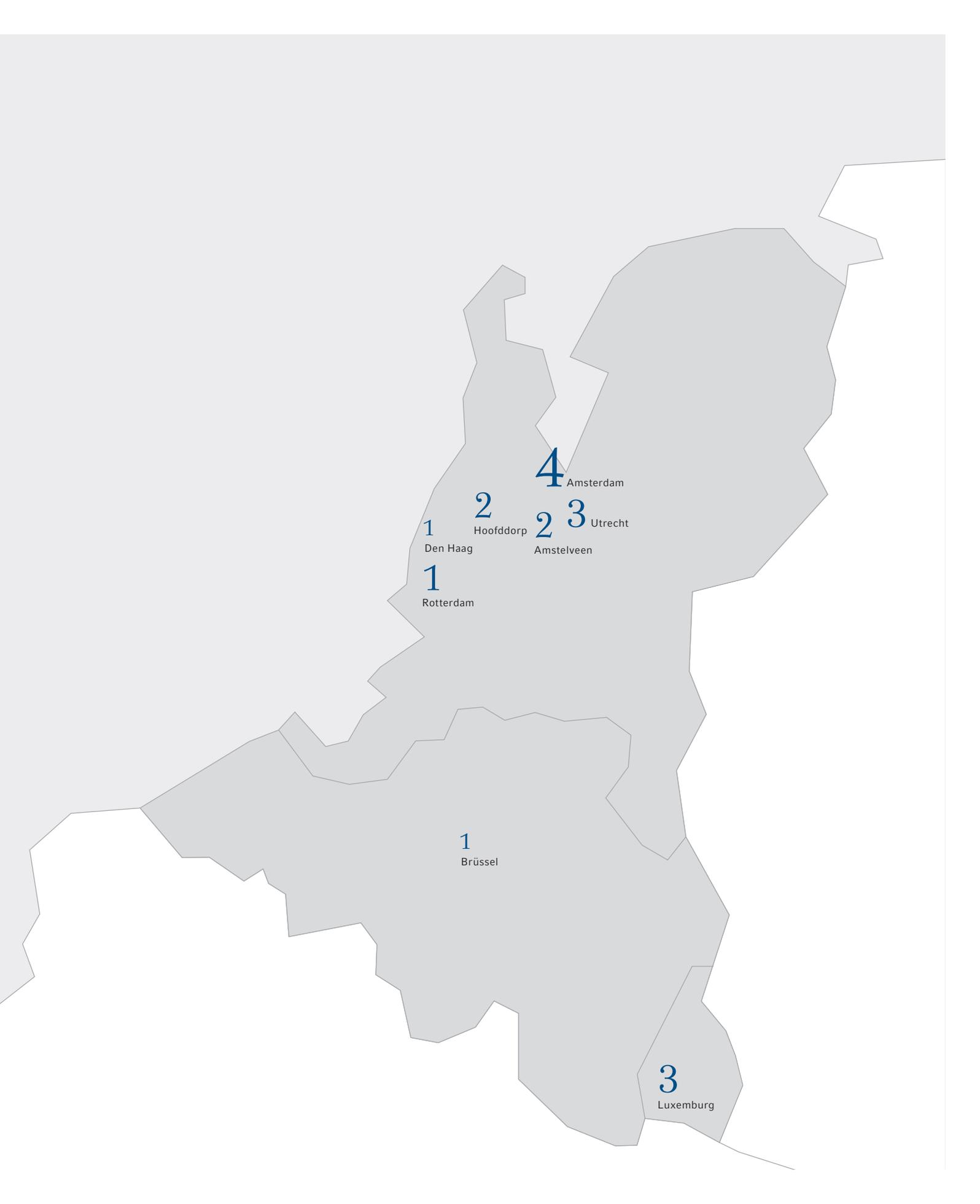
		Summe (£)	Summe (€)
			
57	58		
Blackfriars Road	Comet		
London	Harlow		
SE1, 46-49 Blackfriars Road	Essex CM 20 2DF 20-22 Edinburgh Way		
H: 100	L: 59; S: 39		
1.735	59.689 ¹		
12/2010/3,8	09/2008/6,0		
2012	2008		
15.496 ¹	35.303		
15.496 1/0	35.303/0		
Arccor UK Business	-		
0	100,0		
0	-		
17,5	-		
k.A.	-		
k.A.	-		
4.651/4.651	2.584/2.584		
58/58	44/44		
74.750/74.750	32.500/32.500		
74.750	32.500		
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %		
74.750	32.500	direkt: 1.457.525	direkt: 1.864.558
65.328	31.022	indirekt: 297.103	indirekt: 380.072
3.363/5,1	2.360/7,6		
874	1.231		
2.489	1.130		
168	118	direkt: 533; indirekt: 0	direkt: 683; indirekt: 0
2.663	924	direkt: 5.525; indirekt: 0	direkt: 7.068; indirekt: 0
7,9	3,9		
68.691	33.383		
53,51	70,43		

¹ Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95

Immobilienverzeichnis

Überblick Belgien, Niederlande,
Luxemburg (BeNeLux)





1

Den Haag

1

Rotterdam

2

Hoofddorp

4

Amsterdam

2

Amstelveen

3

Utrecht

1

Brüssel

3

Luxemburg

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

Niederlande (€)



Nr.		59	60
Objektname		ten-thirty	Handelsplein
PLZ/Ort		1185 MC Amstelveen	1181 ZA Amstelveen
Straße		Burgemeester Rijnderslaan 10–30	Handelsplein 41–59
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 90
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	49.136	8.631
Erwerbsdatum/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren	04/1997/17,5	12/2001/12,8
Bau-/Umbaujahr		1990	2004
Nutzfläche gesamt	in m ²	48.146	14.107
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	48.146/0	14.107/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		–	BAT Nederland BV
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	100,0	7,6
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	–	21,5
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	–	3,0
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	–	3.276
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	–	3.250
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	7.748/7.748	3.280/3.280
Restnutzungsdauer	in Jahren	46/46	60/60
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	76.400/76.350	45.600/45.650
Mittelwert	in Tausend	76.375	45.625
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	76.375	45.625
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		46,03

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

Niederlande (€)



Nr.	65	66
Objektname	New Babylon	Orion Building
PLZ/Ort	2594 AC Den Haag	2132 WT Hoofddorp
Straße	Bezuidenhoutseweg 57	Siriusdreef 30–72
Internetadresse	newbabylon.nl	

ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN

IMMOBILIENINFORMATIONEN

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	
Grundstücksgröße	in m ²	11.434	12.581
Erwerbsdatum/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren	09/2010/4,0	07/1998; 12/2001/16,4
Bau-/Umbaujahr		2010	1999
Nutzfläche gesamt	in m ²	12.023	11.147 ¹
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	12.023/0	11.147 ¹ /0

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Hauptmieter		PELS RIJCKEN &	PostNL Pakketten
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	19,8
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	10,2	3,1
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.	k.A.

GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	2.341/2.341	1.937/1.936
Restnutzungsdauer	in Jahren	66/66	55/55
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	41.260/41.280	24.790/24.400
Mittelwert	in Tausend	41.270	24.595

ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

INVESTMENTINFORMATIONEN

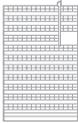
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	41.270	24.595
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	38.389	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	965/2,5	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	965	
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend	48	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	569	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	5,9	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	39.354	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	71,64	

			
67	68	69	70
Irdeto	Blaak 31	Europaplein	Cirqada
2132 TZ Hoofddorp	3011 TA Rotterdam	3526 KS Utrecht	3454 PV Utrecht
Taurusavenue	Blaak 31	Europalaan 40, Endrachtlaan 1+3	Orteliuslaan 1000
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
		Erbbaurecht	Erbbaurecht
5.195	3.030	8.084	12.151
12/2009/4,8	07/2010/4,3	02/1999/15,8	12/2001/12,8
2010	2010	2001	2004
9.229	23.182	16.482	35.816 ¹
9.229/0	23.182/0	16.482/0	35.816 ¹ /0
Irdeto Access B.V.	Loyens & Loeff N.V.	Berenschot Groep	Rijksgebouwendienst
0,0	11,9	0,3	21,7
0,0	0,0	4,9	0,0
5,1	4,8	3,8	2,3
k.A.	k.A.	3.474	k.A.
k.A.	k.A.	3.222	k.A.
1.901/1.901	4.718/4.718	3.113/3.113	6.859/6.855
66/66	66/66	57/57	60/60
29.690/28.860	72.570/72.690	44.290/44.450	97.710/97.670
29.275	72.630	44.370	97.690
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
29.275	72.630	44.370	97.690
32.827	72.512		
941/2,9	2.382/3,3		
0	0		
941	2.382		
47	118		
485	1.355		
5,2	5,7		
33.768	74.894		
68,32	61,96		58,35

¹ Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95

Immobilienverzeichnis zum 30. September 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/Haltdauer	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 2014/2015	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE	
INVESTMENTINFORMATIONEN	
Investitionsart/Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

	Niederlande (€)	Summe	Belgien (€)
			
	71		72
	Rijnzathe 16		City Atrium
	3454 PV Utrecht		1210 Brüssel
	Rijnzathe 16, De Meern		Rue du Progrès 50–56
	B: 100		B: 100
	4.878		6.960
	02/2004/10,8		12/2002/11,8
	2004		2003
	6.657		47.784
	6.657/0		47.784/0
	EsperantoXL bv		Regie de Batiments
	77,5		0,0
	48,4		0,0
	0,6		17,3
	k.A.		k.A.
	k.A.		k.A.
	928/960		9.857/9.857
	60/60		59/59
	10.800/11.190		183.900/179.500
	10.995		181.700
	direkt/100,00 %		indirekt/100,00 %
	10.995	direkt: 745.155	181.700
		indirekt: 0	
		direkt: 213/indirekt: 0	
		direkt: 2.409/indirekt: 0	
			27,52

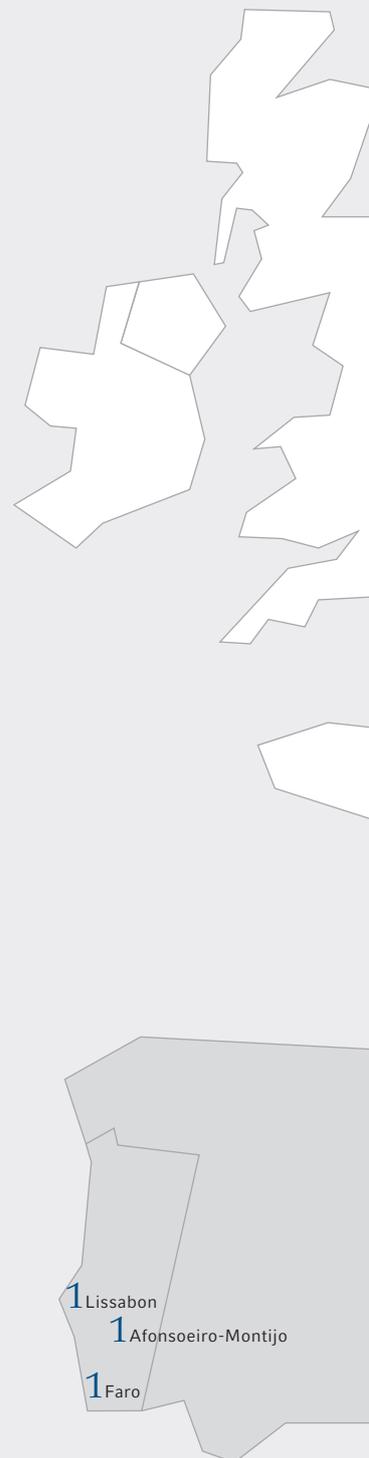
* Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95

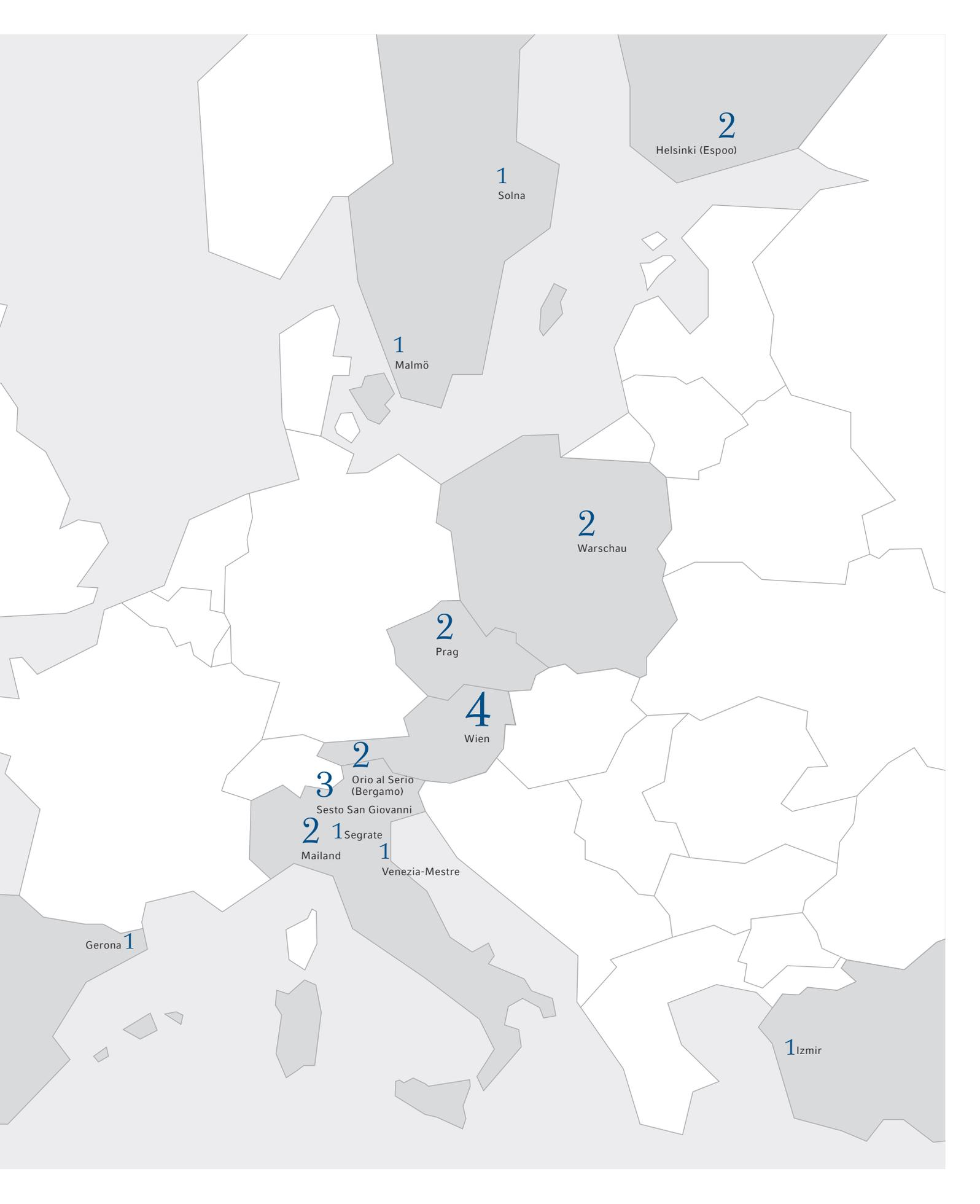
Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

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/Haltdauer	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 2014/2015	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE	
INVESTMENTINFORMATIONEN	
Investitionsart/Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Immobilienverzeichnis

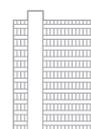
Überblick Italien, Österreich, Portugal, Schweden, Finnland,
Tschechien, Polen, Türkei, Spanien





Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

Italien (€)



Nr.		76	77
Objektname		Fastweb	Torre Alfa
PLZ/Ort		20126 Mailand	20097 Mailand (San Donato)
Straße		Viale Fulvio Testi 280/6	Via dell'Unione Europea 6
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	11.750	3.750
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	07/2007/7,3	11/2007/6,9
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	4,4	2,3
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	3.213/3.146	4.004/4.007
Restnutzungsdauer	in Jahren	53/53	59/59
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	44.320/43.660	56.500/56.290
Mittelwert	in Tausend	43.990	56.395
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	43.990	56.395
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

			
78	79	80	81
IBM HQ	ABB-Gebäude	Edison Park Center	Edison Park Center
20090 Segrate	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni
Via Circonvallazione Idroscalo	Viale Tommaso Edison 50/ Via Luciano Lama 33	Viale Tommaso Edison 110A/110B	Viale Tommaso Edison 110C
		edisonparkcenter.it	edisonparkcenter.it
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
121.099	11.564	8.523	3.897
09/2004/10,0	06/2001/13,3	07/2007/7,2	06/2011/3,3
2004	2001	2009	2009
34.520	27.008	25.803 ¹	12.889
34.520/0	27.008/0	25.803 ¹ /0	12.889/0
IBM Italia S.p.A.	ABB CAP S.P.A.	Heineken Italia Spa	M.E. 2015 S.r.l.
0,0	0,0	36,4	23,5
0,0	0,0	5,5	0,0
5,4	1,7	2,9	1,7
k.A.	k.A.	k.A.	1.372
k.A.	k.A.	k.A.	1.155
7.302/7.302	4.979/4.979	4.818/4.818	2.384/2.384
60/60	57/57	65/65	65/65
100.050/100.050	68.300/68.300	61.180/61.170	29.150/29.620
100.050	68.300	61.175	29.385
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
100.050	68.300	61.175	29.385
			38.600
			2.199/5,7
			1.489
			710
			110
			1.462
			6,7
			40.799
	46,85		54,52

¹ Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

Italien (€)



Nr.		82	83
Objektname		Orio Center	Le Barche
PLZ/Ort		24050 Orio al Serio (Bergamo)	30172 Venezia-Mestre
Straße		Via Portico 71	Piazza XXVII Ottobre
Internetadresse		oriocenter.it	centrolebarche.it
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 100	E: 100
Art des Grundstücks		Teileigentum	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	47.440	2.454
Erwerbsdatum/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2000/14,4	01/2002/12,9
Bau-/Umbaujahr		2005	1996
Nutzfläche gesamt	in m ²	52.044 ¹	12.754
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	52.044/0	12.754/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		L' Innominato	Coin Spa
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	1,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	5,9	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,8	10,1
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	23.582	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	24.070	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	22.555/22.628	3.061/3.061
Restnutzungsdauer	in Jahren	46/46	43/43
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	333.600/334.800	47.500/47.380
Mittelwert	in Tausend	334.200	47.440
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	334.200	47.440
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014



Nr.		86	87
Objektname		Town Town	Town Town
PLZ/Ort		1030 Wien	1030 Wien
Straße		Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Erdbergstraße 135, Thomas-Klestil-Platz 2
Internetadresse		towntown.at	towntown.at
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	1.184	1.007
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	01/2009/5,7	01/2009/5,7
Bau-/Umbaujahr		2009	2009
Nutzfläche gesamt	in m ²	4.625	4.840
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	4.625/0	4.840/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Soravia Properties	Generali
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	4,1	3,9
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	666/666	747/747
Restnutzungsdauer	in Jahren	65/65	65 / 65
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	11.900/11.880	13.240/13.250
Mittelwert	in Tausend	11.890	13.245
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/99,9%	indirekt/99,9%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	11.878	13.232
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	12.618	13.846
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	316/2,5	335/2,4
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0	0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	316	335
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend	0	0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	0	0
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0	0,0
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	12.934	14.181
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Österreich (€)		Summe	Portugal (€)	
				
	88		89	90
	Galaxy 21		Montijo Retail Park	Forum Algarve
	1020 Wien		2870-100 Afonsoeiro-Montijo	8000-126 Faro
	Praterstraße 31		Estrada do Pau Queimado	Estrada National 125
	galaxy21.at			forumalgarve.net
	B: 100		E: 100	E: 100
	1.771		34.880	35.415
	11/1996/17,9		05/2009/5,5	05/2000/14,4
	2002		2009	2001
	17.808 ¹		19.928 ¹	24.769 ¹
	17.808 ¹ /0		19.928 ¹ /0	24.769 ¹ /0
	Samsung		–	Spean Bridge
	1,7		100,0	0,8
	0,1		–	5,4
	3,3		–	3,3
	3.901		–	7.582
	3.961		–	8.232
	4.168/4.207		1.181/1.088	8.068/7.940
	58/58		45/45	47/47
	70.600/70.330		10.500/10.500	111.000/110.900
	70.465		10.500	110.950
	direkt/100,00 %		indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %
	70.465	direkt: 106.565	10.500	110.950
		indirekt: 25.110	24.256	
			905/4,0	
			0	
			905	
		direkt: 0/indirekt: 0	45	
		direkt: 0/indirekt: 0	408	
			4,6	
			25.162	

¹ Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

Summe



Nr.		91	
Objektname		Armazens do Chiado	
PLZ/Ort		1200–250 Lissabon	
Straße		Rua do Carmo 2 / Rua Nova do Almada 114 / Rua do Crucifixo	
Internetadresse		armazensdochiado.com	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche		E: 70; H: 25
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	3.145	
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	12/1997/16,9	
Bau-/Umbaujahr		1999	
Nutzfläche gesamt	in m ²	12.616	
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	12.616/0	
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		FNAC Portugal, Lda.	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	5,6	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	8,5	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	4,1	
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	3.597	
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	3.609	
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	4.820/4.784	
Restnutzungsdauer	in Jahren	55/55	
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	73.100/72.570	
Mittelwert	in Tausend	72.835	
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	72.835	direkt: 72.835
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		indirekt: 121.450
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend		direkt: 0/indirekt: 45
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		direkt: 0/indirekt: 408
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Schweden (SEK)		Summe in SEK	Summe in €
			
			
92	93		
Skanska	entré		
16983 Solna	21212 Malmö		
Rasundavägen 2–16/ Brahelund 2	Pilgatan 1, 9–15 / Fredsgaten 8–14, 19–23		
	entremalmo.se		
im Bau / B: 100	im Bau / E: 89		
13.090 ¹	22.631		
11/2003/10,9	10/2006/7,9		
2001/2015 ³	2009/2015 ³		
43.709 ⁴	40.020 ⁴		
43.709 ⁴ /0	37.394 ⁴ /2.626		
im Bau	im Bau		
–	–		
–	–		
–	–		
91.308	83.684		
11.172 ¹⁵	43.185 ¹⁵		
95.387/95.391	105.138/105.853		
57/57	55/55		
1.102.000/1.107.600	1.299.000/1.306.000		
1.104.800	1.302.500		
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %		
1.104.800	1.302.500	direkt: 2.407.300	direkt: 261.688
	1.670.529	indirekt: 0	indirekt: 0
	50.461/3,0		
	4.800		
	45.661		
	2.523	direkt: 2.523/indirekt: 0	direkt: 274/indirekt: 0
	24.389	direkt: 24.389/indirekt: 0	direkt: 2.651/indirekt: 0
	4,9		
	1.720.990		

* Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

Finnland (€)



Nr.	94	95
Objektname	LSCK-Life, Science Center Keilaniemi	Lintulahti
PLZ/Ort	2150 Espoo	500 Helsinki
Straße	Keilaranta 10–16	Lintulahdenkatu 10
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	19.992	3.402
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2009/5,3	08/2010/4,2
Bau-/Umbaujahr		2008	2009
Nutzfläche gesamt	in m ²	31.921 ¹	10.549
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	31.921 ¹ /0	10.549/0

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Hauptmieter		CSC Tieteen	Aspo Oyj
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	18,8	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	4,1	10,8
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,7	3,0
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	6.866	2.706
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	8.187 ¹²	2.550

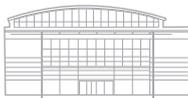
GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	6.899/7.005	2.352/2.438
Restnutzungsdauer	in Jahren	61/61	65/65
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	106.500/107.500	39.000/40.090
Mittelwert	in Tausend	107.000	39.545

ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

INVESTMENTINFORMATIONEN

Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	107.000	39.545
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	118.912	39.200
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	4.249/3,6	1.151/2,9
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	1.890	157
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	2.359	994
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend	181 ¹⁶	58
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	2.037 ¹⁶	671
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,8	5,9
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	123.161	40.351
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	37,38	25,29

Summe	Tschechien (€)		Summe
			
	96	97	
	Charles Square Center	Metropole Zlicin	
	12000 Prag	15521 Prag	
	Karlovo namesti 10	Revnická 1 metropole.cz	
	B: 75	E: 100	
	4.491	132.025	
	08/2007/7,1	05/2004/10,5	
	2002	2004	
	20.058 ¹	55.626	
	20.058 ¹ /0	55.626/0	
	Philip Morris	Electro World s.r.o.	
	45,5	1,7	
	16,7	10,3	
	1,8	3,7	
	2.103	10.969	
	2.626 ⁹	11.193	
	4.394 / 4.394	11.051/11.047	
	58/58	50/50	
	68.400/68.300	156.700/156.500	
	68.350	156.600	
	indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %	
	direkt: 0	68.350	156.600
	indirekt: 146.545		15 ²
			49,3/329
			0
			49,3
	direkt: 0/indirekt: 239		2 ¹⁷
	direkt: 0/indirekt: 2.708		32 ¹⁷
			6,2
			64
			40,87

* Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95

¹⁶ 112 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.298 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft

¹⁷ 2 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 32 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

Polen (€)



Nr.		98	99
Objektname		Tulipan House	Harmony Office Center
PLZ/Ort		Warschau	02 – 593 Warschau
Straße		Ulica Domaniewska 50a	Zaryna Street 2A
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	11.236	8.320
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2008/6,3	05/2010/4,4
Bau-/Umbaujahr		2008	2008
Nutzfläche gesamt	in m ²	18.634	19.267
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	18.634/0	19.267/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Huawei Polska Sp.	Bank Millenium S.A.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	22,1	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	0,6	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,6	5,2
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	1.916	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	2.749 ⁹	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	3.504/3.508	3.956/3.956
Restnutzungsdauer	in Jahren	64/64	64/64
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	50.600/50.700	57.600/57.600
Mittelwert	in Tausend	50.650	57.600
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	50.650	57.600
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		54.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		1.540/2,9
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		55
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		1.485
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend		0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		0
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		0,0
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		55.540
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	44,82	56,94

Summe (€)	Türkei (€)	Spanien (€)	Summe (€)
			
	100	101	
	Bornova Center	Espai Girones	
	35100 Izmir	Salt	
	Bornova Center	Subsector 1 Pla de Salt	
	forumbornova.com	espaigirones.com	
	E: 100	E: 100	
	Teilerbbaurecht		
	200.000	57.278	
	07/2005;10/2006/9,4	05/2005/9,5	
	2006	2005	
	62.071	47.339 ¹	
	62.071/0	47.339 ¹ /0	
	Mapa Mobilya ve - IKEA	C&A Modas S. A.	
	0,2	4,2	
	13,2	32,9	
	3,2	3,1	
	18.238	9.822	
	18.671	9.922	
	17.606/17.606	10.167/10.167	
	34/34	51/51	
	184.260/184.300	141.600/141.600	
	184.280	141.600	
	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	
direkt: 108.250	184.280	141.600	direkt: 325.880
indirekt: 0			indirekt: 0
direkt: 0/indirekt: 0			direkt: 0/indirekt: 0
direkt: 0/indirekt: 0			direkt: 0/indirekt: 0
	35,27		

¹ Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95

Immobilienverzeichnis

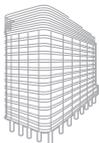
Überblick Singapur, Japan





Immobilienverzeichnis zum 30. September 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/Haltdauer	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 2014/2015	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE	
INVESTMENTINFORMATIONEN	
Investitionsart/Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2014/2015	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Singapur (SGD)		Summe (SGD)	Summe (€)
			
102	103		
68895 Singapur	79120 Singapur		
71 Robinson Road	78 Shenton Way		
B: 100	B: 100		
Erbbaurecht	Erbbaurecht		
2.279	7.310		
09/2008/6,0	01/2008/6,8		
2009	2009		
22.322	33.594 ¹		
22.322/0	33.594 ¹ /0		
Ogilvy & Mathers	American Home		
5,3	6,5		
12,8	59,3		
4,5	2,3		
28.096	31.078		
31.269	32.445		
30.438/30.438	34.010/34.850		
65/65	50/50		
640.800/640.800	611.300/611.600		
640.800	611.450		
indirekt/100,00 %	indirekt/50,00 %		
640.800	305.725	direkt: 0	direkt: 0
743.750		indirekt: 946.525	indirekt: 585.221
45.745/6,2			
0			
45.745			
2.278 ¹⁸		direkt: 0/indirekt: 2.278	direkt: 0/indirekt: 1.408
18.113 ¹⁸		direkt: 0/indirekt: 18.113	direkt: 0/indirekt: 11.199
4,0			
789.495			
	56,10		

* Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95

¹⁸ 1.600 TSGD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 12.803 TSGD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2014

Japan (JPY)



Nr.		104
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/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren	09/2008/6,1
Bau-/Umbaujahr		1989
Nutzfläche gesamt	in m ²	7.666 ¹
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	7.666 ¹ /0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		Paraca Inc.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	14,6
Auslaufende Mietverträge im GJ 2014/2015	in %	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,4
Mieteinnahmen im GJ 2014/2015	in Tausend	414.000
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	237.086
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	581.073/574.709
Restnutzungsdauer	in Jahren	35/35
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	11.000.000/10.990.000
Mittelwert	in Tausend	10.995.000
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	10.995.000
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 2014/2015	in Tausend	40.063 ¹⁹
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	366.657 ¹⁹
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,0
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	17.905.355
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

		Summe (JPY)	Summe (€)
			
105	106		
Musashino Building II	Commercial Mall Hakata		
Tokio	Fukuoka		
3-5-6 Shinjuku	2-26 Tokoji-cho		
E: 100	E: 100		
750 ¹	10.688		
11/2006/7,9	11/2007/6,9		
1992	2005		
3.895	9.753		
3.895/0	9.753/0		
Komehyo AG	Culture		
0,0	25,3		
0,0	70,3		
5,4	1,4		
k.A.	358.705		
k.A.	378.272		
630.000/630.000	448.198/448.215		
38/38	51/51		
14.107.000/14.107.000	6.714.000/6.700.000		
14.107.000	6.707.000		
direkt/100,00 %	indirekt/100,00 %		
14.107.000	6.707.000	direkt: 14.107.000	direkt: 101.598
		indirekt: 17.702.000	indirekt: 127.490
		direkt: 0/indirekt: 40.063	direkt: 0/indirekt: 288
		direkt: 0/indirekt: 366.657	direkt: 0/indirekt: 2.641
49,62			

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

W Wohngebäude

i.B. im Bau befindlich

- 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
- 12 Reduzierung der mietfreien Zeit
- 13 Mieterhöhung
- 14 Mietreduzierung
- 15 Übergang in Projektstatus

Währungsumrechnungskurse zum 29.09.2014

- Kurs: 1 € = 0,7817 GBP
- Kurs: 1 € = 9,1991 SEK
- Kurs: 1 € = 138,85 JPY
- Kurs: 1 € = 1336,9753 KRW
- Kurs: 1 € = 1,61738 SGD
- Kurs: 1 € = 1,4150 CAD

¹⁹ 26.863 TJPY der Abschreibung des Geschäftsjahres und 263.257 TJPY 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 2014/2015

Summe der Sollstellungen (Nettosollmieten), wobei Leerstandszeiten und vertraglich vereinbarte Mietfreizeiten mit Null angesetzt sind. Bei Liegenschaften, die im Laufe des Geschäftsjahres in den Bestand übergegangen sind, wurden die Mieteinnahmen ab Übergang berücksichtigt. Mieteinnahmen von Liegenschaften in Ländern mit anderen Währungen wurden mit dem Fremdwährungskurs vom 29. September 2014 in Euro umgerechnet.

Prognose Mieteinnahmen im GJ 2015/2016

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

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

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

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

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

Gutachterinformationen

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

Bewertungsmiete/Rohertrag

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

Restnutzungsdauer

Vom Bewerter festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag der letzten Bewertung.

Verkehrswert

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

Mittelwert

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

Kaufpreis

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

Anschaffungsnebenkosten

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

Fremdfinanzierungsquote

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

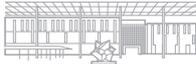
k. A.

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

Stellplätze

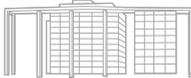
Stellplätze sind in den Mieteinnahmen enthalten, werden aber nicht in den Flächenangaben ausgewiesen.

Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2014

	Australien (AUD)	Deutschland (EUR)
		
Nr.		19
Objektname	–	Regensburg-Arcaden
PLZ/Ort	–	93053 Regensburg
Straße	–	Friedenstraße 23
Firma und Sitz der Gesellschaft	Commerz Real Australian Management Company Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney, NSW 2000	CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	50.000	16.500.000
Beteiligungsquote	100,00% in %	99,99
Gesellschafterdarlehen	–	–
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	06/2014	11/2002
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	–/– in Tausend	86/–

		
Nr.		35
Objektname		Cap Sud 92
PLZ/Ort		92120 Montrouge
Straße		162 Av. de la République/ 104 Av. Marx Dormoy
Firma und Sitz der Gesellschaft		Commerz Real Cap Sud S.A.S 21 Rue Balzac 75008 Paris
Gesellschaftskapital		2.040.000
Beteiligungsquote	100,00 in %	100,00
Gesellschafterdarlehen		28.551.438
Erwerbsdatum / Gründungsdatum		06/2008
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	–/– in Tausend	–/–

Frankreich (EUR)

				
20	21	30	31	32
Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	Les Arcs de Seine	Rives de Bercy	Europalaza
97421 Schweinfurt	94315 Straubing	9200 Boulogne-Billancourt	94220 Charenton-le-Pont (Paris)	92400 Courbevoie
Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	32–34 Quai du Pont du Jour	3/5 Quai de Bercy 1 Avenue de la Liberté	20 Avenue André Prothin
Stadtgalerie Schweinfurt KG Heegberg 30 22391 Hamburg	Theresien-Center GmbH & Co. KG Helfmann-Park 5 65760 Eschborn		CeGeREAL S.A.* 21-25 Rue de Balzac 75008 Paris	
169.100.000	4.000.200		160.470.000	
75,00	94,90		59,78	
–	–	–	–	–
08/2007	06/2009	08/2000	11/2001	06/1999
1.204/–	656/–	–/–	–/–	–/–

*Doppelstöckige Struktur

Großbritannien (GBP)

Belgien (EUR)

Luxemburg (EUR)

				
55	72	73	74	75
Victoria Square	City Atrium	Président A	Président B	Président C
BT1 4 QG Belfast	1210 Brüssel	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg
Victoria Square 1	50–56 Rue du Progrès	37a Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette
CGI Victoria Square Partnership 36-40 Victoria Square, Belfast	Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, Bfk 204 1000 Brüssel	Président A S.A. 46 A, Avenue J.F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président B S.A. 46 A, Avenue J.F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président C S.A. 46 A, Avenue J.F. Kennedy 1855 Luxemburg
86.753.146	4.957.870	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 30. September 2014

Italien (EUR)

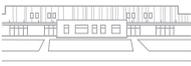


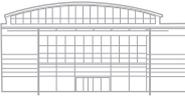
Nr.	76	77
Objektname	Fastweb	Torre Alfa
PLZ/Ort	20126 Mailand	20097 Mailand (San Donato)
Straße	Viale Fulvio Testi 280/6	Via dell'Unione Europea 6
Firma und Sitz der Gesellschaft	Lacerta Immobiliare S.r.l. Via Cordusio 2 20123 Mailand	Alfa S.r.l. Via Cordusio 2 20123 Mailand
Gesellschaftskapital	10.000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

Finnland (EUR)



Nr.	94	95
Objektname	Swing Life Science Center	Lintulahti
PLZ/Ort	2150 Espoo (Helsinki)	500 Helsinki
Straße	Keilaranta 10, 12, 14, 16	Lintulahdenkatu 10
Firma und Sitz der Gesellschaft	Life Science Center Keilaniemi Oy c/o Newsec Asset Management Oy 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 / Gründungsdatum	06/2009	08/2010
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend 739/1.276	671/-

Österreich (EUR)		Portugal (EUR)	
			
86	87	89	90
Town Town	Town Town	Montijo Retail Park	Forum Algarve
1030 Wien	1030 Wien	2870 - 100 Montijo (Afonsoeiro)	8000-126 Faro
Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Erdbergstraße 135, Thomas-Klestil-Platz 2	Estrada do Pau Queimado / Circular Externa	Estrada Nacional 125 km 103
CR Erdberg Drei GmbH & Co. KG Tuchlauben 17 1014 Wien	CR Erdberg Zwei 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	100.000	10.000.000
99,90	99,90	100,00	100,00
-	-	8.535.000	35.000.000
01/2009	01/2009	05/2009	05/2000
-/-	-/-	408/-	-/-

Tschechien (CZK)	Tschechien (EUR)	Tschechien (CZK)
		
96		97
Charles Square Center		Metropole Zlicin
12000 Prag		15521 Prag
Karlovo náměstí 10		Revnická 1
Charles Square Center s.r.o. Karlovo náměstí 10 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
-/-		6/892

Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2014

Singapur (SGD)



Nr.	102	103
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 / Gründungsdatum	09/2008	01/2008
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend 5.310/12.803	-/-

	Japan (EUR)	Japan (JPY)	Japan (EUR)	Japan (JPY)
				
	104		106	
	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	
		103.400/263.257	-/-	

104

ZAHLEN UND FAKTEN

106	Liquiditätsmanagement
109	Währungsmanagement
117	Finanzierungsmanagement
120	Risikobericht
127	Anlegerstruktur
128	Vermögensübersicht
134	Vermögensaufstellung
162	Anhang
166	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

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.

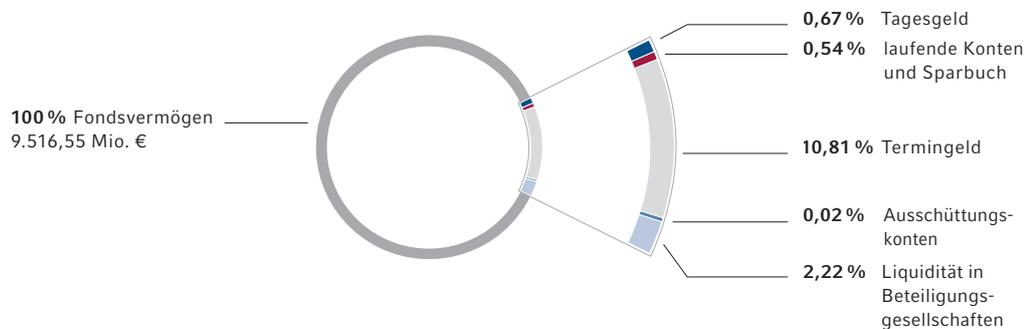
Strategie

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 die 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* 14,26 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

ÜBERSICHT LIQUIDITÄTSANLAGEN



Stand: 30. September 2014

ZUSAMMENSETZUNG DER FONDSLIQUIDITÄT

Art	Mio. €	in % FV
Tagesgeld	63,68	0,67 %
Termingeld	1.028,47	10,81 %
Laufende Konten und Sparbuch	51,14	0,54 %
Ausschüttungskonten	2,19	0,02 %
Liquitätsanlagen laut Vermögensaufstellung	1.145,48	12,04 %
Liquidität in Beteiligungs-Gesellschaften	211,18	2,22 %
Bruttoliquidität	1.356,66	14,26 %
Fondsvermögen	9.516,55	

Stand: 30. September 2014



EINE UNSERER AKTUELLEN PROJEKTENTWICKLUNGEN:
„Neue Direktion“ in Köln, Deutschland

Währungsmanagement

Durch die internationale Streuung der Investitionsstandorte gewinnt das Währungsmanagement zunehmend an Bedeutung. Deutlich wird dies vor allem an der derzeitigen „Euro-Krise“ und den damit verbundenen starken Wechselkursschwankungen.

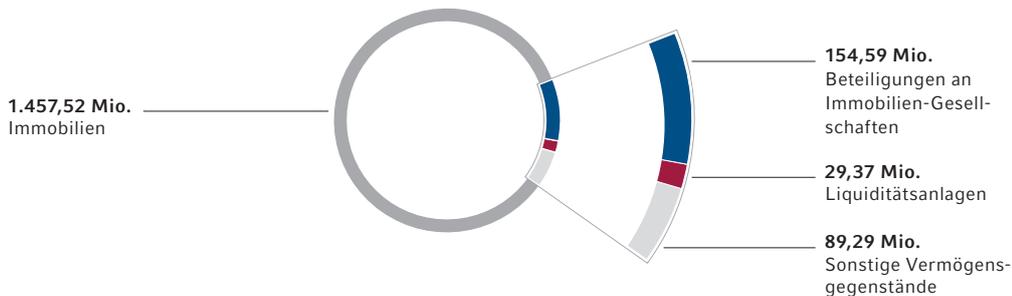
Strategie

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

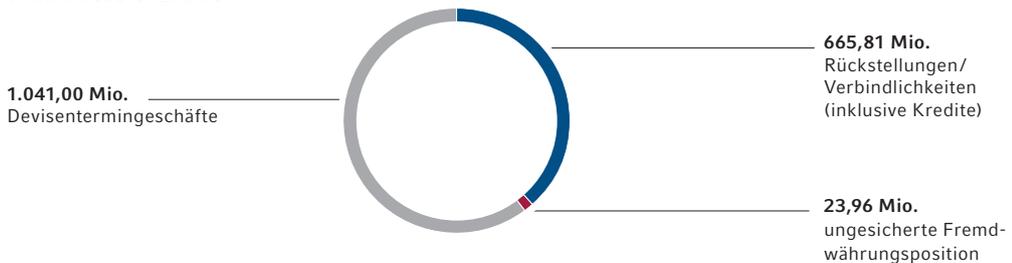
FREMDWÄHRUNGSPPOSITION ZUM STICHTAG – GROSSBRITANNIEN

in GBP

VERMÖGEN



WÄHRUNGSSICHERUNG



ten 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.

Das Vermögen in Großbritannien beträgt zum 30. September 2014 1.730,77 Millionen Britische Pfund (2.214,11 Millionen Euro) und setzt sich aus Immobilien (1.457,52 Millionen Britische Pfund), Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (154,59 Millionen Britische Pfund), Liquiditätsanlagen (29,37 Millionen Britische Pfund) sowie sonstigen Vermögensgegenständen zusammen (89,29 Millionen Britische Pfund). Die Währungsabsicherung erfolgt durch Devisentermingeschäfte (1.041,00 Millionen Britische Pfund) und Rückstellungen/ Verbindlichkeiten (inklusive Kredite 665,81 Millionen Britische Pfund). Somit ergeben sich zum Stichtag ungesicherte Vermögenspositionen in Höhe von 23,96 Millionen Britische Pfund (0,32 Prozent des Fondsvermögens).

Das Vermögen in Singapur beträgt zum 30. September 2014 812,42 Millionen Singapur Dollar (502,30 Millionen Euro) und setzt sich aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (490,79 Millionen Singapur Dollar), Liquiditätsanlagen (0,11 Millionen Singapur Dollar) sowie sonstigen Vermögensgegenständen (321,52 Millionen Singapur Dollar) zusammen. Die Währungsabsicherung erfolgt durch Devisentermingeschäfte (792,30 Millionen Singapur

Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

	Australien Mio. AUD	Großbritannien Mio. GBP	Japan Mio. JPY
Immobilien	0,00	1.457,52	14.107,00
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,05	154,59	4.445,31
Liquiditätsanlagen	0,00	29,37	612,32
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	89,29	14.038,87
Gesamtvermögen	0,05	1.730,77	33.203,50
Verbindlichkeiten	0,00	-629,26	-7.589,18
Rückstellungen	0,00	-36,55	-28,97
Nettovermögen	0,05	1.064,96	25.585,35
Devisentermingeschäfte	0,00	1.041,00	24.670,00
ungesicherte Position	0,05	23,96	915,35
	0,03 Mio. €	30,65 Mio. €	6,59 Mio. €
in % des Fondsvermögens	0,00 %	0,32 %	0,07 %
Fondsvermögen in Mio. €	9.516,55		

99,40%

gesicherte
Fremdwährungspositionen
per 30. September 2014

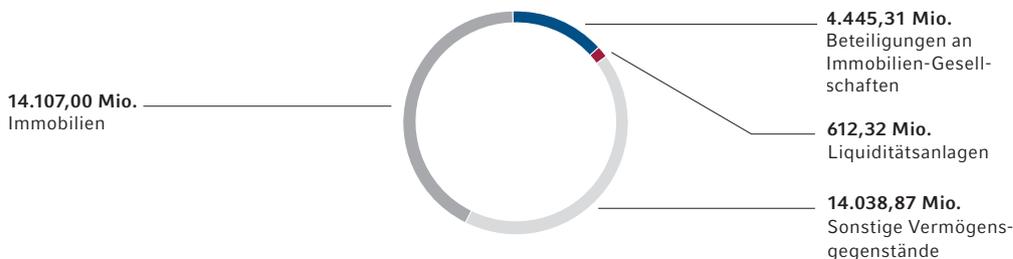
Dollar) und Rückstellungen (0,24 Millionen Singapur Dollar). Somit ergeben sich zum Stichtag ungesicherte Vermögenspositionen in Höhe von 19,88 Millionen Singapur Dollar (0,13 Prozent des Fondsvermögens).

Das Vermögen in Schweden beträgt zum 30. September 2014 2.527,31 Millionen Schwedische Kronen (274,73 Millionen Euro) und setzt sich aus Immobilien (2.407,30 Millionen Schwedische Kronen), Liquiditätsanlagen (11,09 Millionen Schwedische Kronen) und Sonstigen Vermögensgegenständen (108,92 Millionen Schwedische Kronen) zusammen. Die Währungsabsicherung erfolgt durch Devisentermingeschäfte (2.370,00 Millionen Schwedische Kronen) und Rückstellungen/Verbindlichkeiten (139,90 Millionen Schwedische Kronen). Somit ergeben sich zum Stichtag ungesicherte Vermögenspositionen in Höhe von 17,41 Millionen Schwedische Kronen (0,02 Prozent des Fondsvermögens).

	Kanada Mio. CAD	Polen Mio. PLN	Schweden Mio. SEK	Singapur Mio. SGD	Türkei Mio. TRY
	0,00	0,00	2.407,30	0,00	0,00
	0,19	0,00	0,00	490,79	0,00
	0,26	1,28	11,09	0,11	10,98
	0,18	0,64	108,92	321,52	2,90
	0,63	1,92	2.527,31	812,42	13,88
	0,00	-0,93	-37,89	0,00	-4,45
	-0,06	-3,37	-102,01	-0,24	-1,71
	0,57	-2,38	2.387,41	812,18	7,72
	0,00	0,00	2.370,00	792,30	0,00
	0,57	-2,38	17,41	19,88	7,72
	0,40 Mio. €	-0,57 Mio. €	1,89 Mio. €	12,29 Mio. €	2,66 Mio. €
	0,00 %	0,01 %	0,02 %	0,13 %	0,03 %

FREMDWÄHRUNGSPPOSITION ZUM STICHTAG – JAPAN

in JPY

VERMÖGEN

Stand: 30. September 2014

Das Vermögen in Japan beträgt zum 30. September 2014 33.203,50 Millionen Japanische Yen (239,13 Millionen Euro) und setzt sich aus Immobilien (14.107,00 Millionen Japanische Yen), Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (4.445,31 Millionen Japanische Yen), Liquiditätsanlagen (612,32 Millionen Japanische Yen) und Sonstigen Vermögensgegenständen (14.038,87 Millionen Japanische Yen) zusammen. Die Währungsabsicherung erfolgt durch Devisentermingeschäfte (24.670,00 Millionen Japanische Yen) und Rückstellungen/Verbindlichkeiten (inklusive Kredite 7.618,15 Millionen Japanische Yen). Somit ergeben sich zum Stichtag ungesicherte Vermögenspositionen in Höhe von 915,35 Millionen Japanische Yen (0,07 Prozent des Fondsvermögens).

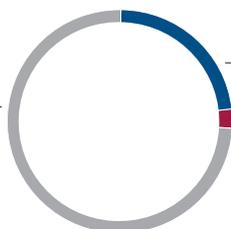
Das Vermögen in Kanada beträgt zum 30. September 2014 0,63 Millionen Kanadische Dollar (0,45 Millionen Euro) und setzt sich aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (0,19 Millionen Kanadische Dollar), Liquiditätsanlagen (0,26 Millionen Kanadische Dollar) und sonstigen Vermögensgegenständen (0,18 Millionen Kanadische Dollar) zusammen. Die Währungsabsicherung erfolgt durch Rückstellungen (0,06 Millionen Kanadische Dollar). Somit ergeben sich zum Stichtag ungesicherte Vermögenspositionen in Höhe von 0,57 Millionen Kanadische Dollar (0,00 Prozent des Fondsvermögens).

Das Vermögen in der Türkei beträgt zum 30. September 2014 13,88 Millionen Türkische Lira (4,79 Millionen Euro) und setzt sich aus Liquiditätsanlagen (10,98 Millionen Türkische Lira) und Sonstigen Vermögensgegenständen (2,90 Millionen Türkische Lira) zusammen. Die Währungsabsicherung erfolgt durch Rückstellungen/Verbindlichkeiten (6,16 Millionen Türkische Lira). Somit ergeben sich zum Stichtag ungesicherte Vermögenspositionen in Höhe von 7,72 Millionen Türkische Lira (0,03 Prozent des Fondsvermögens).

in JPY

WÄHRUNGSSICHERUNG

24.670,00 Mio.
Devisentermingeschäfte



7.618,15 Mio.
Rückstellungen /
Verbindlichkeiten
(inklusive Kredite)

915,35 Mio.
ungesicherte Fremd-
währungsposition

Stand: 30. September 2014

Das Vermögen in Polen beträgt zum 30. September 2014 1,92 Millionen Polnische Zloty (0,46 Millionen Euro) und setzt sich aus Liquiditätsanlagen (1,28 Millionen Polnische Zloty) und Sonstigen Vermögensgegenständen (0,64 Millionen Polnische Zloty) zusammen. Die Währungsabsicherung erfolgt durch Rückstellungen/Verbindlichkeiten (4,30 Millionen Polnische Zloty). Somit ergeben sich zum Stichtag ungesicherte Vermögenspositionen in Höhe von 2,38 Millionen Polnische Zloty (0,01 Prozent des Fondsvermögens).

Zudem bestehen ungesicherte Fremdwährungsposition in Tschechischen Kronen in Höhe von 64,43 Millionen Tschechischen Kronen bzw. 0,02 Prozent des Fondsvermögens sowie in Australischen Dollar in Höhe von 0,05 Millionen Australischen Dollar bzw. 0,00 Prozent des Fondsvermögens.

Das gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 3.236,01 Millionen Euro. Durch Darlehen, Devisentermingeschäfte sowie Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten sind 99,40 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkurschwankungen unterliegen nur 0,60 Prozent des Fondsvermögens.

Währungssicherungsgeschäfte

BESTEHENDE WÄHRUNGSSICHERUNGSGESCHÄFTE ZUM 30. SEPTEMBER 2014

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	(Kauf gegen €)	Kurswert Endfälligkeit	Kurswert Stichtag	Nicht realisierter Gewinn/Verlust am Stichtag
GBP	68.000.000,00	86.986.531,01	86.899.249,21	87.281,80
GBP	973.000.000,00	1.212.028.118,54	1.243.524.820,85	-31.496.702,31
				-31.409.420,51
JPY	16.070.000.000,00	116.895.117,33	115.765.845,27	1.129.272,06
JPY	8.600.000.000,00	61.354.681,52	61.946.791,58	-592.110,06
				537.162,00
SEK	1.935.000.000,00	212.689.576,35	210.042.688,12	2.646.888,23
SEK	435.000.000,00	46.793.410,54	47.234.597,13	-441.186,59
				2.205.701,64
SGD	792.300.000,00	468.939.131,99	489.290.660,84	-20.351.528,85
				-20.351.528,85

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	209.000.000,00	263.534.502,86	1.829.422,31	0,00
JPY	31.330.000.000,00	236.318.247,91	10.009.790,25	11.540.649,46
SEK	2.949.000.000,00	328.749.313,35	6.302.939,31	1.280.697,00
SGD	240.800.000,00	142.652.291,11	1.833.813,72	3.587.725,63
			19.975.965,59	16.409.072,09
				3.566.893,50

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	1.723.000.000,00	2.075.146.159,09	-66.200.658,12	-23.084.332,40	-43.116.325,72
JPY	10.820.000.000,00	77.912.058,57	-814.656,23	0,00	-814.656,23
SEK	770.000.000,00	84.492.225,81	-646.389,38	-186.708,16	-459.681,22
SGD	474.700.000,00	278.036.815,04	-7.187.552,40	3.152.990,98	-10.340.543,38
			-74.849.256,13	-20.118.049,58	-54.731.206,55

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

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

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Realisierte Verluste	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
GBP	209.000.000,00	263.534.502,86	1.829.422,31	0,00	1.829.422,31
GBP	773.000.000,00	948.795.681,62	0,00	-18.257.577,37	-18.257.577,37
JPY	11.100.000.000,00	80.802.291,90	585.700,47	0,00	585.700,47
JPY	10.820.000.000,00	77.912.058,57	0,00	-814.656,23	-814.656,23
SEK	1.623.000.000,00	178.970.205,88	1.981.002,67	0,00	1.981.002,67
SEK	655.000.000,00	71.795.786,36	0,00	-580.082,73	-580.082,73
SGD	134.200.000,00	78.229.822,93	0,00	-2.104.809,81	-2.104.809,81
			4.396.125,45	-21.757.126,14	-17.361.000,69

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

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	15.000.000,00	1	0,00	0
JPY	1.610.000.000,00	1	0,00	0
SEK	234.000.000,00	1	0,00	0
SGD	23.000.000,00	1	0,00	0

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 1,86 Prozent der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen.

Finanzierungsmanagement

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

20,2%

Fremdfinanzierungsquote
per 30. September 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 2.169,16 Millionen Euro weist *hausInvest* zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote in Summe des gesamten Immobilienvermögens von 20,22 Prozent, verteilt auf 33 Kredite, aus. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Bankkredite beträgt 726,40 Millionen Euro, hiervon haftet das Sondervermögen für Kredite in Höhe von 381,26 Millionen Euro gemäß § 240 Abs. 2 KAGB.

Vorteile der Fremdfinanzierung sind die steuerliche Optimierung durch die Anrechenbarkeit der Kreditzinsen im Ausland und die Ausnutzung des Leverage-Effekts. Grundsätzlich wird der Kredit in der Landeswährung des zu finanzierenden Objekts aufgenommen. 52,2 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 47,8 Prozent in Fremdwährung.

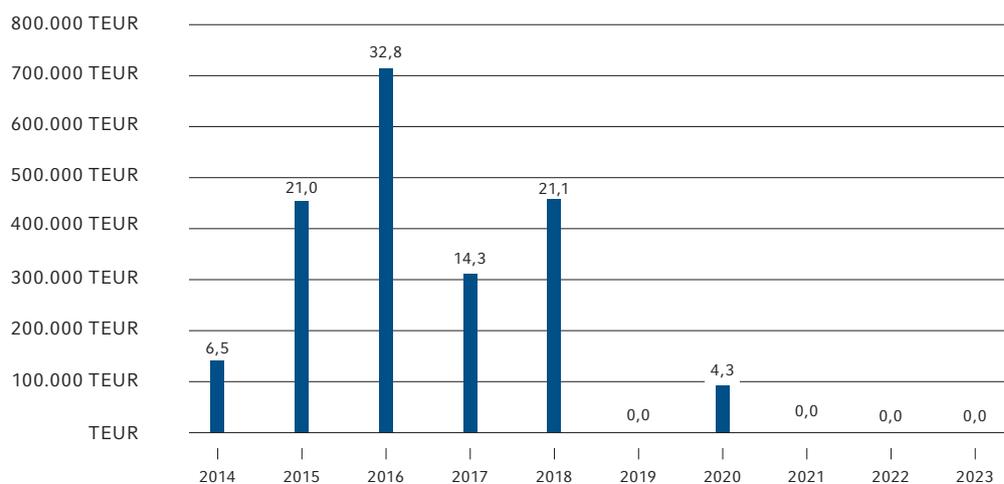
Die Absicherung gegenüber dem Kreditgeber erfolgt überwiegend durch Grundpfandrechte sowie durch Sicherungsabtretung der Aufwendungsersatzansprüche. Erklärtes Ziel des Fondsmanagements ist ein ausgewogenes Verhältnis von variabler und fester Zinsbindung im Rahmen eines pro-aktiven Finanzierungsmanagements.

ÜBERSICHT KREDITE
KREDITVOLUMEN NACH LÄNDERN

	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrs- wert aller Fonds- immobilien in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
Großbritannien	881.329	39,3	3,8
Frankreich	567.797	23,1	2,6
Niederlande	231.067	31,0	2,4
Singapur	106.036	18,1	2,1
Türkei	65.000	35,3	1,5
Tschechien	64.000	28,5	1,2
Polen	55.500	51,3	3,1
Japan	50.414	22,0	1,8
Belgien	50.000	27,5	1,7
Finnland	50.000	34,1	1,7
Italien	48.020	6,4	1,9
Gesamt	2.169.163	20,22	2,9

ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE
KREDITVOLUMEN

in % des Kreditvolumens



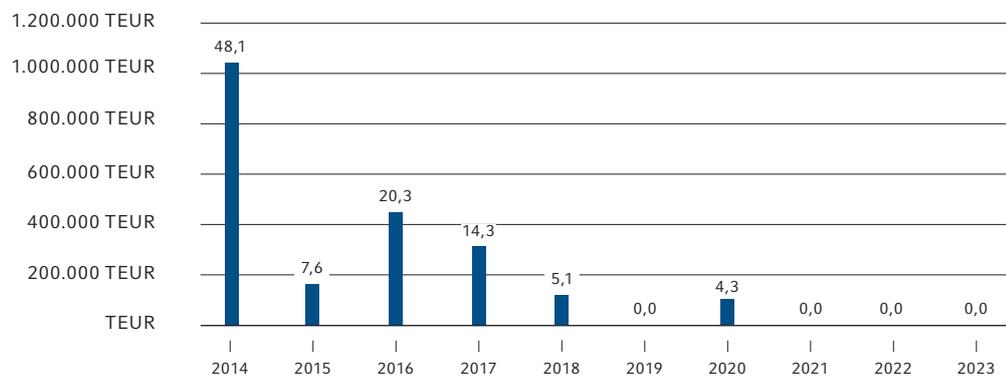
LAUFZEIT DER ZINSFESTSCHREIBUNG NACH LÄNDERN

in % des Kreditvolumens
(Basis Geschäftsjahr des Fonds)

	Unter 1 Jahr	1–2 Jahre	2–5 Jahre	5–10 Jahre	Über 10 Jahre
Großbritannien	15,1	17,1	8,4	–	–
Frankreich	11,7	–	14,5	–	–
Niederlande	8,4	–	–	2,3	–
Singapur	4,9	–	–	–	–
Türkei	3,0	–	–	–	–
Tschechien	3,0	–	–	–	–
Polen	1,0	–	–	1,5	–
Japan	2,3	–	–	–	–
Belgien	2,3	–	–	–	–
Finnland	1,8	–	–	0,5	–
Italien	2,2	–	–	–	–
Gesamt	55,7	17,1	22,9	4,3	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 § 29 KAGB genügt, und in das Risikomanagement der Commerz Real AG eingebunden ist. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig auf seine Aktualität und Angemessenheit hin überprüft und entsprechend weiterentwickelt.

1. Risikostrategie

Seit 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 **Risikokommunikation** 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 Risikoerhebung 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 bzgl. der Anteilspreise bedeuten. Wechselwirkungen mit Reputations- und Geschäftsrisiko sind unter gewissen Umständen vorhanden. Aufgrund der unterschiedlichen Implikationen für das Immobilien-Sondervermögen wird zwischen dem Management des Mieterausfallrisikos und dem des Kontrahentenausfallrisikos bei Geldmarkt- und Devisengeschäften unterschieden.

Mieterausfallrisiko

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

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

Ausfallrisiko von Kontrahenten bei Geldmarkt- und Devisengeschäften

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

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

Für Devisentermingeschäfte ist der Expected Loss Teil des Limitsystems.

Emittentenrisiko

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

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

Marktpreisrisiko

Zinsänderungsrisiko

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

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

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

Währungskursänderungsrisiko

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

Fremdwährungspositionen werden im Rahmen der Risikosteuerung weitgehend abgesichert. Da die Derivatepositionen zur reinen Absicherung dienen, wurde zum 1. Januar 2013 vom qualifizierten in den einfachen Ansatz nach DerivateV gewechselt. Alle verwendeten Derivate können damit adäquat gemessen und berichtet werden.

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

Kursänderungsrisiko (Wertpapiere, Aktien, Derivate etc.)

Kursänderungen von in Wertpapieren o. ä. angelegten liquiden Mitteln des Sondervermögens können zu einer entsprechenden Schwankung des Anteilwerts führen.

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

Objektwertänderungsrisiko

Originäres Objektwertrisiko

Die Anteilseigner der Publikumsfonds sind durch Objektwertänderungsrisiken in besonderem Maße betroffen, sie stellen die wesentliche Risikoart für Investoren dar. Objektwertänderungsrisiken haben sich durch die Finanzkrise spürbar erhöht und betreffen die Werthaltigkeit der Assets als auch die Verkaufspreise.

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

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

Operationelles Risiko

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

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in folgenden Bereichen:

IT

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

Personal

Für die KVG sind insbesondere Schäden von Bedeutung, die infolge fehlender Qualifikation oder Versagen/Schlechtleistung, nicht ausreichender Kontrolle, Überlastung durch Mehrfachaufgaben etc. entstehen können. Schäden aus kriminellen oder nicht autorisierten Handlungen, unzureichenden Vertriebsaktivitäten, Missmanagement sowie aus Personalfluktuations 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 Kapitalverwaltungsgesellschaften als auch auf die Attraktivität der Fonds aus Sicht der bestehenden Investoren haben.

Die Erkennung und Steuerung von Marktrisiken ist die Aufgabe der Geschäftsführung bei der Entwicklung der Unternehmensstrategie. Diese bedient sich hierbei des Researchs, des Weiteren wird durch die Mitgliedschaft und aktive Mitarbeit in Branchenverbänden versucht, frühzeitig über Entwicklungen informiert zu sein und steuernd eingreifen zu können.

Reputationsrisiko

Für sämtliche Fonds der Kapitalverwaltungsgesellschaften besteht die Gefahr, dass durch die öffentliche Berichterstattung über eine Transaktion, einen Geschäftspartner oder eine Geschäftspraxis, an der ein oder mehrere Kunden beteiligt sind, das öffentliche Vertrauen in die Gesellschaften negativ beeinflusst wird. Damit sind für die KVG dann massive Ertragsrisiken (Kunden ziehen Gelder ab, geplante Fondsvorhaben können nicht realisiert werden) verbunden. Das Risiko wird qualitativ im Rahmen der quartalsweisen Risikogespräche sowie durch eine Gefährdungsanalyse gemessen.

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

Liquiditätsrisiko/Finanzierungsrisiko

Liquiditätsrisiko i.e.S.

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

Liquiditätsrisiken werden in dem Sondervermögen intensiv überwacht und gesteuert. Die Messung erfolgt insbesondere durch das Produktmanagement, welches wöchentlich einen mit Szenarien unterlegten Liquiditätsforecast unter Einbeziehung von Mittelzu- und -abfluss auf Anlegerseite, der Immobilienbewirtschaftung, Erwerben und Verkäufen, Kreditaufnahme und Liquiditätsanlage erstellt, auf dessen Basis durch das Fondsmanagement Maßnahmen zur Risikosteuerung erarbeitet werden. Die Liquiditätssituation des Sondervermögens wird risikoseitig auch quantitativ durch die Kennzahl „Reichweite der verfügbaren Liquidität“ gemessen und im Frühwarnsystem überwacht.

Refinanzierungsrisiko

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

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

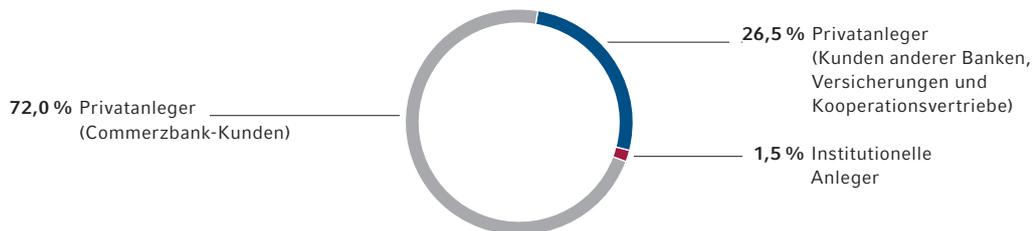
Anlegerstruktur

hausInvest ist vor allem ein Fonds für Privatanleger. Als Ausdruck der sicherheitsorientierten Anlagestrategie hat unser Fondsmanagement institutionelle Anleger, die mitunter bei ihrer Geldanlage weniger langfristig orientiert sind als der typische Privatanleger, von vorn herein auf eine Quote von maximal 10 Prozent des Fondsvermögens beschränkt. *hausInvest* hat sich demnach vor allem bei Privatanlegern als Basisinvestment etabliert. 98,5 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.

98,5 %

Privatanleger

ANLEGERSTRUKTUR DES HAUSINVEST¹



¹ Bezieht sich auf 100 % des Fondsvermögens per 30. September 2014

Vermögensübersicht

zum 30. September 2014

Nach Märkten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens
I. Immobilien	7.628.090.506,71	80,16%
1. Bebaute Grundstücke	7.358.771.863,26	77,33%
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	261.688.643,45	2,75%
3. Unbebaute Grundstücke	7.630.000,00	0,08%
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.872.576.875,69	19,68%
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.350.881.575,56	14,20%
2. Minderheitsbeteiligungen	521.695.300,13	5,48%
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	1.145.486.975,75	12,04%
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	1.029.570.536,34	10,82%
Summe der Vermögensgegenstände	11.675.724.894,49	122,69%
V. Verbindlichkeiten	1.800.440.299,93	18,92%
VI. Rückstellungen	358.737.777,44	3,77%
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.159.178.077,37	22,69%
Fondsvermögen	9.516.546.817,12	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: 30. September 2014

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	1.538.795.001,00	0,00	0,00	0,00	1.849.995.000,00
	1.531.165.001,00	0,00	0,00	0,00	1.849.995.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.630.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	392.476.661,10	34.368,99	156.143.131,93	20.833.414,85	355.058.081,18
	268.228.193,74	34.368,99	156.143.131,93	20.833.414,85	44.132.848,39
	124.248.467,36	0,00	0,00	0,00	310.925.232,79
	1.065.545.508,33	0,00	0,00	0,00	17.055.832,63
	109.168.120,18	0,00	0,00	89.688.317,86	54.717.848,99
	3.105.985.290,61	34.368,99	156.143.131,93	110.521.732,71	2.276.826.762,80
	97.352.563,64	0,00	0,00	0,00	372.149.304,14
	19.386.587,09	0,00	7.463.447,18	166.973,57	86.878.179,14
	116.739.150,73	0,00	7.463.447,18	166.973,57	459.027.483,28
	2.989.246.139,88	34.368,99	148.679.684,75	110.354.759,14	1.817.799.279,52

 Umlaufende Anteile (Stück)
 235200476,440

in €

	Großbritannien	Italien	Japan	Kanada	Luxemburg
	1.864.558.014,58	652.770.000,00	101.598.847,68	0,00	0,00
	1.864.558.014,58	652.770.000,00	101.598.847,68	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	197.761.068,34	41.763.981,18	32.015.196,73	134.788,35	133.593.354,30
	197.761.068,34	41.763.981,18	32.015.196,73	0,00	133.593.354,30
	0,00	0,00	0,00	134.788,35	0,00
	37.567.715,53	1.676.321,92	4.409.957,28	185.383,45	0,00
	114.227.508,95	102.111.910,82	101.108.155,49	129.800,41	105.586.844,95
	2.214.114.307,40	798.322.213,92	239.132.157,18	449.972,21	239.180.199,25
	804.989.069,43	69.147.623,17	54.657.354,82	0,00	0,00
	46.762.867,03	33.770.600,63	208.662,81	45.341,20	4.913.206,81
	851.751.936,46	102.918.223,80	54.866.017,63	45.341,20	4.913.206,81
	1.362.362.370,94	695.403.990,12	184.266.139,55	404.631,01	234.266.992,44

 Anteilwert (€)
 40,46

 Devisenkurse per
 29. September 2014 in €

 Amerikanische Dollar (USD)
 1 € =
 1,26860 USD
 Britisches Pfund (GBP) 1 € =
 0,78170 GBP
 Kanadische Dollar (CAD) 1 € =
 1,41500 CAD
 Australischer Dollar (AUD) 1 € =
 1,45480 AUD
 Japanische Yen (JPY) 1 € =
 138,85000 JPY
 Polnische Słoty (PLN) 1 € =
 4,18158 PLN
 Schwedische Kronen (SEK)
 1 € =
 9,19910 SEK
 Singapur Dollar (SGD) 1 € =
 1,61738 SGD
 Südkoreanische Won (KRW)
 1 € =
 1.336,97530 KRW
 Tschechische Kronen (CZK)
 1 € =
 27,52835 CZK
 Türkische Lira (TRY) 1 € =
 2,90118 TRY

Vermögensübersicht

zum 30. September 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 €

	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal	Schweden
	745.155.000,00	106.565.000,00	108.250.000,00	72.835.000,00	261.688.643,45
	745.155.000,00	106.565.000,00	108.250.000,00	72.835.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	261.688.643,45
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	27.096.697,96	0,00	87.016.642,50	0,00
	0,00	27.096.697,96	0,00	87.016.642,50	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	8.288.272,33	1.279.862,75	359.405,92	2.122.205,61	1.205.451,26
	19.683.447,58	3.542.597,52	1.397.801,83	45.208.419,09	11.840.355,36
	773.126.719,91	138.484.158,23	110.007.207,75	207.182.267,20	274.734.450,07
	255.815.260,14	1.506.694,34	57.267.167,10	1.298.281,71	4.118.954,77
	85.263.469,94	348.400,20	906.204,15	3.357.980,65	11.089.085,45
	341.078.730,08	1.855.094,54	58.173.371,25	4.656.262,36	15.208.040,22
	432.047.989,83	136.629.063,69	51.833.836,50	202.526.004,84	259.526.409,85

in €

	Singapur	Spanien	Tschechische Republik	Türkei
	0,00	141.600.000,00	0,00	184.280.000,00
	0,00	141.600.000,00	0,00	184.280.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	303.445.075,81	0,00	125.204.412,47	0,00
	217.058.264,18	0,00	125.204.412,47	0,00
	86.386.811,63	0,00	0,00	0,00
	65.304,76	512.841,82	0,00	5.212.912,16
	198.791.295,67	14.547.570,76	54.046.212,73	3.774.328,15
	502.301.676,24	156.660.412,58	179.250.625,20	193.267.240,31
	0,00	13.356.270,20	0,00	68.781.756,47
	146.451,89	12.414.639,87	16.520.970,77	29.094.709,06
	146.451,89	25.770.910,07	16.520.970,77	97.876.465,53
	502.155.224,35	130.889.502,51	162.729.654,43	95.390.774,78

Vermögensübersicht

zum 30. September 2014

Nach Währung	Insgesamt	in % des Fondsvermögens
I. Immobilien	7.628.090.506,71	80,16%
1. Bebaute Grundstücke	7.358.771.863,26	77,33%
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	261.688.643,45	2,75%
3. Unbebaute Grundstücke	7.630.000,00	0,08%
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.872.576.875,69	19,68%
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.350.881.575,56	14,20%
2. Minderheitsbeteiligungen	521.695.300,13	5,48%
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	1.145.486.975,75	12,04%
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	1.029.570.536,34	10,82%
Summe der Vermögensgegenstände	11.675.724.894,49	122,69%
V. Verbindlichkeiten	1.800.440.299,93	18,92%
VI. Rückstellungen	358.737.777,44	3,77%
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.159.178.077,37	22,69%
Fondsvermögen	9.516.546.817,12	100,00%

Nach Währung	Japan	Kanada
I. Immobilien	101.598.847,68	0,00
1. Bebaute Grundstücke	101.598.847,68	0,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	32.015.196,73	134.788,35
1. Mehrheitsbeteiligungen	32.015.196,73	0,00
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	134.788,35
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	4.409.957,28	185.383,45
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	101.108.155,49	129.800,41
Summe der Vermögensgegenstände	239.132.157,18	449.972,21
V. Verbindlichkeiten	54.657.354,82	0,00
VI. Rückstellungen	208.662,81	45.341,20
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	54.866.017,63	45.341,20
Fondsvermögen	184.266.139,55	404.631,01

Stand: 30. September 2014

in €

davon in €	davon in Fremdwährung	Australien	Großbritannien
5.400.245.001,00	2.227.845.505,71	0,00	1.864.558.014,58
5.392.615.001,00	1.966.156.862,26	0,00	1.864.558.014,58
0,00	261.688.643,45	0,00	0,00
7.630.000,00	0,00	0,00	0,00
1.339.186.377,47	533.390.498,22	34.368,99	197.761.068,34
904.012.677,32	446.868.898,24	34.368,99	197.761.068,34
435.173.700,15	86.521.599,98	0,00	0,00
1.097.963.082,81	47.523.892,94	0,00	37.567.715,53
602.318.054,62	427.252.481,72	0,00	114.227.508,95
8.439.712.515,90	3.236.012.378,59	34.368,99	2.214.114.307,40
934.919.623,92	865.520.676,01	0,00	804.989.069,43
299.086.935,82	59.650.841,62	0,00	46.762.867,03
1.234.006.559,74	925.171.517,63	0,00	851.751.936,46
7.205.705.956,16	2.310.840.860,96	34.368,99	1.362.362.370,94

in €

	Polen	Schweden	Singapur	Türkei
	0,00	261.688.643,45	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	261.688.643,45	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	303.445.075,81	0,00
	0,00	0,00	217.058.264,18	0,00
	0,00	0,00	86.386.811,63	0,00
	306.365,70	1.205.451,26	65.304,76	3.783.714,96
	153.879,42	11.840.355,36	198.791.295,67	1.001.486,42
	460.245,12	274.734.450,07	502.301.676,24	4.785.201,38
	222.654,13	4.118.954,77	0,00	1.532.642,86
	807.385,88	11.089.085,45	146.451,89	591.047,36
	1.030.040,01	15.208.040,22	146.451,89	2.123.690,22
	-569.794,89	259.526.409,85	502.155.224,35	2.661.511,16

Vermögensaufstellung

zum 30. September 2014

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
I. IMMOBILIEN			
1. Geschäftsgrundstücke	7.358.771.863,26	77,33%	1.966.156.862,26
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	261.688.643,45	2,75%	261.688.643,45
3. Unbebaute Grundstücke	7.630.000,00	0,08%	0,00
Gesamt	7.628.090.506,71	80,16%	2.227.845.505,71

	Großbritannien	Italien	Japan
I. IMMOBILIEN			
1. Geschäftsgrundstücke	1.864.558.014,58	652.770.000,00	101.598.847,68
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
Gesamt	1.864.558.014,58	652.770.000,00	101.598.847,68

	Portugal	Schweden	Singapur
I. IMMOBILIEN			
1. Geschäftsgrundstücke	72.835.000,00	0,00	0,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	261.688.643,45	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
Gesamt	72.835.000,00	261.688.643,45	0,00

in €

Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
1.531.165.001,00	0,00	0,00	0,00	1.849.995.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.630.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.538.795.001,00	0,00	0,00	0,00	1.849.995.000,00

in €

Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
0,00	0,00	745.155.000,00	106.565.000,00	108.250.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	745.155.000,00	106.565.000,00	108.250.000,00

in €

Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei
141.600.000,00	0,00	0,00	184.280.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
141.600.000,00	0,00	0,00	184.280.000,00

 Seite 38 ff.
Immobilienverzeichnis

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 38 bis 95 stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

Vermögensaufstellung

zum 30. September 2014

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN			
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.350.881.575,56	14,20%	446.868.898,24
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	2.238.809.507,09	23,53%	903.758.821,02
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-381.257.259,82	-4,01%	-217.257.259,82
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-567.612.823,05	-5,96%	-293.376.384,64
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	60.942.151,34	0,64%	53.743.721,67
2. Minderheitsbeteiligungen	521.695.300,13	5,48%	86.521.599,98
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	860.433.804,65	9,04%	189.024.842,65
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-345.137.994,32	-3,63%	-106.035.687,35
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00%	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	6.399.489,80	0,07%	3.532.444,68
Gesamt	1.872.576.875,69	19,68%	533.390.498,22

	Großbritannien	Italien	Japan
II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN			
1. Mehrheitsbeteiligungen	197.761.068,34	41.763.981,18	32.015.196,73
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	380.072.406,29	100.385.000,00	127.490.097,23
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-217.257.259,82	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	-61.700.000,00	-99.698.955,71
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	34.945.921,86	3.078.981,18	4.224.055,21
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00	0,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	0,00	0,00	0,00
Gesamt	197.761.068,34	41.763.981,18	32.015.196,73

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	268.228.193,74	34.368,99	156.143.131,93	20.833.414,85	44.132.848,39
	253.385.876,54	0,00	181.700.000,00	146.545.000,00	65.250.000,00
	0,00	0,00	-50.000.000,00	-50.000.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	-87.050.000,00	-28.551.438,41
	14.842.317,20	34.368,99	24.443.131,93	11.338.414,85	7.434.286,80
	124.248.467,36	0,00	0,00	0,00	310.925.232,79
	123.446.250,00	0,00	0,00	0,00	547.962.712,01
	0,00	0,00	0,00	0,00	-239.102.306,97
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	802.217,36	0,00	0,00	0,00	2.064.827,76
	392.476.661,10	34.368,99	156.143.131,93	20.833.414,85	355.058.081,18

in €

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	133.593.354,30	0,00	27.096.697,96	0,00
	0,00	216.275.000,00	0,00	25.109.865,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	-82.681.645,70	0,00	1.986.832,96	0,00
	134.788,35	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	134.788,35	0,00	0,00	0,00	0,00
	134.788,35	133.593.354,30	0,00	27.096.697,96	0,00

 Seite 38 ff.
Immobilienverzeichnis

 Seite 98 ff.
Beteiligungsverzeichnis

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

Vermögensaufstellung

zum 30. September 2014

	Portugal	Schweden
II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN		
1. Mehrheitsbeteiligungen	87.016.642,50	0,00
Verkehrwert/Kaufpreis der Immobilien	121.449.944,53	0,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-43.535.000,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	9.101.697,97	0,00
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
Verkehrwert/Kaufpreis der Immobilien	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	0,00	0,00
Gesamt	87.016.642,50	0,00

in €

Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei
217.058.264,18	0,00	0,00	125.204.412,47	0,00
396.196.317,50	0,00	0,00	224.950.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	-64.000.000,00	0,00
-193.677.428,93	0,00	0,00	-53.400.000,00	0,00
14.539.375,61	0,00	0,00	17.654.412,47	0,00
86.386.811,63	0,00	0,00	0,00	0,00
189.024.842,65	0,00	0,00	0,00	0,00
-106.035.687,35	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.397.656,33	0,00	0,00	0,00	0,00
303.445.075,81	0,00	0,00	125.204.412,47	0,00

Vermögensaufstellung

zum 30. September 2014

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
III. LIQUIDITÄTSANLAGEN/BANKGUTHABEN			
1. Tagesgeldanlagen	63.676.041,96	0,67%	13.816.041,96
2. Termingeldanlagen	1.028.472.996,01	10,81%	1.120.082,53
Restlaufzeit bis 3 Monate	154.652.218,03	1,63%	1.120.082,53
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	307.820.777,98	3,23%	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	315.000.000,00	3,31%	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	251.000.000,00	2,64%	0,00
Restlaufzeit über 12 Monate	0,00	0,00%	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	51.143.518,57	0,54%	32.587.768,45
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	2.194.419,21	0,02%	0,00
Gesamt	1.145.486.975,75	12,04%	47.523.892,94

	Großbritannien	Italien	Japan
III. LIQUIDITÄTSANLAGEN/BANKGUTHABEN			
1. Tagesgeldanlagen	13.816.041,96	0,00	0,00
2. Termingeldanlagen	1.077.199,94	570.582,87	0,00
Restlaufzeit bis 3 Monate	1.077.199,94	570.582,87	0,00
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit über 12 Monate	0,00	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	22.674.473,63	1.105.739,05	4.409.957,28
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	0,00	0,00	0,00
Gesamt	37.567.715,53	1.676.321,92	4.409.957,28

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	49.860.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.011.000.000,00	0,00	0,00	0,00	13.011.047,10
	140.000.000,00	0,00	0,00	0,00	12.961.552,63
	305.000.000,00	0,00	0,00	0,00	49.494,47
	315.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	251.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.491.089,12	0,00	0,00	0,00	4.044.785,53
	2.194.419,21	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.065.545.508,33	0,00	0,00	0,00	17.055.832,63

in €

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	2.771.283,51	0,00	19.131,52
	0,00	0,00	0,00	0,00	19.131,52
	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	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	185.383,45	0,00	5.516.988,82	1.279.862,75	340.274,40
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	185.383,45	0,00	8.288.272,33	1.279.862,75	359.405,92

Vermögensaufstellung

zum 30. September 2014

	Portugal	Schweden
III. LIQUIDITÄTSANLAGEN/BANKGUTHABEN		
1. Tagesgeldanlagen	0,00	0,00
2. Termingeldanlagen	0,00	23.751,07
Restlaufzeit bis 3 Monate	0,00	23.751,07
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	2.122.205,61	1.181.700,19
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	0,00	0,00
Gesamt	2.122.205,61	1.205.451,26

in €					
	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	65.304,76	512.841,82	0,00	0,00	5.212.912,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	65.304,76	512.841,82	0,00	0,00	5.212.912,16

Vermögensaufstellung

zum 30. September 2014

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	162.420.539,07	1,71%	73.329.472,20
aus Mieten und Umlagen	43.990.676,40	0,46%	22.693.168,75
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	118.429.862,67	1,24%	50.636.303,45
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	0,00	0,00%	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	567.612.823,05	5,96%	293.376.384,64
3. Zinsansprüche	7.802.992,37	0,08%	2.269.566,04
aus Tagesgeldanlagen	105,90	0,00%	64,35
aus Termingeldanlagen	3.174.451,41	0,03%	289,47
aus Gesellschafterdarlehen	4.628.435,06	0,05%	2.269.212,22
4. Anschaffungsnebenkosten	31.439.955,76	0,33%	13.747.267,82
bei Immobilien	23.647.243,51	0,25%	9.719.363,93
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	7.792.712,25	0,08%	4.027.903,89
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	68.778.421,00	0,72%	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	7.914.293,17	0,08%	3.700.085,41
Forderungen aus Umsatzsteuer	6.626.306,36	0,07%	3.344.334,59
Forderung aus sonstigen laufenden Steuern	1.287.986,81	0,01%	355.750,82
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	2.742.863,64	0,03%	0,00
8. Andere sonstige Vermögensgegenstände	180.858.648,28	1,90%	40.829.705,61
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	99.863.541,34	1,05%	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	41.205.191,00	0,43%	33.160.205,87
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	12.871.991,02	0,14%	3.625.004,24
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	10.160.716,41	0,11%	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	5.723.303,61	0,06%	0,00
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	3.383.133,27	0,04%	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	3.090.491,54	0,03%	3.090.491,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.271.700,27	0,01%	60.040,44
Forderungen aus Mittelzuflüssen	1.213.396,28	0,01%	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	837.505,06	0,01%	837.505,06
Forderungen Kostenanteile Mieter	686.019,17	0,01%	1.546,14
Sonstige andere Forderungen	551.659,31	0,01%	54.912,32
Gesamt	1.029.570.536,34	10,82%	427.252.481,72

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	39.779.664,00	0,00	0,00	0,00	17.057.742,78
	14.487.626,95	0,00	0,00	0,00	692.981,78
	25.292.037,05	0,00	0,00	0,00	16.364.761,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	87.050.000,00	28.551.438,41
	3.165.770,73	0,00	0,00	1.227.822,36	208.408,61
	41,55	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.165.729,18	0,00	0,00	0,00	259,61
	0,00	0,00	0,00	1.227.822,36	208.149,00
	7.252.452,51	0,00	0,00	1.410.495,50	4.750.441,00
	5.306.832,00	0,00	0,00	0,00	4.750.441,00
	1.945.620,51	0,00	0,00	1.410.495,50	0,00
	50.316.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.148,94	0,00	0,00	0,00	446.671,49
	3.148,94	0,00	0,00	0,00	446.671,49
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.742.863,64	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.907.420,36	0,00	0,00	0,00	3.703.146,70
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	735.481,98	0,00	0,00	0,00	1.627.735,29
	368.346,05	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.940.419,30
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.366.539,48	0,00	0,00	0,00	589,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	383.753,60	0,00	0,00	0,00	76.114,50
	1.213.396,28	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	647.928,30	0,00	0,00	0,00	0,00
	191.974,67	0,00	0,00	0,00	58.288,45
	109.168.120,18	0,00	0,00	89.688.317,86	54.717.848,99

Vermögensaufstellung

zum 30. September 2014

	Großbritannien	Italien	Japan
IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	68.837.762,23	2.933.493,38	0,00
aus Mieten und Umlagen	19.779.939,05	2.358.692,88	0,00
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	49.057.823,18	574.800,50	0,00
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	0,00	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	0,00	61.700.000,00	99.698.955,71
3. Zinsansprüche	269,76	202,87	438.562,56
aus Tagesgeldanlagen	64,35	0,00	0,00
aus Termingeldanlagen	205,41	202,87	0,00
aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	438.562,56
4. Anschaffungsnebenkosten	7.068.087,50	1.462.054,58	744.686,81
bei Immobilien	7.068.087,50	1.462.054,58	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	744.686,81
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	0,00	18.461.621,00	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	2.503.573,80	1.689.236,94	225.950,41
Forderungen aus Umsatzsteuer	2.503.573,80	1.689.236,94	0,00
Forderung aus sonstigen laufenden Steuern	0,00	0,00	225.950,41
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
8. Andere sonstige Vermögensgegenstände	35.817.815,66	15.865.302,05	0,00
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	32.725.777,98	312.311,23	0,00
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	0,00	7.314.328,76	0,00
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	0,00	8.220.297,11	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	3.090.491,54	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	0,00	0,00	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	1.546,14	0,00	0,00
Sonstige andere Forderungen	0,00	18.364,95	0,00
Gesamt	114.227.508,95	102.111.910,82	101.108.155,49

in €					
	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	14.577.663,93	1.137.166,05	1.397.722,58
	0,00	0,00	1.426.748,98	126.925,01	257.075,60
	0,00	0,00	13.150.914,95	1.010.241,04	1.140.646,98
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	7.970,28	0,00	79,25
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	7.970,28	0,00	79,25
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	2.408.552,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	2.408.552,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	129.800,41	0,00	1.128.430,89	14.483,51	0,00
	0,00	0,00	1.128.430,89	14.483,51	0,00
	129.800,41	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	105.586.844,95	1.560.830,48	2.390.947,96	0,00
	0,00	99.863.541,34	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	760.667,75	335.000,00	0,00
	0,00	0,00	196.829,64	1.367.482,33	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	5.723.303,61	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	330.000,00	686.004,63	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	8.750,71	2.461,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	36.544,73	0,00	0,00
	0,00	0,00	228.037,65	0,00	0,00
	129.800,41	105.586.844,95	19.683.447,58	3.542.597,52	1.397.801,83

Vermögensaufstellung

zum 30. September 2014

	Portugal	Schweden
IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	0,00	4.192.318,79
aus Mieten und Umlagen	0,00	2.913.229,70
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	0,00	1.279.089,09
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	43.535.000,00	0,00
3. Zinsansprüche	277.253,48	4,81
aus Tagesgeldanlagen	0,00	0,00
aus Termingeldanlagen	0,00	4,81
aus Gesellschafterdarlehen	277.253,48	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	408.477,62	2.651.276,43
bei Immobilien	0,00	2.651.276,43
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	408.477,62	0,00
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	0,00	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	932.235,99	840.760,79
Forderungen aus Umsatzsteuer	0,00	840.760,79
Forderung aus sonstigen laufenden Steuern	932.235,99	0,00
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00
8. Andere sonstige Vermögensgegenstände	55.452,00	4.155.994,54
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	0,00	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	0,00	418.366,06
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	0,00	3.625.004,24
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	0,00	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	0,00	0,00
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.452,00	60.040,44
Forderungen aus Mittelzuflüssen	0,00	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	0,00	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	0,00	0,00
Sonstige andere Forderungen	0,00	52.583,80
Gesamt	45.208.419,09	11.840.355,36

in €

	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei
	0,00	10.104.940,86	0,00	0,00	2.402.064,47
	0,00	879.577,24	0,00	0,00	1.067.879,21
	0,00	9.225.363,62	0,00	0,00	1.334.185,26
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	193.677.428,93	0,00	0,00	53.400.000,00	0,00
	1.830.649,66	0,00	0,00	645.998,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.830.649,66	0,00	0,00	645.998,00	0,00
	3.283.217,08	0,00	0,00	214,73	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.283.217,08	0,00	0,00	214,73	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	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	4.442.629,90	0,00	0,00	1.372.263,68
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	3.757.501,88	0,00	0,00	532.348,83
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	685.128,02	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	837.505,06
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.409,79
	198.791.295,67	14.547.570,76	0,00	54.046.212,73	3.774.328,15

Vermögensaufstellung

zum 30. September 2014

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
V. VERBINDLICHKEITEN			
1. aus Krediten	1.442.768.013,10	15,16%	714.486.010,54
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	832.869.763,77	8,75%	450.682.761,21
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00%	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	7.125.791,66	0,07%	6.792.134,99
Erwerb und Bauvorhaben	6.804.942,90	0,07%	6.760.041,36
Sicherheitseinbehalte	320.848,76	0,00%	32.093,63
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	250.107.889,84	2,63%	133.354.338,76
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	72.934.578,82	0,77%	52.729.635,93
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	138.293.217,11	1,45%	63.103.216,16
Kautionen	34.034.288,53	0,36%	17.431.640,15
Lieferungen und Leistungen	4.845.805,38	0,05%	89.846,52
4. aus schwebenden Geschäften	24.098.572,27	0,25%	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	1.027.868,23	0,01%	1.644.926,05
aus Umsatzsteuer	1.027.868,23	0,01%	1.644.926,05
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	51.760.949,36	0,54%	0,00
7. gegenüber der CRI mbH	7.310.483,78	0,08%	0,00
aus Fondsverwaltung	7.000.317,19	0,07%	0,00
aus Umsatzsteuer	305.949,51	0,00%	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	4.217,08	0,00%	0,00
8. Andere Verbindlichkeiten	16.240.731,69	0,17%	9.243.265,67
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	6.972.969,67	0,07%	6.972.969,67
aus Ertragsscheineinlösungspflicht	2.194.419,21	0,02%	0,00
aus Mittelrückflüssen	1.128.921,43	0,01%	0,00
aus Darlehenszinsen	1.196.515,32	0,01%	88.948,45
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	876.613,38	0,01%	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	674.509,06	0,01%	0,00
Depotbankgebühr	198.282,33	0,00%	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	2.998.501,29	0,03%	2.181.347,55
Gesamt	1.800.440.299,93	18,92%	865.520.676,01

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	0,00	0,00	0,00	0,00	328.695.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	125.600.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	240.467,34	0,00	0,00	0,00	47.128,05
	44.901,54	0,00	0,00	0,00	0,00
	195.565,80	0,00	0,00	0,00	47.128,05
	27.860.420,26	0,00	0,00	0,00	42.781.211,25
	2.118.631,76	0,00	0,00	0,00	6.403.347,06
	24.425.672,83	0,00	0,00	0,00	18.880.774,87
	1.210.568,55	0,00	0,00	0,00	12.957.643,33
	105.547,12	0,00	0,00	0,00	4.539.445,99
	5.910.390,28	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
	51.760.949,36	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.310.483,78	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.000.317,19	0,00	0,00	0,00	0,00
	305.949,51	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.217,08	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.269.852,62	0,00	0,00	0,00	625.964,84
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.194.419,21	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.128.921,43	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	321.392,48
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	674.509,06	0,00	0,00	0,00	0,00
	198.282,33	0,00	0,00	0,00	0,00
	73.720,59	0,00	0,00	0,00	304.572,36
	97.352.563,64	0,00	0,00	0,00	372.149.304,14

Vermögensaufstellung

zum 30. September 2014

	Großbritannien	Italien	Japan
V. VERBINDLICHKEITEN			
1. aus Krediten	664.071.894,59	48.020.000,00	50.414.115,95
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	400.268.645,26	48.020.000,00	50.414.115,95
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	6.760.041,36	0,00	0,00
Erwerb und Bauvorhaben	6.760.041,36	0,00	0,00
Sicherheitseinbehalte	0,00	0,00	0,00
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	126.467.463,82	2.706.150,00	4.194.128,46
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	51.286.419,89	713.769,86	321.557,27
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	61.591.814,88	1.421.797,27	91.512,49
Kautionen	13.527.246,95	570.582,87	3.781.058,70
Lieferungen und Leistungen	61.982,10	0,00	0,00
4. aus schwebenden Geschäften	0,00	18.188.181,99	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	0,00	0,00	44.169,15
aus Umsatzsteuer	0,00	0,00	44.169,15
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	7.689.669,66	233.291,18	4.941,26
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	6.972.969,67	0,00	0,00
aus Ertragsscheineinlösungspflicht	0,00	0,00	0,00
aus Mittelrückflüssen	0,00	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	84.007,19	99.764,77	4.941,26
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	0,00	0,00	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
Depotbankgebühr	0,00	0,00	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	632.692,80	133.526,41	0,00
Gesamt	804.989.069,43	69.147.623,17	54.657.354,82

in €

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	231.067.002,56	0,00	55.500.000,00
	0,00	0,00	153.067.002,56	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	32.093,63
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	46.061,28	32.093,63
	0,00	0,00	24.217.889,31	1.456.943,06	1.253.986,08
	0,00	0,00	9.104.067,63	51.905,40	6.338,29
	0,00	0,00	15.066.168,13	1.303.755,54	1.078.163,58
	0,00	0,00	37.969,92	0,00	148.524,93
	0,00	0,00	9.683,63	101.282,12	20.959,28
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	256.734,13
	0,00	0,00	0,00	0,00	256.734,13
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	530.368,27	3.690,00	224.353,26
	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	0,00	294.325,35	0,00	224.353,26
	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	0,00	236.042,92	3.690,00	0,00
	0,00	0,00	255.815.260,14	1.506.694,34	57.267.167,10

Vermögensaufstellung

zum 30. September 2014

	Portugal	Schweden
V. VERBINDLICHKEITEN		
1. aus Krediten	0,00	0,00
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	0,00	0,00
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
Erwerb und Bauvorhaben	0,00	0,00
Sicherheitseinbehalte	0,00	0,00
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	307.101,62	2.570.300,02
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	243.658,78	1.119.755,02
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	63.442,84	1.419.888,79
Kautionen	0,00	23.751,07
Lieferungen und Leistungen	0,00	6.905,14
4. aus schwebenden Geschäften	0,00	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	109.166,71	0,00
aus Umsatzsteuer	109.166,71	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	882.013,38	1.548.654,75
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	0,00	0,00
aus Ertragsscheineinlöschungspflicht	0,00	0,00
aus Mittelrückflüssen	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	0,00	0,00
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	876.613,38	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	0,00	0,00
Depotbankgebühr	0,00	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	5.400,00	1.548.654,75
Gesamt	1.298.281,71	4.118.954,77

					in €
Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	
0,00	0,00	0,00	0,00	65.000.000,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	12.924.893,77	0,00	0,00	3.367.402,19	
0,00	336.759,88	0,00	0,00	1.228.367,98	
0,00	10.857.214,12	0,00	0,00	2.093.011,77	
0,00	1.730.919,77	0,00	0,00	46.022,44	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	371.174,97	0,00	0,00	246.623,27	
0,00	371.174,97	0,00	0,00	246.623,27	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	60.201,46	0,00	0,00	167.731,01	
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	
0,00	0,00	0,00	0,00	167.731,01	
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	
0,00	60.201,46	0,00	0,00	0,00	
0,00	13.356.270,20	0,00	0,00	68.781.756,47	

Vermögensaufstellung

zum 30. September 2014

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
VI. RÜCKSTELLUNGEN			
1. für Herstellungskosten	6.998.611,36	0,07%	2.654.861,71
2. für Instandhaltungskosten	7.441.613,15	0,08%	1.532.334,39
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	26.199.867,54	0,28%	23.570.276,11
4. für Steuern	286.059.929,45	3,01%	17.516.088,55
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	181.959.000,20	1,91%	815.305,15
Laufende Steuern	67.048.300,87	0,70%	16.665.447,71
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	37.052.628,38	0,39%	35.335,69
5. für Sonstiges	32.037.755,94	0,34%	14.377.280,86
Abstandszahlungen an Mieter	10.238.163,75	0,11%	5.761.433,18
Vermarktungskosten	9.976.688,82	0,10%	6.745.699,17
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	5.776.146,27	0,06%	527.380,93
Instandsetzungsrücklagen	1.797.703,17	0,02%	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	1.136.500,53	0,01%	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/Immobilien-Gesellschaften	635.636,93	0,01%	67.722,28
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	364.157,68	0,00%	0,00
Andere sonstige Rückstellungen	2.112.758,80	0,02%	1.275.045,31
Gesamt	358.737.777,44	3,77%	59.650.841,62

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	2.844.455,08	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.133.088,83	0,00	0,00	0,00	2.128.372,07
	527.682,91	0,00	0,00	0,00	228.339,83
	6.493.841,55	0,00	7.463.447,18	166.973,57	79.333.646,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	71.694.037,15
	6.493.841,55	0,00	0,00	0,00	2.750.560,75
	0,00	0,00	7.463.447,18	166.973,57	4.889.048,81
	8.387.518,72	0,00	0,00	0,00	5.187.820,53
	1.130.880,57	0,00	0,00	0,00	3.015.850,00
	1.442.546,46	0,00	0,00	0,00	113.922,73
	4.076.645,34	0,00	0,00	0,00	664.980,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.109.638,40
	1.136.500,53	0,00	0,00	0,00	0,00
	149.943,42	0,00	0,00	0,00	0,00
	364.157,68	0,00	0,00	0,00	0,00
	86.844,72	0,00	0,00	0,00	283.429,40
	19.386.587,09	0,00	7.463.447,18	166.973,57	86.878.179,14

Vermögensaufstellung

zum 30. September 2014

	Großbritannien	Italien	Japan
VI. RÜCKSTELLUNGEN			
1. für Herstellungskosten	2.575.345,52	173.570,38	0,00
2. für Instandhaltungskosten	727.751,29	1.301.856,23	191.976,93
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	23.301.185,93	533.954,98	0,00
4. für Steuern	11.869.411,08	30.766.061,38	0,00
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	0,00	25.942.513,66	0,00
Laufende Steuern	11.869.411,08	4.823.547,72	0,00
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
5. für Sonstiges	8.289.173,21	995.157,66	16.685,88
Abstandszahlungen an Mieter	0,00	0,00	0,00
Vermarktungskosten	6.728.132,13	274.494,00	0,00
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	527.380,93	412.500,00	0,00
Instandsetzungsrücklagen	0,00	0,00	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	0,00	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/Immobilien-Gesellschaften	57.716,77	0,00	0,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00	0,00
Andere sonstige Rückstellungen	975.943,38	308.163,66	16.685,88
Gesamt	46.762.867,03	33.770.600,63	208.662,81

in €

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	258.545,29	25.000,00	0,00
	0,00	0,00	848.657,70	10.969,73	380.957,10
	0,00	0,00	849.063,08	34.486,29	18.592,71
	35.335,69	4.913.206,81	82.335.780,22	0,00	475.488,14
	0,00	0,00	46.581.110,43	0,00	77.278,83
	0,00	0,00	35.754.669,79	0,00	398.209,31
	35.335,69	4.913.206,81	0,00	0,00	0,00
	10.005,51	0,00	971.423,65	277.944,18	31.166,20
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	62.640,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	688.064,77	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	10.005,51	0,00	150.234,36	267.736,87	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	70.484,52	10.207,31	31.166,20
	45.341,20	4.913.206,81	85.263.469,94	348.400,20	906.204,15

Vermögensaufstellung

zum 30. September 2014

	Portugal	Schweden
VI. RÜCKSTELLUNGEN		
1. für Herstellungskosten	0,00	79.516,19
2. für Instandhaltungskosten	178.856,55	237.090,63
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	105.378,15	141.628,97
4. für Steuern	3.063.645,55	4.622.625,88
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	0,00	815.305,15
Laufende Steuern	0,00	3.807.320,73
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	3.063.645,55	0,00
5. für Sonstiges	10.100,40	6.008.223,78
Abstandszahlungen an Mieter	0,00	5.761.433,18
Vermarktungskosten	0,00	17.567,04
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	0,00	0,00
Instandsetzungsrücklagen	0,00	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00
Andere sonstige Rückstellungen	10.100,40	229.223,56
Gesamt	3.357.980,65	11.089.085,45

in €

	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.042.178,90
	0,00	55.433,29	0,00	0,00	246.602,80
	0,00	241.530,18	0,00	0,00	218.024,51
	146.451,89	11.258.695,83	0,00	16.520.970,77	26.594.347,20
	0,00	10.698.462,48	0,00	0,00	26.150.292,50
	146.451,89	560.233,35	0,00	0,00	444.054,70
	0,00	0,00	0,00	16.520.970,77	0,00
	0,00	858.980,57	0,00	0,00	993.555,65
	0,00	330.000,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	466.244,34	0,00	0,00	933.782,12
	0,00	27.000,00	0,00	0,00	5.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	35.736,23	0,00	0,00	54.773,53
	146.451,89	12.414.639,87	0,00	16.520.970,77	29.094.709,06

Anhang

Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen erhöhte sich im ersten Halbjahr 2014/2015 um 87,49 Millionen Euro beziehungsweise 0,93 Prozent auf 9.516,66 Millionen Euro. Per Saldo wurden 6.052.547,503 Anteile ausgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 244,25 Millionen Euro zu. Zum Ende des Geschäftshalbjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 235.200.476,440 Anteilen und der Wert je Anteil hat 40,46 Euro betragen. Am 16. Juni 2014 erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von 253,09 Millionen Euro beziehungsweise 1,10 Euro pro Anteil.

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

 Seite 38 ff.
Immobilienverzeichnis

 Seite 98 ff.
Beteiligungsverzeichnis

Im Berichtszeitraum wurden die niederländischen Immobilien in Amsterdam, ITO Toren, Gustav Mahlerplein und SOM, Gustav Mahlerlaan, die schwedische Immobilie in Stockholm/Danderyd, Enebybergsvägen, sowie die österreichische Immobilien-Gesellschaft CR Erdberg Eins GmbH & Co. KG, Wien, veräußert; nähere Angaben hierzu sind auf den Seiten 32–33 aufgelistet.

Bewertungsverfahren

 Seite 166 ff.
Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

Die Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV werden auf den Seiten 166–171 dargestellt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

I. Immobilien

Das Immobilienvermögen umfasst zum 30. September 2014 80 direkt gehaltene Immobilien. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Verkäufe sowie weiteren Liegenschaftstransaktionen, der Nachbewertungen der Liegenschaften durch die Bewerter, der Wertänderungen aufgrund der Baufortschritte bei den im Bau befindlichen Immobilien und der Wechselkursänderungen ist das Liegenschaftsvermögen seit dem 31. März 2014 um insgesamt 201,85 Millionen Euro beziehungsweise 2,58 Prozent auf 7.628,09 Millionen Euro gesunken.

 Seite 32 ff.
An- und Verkäufe

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

 Seite 38 ff.
Immobilienverzeichnis

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds verfügt zum 30. September 2014 über 21 als Mehrheitsbeteiligungen und vier als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt 26 Liegenschaften halten. Im Berichtszeitraum wurde im Vorgriff auf anstehende Akquisitionen eine Gesellschaft in Australien gegründet, die künftig eine Treuhänderfunktion einnehmen soll. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis beziehungsweise im Immobilienverzeichnis enthalten.

 Seite 98 ff.
Beteiligungsverzeichnis

 Seite 38 ff.
Immobilienverzeichnis

III. Liquiditätsanlagen

Die Mindestliquidität gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 KAGB beträgt 11,50 Prozent des Fondsvermögens. Die Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 999,58 Millionen Euro für Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate berücksichtigt. Daneben werden Mittel zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung in Höhe von 75,70 Millionen Euro sowie zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe und Bauvorhaben beziehungsweise Umstrukturierungen in Höhe von 97,14 Millionen Euro reserviert. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel in Höhe von insgesamt 129,36 Millionen Euro benötigt. Die freie Liquidität beträgt somit -2,18 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 29. September 2014, die dem Sondervermögen auf den Bankkonten am 30. September 2014 mit Valuta 1. Oktober 2014 gutgeschrieben wurden.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 3,09 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 Grundschuld eintragung beziehungsweise durch die Abtretung von Aufwandsersatzansprüchen gesichert.

Zu Nr. 2 Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben

Aus der Erweiterung der Immobilie Westfield, London, ergeben sich zum Stichtag Verbindlichkeiten aus Bauvorhaben über 6,94 Millionen Euro im Wesentlichen gegenüber dem Projektentwickler, denen eine Weiterbelastung von Bau- und Baunebenkosten in Höhe von 3,09 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 29. September 2014, die dem Sondervermögen auf den Bankkonten am 30. September 2014 mit Valuta 1. Oktober 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 30. September 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.

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

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

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

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

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

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

2. Ankaufsbewertungen

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

3. Regelbewertungen

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

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

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

Investmentanteile

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

Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

9. Rückstellungen

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

BVI-Kennzahlen

Leerstandsangaben

	Deutschland	Frankreich	Groß- britannien	Italien	Japan	Niederlande
Büro	5,6	7,0	0,2	4,7	0,0	24,6
Handel/Gastronomie	0,0	0,7	1,7	0,4	0,0	0,0
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/Halle)	0,0	0,0	2,7	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,3	0,5	0,0	0,3	0,0	2,5
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Nutzung	0,6	0,2	0,2	0,4	0,0	0,3
Leerstandsquote (nachrichtlich)	6,5	8,4	4,8	5,8	0,0	27,4
Vermietungsquote	93,5	91,6	95,2	94,2	100,0	72,6

Stand: 30. September 2014

in %

	Österreich	Polen	Portugal	Spanien	Türkei	Direkt- investments	Beteiligungen	Gesamt
	2,4	9,2	0,0	0,0	0,0	6,6	5,2	6,2
	0,2	0,3	5,3	4,1	0,2	0,7	2,0	1,1
	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	0,5	0,1
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,4
	1,6	1,0	0,2	0,0	0,0	0,6	0,2	0,5
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,5	0,3	0,1	0,1	0,0	0,3	0,6	0,4
	4,7	10,8	5,6	4,2	0,2	8,8	8,5	8,7
	95,3	89,2	94,4	95,8	99,8	91,2	91,5	91,3

BVI-Kennzahlen

Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

	Deutschland	Frankreich	Groß- britannien	Italien	Japan	Niederlande
Büro	64,3	80,0	22,7	37,7	0,0	88,2
Handel/Gastronomie	10,8	9,1	65,8	54,2	99,9	0,7
Hotel	12,5	2,8	5,9	2,1	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,1	1,0	0,5	0,0	0,0
Industrie (Lager/Halle)	3,0	0,0	3,1	0,0	0,0	0,0
Kfz	3,7	5,8	0,3	3,7	0,0	9,6
Wohnen	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Nutzung	5,1	2,2	1,2	1,8	0,1	1,5
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Stand: 30. September 2014

Restlaufzeiten der Mietverträge nach Nettomietertag

	Deutschland	Frankreich	Groß- britannien	Italien	Japan	Niederlande
Unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2014	7,1	4,5	3,7	1,1	0,0	1,2
2015	16,4	26,4	2,7	2,9	0,0	20,5
2016	23,4	25,6	0,9	35,6	0,0	12,0
2017	5,9	24,7	5,6	7,2	0,0	13,8
2018	11,3	2,5	39,1	9,4	0,0	21,7
2019	3,1	3,5	9,6	8,2	0,1	7,5
2020	2,0	9,3	1,7	23,3	99,9	14,7
2021	10,8	0,3	2,8	2,6	0,0	0,3
2022	1,4	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0
2023	0,9	0,0	12,4	0,0	0,0	1,9
2024 +	17,7	3,2	18,6	9,7	0,0	6,4

Stand: 30. September 2014

in %

	Österreich	Polen	Portugal	Spanien	Türkei	Direktinvestments	Beteiligungen	Gesamt
	89,6	87,6	3,9	0,6	0,1	55,3	57,3	55,9
	1,2	1,8	82,0	95,0	96,0	31,5	33,3	32,0
	0,0	0,0	9,3	0,0	0,0	4,8	0,0	3,5
	0,0	0,0	0,0	2,2	2,2	0,4	1,3	0,7
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	0,9
	8,5	8,6	1,3	0,0	0,0	4,1	5,4	4,5
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
	0,7	2,0	3,5	2,2	1,7	2,5	2,7	2,4
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

in %

	Österreich	Polen	Portugal	Spanien	Türkei	Direktinvestments	Beteiligungen	Gesamt
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
	0,0	0,2	7,2	0,2	2,1	3,9	2,6	3,5
	26,4	0,1	2,5	37,0	11,8	14,6	10,7	13,5
	0,8	4,0	4,2	17,7	44,7	18,8	4,6	14,8
	21,5	1,3	21,4	11,1	5,9	11,7	13,9	12,3
	34,1	30,0	14,3	8,8	8,1	16,4	12,8	15,4
	7,7	3,2	33,0	6,0	2,0	6,0	13,5	8,1
	0,0	61,0	2,4	5,3	0,0	9,2	8,5	9,0
	9,5	0,0	1,7	0,7	25,4	4,4	11,1	6,3
	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	1,0	5,3	2,2
	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	3,2	5,4	3,8
	0,0	0,0	13,3	10,7	0,0	10,8	11,5	11,1

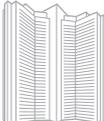
Herausforderungen des Vermietungsmanagements

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 %	34,4	49,3
Leerstand bezogen auf den Fonds	in %	0,2	0,1
Bemerkung		<p>Nach umfangreichen Maßnahmen zur strategischen Neupositionierung des Objektes wurden mehrere neue Mietverträge abgeschlossen. Es handelt sich hierbei um einen heterogenen Teilmarkt mit verhaltener Nachfragesituation. Dennoch befinden wir uns mit einigen 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 Neuvermietungsbe- reich ist allerdings weiterhin sehr gering. Daher muss auch zukünftig mit einer längeren Vermarktungszeit der Mietflächen gerechnet werden.</p>

	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	
				
	28	46	58	59
	Eurosquare II	Comet	ten-thirty	Elsevier
	12277 Berlin	93400 Saint-Ouen	Harlow	1185 WC Amstelveen
	Nahmitzer Damm	Essex CM 20 2DF 20-22 Edinburgh Way	Burgemeester Rijnderslaan 10-30	1043 NX Amsterdam
	164 Quartier Victor Hugo			Radarweg 29
	40,0	100,0	100,0	46,8
	0,0	0,9	0,4	1,1

Hierbei handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Derzeit sind 150 Stellplätze an IBM vermietet.

Nachdem die Renovierung der vom Vormieter zurückgegebenen Flächen sowie die Neukonzeption der Eingangshalle erfolgreich abgeschlossen wurden, werden gegenwärtig vielversprechende Vermietungsgespräche mit namhaften Mietinteressenten über die Anmietung der Gesamtmietfläche von 17.555 m² geführt. Im November 2014 wurde ein neuer Mietvertrag mit einem bonitätsstarken Mieter abgeschlossen.

Während derzeit vielversprechende Vermietungsgespräche mit einem namhaften Mietinteressenten geführt werden, startet parallel eine umfassende Vermarktungskampagne für das Objekt. Für die Logistik-Mietfläche von rund 35.000 m² ist derzeit nur ein eng eingegrenzter Nachfragemarkt vorhanden.

Das Marktumfeld am Standort gestaltet sich weiterhin schwierig. Aktuell werden intensive Verhandlungen zunächst über eine Neuvermietung einer Teilfläche von 8.900 m² geführt. Darüber hinaus werden Konzepte für eine Mischnutzung der Immobilie erarbeitet.

Bereits vor dem Berichtszeitraum konnten mit dem Hauptmieter die Verträge über rund 50 Prozent der Gesamtmietfläche verlängert werden. Nach der Umgestaltung in ein Multi-Tenantgebäude, hat sich das Interesse seitens potenzieller Mieter erhöht. Derzeit werden Verhandlungen über die Vermietung von Teilflächen über 5.000 m² und 2.000 m² geführt.

Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 %

Nr.

Objektname

PLZ/Ort

Straße

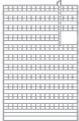
Leerstand bezogen auf das Gebäude

in %

Leerstand bezogen auf den Fonds

in %

Bemerkung

Niederlande	Luxemburg	Italien	Portugal	Tschechien
				
73	75	82	92	100
Rabobank-Gebäude	Président A	Edison Park Center	Montijo Retail Park	Charles Square Center
3454 PV Utrecht	2540 Luxemburg	20099 Sesto San Giovanni	2870-100 Alfonsoeiro-Montijo	12000 Prag 2
Rijnzathe 16, De Meern	Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette	Viale Tommaso Edison 110A/110B	Estrada do Pau Queimado	Resslova Straße/ Karlsplatz 10
77,5	38,4	36,4	100,0	45,5
0,1	0,3	0,3	0,2	0,3

Das Marktumfeld am Standort gestaltet sich weiterhin sehr schwierig. Alternative Vermietungskonzepte mit kleinteiligen Vermietungsoptionen werden geprüft.

Durch die Vermietung an die Firmen Business Office Services (776 m²) sowie an die European Investment Bank mit 1.900 m² Mietfläche konnte eine deutliche Leerstandsreduzierung erreicht werden.

Nach wie vor ist auf Grund der italienischen wirtschaftlichen Gesamtsituation der Vermietungsmarkt weiterhin von Kosteneinsparungen und Restrukturierungen geprägt. Trotz der schwierigen Ausgangslage ist es gelungen, einen der größten Drucker- und Kopiererhersteller von der Anmietung von drei Geschossen (rund 3.200 m²) zu überzeugen. Darüber hinaus wurden weitere 2.000 m² an ein führendes Öl- und Petroleumunternehmen vermietet. Damit ist mittlerweile der vierte bonitätsstarke Mieter eingezogen.

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 m² langfristig bis zum Jahr 2020 verlängert. Das Unternehmen CISCO – weltweiter Marktführer im Bereich Netzwerklösungen – hat 640 m² Fläche bis 2018 bezogen. Nachdem der Ankermieter ausgezogen ist, laufen nun umfassende Vermarktungsaktivitäten für die Nachvermietung. Darüber hinaus werden verschiedene Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt, wie z. B. technische Anpassungen mit erwarteten Einsparungen bei den Energiekosten von circa 20 Prozent.

180

SONSTIGES

- 182 Gremien
 - 186 Corporate Governance und
BVI-Wohlverhaltensregeln
-

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 Baumanagement GmbH, Düsseldorf, 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 Kapital-Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

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

⁶ Wechsel der Verwahrstelle ab 1.11.2014 von Commerzbank AG auf die BNP Paribas Securities S.C.A., Zweigniederlassung, Frankfurt am Main.

Geschäftsführung

Dr. Andreas Muschter (Sprecher)¹
Dr. Frank Henes²
Roland Holschuh³
Dr. Eduardo Moran⁴
Erich Seeger (bis 30. September 2014)⁵

Gesellschafter

Commerz Real AG, Eschborn
(Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

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

Verwahrstelle⁶

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

Christoph Heins

Head of IB Finance der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Michael Mandel^{1,2,3}, stellvertretender Vorsitzender

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}

Bereichsvorstand MSB Corporate Banking der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

¹ Mitglied des Grundstücks-Anlageausschusses.

² Mitglied des Wertpapier-Anlageausschusses.

³ Mitglied des Aufsichtsratspräsidiums.

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

Wiesbaden, im November 2014



Dr. Andreas Muschter (Sprecher)



Dr. Frank Henes



Roland Holschuh



Dr. Eduardo Moran

Sachverständigenausschuss

Dipl.-Kfm., Dipl.-Ing. Timo Bärwolf

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

Betriebswirt BdH Uwe Ditt

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

Dipl.-Ing. Tobias Gilich

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

Dipl.-Ing. Christoph Hein

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

Dipl.-Ing. Florian Lehn

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

Dipl.-Ing. Martin von Rönne

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

Dr.-Ing. Günter Schäffler

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

Dipl.-Ing. Michael Schlarb MRICS

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

Dipl.-Kff. Anke Stoll MRICS

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten, Hamburg

Dipl.-Ing. Klaus Thelen

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

Sachverständige für Bewertung vor Erwerb

Dipl.-Kfm. Dr. Helge Ludwig FRICS

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

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr

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

Wirtschaftsprüfer

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main

Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln



www.bvi.de

Der Spitzenverband der Investmentfondsbranche BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e. V.) hat – in Zusammenarbeit mit seinen Mitgliedern – zum Schutze der Fondsanleger die BVI-Wohlverhaltensregeln, welche sich an der Corporate Governance orientieren, formuliert. Diese ursprünglich als Selbstverpflichtung der Investmentbranche geschaffenen Regelungen sind zwischenzeitlich überarbeitet worden und gliedern sich nunmehr in zwei Teile: Teil I der BVI-Wohlverhaltensregeln beansprucht aufgrund der „Allgemeinverbindlichkeitsklärung“ 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.



www.hausinvest.de



Commerz Real
Investmentgesellschaft mbH
Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden
Telefon 0611 7105-0
Telefax 0611 7105-5189

CRI 1003
8500/00/23
AM-Gruppe 231 CGI 02
BB 5 100 748 9
DEVK 72702
W&W W 0373

11/2014

www.hausinvest.de