

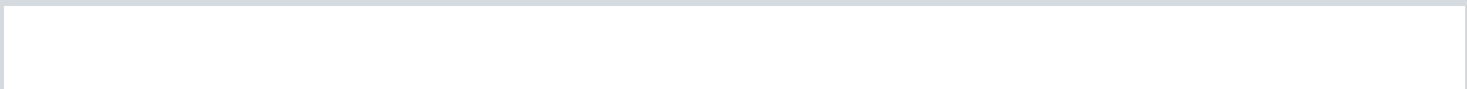
hausInvest



Offener Immobilienfonds

Jahresbericht

2018/2019 zum 31. März 2019



Auf einen Blick

Kennzahlen *hausinvest*

in Mio. €

ISIN: DE 000 980 701 6 WKN: 980 701	Stand 31.03.2019 ¹	Stand 31.03.2018 ¹	Stand 31.03.2017 ¹	Stand 31.03.2016 ¹
Fondsvermögen	14.533	13.197	12.261	10.947
Immobilienvermögen	12.117	10.245	10.032	9.878
davon direkt gehalten	7.330	6.825	7.200	7.206
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	4.787	3.420	2.832	2.672
Nettomittelveränderung	1.160	1.065	1.240	1.014
Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)	97	97²	94	97
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	35	31	26	25
Ankäufe (Anzahl)	8	9	9	4
Verkäufe (Anzahl)	8	11 ⁴	12	13 ³
Vermietungsquote (Stichtag)	94,3%	94,8%	93,5%	92,7%
Fremdfinanzierungsquote	6,7%	8,4%	7,1%	10,3%
Rücknahmepreis je Anteil in €	41,81	41,28	41,71	41,46
Ausgabepreis je Anteil in €	43,90	43,34	43,80	43,53
Gesamtausschüttung in Mio. € ⁵	139	305	180	164
Endausschüttung in Mio. €⁵	139	97	180	164
Zwischenausschüttung in Mio. €⁵	-	168	-	-
Zur Verfügung gestellte Steuerliquidität in Mio. €^{5,6}	-	41	-	-
Anteilumlauf (Mio. Stück)	348	320	294	264
Gesamtausschüttung je Anteil in €	0,40	0,95 ⁷	0,60	0,60
Endausschüttung am	17.06.19	18.06.18	19.06.17	13.06.16
Endausschüttung je Anteil in €	0,40	0,30	0,60	0,60
Zwischenausschüttung am	-	15.09.17	-	-
Zwischenausschüttung je Anteil in €	-	0,55	-	-
Zurverfügungstellung von Steuerliquidität ⁶ am	-	02.01.18	-	-
Zur Verfügung gestellte Steuerliquidität ⁶ je Anteil in €	-	0,13	-	-
Gesamtkostenquote⁸	1,04%	1,05%	1,05%	1,05%
Anlageerfolg (BVI-Methode)⁹	2,0%	2,1%	2,1%	2,5%
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	4,2%	4,2%	4,2%	4,1%
Ergebnis aus Liquidität	-0,2%	-0,1%	0,1%	0,3%

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

² Das im Bau befindliche Direktinvestment Hamburg, Großer Burstah, wurde im Geschäftsjahr in vier Wirtschaftseinheiten aufgeteilt. Die über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilie Frankfurt, ONE FORTY WEST, wurde im Geschäftsjahr in drei Wirtschaftseinheiten aufgeteilt.

³ Die Immobilie Twin Towers, Strawinskylaan, Amsterdam, wurde im Berichtszeitraum bis auf das Parkdeck an die Immobilien-Gesellschaft CRI Twin Towers LP C.V., Amsterdam, ebenfalls im Bestand von *hausinvest*, veräußert.

⁴ Zusätzlich wurden 50 Prozent der Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft CGI Metropole s.r.o., Prag, veräußert.

⁵ Auf Basis des Anteilumlaufs am Ausschüttungstag (Vorjahre) bzw. Stichtag 31. März 2019.

⁶ Aufgrund der steuerlichen Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 wurde allen Anlegern über die depotführenden Institute eine Steuerliquidität über 0,13 EUR je Anteil für Zwecke des Kapitalertragsteuerabzugs zur Verfügung gestellt.

⁷ Bezogen auf den Anteilumlauf vom 31. März 2018.

⁸ Transaktionskosten, Bewirtschaftungs- / Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften werden nicht berücksichtigt.

⁹ Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt. **Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.**



Alle Meilensteine kompakt zusammengefasst, in unserem Video.

[jahresbericht.hausinvest.de](https://www.jahresbericht.hausinvest.de)

Aus rechentechnischen Gründen können bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben Rundungsdifferenzen in diesem Bericht auftreten.

Inhalt

3



An unsere Anleger

- 4 Bericht der Geschäftsführung

Jahresbericht

- 9 Tätigkeitsbericht
- 32 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre
- 33 Während des Berichtszeitraums abgeschlossene Geschäfte, soweit sie nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen
- 34 Entwicklungsrechnung
- 35 Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung
- 78 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 84 Verwendungsrechnung
- 85 Anhang
- 92 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Sonstiges

- 95 Anlegerstruktur
- 96 Steuerliche Hinweise für Anteilshaber
- 110 BVI-Kennzahlen
- 112 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 113 Wertänderungen
- 115 Gremien
- 117 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 117 Nachhaltigkeit
- 118 Besondere Anlegerhinweise

Umschlag

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



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

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerinnen
und Anleger,

im vergangenen Geschäftsjahr 2018/2019 hat *hausInvest* eine Rendite auf Jahresbasis von 2,0 Prozent (nach BVI-Methode) erzielt. Damit setzt der Fonds seine beständige Wertentwicklung fort und liegt seit nunmehr 47 Jahren jedes Jahr verlässlich im Plus. Dies ist umso bemerkenswerter, als auch das zurückliegende Geschäftsjahr zumindest in Europa weiterhin von einer Niedrigzinsphase geprägt war. Mit seiner stabilen Ertragslage, der hohen Vermietungsquote und der breiten Risikostreuung über Länder, Standorte, Nutzungsarten und Mieter hinweg beweist *hausInvest*, dass sich auch in diesem anspruchsvollen Marktumfeld eine attraktive Rendite bei geringer Wertschwankung erzielen lässt. Das Vertrauen, das der Fonds bei den Anlegern genießt, spiegelt sich unter anderem im kontinuierlichen Nettomittelzufluss wider. Innerhalb von nur elf Monaten legte das Fondsvolumen um 1 Milliarde Euro zu und überschritt im Dezember erstmals die Marke von 14 Milliarden Euro. Vor allem angesichts der hohen Mittelzuflüsse war weiterhin eine sehr aktive Rolle des Fondsmanagements gefordert, die sich in einem hohen Transaktionsvolumen widerspiegelt. Somit konnte die Liquiditätsquote im Geschäftsjahr 2018/2019 um 8 Prozentpunkte von 28,3 auf 20,3 Prozent reduziert werden.

Laut BVI war *hausInvest* auch 2018 der zweitgrößte Offene Immobilienfonds in Deutschland. Im Trendreport der B2B-Direktbank Ebase belegte *hausInvest* im Januar 2019 Platz 1 der aktivsten Immobilienkäufer unter den Investmentfonds. Und bereits im Juni 2018 hat die unabhängige Rating-Agentur Scope zum wiederholten Mal ihr Rating A+ für *hausInvest* bestätigt. Besonders aussagekräftig sind hierbei die qualitativen Faktoren, wie hohe geografische Diversifikation, geringe Mieterkonzentration und die solide Risiko-Rendite-Relation. So investieren Sie mit *hausInvest* bequem und einfach in gewerbliche Immobilien mit einem ausgewogenen Nutzungs- und Mietermix – und das sowohl als einmalige Geldanlage als auch in Form eines kontinuierlichen Sparplans.

Transaktionsgeschäft weiter konzentriert auf den Kauf von Spitzenobjekten

Die Investmentstrategie von *hausInvest* besteht darin, den bewährten Marktzugang und die vorhandene Liquidität möglichst effizient zu nutzen, um für Sie als Anleger aussichtsreiche Spitzenobjekte zu erwerben. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen an den Top-Standorten vor allem in Mittel- und Osteuropa sowie in Nordamerika sind dafür weiterhin sehr positiv, die Demografie und die zu erwartende Mieternachfrage sind intakt. Im derzeitigen Marktzyklus ist es allerdings eine besondere Herausforderung, solche herausragenden Immobilien zu vernünftigen Preisen zu erstehen – das Tagesgeschäft unseres international aufgestellten und erfahrenen Transaktionsteams.

Eine in dieser Hinsicht beispielhafte Akquisition ist der Bürokomplex The National in Chicago, der im November 2018 zu einem Kaufpreis von etwa 174,3 Millionen Euro erworben wurde. Das Objekt bietet alles, was Sie als Anleger von einem nachhaltigen Investment erwarten: ein auf anspruchsvolle Nutzer ausgerichtetes Landmark-Gebäude in Bestlage zu einem vernünftigen Preis und mit hohem Wertsteigerungspotenzial. Der Multi-Tenant-Ansatz, also die bewusst angestrebte Vielzahl an Mietern, zielt auf eine ausgewogene Kombination aus verlässlichem Cashflow und bewährter Risikominimierung. Angesichts der behutsamen Zinswende in den USA lässt sich in Teilmärkten schon jetzt beobachten, dass sich vermehrt solche günstigen Kaufopportunitäten ergeben. So ist The National nach dem Erwerb des 222 E 41st Street in Midtown Manhattan die zweite große USA-Transaktion im Berichtszeitraum. Insgesamt ist das *hausInvest*-Portfolio in den USA damit auf einen Wert von etwa 2 Milliarden US-Dollar angewachsen. Knapp 81 Prozent des Immobilienvermögens hält *hausInvest* weiterhin in Europa.

Wertschöpfende Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien

Ein zentrales Wertschöpfungspotenzial der *hausInvest*-Immobilien besteht darin, durch ein vorausschauendes Assetmanagement Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen, die



genau auf die langfristigen Anforderungen der Mieter zugeschnitten sind. Dies gilt nicht nur beim Kauf von Objekten, sondern auch bei Modernisierungs-, Erweiterungs- oder Nachverdichtungsmöglichkeiten. So feierte das Shopping-Center Westfield im Oktober 2018 sein zehnjähriges Bestehen und gleichzeitig den Abschluss der Erweiterung zum größten Shopping-Center Europas. Jenseits der reinen Flächensteigerung wird das Leistungsspektrum kontinuierlich an die sich wandelnden Prioritäten im Handel angepasst. Inzwischen ist das Westfield längst mehr als nur eine erstklassige Einkaufsadresse – es positioniert sich auch durch sein hochwertiges Freizeitangebot. Gleichzeitig ist eine Infrastruktur entstanden, die die bisherige Trennung von stationärem Handel und Online-Geschäft überwindet. Die strategische Bedeutung einer weit vorausschauenden Bestandsoptimierung spiegelt sich auch im Bürokomplex 2 Amsterdam wider. Das Objekt befindet sich seit 20 Jahren unter dem Namen Twin Towers im *hausInvest*-Portfolio. Im November 2018 wurde der Grundstein für den Umbau in eine gemischte Nutzung gelegt. Der Büroturm wird auf die steigende Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen zugeschnitten, der Hotelturm sowie die erste Skybar im Geschäftsviertel Zuidas sollen die Anziehungskraft der Immobilie zusätzlich steigern.

Wegbereiter für eine hybride und vertikale Stadtarchitektur

In unseren zunehmend verdichteten Ballungsräumen wird es immer wichtiger, einzelne Objekte nicht isoliert zu sehen, sondern als Teile eines komplexen Lebensraums zu begreifen. Wohnen und Arbeiten, Einkaufen und Entspannen rücken wieder enger zusammen. Eine hybride Architektur, also die bewusste Mischung aus Einzelhandels-, Wohn-, Hotel- und Büroflächen, wird daher aus Sicht vieler Nutzer zum zentralen Qualitäts- und Alleinstellungsmerkmal. In Metropolen wie Frankfurt lässt sich der Flächenbedarf dabei oft nur noch durch eine Ausdehnung in die Vertikale decken. Bei derart komplexen Anforderungen an Immobilien ist es wichtig, schon frühzeitig in die Bauvorhaben einzusteigen, um ihnen mit einem schlüssigen Gesamtkonzept einen eigenen Stempel aufdrücken zu können. So hat *hausInvest* im September 2018 das Büro- und Wohnhochhaus Omniturm Frankfurt erworben, das voraussichtlich im dritten Quartal 2019 fertiggestellt sein wird. Die Top-Immobilie in Premiumlage wird mit 190 Metern Höhe das erste fertiggestellte Hybridhochhaus dieser Dimension in Deutschland sein. Auf den unteren Etagen sind Gastronomie und Einzelhandel zuhause. Darüber liegen Büros und Wohnungen. In Verbindung mit der herausragenden Architektur und der hochwertigen Bauweise entsteht eine rundum lebendige Stadtimmobilie. Die Marktfähigkeit dieses Konzepts lässt sich schon jetzt mit konkreten Zahlen belegen: Fast 79 Prozent der Büroflächen waren zum Ende des Berichtszeitraums bereits langfristig vorvermietet. Ebenfalls in Frankfurt ist seit April 2018 ein weiteres Gebäude in Bau, das in der Zusammensetzung seiner Nutzungsarten deutschlandweit Zeichen setzt: Der Wohn- und Hotelturm One Forty West, dessen Grundstück *hausInvest* bereits 2015 gemeinsam mit dem Projektentwickler Groß & Partner erworben hat, soll

2020 fertiggestellt werden. Auf über 51.000 Quadratmetern wird das Gebäude in der Vertikalen in einem ausgefeilten Lifestyle-Konzept anspruchsvolles Premium-Wohnen, Gastronomie und Hotellerie verbinden.

Nachhaltigkeit in verschiedenen Dimensionen denken

Nachhaltigkeit zeigt sich in diesem neuen Typus von Stadtimmobilien in vielen aufeinander aufbauenden Schichten. Zunächst müssen sich selbstverständlich die bekannten Kriterien wie Flächen- und Energieeffizienz rechnen. Da heute fast ein Drittel aller CO₂-Emissionen und ein großer Anteil des Rohstoff- und Energieverbrauchs auf das Konto von Gebäuden gehen, deckt sich das Bedürfnis der einzelnen Mieter nach Effizienz mit dem gesamtgesellschaftlichen Anspruch ökologisch verantwortungsvollen Handelns. Ebenso wichtig ist aber der Blickwinkel derer, die in diesen Immobilien arbeiten, einkaufen oder wohnen. Sie profitieren von der Ästhetik und den Freiräumen innovativer Architektur, einem gesundheitsfreundlichen Raumklima und kurzen Wegen. Die sinnvolle Bündelung der einzelnen Lebenssphären und eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erhöhen nicht nur die subjektive Standortqualität, sondern reduzieren ebenfalls den CO₂-Ausstoß. Durch diese vielfältigen Verknüpfungen zwischen Mikro- und Makroebene entstehen Gebäude wie der Omniturm, das One Forty West und das Tripla Workery.

Freiräume für neue Formen der Arbeit gestalten

Die klassische Büroarbeit, die auf dem Prinzip klar definierter räumlicher und zeitlicher Präsenz beruht, wird immer öfter durch flexible Projektarbeit und intensive Kollaboration über starre Organisationsgrenzen hinweg ergänzt. So ändert sich das Nutzerverhalten in Bürogebäuden derzeit deutlich. Zudem möchten die Unternehmen durch die Möglichkeit einer dynamischen Flächenzunahme und -abstoßung „atmen“ können. Um das dazu erforderliche multifunktionale Flächendesign zu schaffen, ist eine nachhaltige Strukturierung und vielseitige Aufteilung der Mieteinheiten essenziell. Zugleich rückt die Qualität der Konnektivität und digitalen Ausstattung der Gebäude in den Fokus. Die Möglichkeit zur Umsetzung neuer Arbeitsplatzmodelle, eine weltweite Vernetzung und die Einbindung in einen inspirierenden urbanen Standort sind Faktoren, die nicht nur zu effizienterem Arbeiten beitragen – sie machen Arbeitgeber darüber hinaus für High-Potentials attraktiv und stärken das Markenbild des Unternehmens.

Vermietungserfolge erzielen und Verkaufsoportunitäten nutzen

Dass all dies kein utopischer Anspruch, sondern bereits gelebte Wirklichkeit ist, zeigt sich an den Vermietungserfolgen im Berichtsjahr: So sind in der bei Paris gelegenen Büroimmobilie Cap Sud seit Mai 2018 rund 2.500 Quadratmeter neu vermietet – das Gebäude überzeugt durch ge-



meinschaftliche Besprechungsräume, Co-Working-Zonen, Fahrradabstellbereiche und Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Im Juni 2018 wurden in der Büroimmobilie Europalaan 40/Beneluxlaan 1010 im niederländischen Utrecht etwa 7.100 Quadratmeter für zehn Jahre an einen Finanzdienstleister vermietet. Das Le4Porte bei Mailand befindet sich im Umbau zu einem Multi-Tenant-Gebäude, wobei auch neue Allgemeinflächen und kurzfristig anmietbare Meetingräume geschaffen werden. Hier wurde im August 2018 ein langfristiger Mietvertrag über 24.300 Quadratmeter mit dem Bestandsmieter IBM ausgehandelt.

Die klare Positionierung von Immobilien durch ein vorausschauendes Assetmanagement ist auch eine Voraussetzung, um Verkaufsoportunitäten erfolgreich zu nutzen: Im Januar 2018 wurden die letzten 800 Quadratmeter im Frankfurter Eurotheum vermietet. Der Vollvermietung war die Umwandlung in ein Mehrmieterkonzept und eine aufwendige technische Umrüstung vorausgegangen. Auf dieser Basis konnte die Immobilie, die seit 1996 im *hausInvest*-Portfolio ist, im Dezember 2018 erfolgreich verkauft werden. Mit 227 Millionen Euro lag der erzielte Preis fast 6 Millionen Euro über dem letzten Verkehrswert und mehr als 20 Millionen Euro über den ursprünglichen Gesamtinvestitionskosten inklusive der Kosten für die Repositionierung. Auch beim Bürokomplex Athene Place in London wurde die hohe Nachfrage nach Büroimmobilien in Premiumlage genutzt, um für unsere Anleger ein sehr gutes Verkaufsergebnis zu erzielen.

Ausblick - auf dem Weg zum digitalen Assetmanager

Den stetigen Wandel der Marktgegebenheiten erkennen und das Portfolio immer wieder frühzeitig an diese Vorgaben anpassen – diese bewährte Strategie wird auch in Zukunft das *hausInvest*-Fondsmanagement prägen. Wir werden weiterhin selektiv in qualitativ hochwertige Immobilien an aussichtsreichen Standorten investieren. Neben unserem Heimatmarkt Deutschland fokussieren wir uns dabei auf Volkswirtschaften mit positiver Entwicklung und geringer Volatilität, wie Australien, Polen, Tschechien und Österreich. Auch liquide Märkte wie Nordamerika bieten gute Opportunitäten bei überschaubaren Risiken. Neben den bewährten Nutzungsformen Büro, Handel und Hotel rückt dabei auch zunehmend das Wohnen in den Blick. Dies ist Teil einer zunehmend hybriden Stadtarchitektur und erhöht darüber hinaus die Diversifikation des Fonds. Parallel zu diesem aktiven Transaktionsgeschäft entwickelt das Assetmanagement die Nutzungsmöglichkeiten der Bestandsimmobilien mit Blick auf die Bedürfnisse der Mieter weiter und sichert somit eine langfristige Wertschöpfung. Durch diese substanzorientierte Portfoliostrategie sind wir in der Lage, auch Risiken in einzelnen Märkten wie der Türkei oder durch den Brexit in Großbritannien zu beherrschen.

Als Sachwertspezialist sehen wir uns dabei in der Verantwortung, schon heute – noch bevor entsprechende gesetzliche Regelungen getroffen wurden – möglichst alle relevanten Daten über die Nachhaltigkeit unserer Immobilien zu liefern. Für 2019 planen wir daher die Erarbeitung einer ESG-Strategie (Environment Social Governance) und einer GRESB-Zertifizierung (Global Real Estate Sustainability Benchmark) für das *hausInvest*-Portfolio. Seit 1. Mai 2019 bündeln wir diese Aufgaben und die Weiterentwicklung der nachhaltigen Unternehmensvision der Commerz Real in der neu geschaffenen Funktion des Head of Sustainability.

Auf dem Weg zum digitalen Assetmanager kommt unserem hausinternen DigitalWerk in Wiesbaden eine zentrale Bedeutung zu. In diesem, Anfang 2019 mit dem ZIA Office Award ausgezeichneten „Labor“ betrachten wir die Digitalisierung aus Sicht unserer Kunden und entwickeln unter anderem Services für eine nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien. Zum einen ist das DigitalWerk ein Prototyp und Testfeld für innovative Gebäudetechnologien. Zum anderen lässt sich im DigitalWerk aber auch erleben, wie ein zeitgemäßes Smart Office funktioniert. Größtmögliche Transparenz ist auch in diesem Punkt ein entscheidender Vertrauensfaktor: Um potenziellen Mietern einen umfassenden Überblick über die Qualität der digitalen Infrastruktur unserer Gebäude zu bieten, nutzen wir mit der WiredScore Zertifizierung ein unabhängiges Bewertungssystem. Der Omnium Frankfurt erreicht mit Platin bereits den höchsten WiredScore Status. Der Bürokomplex Börsenstrasse 2-4 in Frankfurt und die HighLight Towers sowie das Seidl Forum in München wurden mit dem Goldstatus zertifiziert. Das Objekt Gerhof in Hamburg ist ebenfalls auf dem Weg zur Platin-Zertifizierung. Mittelfristiges Ziel ist es, den größten Teil des Portfolios in Deutschland, Frankreich und Großbritannien nach WiredScore zertifizieren zu lassen.

Auf Basis dieser vielfältigen Wertschöpfungspotenziale, der von den weltweiten Märkten vorgegebenen Rahmendaten und der konsequenten Fortsetzung unserer offensiven Transaktionsstrategie streben wir zum Geschäftsjahresende per 31. März 2020 eine Einjahresrendite (nach BVI-Methode) im Bereich von 2 bis 2,5 Prozent an.

Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)

Johannes Anschott

Sandra Scholz

Dirk Schuster



Nachhaltigkeit leben

Omniturm – Stark am Markt dank Konnektivität und Nachhaltigkeit

Der Omniturm setzt neue Standards für Büroimmobilien in urbanen Lagen. So bietet der Hybridturm seinen Mietern eine hervorragende Konnektivität und digitale Infrastruktur, die letztes Jahr mit der höchsten WiredScore-Zertifizierung in Platin bescheinigt wurde. Bis zur Immobilienmesse Expo Real 2019 in München sind weitere WiredScore-Zertifizierungen für mehrere *hausInvest*-Objekte vorgesehen, da sie eine schnellere Vermietung der Flächen und eine volle Transparenz ermöglichen. Überdies streben wir für den Omniturm ein LEED-Nachhaltigkeitszertifikat in Platinum an. Sein zukunftsweisendes Konzept verschafft dem Omniturm einen deutlichen Wettbewerbsvorteil am Markt, von dem auch unsere Anleger mit einer soliden Rendite profitieren werden.



Jahresbericht

8

Tätigkeitsbericht

- 9 Anlageerfolg
- 10 Fondsstrategie von *hausInvest*
- 13 Immobilienmärkte
- 15 Portfoliostruktur
- 17 Immobilienaktivitäten
 - 17 An- und Verkäufe
 - 22 Bauvorhaben
 - 23 Vermietungsmanagement
- 25 Renditen und Bewertung
- 27 Liquiditätsmanagement
- 28 Währungsmanagement
- 29 Finanzierungsmanagement
- 30 Risikobericht

32 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

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

Entwicklungsrechnung

- 34 Entwicklung des Sondervermögens
- 34 Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

- 35 Vermögensübersicht
- 36 Vermögensaufstellung
- 39 Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung
- 40 Immobilienverzeichnis
- 72 Beteiligungsverzeichnis

Ertrags- und Aufwandsrechnung

- 78 Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 79 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 82 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Verwendungsrechnung

- 84 Verwendungsrechnung / Ausschüttung
- 84 Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Anhang

- 85 Anhang
- 88 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

92 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

München, Deutschland

Büro

85.549 m²



HighLight Towers



Tätigkeitsbericht

Anlageerfolg

Zum Abschluss des Geschäftsjahres 2018/2019 hat *hausInvest* eine Jahresperformance von 2,0 Prozent p.a. (nach BVI-Methode) erzielt. Trotz der anhaltenden Niedrigzinsphase bestätigt der Fonds seine Wertbeständigkeit auch im abgelaufenen Geschäftsjahr und unterstreicht einmal mehr die konservative Ausrichtung und seine Verlässlichkeit.

Die historische Betrachtung belegt, dass *hausInvest* langfristig erfolgreich ist und seit über 45 Jahren jedes Jahr positive Wertsteigerungen bei geringer Volatilität erzielt hat und zu Recht zu einem der führenden Offenen Immobilienfonds zählt. Gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten kann der Fonds sein volles Potenzial ausschöpfen und seine Qualität als stabiles Basisinvestment unter Beweis stellen.

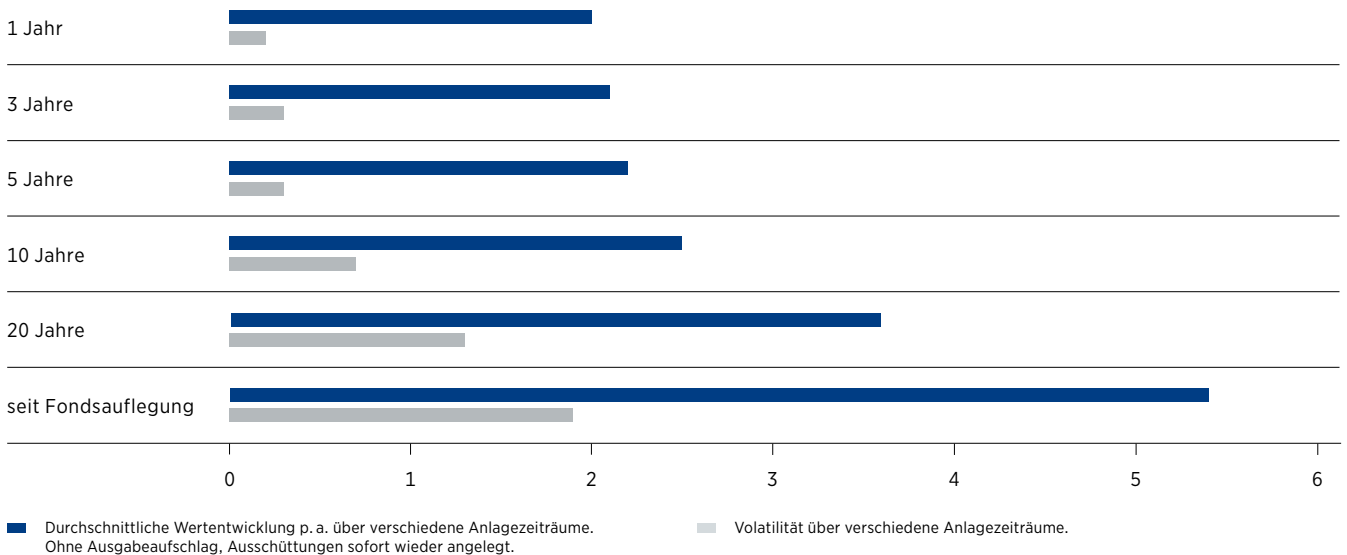
Seit 1972

jedes Jahr im Plus

Auch in Zukunft werden wir alles daran setzen, dass *hausInvest* seine erfolgreiche Geschichte weiterhin fortsetzt. Dafür wird der Fonds regelmäßig an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst und so strategisch weiterentwickelt.

Durchschnittliche Jahresrendite *hausInvest* per 31. März 2019

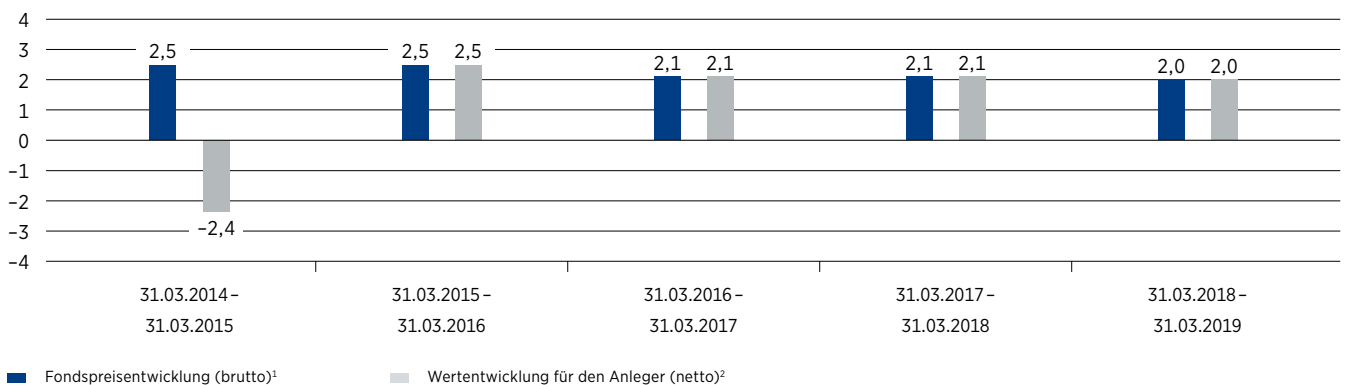
in %



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

Wertentwicklung (gesetzliche Darstellung) per 31. März 2019

in %



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

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



Fondsstrategie von *hausInvest* zum 31. März 2019

Anlageziel des Fonds

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

Portfoliomanagement

Das Fondsmanagement von *hausInvest* investiert in hochwertige Immobilien (Core/Core plus) mit gutem Wertentwicklungspotenzial. Dabei wird ein Schwerpunkt auf Top-Lagen gelegt. Um die unterschiedlichen Marktzyklen an den internationalen Immobilienmärkten umfassend zu nutzen, wird eine aktive Transaktionsstrategie umgesetzt. Diese trägt der aktuellen Marktsituation in vollem Umfang Rechnung und berücksichtigt gleichzeitig auch erwartete Entwicklungen. Mit dieser Strategie können zudem gegenläufige Markttrends harmonisiert werden. Das führt zur Stabilisierung und Optimierung der wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit des Fonds.

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

Renditeorientierte Bestandsoptimierung

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

Diversifikation

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

Liquiditätsmanagement

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

Währungsmanagement

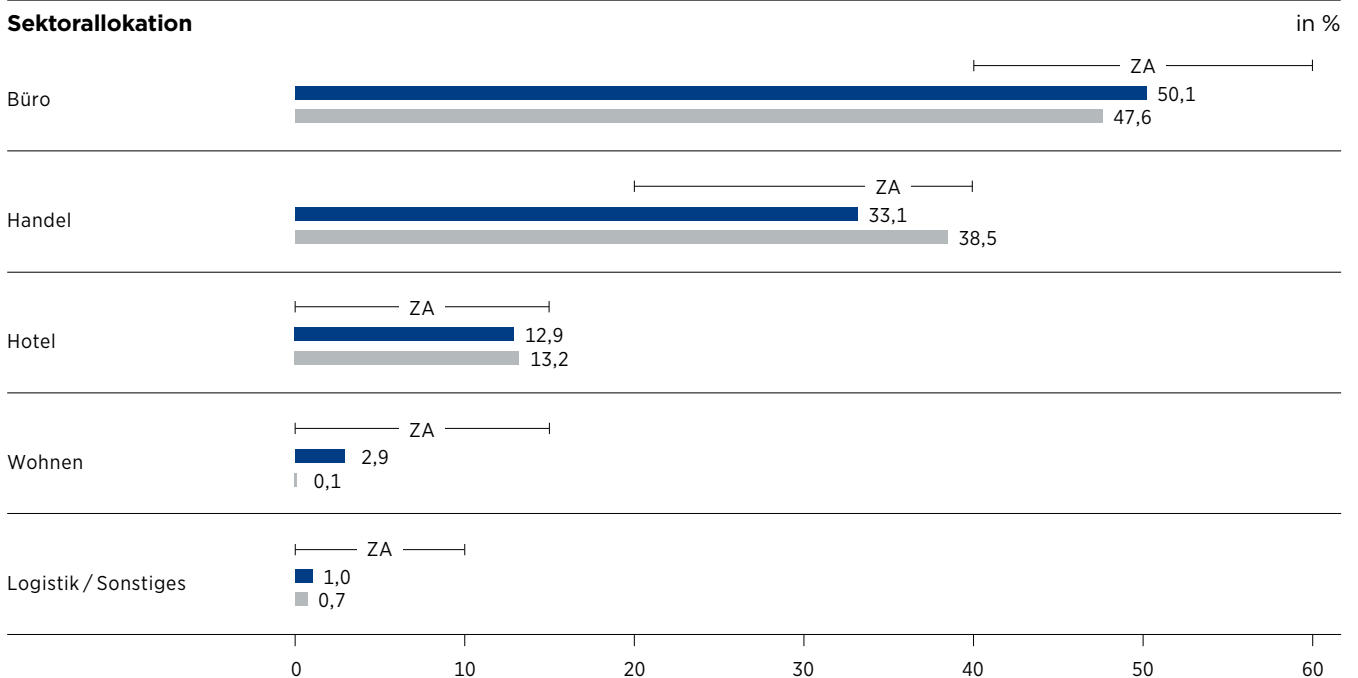
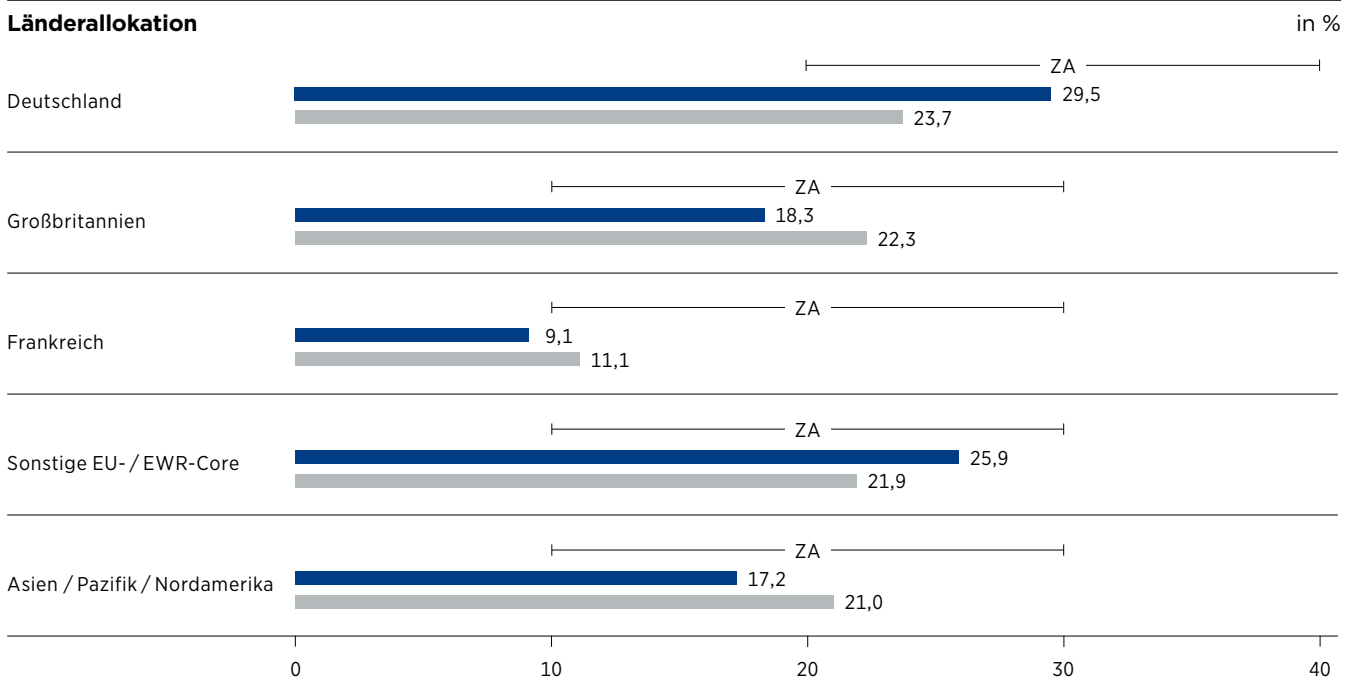
Die Fremdwährungspositionen werden im *hausInvest* weit über die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen hinaus abgesichert.

Finanzierungsmanagement

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



Anlagestrategie von *hausInvest* zum 31. März 2019



■ Bestand nach Fertigstellung aller Bauvorhaben

■ Bestand ohne Bauvorhaben

— ZA Ziel-Anlagespektrum

Auf Basis der Verkehrswerte per 31. März 2019.



Arbeiten 4.0

New Work und innovatives Flächenkonzept

Im DigitalWerk erleben unsere Mitarbeiter und Geschäftspartner, wie New Work in einem „Smart Office“ funktioniert. Auf 1.000 Quadratmetern verteilen sich flexible Arbeitsplätze, Eventflächen sowie ein Digitallabor, in dem das Büro der Zukunft hautnah erlebbar ist. Die gesamte Fläche ist mit intelligenter Sensorik bestückt, welche die Nutzer unterstützen soll und neue Angebote über eine Applikation ermöglicht. So stimmt sich die smarte Beleuchtung auf den menschlichen Biorhythmus ein und der „intelligente Schreibtisch“ sorgt für eine optimale Arbeitshaltung. Das moderne Nutzungskonzept und die digitale Gebäudetechnik machen das DigitalWerk zu einer der modernsten Büroflächen Deutschlands; 2019 wurde es mit dem Office Award des Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) in der Kategorie Bürokonzepte ausgezeichnet.

„Das Büro der Zukunft unterstützt Menschen dabei produktiver zu arbeiten, Flächen nachhaltig zu nutzen und gleichzeitig die eigenen Bedürfnisse zu erkennen. Diese Technologie gibt uns die Möglichkeit, aus Daten reale Maßnahmen abzuleiten und diese Vision zu entwickeln.“ Jens Böhnlein, Global Head of Office.



Immobilienmärkte

Die **Weltwirtschaft** befindet sich seit Mitte 2018 in einer Schwächephase, allerdings spricht vieles dafür, dass sie in der zweiten Hälfte 2019 wieder stärker expandieren wird. Letztlich entscheidend für den weiteren Konjunkturverlauf ist der Ausgang des Handelskonfliktes zwischen den USA und China bzw. der Europäischen Union. Als nennenswerte potenzielle Risiken für die Entwicklung sehen wir ebenfalls das Fehlen einer britischen Brexit-Strategie und den Konflikt zwischen den USA und dem Iran.

Aufgrund der weiterhin expansiven Geldpolitik der EZB und der dadurch hohen Konsum- und Investitionsnachfrage wuchs die **europäische Wirtschaft** über das erste Quartal 2019 stärker als erwartet. Ob damit allerdings die Schwächephase, die über das zweite Halbjahr des Vorjahres die europäische Wirtschaft erfasste, in ein starkes Wachstum übergeht, darf bezweifelt werden. Insbesondere die Belastung der Industrie durch die nachlassende Auslandsnachfrage spricht derzeit gegen ein spürbar stärkeres Wachstum. Des Weiteren verstärkt sich die Diskussion um die negativen Nebeneffekte der expansiven Geldpolitik, zu denen in vielen Ländern des Euroraums die steigenden Preise für Wohnimmobilien gehören. Für den Euroraum erwarten wir nach 1,8 Prozent im letzten Jahr für 2019 nur ein Plus von 0,9 Prozent.¹ Im folgenden Jahr sollte es bei 1,4 Prozent liegen.

Deutschland spürt die nachlassende Nachfrage aus China deutlich. Nach Stagnation bzw. Schrumpfung über das zweite Halbjahr 2018 ist das BIP zum Jahresbeginn zwar wieder angestiegen, dies allerdings nur aufgrund des Konsums und der starken Baukonjunktur. Wir gehen davon aus, dass erst in der zweiten Hälfte des Jahres die Industrie und damit auch die Wirtschaft insgesamt wieder an Schwung gewinnen wird. Mit 0,4 Prozent zum Ende des Jahres wird das deutsche BIP ein weiteres Jahr wachsen, aber hinter der Entwicklung des Euroraums zurückbleiben. Wenn unsere Erwartungen zutreffen, sollte 2020 das BIP-Wachstum bei 1,8 Prozent liegen.

In **Frankreich** hat sich der Wind über das letzte Jahr gedreht, und die Regierung Macron musste nach massiven Protesten aus der Bevölkerung eine Reihe von geplanten Reformen, die die Wettbewerbsfähigkeit des Landes stärken sollten, zurückziehen. Stattdessen ist geplant, neben politischen Zugeständnissen, durch steuerliche Entlastungen der Bürger den privaten Konsum zu stärken und dafür das Staatsdefizit auszuweiten. Wir gehen davon aus, dass die französische Wirtschaft 2019 ein Wachstum von 1,2 Prozent und 1,5 Prozent im Folgejahr erzielen wird.

Über die zukünftige Beziehung zwischen **Großbritannien** und der EU herrscht drei Jahre nach dem Referendum Unklarheit und Streit. Insbesondere die Fragmentierung der politischen Landschaft Großbritanniens und damit das Fehlen einer Mehrheit für einen der möglichen Handlungspfade, sorgt für erhebliche Unsicherheit. Diese dämpft die wirtschaftliche Entwicklung des Landes, und 2018 wuchs die britische Wirtschaft schwächer als die EU insgesamt. Mit einem prognostizierten Wachstum von 1,3 Prozent für 2019 wird

zwar die britische Wirtschaft wieder stärker zulegen als ihre Nachbarn, aber ein erheblicher Anteil an diesem Wachstum muss Maßnahmen zum Abfedern eines ungeordneten Brexit zugeschrieben werden. Auch 2020 erwarten wir nur ein Plus von 1,4 Prozent, wobei diese Prognose auf einer gütlichen Einigung zwischen der EU und Großbritannien beruht.

Unsicher bleibt auch die Lage und die Entwicklung der **türkischen Wirtschaft**. Die hohe Inflation ist kein gutes Vorzeichen für den privaten Konsum und damit auch für den Einzelhandel. Wir gehen davon aus, dass die türkische Wirtschaft in diesem Jahr um 2,1 Prozent schrumpft, aber 2020 mit einem Plus von 2,5 Prozent wieder auf einen, wenn auch schmalen, Wachstumspfad zurückkehren wird.

Gemessen am schwierigen Umfeld (zeitweilige Schließung der Bundesbehörden, Handelskonflikte und globale Abschwächung) ist die **US-amerikanische Wirtschaft** gut in das Jahr gestartet. Allerdings beruht ein erheblicher Anteil des Wachstums auf einem verstärkten Lageraufbau und rückläufigen Importen. Der private Konsum hingegen, traditionell ein wichtiger Wachstumstreiber, enttäuschte in den ersten Monaten des Jahres. Der Handelskonflikt mit China hingegen macht sich in der Bilanz der USA bislang kaum bemerkbar. Der fiskalische Impuls der Regierung Trump wird nachlassen, und auch die vergangenen Zinserhöhungen der FED bremsen langsam das Wachstum des Landes. Wir gehen davon aus, dass das BIP in diesem Jahr um 2,7 Prozent und 2020 um 2,0 Prozent zulegen wird.

In **Asien** wächst die Wirtschaft, wenngleich sich die Dynamik des Wachstumsmotors China verlangsamt hat. Dies hat auch Folgen für **Australien**, wo neben einem zurückhaltenden privaten Konsum und einer nachlassenden Wohnbautätigkeit auch die Schwäche des größten Handelspartners China für ein etwas geringeres wirtschaftliches Wachstum sorgt. Wir prognostizieren deswegen für 2019 mit 1,9 Prozent ein geringeres Wachstum als 2018 (2,8 Prozent).

Der weltweite Aufschwung sorgte für eine Abnahme der **Arbeitslosigkeit**. Auf Jahressicht sank im Euroraum die Zahl der Erwerbslosen um rund 1,2 Millionen Menschen, wodurch sich die Arbeitslosenquote von 8,5 Prozent (März 2018) auf 7,7 Prozent (März 2019) reduzierte.² Das Bild über den Währungsraum hinweg ist uneinheitlich, und während Griechenland, Spanien und Italien zweistellige Arbeitslosenquoten vermelden, nähern sich beispielsweise Tschechien, Deutschland, die Niederlande, Großbritannien und Polen der Vollbeschäftigung an. Auch in den USA stößt der Arbeitsmarkt mit einer Quote von 3,8 Prozent an seine Grenzen. Die US-Notenbank sieht derzeit keine Notwendigkeit die Geldpolitik zu verändern, weshalb wir davon ausgehen, dass es mittelfristig zu keiner Zinsänderung kommen wird. Auch in Europa gibt es keine Anzeichen dafür, dass die EZB die Zinsen in der Eurozone in naher Zukunft anhebt.

Die überwiegende Mehrzahl der **Immobilienmärkte** befindet sich im späten Zyklus, der sich durch hohe Flächenumsätze, sinkende Leerstände und steigende Mieten auszeichnet. Es

¹ Quelle auch im Folgenden: Commerzbank Research, Stand Mai 2019.

² Quelle: Eurostat, Stand Mai 2019.



gibt derzeit nur wenige Gründe, die für ein Ende des seit nunmehr neun Jahren dauernden Aufschwungs sprechen. Zumindest mittelfristig erwarten wir, dass in der Majorität der Büromärkte die Richtung unverändert bleibt, die Dynamik aber abnimmt.

Der **Büroflächenleerstand** hat sich in einigen Städten so weit verringert, dass Unternehmen so gut wie kein adäquates Angebot mehr finden. Ein mit weniger als 3 Prozent Leerstand aus unserer Sicht ungesund niedriges Maß haben unter anderem Berlin, München, Paris (CBD), Stuttgart und Tokio erreicht. Im Vergleich zu den Vorjahren hat die Bautätigkeit zugenommen. Die anziehende Bautätigkeit wird in einigen Märkten, darunter auch Berlin, für eine leichte Entspannung auf der Angebotsseite sorgen.

Der Commerz Real Bürosptzenmietindex,³ der die Entwicklung der Mieten an den weltweit größten Märkten abbildet, ist über das vergangene Jahr um 3,6 Prozent angestiegen. Dieser Anstieg wurde durch die Entwicklung in Europa (+3,7 Prozent) und Asien (+4,8 Prozent) angetrieben, die USA hingegen weisen mit 3,1 Prozent ein geringeres Wachstum aus. Insgesamt liegt unser Bürosptzenmietindex 11 Prozent über dem letzten Markthöhepunkt aus dem Herbst 2008, und ein Ende des Anstieges ist zumindest in den kommenden zwei Jahren unwahrscheinlich. Wahrscheinlich ist allerdings, dass der Anstieg an Schwung verlieren wird.

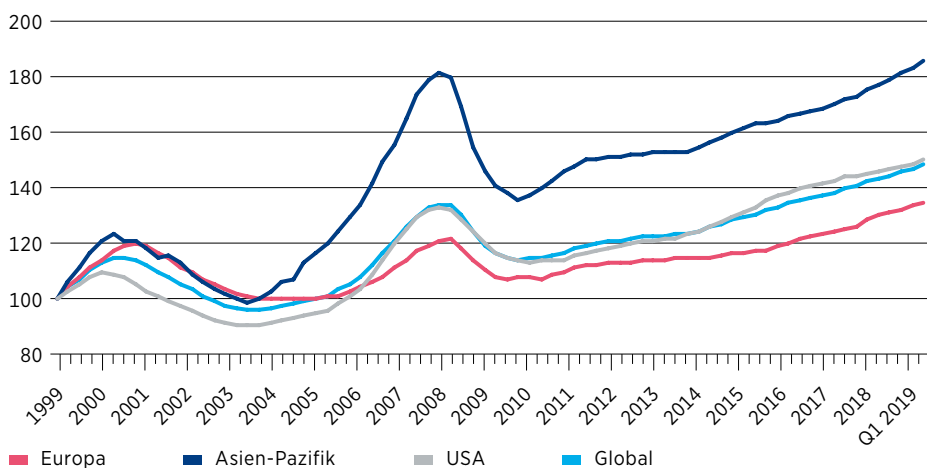
Die Wertentwicklung im Top Segment an den größten Märkten bilden wir mit dem Commerz Real Bürokapitalwertindex³ ab. Dieser steigt seit Ende 2010 an, und inzwischen ist ein Niveau erreicht, welches ein gutes Drittel über dem des letzten Markthöhepunktes liegt. Wir erwarten, dass das Wachstum in den kommenden zwei Jahren unterschiedlich verlaufen wird. Während wir, bei den derzeitigen wirtschaftlichen Prognosen, für Europa und Asien ein an Schwung

verlierendes Wachstum sehen, erwarten wir in den USA eine Trendwende.

Die Einzelhandelsumsätze sind im letzten Jahr europaweit gestiegen. Getragen wird dieser Anstieg allerdings größtenteils vom weiter boomenden Onlinehandel. Einzelhändler expandieren deswegen in den webbasierten Handel, um daran teilzuhaben. Der Fokus im stationären Einzelhandel hat sich über die letzten Jahre von der Entwicklung neuer Flächen hin zur Optimierung und Revitalisierung bestehender Flächen verschoben. Dabei wird den Entertainment-, Gastronomie-, Bildungs- und Gesundheitsangeboten mehr und mehr Platz zur Verfügung gestellt: vom Einkaufszentrum zum Lifestyle Hub.

Der weltweite Handel mit gewerblichen Immobilien bewegte sich 2018 auf einem sehr hohen Niveau, und mit einer Summe von 818 Milliarden Euro lag es nahezu gleichauf mit 2017 (823 Milliarden Euro). Jedoch beruht das Ergebnis hauptsächlich auf dem Wachstum des US-Investmentmarkts. Hier legte der Umsatz im Jahresvergleich um 12 Prozent zu, während er in Europa und Asien-Pazifik sank. Insbesondere die Unsicherheiten in Großbritannien (-19 Prozent p.a.) und Frankreich (-16 Prozent p.a.) sorgten dafür, dass in Europa das Transaktionsvolumen um 13 Prozent p.a. zurückging. Auch in Deutschland wurde mit -7 Prozent ein Rückgang registriert, allerdings ist hier der Mangel an Produkten der treibende Faktor. Bei der Betrachtung der einzelnen Assetklassen ist ein differenzierter Blick nötig. Nach außergewöhnlich großvolumigen Verkäufen von Logistikunternehmen mit ihren Immobilien 2017 sank 2018 das Transaktionsvolumen für diese Assetklasse in Europa mit -27 Prozent p.a. deutlich. Ohne diese Immobilienverkäufe im Rahmen von Unternehmensübernahmen wurden 2018 mehr Logistikhallen als im Vorjahr verkauft. Mit -19 Prozent p.a. war auch der Markt für Einzelhandelsimmobilien rückläufig.

Büro: Spitzenmietindex, 1999 = 100



Bürosptzenmieten Trend

	Europa	Asien Pazifik	USA
letzten 3 Monate	0,7%	1,1%	0,9%
letzten 12 Monate	3,7%	4,8%	3,1%

Bürokapitalwerte Trend

	Europa	Asien Pazifik	USA
letzten 3 Monate	1,1%	1,0%	0,9%
letzten 12 Monate	7,0%	5,4%	2,4%

Gewichteter Index. Die Spitzenmiete umfasst das oberste nominale Preissegment eines Marktes. Der Kapitalwert wird abgeleitet aus der Spitzenmiete und -rendite und ist der theoretische Wert eines Quadratmeters Bürofläche in bester Qualität und Lage.

Quelle: Commerz Real AG Research, Stand Q1 2019.

³ Unsere Indizes wurden erweitert und bilden jetzt mehr Immobilienmärkte ab: USA: 15 (ehemals 11), APAC: 11 (9) und Europa: 34 (24). Dadurch ist ein Vergleich mit den Werten aus älteren Publikationen nur sehr eingeschränkt möglich.



Portfoliostruktur

Ausgewogene Immobilien-Streuung

Das Immobilienvermögen von 12,1 Milliarden Euro war zum 31. März 2019 auf 97 Fondsobjekte, über 17 Länder und 54 Städte verteilt. 81,3 Prozent des Bestandes befinden sich innerhalb Europas. Neben dem stabilen europäischen Markt bilden auch die wirtschaftsstarken Regionen Asiens und der USA den Hauptanlagenschwerpunkt des Fonds.

70,7%

der Immobilien sind jünger
als 15 Jahre

35 Immobilien wurden zum Stichtag indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Die breite Immobilien-Streuung ist eine essenzielle Komponente der sicherheitsorientierten Anlagestrategie. Sie sorgt dafür, dass der Fonds unabhängig von den konjunkturellen Schwankungen in Einzelmärkten ist.

Modernes Portfolio

Wesentliches Ziel ist es, den modernen und ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten und fortlaufend zu optimieren. Das Portfolio von *hausInvest* ist überdurchschnittlich jung und modern. Zum Stichtag waren 70,7 Prozent der Immobilien jünger als 15 Jahre.

Diese junge Altersstruktur zahlt sich aus: So sind Instandhaltungskosten verhältnismäßig niedrig und die Chancen für die Vermietung, künftige Wertsteigerungen oder mögliche Verkäufe steigen. Aufgrund der hohen Qualität der Immobilien konnten wir auch in diesem Geschäftsjahr mit Erfolg zahlreiche Mietverträge neu abschließen oder frühzeitig verlängern. Auch Objekte älteren Baujahres halten wir weiterhin für unsere Mieter attraktiv und zeitgemäß, indem diese im Bedarfsfall revitalisiert und zukunftsfähig gemacht werden.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilen¹

			Immobilien- verkehrs-wert ² in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m ²
Deutschland		27,4%	3.317.923	32	642.148
Großbritannien		19,9%	2.408.525	7	380.087
USA		14,4%	1.744.435	9	223.432
Frankreich		9,9%	1.194.595	8	153.424
Italien		6,1%	733.200	7	186.534
Niederlande		4,0%	487.988	8	173.986
Singapur		3,5%	426.450	1	22.334
Tschechien		1,9%	234.793	3	92.189
Luxemburg		1,9%	231.715	3	33.392
Portugal		1,8%	215.050	3	59.577
Belgien		1,6%	193.649	1	47.784
Finnland		1,5%	180.880	3	49.540
Polen		1,5%	179.350	3	71.184
Türkei		1,3%	158.820	1	62.071
Österreich		1,3%	155.500	6	96.568
Spanien		1,3%	152.775	1	39.928
Australien		0,8%	101.534	1	14.477
Gesamt		100%	12.117.180	97	2.348.655

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.
Stand: 31. März 2019.



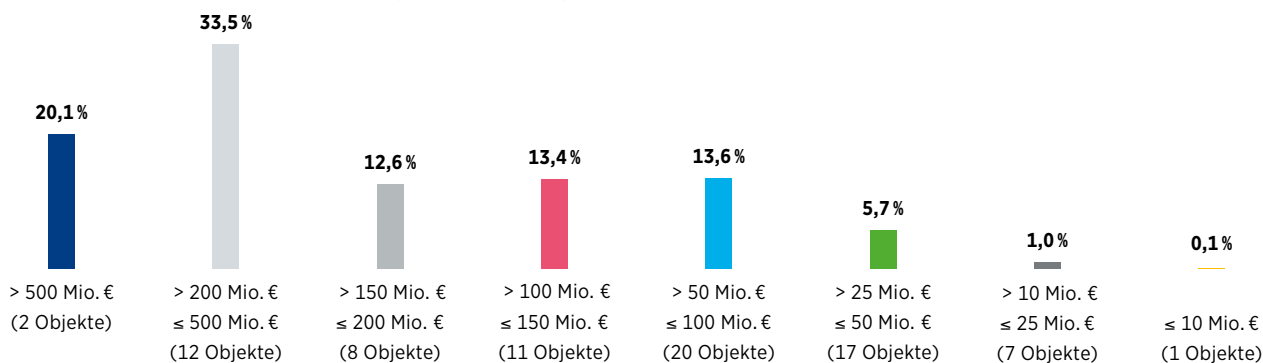
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien¹

			Immobilien- verkehrswert ² in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m ²
Bis 5 Jahre		7,6 %	819.886	10	124.365
5 - 10 Jahre		30,8 %	3.332.976	19	580.899
10 - 15 Jahre		32,2 %	3.482.655	22	669.188
15 - 20 Jahre		19,0 %	2.054.289	19	432.034
Über 20 Jahre		10,3 %	1.116.234	8	179.381
Gesamt		100,0 %	10.806.040	78	1.985.867

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Größenklassen der Fondsimmobilien (Verkehrswerte)¹



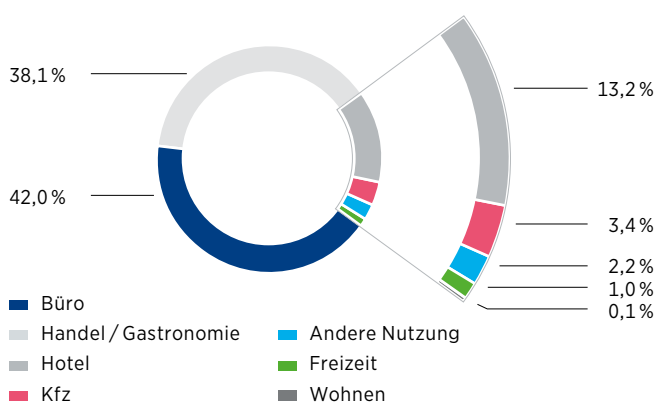
¹ Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, exklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.

Breiter Immobilienmix

Neben der breiten regionalen Streuung an bedeutenden Wirtschaftsstandorten setzt *hausInvest* auch auf eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten von hochwertigen und ertragsstarken Gewerbeimmobilien: Büroobjekte, Shopping-Center, Hotels und Wohnen. Die *hausInvest*-Immobilien beherbergen rund 2.300 Mieter aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst.

Per 31. März 2019 waren 42 Prozent der Mieteinnahmen dem Segment Büro zugeordnet. Der Anteil von Einzelhandel und Gastronomie betrug zum Stichtag um die 38 Prozent. Der Hotel-Anteil ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 11,5 auf 13,2 Prozent gewachsen.

Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilien¹



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.
Stand: 31. März 2019.



Immobilienaktivitäten

An- und Verkäufe

Hochwertige Immobilien an wirtschaftsstarken Standorten bilden seit Auflage des Fonds 1972 die Erfolgsgrundlage von *hausInvest*. Deshalb beobachtet das Portfoliomanagement sehr genau die Entwicklungen in allen Immobilienarten und ist kontinuierlich auf der Suche nach Objekten, die auch den zukünftigen Anforderungen anspruchsvoller Mieter gewachsen sind. Parallel dazu nutzen wir Marktzyklen, um solche Immobilien, die der strategischen Ausrichtung des Fonds nicht mehr in vollem Umfang entsprechen, gewinnbringend zu veräußern.

Mit dem 25-stöckigen Bürogebäude **22E 41st Street** in New York City hat *hausInvest* im Mai 2018 für etwa 287,4 Millionen Euro erneut ein Premium-Objekt in Nordamerika erworben. Das 2001 errichtete Gebäude zählt zu den wenigen neueren am begehrten Standort Midtown Manhattan und ist nur drei Blocks vom New Yorker Wahrzeichen Grand Central Terminal gelegen. Für die gesamte Mietfläche von knapp 37.000 Quadratmetern besteht ein Mietvertrag über 30 Jahre mit einem medizinischen Zentrum der New York University. Sämtliche Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung werden dabei vom Mieter getragen. Das Gebiet wird durch die öffentliche Hand und private Investoren umfangreich weiterentwickelt, sodass unsere Anleger nicht nur von den Mieterträgen, sondern auch von künftigen Wertsteigerungen profitieren können.

Seit November 2018 gehört mit dem **The National** in Chicago ein weiteres Landmark-Gebäude in den USA zum Fonds. Das Bürogebäude mitten im Central Business District von Chicago wurde für etwa 174,3 Millionen Euro erworben. Nachdem es vom Vorbesitzer 2017 umfassend modernisiert und mit einem Mehrmieterkonzept repositioniert wurde, erwirtschaftet das Objekt einen verlässlichen Cashflow. Es ist zu 88 Prozent an 28 Unternehmen vermietet. Das Assetmanagement plant, die Immobilie weiter aufzuwerten und für die Nutzer noch attraktiver zu gestalten. Zusätzliches Wertsteigerungspotenzial ergibt sich aus der wachsenden Attraktivität der Metropolregion Chicago: Der Immobilienmarkt im Zentrum profitiert vom starken Zuzug aus dem Umland. Gleichzeitig lassen zahlreiche Umwandlungen von Büro- zu Hotel- und Wohnnutzungen das Büroflächenangebot kleiner werden.

Auch im Heimatmarkt Deutschland hat *hausInvest* weitere Objekte erworben. Beim Kauf des gemischt genutzten Gewerbebeparks **VISIO** im Münchner Westend war die Standortqualität ein entscheidendes Kriterium: Das Objekt verfügt insbesondere durch seine sehr gute innerstädtische Gewerbelage und eine perspektivisch urbane Nutzung über erhebliche Zukunftspotenziale.

Das im August 2018 erworbene **Uhland Carré** in der Stuttgarter Innenstadt überzeugt durch seine attraktive Mieterstruktur an einem stark nachgefragten innerstädtischen Standort: Der Gebäudekomplex unweit des Schloss- und des Charlottenplatzes mit seiner Mietfläche von insgesamt etwa 51.600 Quadratmetern ist nahezu voll vermietet. Zusätzlich zu den Büroflächen verfügt er im Erdgeschoss über diverse Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomieeinrichtungen.

Im September 2018 ging der im Bau befindliche Omniturm in der Frankfurter Innenstadt in den Fonds über. Das Büro- und Wohnhochhaus wird im dritten Quartal 2019 fertiggestellt sein. Als Hybridhochhaus ist es für eine breit diversifizierte Mieterstruktur konzipiert; von den mehr als 54.000 Quadratmetern Mietfläche werden circa 44.200 Quadratmeter auf flexibel teilbare Büroflächen, 8.200 Quadratmeter auf 147 hochwertige Mietwohnungen und 1.700 Quadratmeter auf Restaurant- und Eventflächen entfallen.

Zum Jahresbeginn 2019 markierte der Kauf des im Bau befindlichen Bürohochhaus-Komplexes **Tripla Workery** in Helsinki unseren Wiedereinstieg in den finnischen Markt. Finnlands Bruttoinlandsprodukt hat sich in den letzten Jahren überdurchschnittlich gut entwickelt, die Prognosen sind weiterhin positiv, und die Bevölkerung von Helsinki soll bis 2030 um 11,8 Prozent wachsen. Dieses dynamische Marktumfeld bildet den Rahmen für Finnlands derzeit größtes Stadtentwicklungsprojekt, in dem der Stadtteil Pasila zu einem Geschäfts- und Entertainment-Zentrum weiterentwickelt wird. Unsere Immobilie besteht aus dem 17-stöckigen Workery West mit 21.250 Quadratmetern Mietfläche und dem aus zwei 15-stöckigen Gebäuden bestehende Workery East mit 28.250 Quadratmetern. Die Durchschnittslaufzeit aller bereits abgeschlossenen Verträge beträgt zwölf Jahre. Durch die flexiblen Flächenzuschnitte der Büroetagen ist auch eine kleinteilige Vermietung möglich, wodurch alle Bedürfnisse des Marktes bedient werden können.

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum acht Immobilien aus dem Fonds veräußert. Ein überzeugendes Beispiel dafür, wie durch Modernisierung und Repositionierung auch für eine rund 20 Jahre alte Immobilie eine deutliche Wertsteigerung erzielt werden kann, ist der Verkauf des 110 Meter hohen Büroturms **Eurotheum** in Frankfurt im Dezember 2018. Das Gebäude im Zentrum der Finanzmetropole war bis 2015 Sitz der Europäischen Zentralbank (EZB). Nach Auszug der EZB wurde es auf ein Mehrmieterkonzept umgebaut sowie technisch umgerüstet. Auf 31 Stockwerken und rund 23.000 Quadratmetern ist es inzwischen langfristig voll vermietet. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt im Juni 2019.




Darüber hinaus konnten weitere Verkaufsoportunitäten genutzt werden. Dazu zählt unter anderem die Büroimmobilie **Viale Fulvio Testi** in Mailand. Das voll vermietete Objekt mit etwa 16.400 Quadratmetern Mietfläche befand sich seit 2007 im Portfolio. Ebenfalls in Mailand wurde das Bürogebäude **Fastweb** verkauft, das bislang an das gleichnamige italienische Telekommunikationsunternehmen vermietet war. Der neue Besitzer plant eine vollständige Neuentwicklung der zuletzt 2005 revitalisierten Immobilie.

Auch der Bürokomplex **Athene Place** in London erzielte aufgrund der hohen Nachfrage nach Büroimmobilien in Premiumlage ein sehr gutes Verkaufsergebnis. Das Objekt, das sich seit 2008 im Portfolio befand, wurde im Juni 2018 veräußert.

Für die Büroimmobilie **Cambium** in Hamburg konnte im September 2018 mit rund 47 Millionen Euro ein Verkaufspreis erzielt werden, der einiges über dem letzten Verkehrswert von rund 41 Millionen Euro lag.



Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)		
				
Nr.	5	13	16	
Objektname	Omniturm	Uhland Carré	Visio	
PLZ / Ort	60311 Frankfurt am Main	70182 Stuttgart	80687 München	
Straße	Große Gallusstr. 16 – 18 / Neue Mainzer Str. 40, 42	Archivstr. 14 – 16 / Charlottenstr. 11 / Olgastr. 18, 20, 24 ...	Landsberger Str. 159 – 175	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche	i.B. / B: 85, W: 10	B: 90	E: 100	
Nutzfläche in m ²	54.289 ³	51.591	54.948	
Investitionsart	indirekt	direkt	direkt	
Gesellschaft	Omniturm Verwaltungs- gesellschaft S.a r.l.	-	-	
Adresse der Gesellschaft	2540 Luxembourg 25, rue Edward Steichen	-	-	
Beteiligungsquote	94,896 %	-	-	
Verkehrswert der Immobilie bei Erwerb in €	619.670.880,00 ⁵	234.450.000,00	148.100.000,00	
Kaufpreis Immobilie in €	-	231.400.000,00	147.000.000,00	
Kaufpreis Beteiligung in €	277.002.850,58	-	-	
Anschaffungsnebenkosten in €	13.559.617,60 ⁴	14.298.130,50	6.891.841,53	
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	4,90 %	6,18 %	4,69 %	
Voraussichtliche Abschreibungen in Jahren	10	10	10	
Übergang Nutzen und Lasten	14. September 2018	25. Oktober 2018	29. Mai 2018	
Datum Kaufvertrag	14. September 2018	27. Juli 2018	29. Dezember 2017 / 29. März 2018	

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurs GBP / EUR 01.06.2018 = 0,8796.

Umrechnungskurs USD / EUR 29.05.2018 = 1,15675.

Umrechnungskurs USD / EUR 14.11.2018 = 1,12825.

³ Fläche laut Planung.






⁴ Kaufpreis und Anschaffungsnebenkosten laut Planung.

⁵ Darstellung Verkehrswert mit 94,896 % aufgrund anteiligen Kaufs der Immobilien-Gesellschaft.

⁶ Die CRI Maahiset OY hält jeweils 0,1 % an Triplan Stoge Ky, Pasilan Feskari Ky und Triplan Torni 1 KY.

⁷ Die Gesellschaft wurde am 28. November 2018 gegründet.



Finland (€)				USA (\$ umgerechnet in €) ²	
					
76		77	78	89	90
Workery West 00520 Helsinki		Workery East Feskari 00520 Helsinki	Workery East Stoge 00520 Helsinki	The National IL 60603 Chicago	222 E 41st Street NY 10017 New York
Firdonkatu 2 i.B. / B: 100 21.279 ³ indirekt		Ratapihantie 6 i.B. / B: 100 14.382 ³ indirekt	Ratapihantie 6 i.B. / B: 100 13.875 ³ indirekt	125 South Clark Street B: 100 53.990 indirekt	41st Street B: 100 36.598 indirekt
Triplan Torn 1 Ky 00130 Helsinki Pieni Roobertinkatu 9 100,00 % ⁶ 130.750.000,00 -	CRI Maahiset OY 00130 Helsinki Pieni Roobertinkatu 9 100,00 %	Pasilan Feskari Ky 00130 Helsinki Pieni Roobertinkatu 9 100,00 % ⁶ 92.700.000,00 -	Triplan Stoge Ky 00130 Helsinki Pieni Roobertinkatu 9 100,00 % ⁶ 92.000.000,00 -	CR-Chicago 125 South Clark Street LLC New York, NY 10020 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor 100,00 % 174.783.957,46 174.252.160,43	CR 222 E 41 New York LLC New York, NY 10005 48 Wall Street, 27th Floor 100,00 % 290.555.435,49 287.443.267,78
69.505.000,00 2.780.000,00 ⁴ 4,00 % 10 20. Dezember 2018	- ⁷ - - - ⁷	56.202.500,00 2.019.000,00 ⁴ 3,59 % 10 20. Dezember 2018	57.402.500,00 2.005.000,00 ⁴ 3,49 % 10 20. Dezember 2018	- 4.424.525,70 2,54 % 10 14. November 2018	- 5.572.507,02 1,94 % 10 29. Mai 2018
20. Dezember 2018	- ⁷	20. Dezember 2018	20. Dezember 2018	5. November 2018	25. Mai 2018



Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten Deutschland (€)



	Nordring	Cambium	Innovapark
Objektname	Nordring	Cambium	Innovapark
PLZ/Ort	63067 Offenbach	20097 Hamburg	65843 Sulzbach
Straße	Nordring 144/ Goethering 60	Nagelsweg 33, 35	Limespark 2
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche	S: 100	B: 100	B: 100
Nutzfläche in m ²	0	13.535	20.788
Investitionsart	direkt	direkt	direkt
Gesellschaft	-	-	-
Adresse der Gesellschaft	-	-	-
Beteiligungsquote	-	-	-
Verkehrswert der Immobilie bei Verkauf in €	2.100.000,00	40.900.000,00	53.500.000,00
Verkaufspreis Immobilie in €	2.450.000,00	47.480.000,00	60.500.000,00
Verkaufspreis Beteiligung in €	-	-	-
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung in €	350.000,00	6.580.000,00	7.000.000,00
Verkaufsnebenkosten in €	41.041,00	520.047,02	1.821.070,94
Übergang Nutzen und Lasten	4. April 2018	1. September 2018	29. November 2018
Datum Kaufvertrag	2. Oktober 2017	29. Juni 2018	1. Oktober 2018




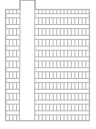

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurs GBP / EUR 01.06.2018 = 0,8796.

Umrechnungskurs USD / EUR 29.05.2018 = 1,15675.

Umrechnungskurs USD / EUR 14.11.2018 = 1,12825.



Niederlande (€)		Großbritannien (£ umgerechnet in €) ²		Italien (€)	
					
Twin Towers		Irdeto	Athene Place	Fastweb	Torre Alfa
1077 ZZ Amsterdam		2132 LS Hoofddorp	London EC4A 3BQ	20126 Mailand	20097 San Donato Milanese
Strawinskylaan		Taurusavenue 105	66 - 73 Shoe Lane	Viale Fulvio Testi 280	Via dell'Unione Europea 6
2001 - 2041 / 2501 - 2631					
S: 100		B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
0		9.229	13.775	16.415	20.939
direkt		direkt	direkt	indirekt	indirekt
-		-	-	Lacerta Immobiliare S.r.l. in Liquidazione	Alfa S.r.l.
-		-	-	20122 Mailand	20122 Mailand
-		-	-	Corso Europa 2	Corso Europa 2
18.150.000,00		32.480.000,00	116.302.864,94	100,00 %	100,00 %
18.160.000,00		36.700.000,00	114.824.920,42	38.000.000,00	56.150.000,00
-		-	-	38.200.000,00	55.700.000,00
-		-	-	-	-
10.000,00		4.220.000,00	-1.477.944,52	200.000,00	-450.000,00
229.603,83		858.190,56	2.015.589,31	585.200,00	793.400,00
16. Mai 2018		30. Juli 2018	1. Juni 2018	28. September 2018	20. März 2019
8. November 2016 / 25. April 2018		30. Juli 2018	15. November 2017	6. Juli 2018	27. Dezember 2018



Bauvorhaben

Der frühzeitige Einstieg in Bauvorhaben eröffnet uns die Möglichkeit, das gesamte Konzept einer Immobilie mitzugestalten. So ist unser Assetmanagement von Beginn an direkt in die Entwicklung zukunftsgerechter Nutzungsformen und

in die Umsetzung aller Nachhaltigkeitsziele eingebunden. Parallel dazu halten wir unsere Bestandsimmobilien durch eine kontinuierliche Erweiterung, Modernisierung und gegebenenfalls Repositionierung kontinuierlich auf dem neuesten Stand.

Bauvorhaben im Überblick

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2018 / 2019	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ²	Fertigstellung
Im Berichtszeitraum fertiggestellte Liegenschaften im Bestand			
Deutschland			
Frankfurt, Eurotheum	B	22.920	2. Quartal 2018
Heidelberg, Star Inn Premium Hotel & Suites Premium	H	11.308	2. Quartal 2018
Mannheim, NH Mannheim	H	9.544	1. Quartal 2019
Mannheim, niu Square	H	4.152	1. Quartal 2019
Frankfurt, niu Charly	H	4.393	1. Quartal 2019
Großbritannien			
London, Westfield Phase II	E	66.778	2. Quartal 2018
USA			
Miami, 800 Lincoln Road ²	E	3.141	4. Quartal 2018

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2018 / 2019	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ² geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
Im Bestand befindliche Liegenschaften / Mit Bauabsicht erworben			
Deutschland			
Hamburg, Burstah Ensemble	i.B. / B, E	6.570	4. Quartal 2022
Hamburg, Burstah Ensemble	i.B. / B, E	10.413	4. Quartal 2022
Hamburg, Burstah Ensemble	i.B. / H	8.922	4. Quartal 2022
Hamburg, Burstah Ensemble	i.B. / W	5.852	4. Quartal 2022
Italien			
Segrate, Le Quattro Porte	i.B. / B	35.614	4. Quartal 2019
Österreich			
Wien, DC Tower 2	i.B. / B, W	51.896	1. Quartal 2023
Wien, DC Tower 3	i.B. / S	8.700	1. Quartal 2023
Polen			
Warschau, J44	i.B. / B, E	33.283	3. Quartal 2020
Tschechische Republik			
Prag, Na Prikope ²	i.B. / B, E	15.940	1. Quartal 2022
Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand			
Deutschland			
Frankfurt, niu Coin	i.B. / H	4.152	2. Quartal 2020
Frankfurt, One Forty West Hotel ²	i.B. / H	23.799	3. Quartal 2020
Frankfurt, One Forty West Wohnen ²	i.B. / W	8.749	3. Quartal 2020
Frankfurt, One Forty West Wohnen ²	i.B. / W	7.623	3. Quartal 2020
Hamburg, Gerhof	i.B. / E, B	10.289	4. Quartal 2019
Frankfurt, Omniturm ²	i.B. / B, W	54.288	3. Quartal 2019
Niederlande			
Amsterdam, 2 Amsterdam ²	i.B. / B, H, T	35.855	4. Quartal 2021
Im Bau befindliche Liegenschaften / Schwebende Geschäfte			
Deutschland			
Wiesbaden, Intercity Hotel	i.B. / H	8.492	4. Quartal 2020
Frankfurt, Terra	i.B. / H	8.938	1. Quartal 2024

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien.

Stand: 31. März 2019.



Ein aktuelles Beispiel für diese vorausschauende Weiterentwicklung einer Immobilie ist das Einkaufszentrum Westfield in London, das seit einem Jahrzehnt zum *hausInvest*-Portfolio zählt. Seit dem Abschluss der Erweiterungsarbeiten im Oktober 2018 ist es das größte Shopping-Center Europas. Die Fläche wurde um 70.000 Quadratmeter auf beeindruckende 266.000 Quadratmeter erweitert und umfasst nun 450 Geschäfte. Die Infrastruktur des Gebäudes wird weiterhin regelmäßig an Trends, Kaufverhalten und Kundenwünsche angepasst, um sich auch zukünftig auf dem Markt zu behaupten.

Den Weg einer umfassenden Neupositionierung gehen wir dagegen bei den Twin Towers in Amsterdam, die sich seit 20 Jahren im *hausInvest*-Portfolio befinden. Im November 2018 haben wir gemeinsam mit einem Partner, dem Projektentwickler Provast, den Grundstein zur Umwandlung in ein gemischt genutztes Gebäude gelegt. Unter dem neuen Namen 2 Amsterdam wird das Ensemble künftig aus einem Büroturm mit 20.000 Quadratmetern Mietfläche und 376 Tiefgaragenstellplätzen sowie einem Hotelurm mit einem Vier-Sterne-Innside By Meliá Hotel mit 328 Zimmern bestehen. Beide Türme werden durch eine Grünfläche miteinander verbunden und sollen das internationale Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) in der Kategorie Excellent erhalten. Die Immobilie ist auf die wachsende Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in der Amsterdamer Financial Mile zugeschnitten. Das hochwertige Hotelangebot und die für die Öffentlichkeit zugängliche Skybar mit Panoramablick über Amsterdam werden die Standortattraktivität im Geschäftsviertel Zuidas weiter erhöhen.

Neben dem Omniturm in Frankfurt und dem Tripla Workery in Helsinki befindet sich auch das Hybridhochhaus One Forty West in Frankfurt im Bau. Als Teil des Senckenberg-Quartiers zwischen Bockenheim und Westend ist es ein städtebauliches Zukunftsprojekt und wird von Commerz Real gemeinsam mit dem Projektentwickler Groß & Partner errichtet. Auf 41 Obergeschossen und einer Fläche von 52.000 Quadratmetern wird das One Forty West ein 4-Sterne-Plus-Hotel sowie 187 Miet- und Eigentumswohnungen beherbergen. Im März 2018 wurde die Baugenehmigung für den 140 Meter hohen Wohn- und Hotelurm erteilt, bis September 2019 soll der Rohbau abgeschlossen sein. Die ersten Bewohner können voraussichtlich im Herbst 2020 einziehen, die Fertigstellung der unterhalb der Wohnebenen gelegenen Hotelflächen ist für den Sommer 2020 geplant. Das Hotel wird von der spanischen Meliá Gruppe betrieben, mit der ein Mietvertrag über 25 Jahre abgeschlossen wurde.

Vermietungsmanagement

Langfristige Vermietungen, eine ausgewogene Mieterstruktur und ein vielfältiger Branchenmix schaffen die Voraussetzung für kontinuierlich planbare Mieterträge für *hausInvest*.

94,3%

Vermietungsquote

Die Vermietungsquote liegt zum 31. März 2019 bei 94,3 Prozent, was dicht an das außergewöhnlich hohe Niveau des Vorjahres heranreicht. Dies ist das Ergebnis eines aktiven Vermietungsmanagements und einer intensiven Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen unserer rund 2.300 Mieter.

Vermietungsaktivitäten

Im April 2018 wurde die Vollvermietung des Büro- und Geschäftshauses Börsenstraße 2-4 in Frankfurt erreicht. Die American Chamber of Commerce in Germany und ein weiterer Mieter aus der Finanzbranche haben jeweils etwa 550 Quadratmeter Bürofläche mit Vertragslaufzeiten von zehn Jahren angemietet. Für die Einkaufsflächen konnten wir im August 2018 das Hamburger Modeunternehmen Closed als neuen Mieter gewinnen. Auf rund 250 Quadratmetern präsentiert sich Closed erstmalig in der Finanzmetropole.

Die Büroimmobilie Cap Sud bei Paris wurde nach dem Auszug des bisherigen Hauptmieters im Jahr 2017 von Grund auf modernisiert und in ein modernes Business Center mit einem neuen Lobby- und Servicekonzept umgewandelt. Bereits im Mai 2018 wurden hier 2.500 Quadratmeter neu vermietet, darunter knapp 1.200 Quadratmeter an die Gastronomieketten O'Tacos.

Im Juni 2018 konnten in der Büroimmobilie Europalaan 40/Beneluxlaan 1010 im niederländischen Utrecht zwei Vollvermietungen realisiert werden. Etwa 7.100 Quadratmeter wurden für zehn Jahre an ABN AMRO Commercial Banking vermietet.

Nach Abschluss der umfassenden Modernisierung ist die Büro- und Einzelhandelsimmobilie 180 Great Portland Street im Londoner Westend nun voll vermietet. Im Juli 2018 sind die neuen Büronutzer, wie die Talentmanagement-Agentur James Grant, der Projektentwickler und Investor Quintain sowie das Kommunikationsberatungsunternehmen Sard Verbinnen & Co eingezogen.

Für das Bürogebäude Le Quattro Porte in Segrate bei Mailand wurde im August 2018 ein neuer Mietvertrag über 24.300 Quadratmeter an den Bestandsmieter IBM ausgehandelt. Derzeit befindet sich die Immobilie im Umbau zu einem Multi-Tenant-Gebäude mit neuen Allgemeinflächen und einer optimierten Gebäudeeffizienz. Ein öffentliches



Café und Services wie beispielsweise Pay-per-Use-Meetingräume werden die Attraktivität für Mieter zukünftig weiter erhöhen. In der Büroimmobilie Edison Business Centre in Sesto San Giovanni, ebenfalls in der Metropolregion Mailand gelegen, wurden im Oktober 2018 etwa 13.000 Quadratmeter vermietet. Unter anderem hat der Bestandsmieter Heineken seine Mietfläche auf 7.100 Quadratmeter erweitert. Im Dezember 2018 wurden weitere 1.200 Quadratmeter an Optimo Next, einen Anbieter digitaler Dokumentenmanagement-Systeme, vermietet.

Nach dem Auszug der bisherigen Büromieter im Sommer 2018 konnten wir im Geschäftshaus Gerhof in Hamburg bereits im November 2018 wieder den gesamten Bürobereich neu vermieten. Über 6.000 Quadratmeter Bürofläche sowie Tiefgaragenstellplätze und ein Terrassenbereich werden zukünftig von einem Anbieter flexibler Arbeitsflächen genutzt. Die neuen Arbeitsflächen werden voraussichtlich im Sommer 2020 fertiggestellt sein.

Im Bürokomplex Charles Square Center in Prag wurden im Februar 2019 insgesamt 6.700 Quadratmeter neu vermietet, davon ein Großteil an den Tabakkonzern Phillip Morris, der sein bestehendes Mietverhältnis verlängert und zusätzliche 600 Quadratmeter angemietet hat. Damit sind nunmehr die Büros zu 100 Prozent sowie die Einzelhandelsflächen zu 96 Prozent vermietet. Voraussetzung dafür waren die Repositionierung des Objekts mit kleinteiligerer Vermietung und eine grundlegende technische Modernisierung nach dem Auszug des ehemaligen Hauptmieters.

Restlaufzeiten der Mietverträge

Laufzeiten länger als

3 Jahre		73,7%
5 Jahre		45,8%
10 Jahre		24,8%

Stand: 31. März 2019.

Insgesamt gelang es dem *hausInvest*-Assetmanagement zum Stichtag 31. März 2019 für Flächen mit einem Gesamtvolumen von rund 246.000 Quadratmetern neue Mietverträge abzuschließen oder bestehende Verträge zu verlängern.

Mietstruktur

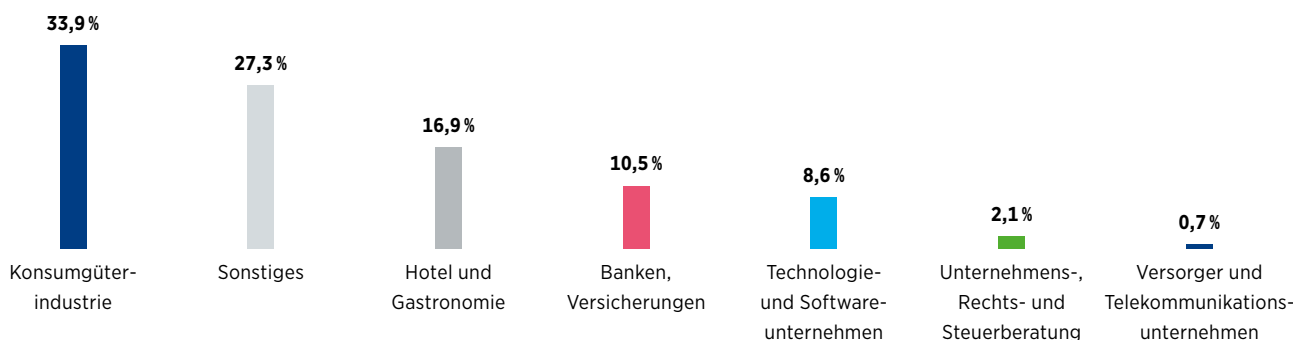
Per 31. März 2019 weist *hausInvest* weiterhin eine relativ gleichmäßige Verteilung der Mietvertrags-Restlaufzeiten auf. Zum Stichtag liefen 73,7 Prozent der Mietverträge länger als drei Jahre und 45,8 Prozent länger als fünf Jahre. 24,8 Prozent der Verträge laufen frühestens im Jahr 2028 aus. Auch hinsichtlich der Branchenverteilung ist *hausInvest* breit aufgestellt und damit weitgehend unabhängig von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige.

Auslauf der Mietverträge

unbefristet		0,0%
2019		6,0%
2020		10,1%
2021		10,2%
2022		10,1%
2023		17,8%
2024		6,6%
2025		4,6%
2026		4,5%
2027		2,7%
2028		2,6%
2029		24,8%

Stand: 31. März 2019.

Branchenverteilung der Mieter nach Nettokaltmieten¹



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Auf Basis der Mieterträge.
Stand: 31. März 2019.



Renditen und Bewertung

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2018 / 2019¹

in %

Vollkonsolidierter Ansatz (Direkt-Investments und Beteiligungen)	D	GB	NL	F	A	P	I	E	LU
I. Immobilien									
Bruttoertrag	4,2	6,1	5,5	5,0	5,0	10,3	7,1	7,6	6,6
Bewirtschaftungsaufwand	-0,9	-4,2	-3,2	-1,1	-0,7	-6,3	-2,8	-1,4	-1,2
Nettoertrag	3,3	1,9	2,3	4,0	4,3	3,9	4,3	6,2	5,4
Wertänderung ³	4,8	1,8	4,3	3,4	0,2	1,6	1,2	-1,3	0,8
Immobilienergebnis	8,1	3,7	6,6	7,3	4,5	5,5	5,6	4,9	6,2
Ausländische Ertragsteuern	-0,3	-0,8	0,3	-0,6	0,0	-1,1	-1,3	-1,4	-0,7
Ausländische latente Steuern	-0,7	0,0	-1,2	-0,5	0,0	-0,2	-0,1	-0,7	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	7,1	2,8	5,7	6,2	4,5	4,2	4,2	2,7	5,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand	7,1	2,8	6,2	6,2	4,5	4,2	4,6	2,7	5,5
Währungsänderung	0,0	-1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	7,1	1,6	6,2	6,2	4,5	4,2	4,6	2,7	5,5
II. Liquidität⁴									
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten									
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)									
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ²									
Immobilien	2.858	2.305	421	1.146	157	209	779	139	230
Kreditvolumen	10	34	47	0	0	0	85	0	0
Liquidität									
Fondsvolumen									

Vollkonsolidierter Ansatz (Direkt-Investments und Beteiligungen)	FI	TR	SGP	PL	CZ	USA	AUS	B	Gesamt
I. Immobilien									
Bruttoertrag	0,0	12,9	3,6	3,8	5,4	6,2	8,0	5,5	5,6
Bewirtschaftungsaufwand	0,0	-2,5	-0,6	-0,9	-0,6	-0,9	-1,0	-0,1	-1,9
Nettoertrag	0,0	10,4	3,0	2,9	4,8	5,3	7,0	5,4	3,6
Wertänderung ³	0,0	-11,6	1,2	-1,2	1,4	-1,9	1,2	2,3	2,0
Immobilienergebnis	0,0	-1,3	4,2	1,6	6,3	3,3	8,2	7,7	5,6
Ausländische Ertragsteuern	0,0	-3,0	-0,3	0,0	-0,3	-0,1	-0,7	-0,9	-0,5
Ausländische latente Steuern	0,0	1,7	-0,2	-0,1	0,0	-0,3	-0,9	-1,9	-0,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand	0,0	-2,6	3,7	1,5	6,0	2,9	6,6	4,8	4,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand	0,0	-2,6	3,7	0,8	6,1	2,4	8,4	4,8	4,8
Währungsänderung	0,0	-0,1	-1,6	0,0	0,0	-2,8	-2,6	0,0	-0,6
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	0,0	-2,6	2,0	0,8	6,1	-0,4	5,8	4,8	4,2
II. Liquidität⁴									
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten									
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)									
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ²									
Immobilien	75	132	411	158	233	1.476	100	192	11.020
Kreditvolumen	0	0	0	32	6	547	56	0	817
Liquidität									3.536
Fondsvolumen									13.739

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2018 – 31. März 2019) berechnet.

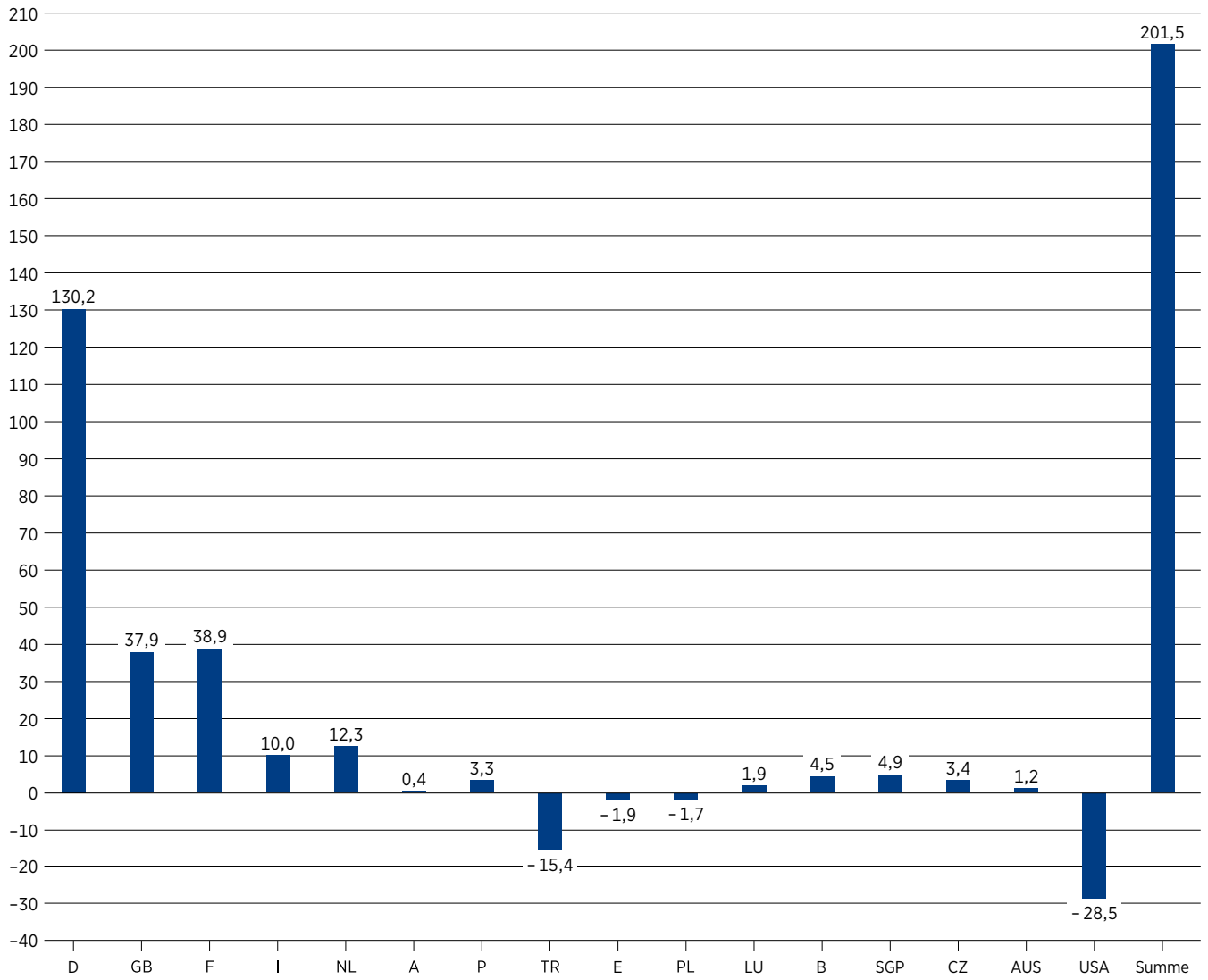
³ Inkl. Verkaufsgewinne / -verluste.

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



Wertänderungen im Berichtszeitraum (je Land)

in Mio. €



Stand: 31. März 2019.



Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement beinhaltet die Steuerung von Mittelbewegungen sowie die Anlage der Überschussliquidität. *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. 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.

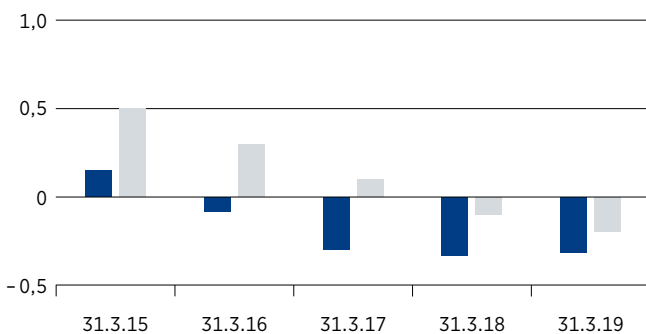
Zusammensetzung der Fondsliquidität

	Mio. €	in % des Fondsvermögens
Tagesgeld	24,99	0,17
Termingeld	2.376,91	16,36
Laufende Konten	551,72	3,80
Ausschüttungskonten	0,72	0,00
Fondsliquidität	2.954,34	20,33
Liquidität in Beteiligungsgesellschaften	457,80	3,15
Bruttoliquidität	3.412,14	23,48
Fondsvermögen	14.532,70	

Stand: 31. März 2019.

Zum Stichtag betrug die Bruttoliquiditätsquote des *hausInvest* 23,48 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

Vergleich Liquiditätsverzinsung *hausInvest* mit 3-Monats-EURIBOR Index¹ (31. März 2015 – 31. März 2019)

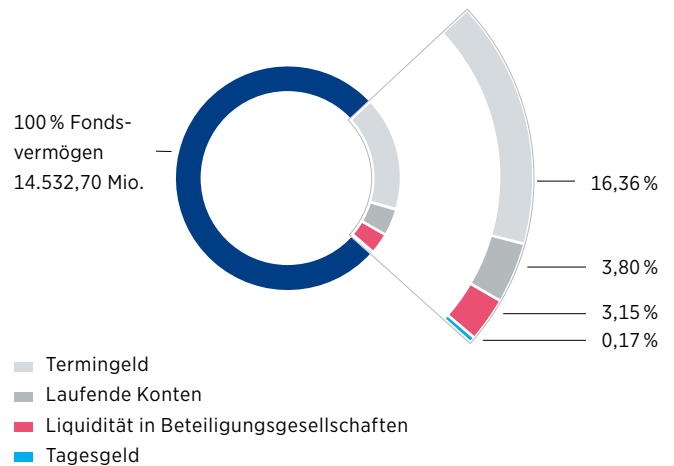


■ 3-Monats-EURIBOR (Mittelwert)
 ■ Liquiditätsverzinsung *hausInvest*

Quelle: Bloomberg, Commerz Real.

¹ Der EURIBOR (Euro InterBank Offered Rate) ist der Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft. Die Grafik zeigt den Mittelwert auf täglicher Basis des 3-Monats-EURIBOR zum 31. März eines Jahres im Vergleich zur Liquiditätsverzinsung von *hausInvest* p. a.

Übersicht Liquiditätsanlagen



Stand: 31. März 2019.



Währungsmanagement

Durch die internationale Streuung der Investitionsstandorte gewinnt das Währungsmanagement zunehmend an Bedeutung. Deutlich wird dies vor allem an den derzeit volatilen Devisenmärkten.

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 den Einsatz von Devisentermingeschäften abgesichert. Zudem werden teilweise Absicherungen durch die Aufnahme von Fremdfinanzierungen in der jeweiligen Landeswährung vor-

genommen. 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 gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 4.405,57 Millionen Euro. Durch Darlehen, Devisentermingeschäfte sowie Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten sind 98,58 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 1,42 Prozent des Fondsvermögens.

98,58%

gesicherte Fremdwährungspositionen
per 31. März 2019

Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

Land	Währung	Nettovermögen in Mio.	Devisentermin- geschäfte in Mio.	Ungesicherte Position		
				in Mio.	in Mio. €	in % des Fondsvermögens
Australien	AUD	84	74	10	7	0,05 %
Kanada	CAD	0	0	0	0	0,00 %
Tschechien	CZK	220	0	220	9	0,06 %
Großbritannien	GBP	2.052	2.035	17	20	0,14 %
Japan	JPY	2.014	2.000	14	0	0,00 %
Polen	PLN	1	0	1	0	0,00 %
Schweden	SEK	31	0	31	3	0,02 %
Singapur	SGD	671	626	45	30	0,20 %
Türkei	TRY	15	0	15	2	0,02 %
USA	USD	1.406	1.255	152	135	0,93 %

Stand: 31. März 2019.

Während des Berichtszeitraumes mit der Commerzbank AG abgeschlossene Währungssicherungsgeschäfte in €

Devisenterminkontrakte	Gesamtvolumen (Verkauf gegen €)	Anzahl Geschäfte (Verkauf gegen €)	Gesamtvolumen (Kauf gegen €)	Anzahl Geschäfte (Kauf gegen €)
CAD	0,00	0	50.000,00	1
GBP	702.000.000,00	24	10.000.000,00	1
SGD	27.000.000,00	1	0,00	0
USD	3.635.500.000,00	96	0,00	0

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 15,54 Prozent der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen.



Finanzierungsmanagement

6,71%

Fremdfinanzierungsquote
per 31. März 2019

Bei einem Gesamtkreditvolumen von 813,63 Millionen Euro, verteilt auf insgesamt 15 Kredite, weist *hausInvest* zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 6,71 Prozent

- bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien - auf. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Bankkredite beträgt 640,44 Millionen Euro. Für diese Kredite an Beteiligungen haftet *hausInvest* in Höhe von 442,16 Millionen Euro aufgrund von Kreditaufträgen gem. § 778 BGB. 23,8 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 76,2 Prozent in Fremdwährung, wobei Kredite in US-Dollar fast 70 Prozent des Gesamtkreditvolumens von *hausInvest* ausmachen.

Übersicht Kredite - Kreditvolumen nach Ländern

	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrswert aller Fonds-Immobilien in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
USA	564.205	32,3	4,1
Italien	85.000	11,6	0,8
Niederlande	66.715	13,7	2,8
Australien	56.138	55,3	2,6
Polen	31.570	17,6	4,3
Deutschland	10.000	0,3	3,5
Gesamt	813.628	6,71	3,5

Stand: 31. März 2019.

Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Ländern

in % des Kreditvolumens

	Unter 1 Jahr	1 - 2 Jahre	2 - 5 Jahre	5 - 10 Jahre	Über 10 Jahre
USA	69,3	-	-	-	-
Italien	10,5	-	-	-	-
Niederlande	-	8,2	-	-	-
Australien	6,9	-	-	-	-
Polen	-	3,9	-	-	-
Deutschland	-	-	1,2	-	-
Gesamt	86,7	12,1	1,2	0,0	0,0



Risikobericht

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

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

1. Risikostrategie

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

2. Risikomanagementprozess

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adressenausfallrisiko

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

Marktpreisrisiko

Zinsänderungsrisiko

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

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

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



Währungskursänderungsrisiko

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

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

Bezüglich der verbleibenden offenen Fremdwährungsposition ist 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 Währungskursicherungskosten für das Immobilienvermögen sind im Stresstest enthalten.

Kursänderungsrisiko (Wertpapiere, Aktien, Derivate etc.)

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

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

Objektwertänderungsrisiko

Originäres Objektwertrisiko

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

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

Operationelles Risiko

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

Geschäftsrisiko

Marktrisiko / geschäftliche Rahmenbedingungen

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

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

Reputationsrisiko

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



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

Liquiditätsrisiko / Finanzierungsrisiko

Liquiditätsrisiko im engeren Sinne

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

Liquiditätsrisiken werden in dem AIF intensiv überwacht und gesteuert. Die Messung erfolgt insbesondere durch das Fondscontrolling, welches wöchentlich einen Liquiditäts-

forecast unter Einbeziehung von Mittelzu- und -abflüssen 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 AIF wird risikoseitig auch quantitativ durch einen monatlichen Liquiditätsstresstest überwacht.

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

Refinanzierungsrisiko

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

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

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	in Mio. €			
	Stand 31.03.2019	Stand 31.03.2018	Stand 31.03.2017	Stand 31.03.2016
Fondsvermögen	14.533	13.197	12.261	10.947
Wert je Anteil (Rücknahmepreis je Anteil) in €	41,81	41,28	41,71	41,46



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

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

Die im Berichtszeitraum getätigten Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden auf Seite 17 - 21 dargestellt.

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum

Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
AUD	36.500.000,00	23.915.165,45	373.638,79	1.464.787,43	-1.091.148,64
GBP	3.957.500.000,00	4.486.729.456,54	45.899.641,12	-2.373.157,75	48.272.798,87
SEK	830.000.000,00	82.958.976,80	3.309.950,85	2.253.520,16	1.056.430,69
SGD	1.102.100.000,00	695.679.322,46	4.247.619,05	242.137,26	4.005.481,79
USD	5.739.500.000,00	4.979.152.399,87	33.404.957,56	1.846.531,88	31.558.425,68
		87.235.807,37	3.433.818,98	83.801.988,39	

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
GBP	109.000.000,00	123.066.104,03	786.528,69	16.915,72	769.612,97
SEK	390.000.000,00	37.035.256,50	527.530,99	0,00	527.530,99
SGD	20.000.000,00	12.780.753,21	13.105,74	0,00	13.105,74
USD	55.000.000,00	48.251.302,40	115.227,96	0,00	115.227,96
		1.442.393,38	16.915,72	1.425.477,66	

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	
AUD	38.000.000,00	23.633.531,01	-552.574,71	570.940,35	-1.123.515,06
GBP	3.471.500.000,00	3.890.842.210,03	-56.298.911,38	-29.962.347,62	-26.336.563,76
JPY	6.000.000.000,00	45.055.920,75	-1.321.205,36	-526.399,26	-794.806,10
SEK	200.000.000,00	19.367.053,70	-90.091,94	0,00	-90.091,94
SGD	2.509.500.000,00	1.569.002.613,76	-28.896.620,48	716.963,22	-29.613.583,70
USD	10.461.000.000,00	8.970.181.718,77	-124.652.397,75	11.818.578,48	-136.470.976,23
		-211.811.801,62	-17.382.264,83	-194.429.536,79	

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
CAD	50.000,00	32.109,23	-7,53	0,00	-7,53
GBP	10.000.000,00	11.719.647,29	-63.956,40	0,00	-63.956,40
SEK	150.000.000,00	14.246.384,77	-80.741,18	0,00	-80.741,18
		-144.705,11	0,00	-144.705,11	



Entwicklung des Sondervermögens

vom 1. April 2018 bis 31. März 2019

in €

I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		13.197.253.183,94
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-97.170.553,64
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹	-95.910.687,83	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²	-1.259.865,81	
2. Mittelzufluss / -abfluss (netto) ³		1.160.471.861,17
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	1.510.205.155,97	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	-349.733.294,80	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		-18.481.579,43
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴		-13.260.730,63
a) bei Immobilien	-9.462.368,02	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-3.798.362,61	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵		303.883.427,33
davon nicht realisierte Gewinne des Geschäftsjahres	386.605.809,64	
davon nicht realisierte Verluste des Geschäftsjahres	-141.540.553,60	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		14.532.695.608,74

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

Fußnoten zur Entwicklung des Sondervermögens

Zu 1 Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag der Endausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der Verwendungsrechnung die Endausschüttung).

Zu 2 Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilsaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilskäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihre Anteile zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilsrückgabe nicht als Mittelabfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.

Zu 3 Die **Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Ausgaben** und die **Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis des Tages, multipliziert mit der Anzahl der zu diesem Datum ausgegebenen beziehungsweise zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge pro Anteil, die als Ertragsausgleich bezeichnet werden, enthalten.

Zu 4 Unter der **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien beziehungsweise Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Des Weiteren werden in dieser Position die Beträge aus der Umbuchung der kumulierten Anschaffungsnebenkosten der im Berichtsjahr veräußerten Immobilien und Beteiligungen vom Kapital in das realisierte Ergebnis ausgewiesen.

Zu 5 Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** sowie die nicht realisierten Gewinne und die nicht realisierten Verluste des Geschäftsjahres sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.



Vermögensübersicht zum 31. März 2019

in €

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien	7.329.910.058,96	50,44	2.089.254.411,60
1. Geschäftsgrundstücke	6.983.049.745,81	48,05	2.089.254.411,60
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	346.860.313,15	2,39	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.790.831.444,91	19,20	870.230.166,60
1. Mehrheitsbeteiligungen	2.575.469.814,11	17,72	870.230.166,60
2. Minderheitsbeteiligungen	215.361.630,80	1,48	0,00
III. Liquiditätsanlagen / Bankguthaben	2.954.343.991,45	20,33	64.245.349,53
1. Bankguthaben	2.954.343.991,45	20,33	64.245.349,53
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	2.545.672.880,25	17,52	1.381.844.491,05
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	157.682.401,64	1,09	76.570.945,19
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	1.831.477.021,20	12,60	1.212.313.081,95
3. Zinsansprüche	3.143.473,87	0,02	1.073.380,52
4. Anschaffungsnebenkosten	136.750.231,33	0,94	40.296.988,54
a) bei Immobilien	97.937.286,28	0,67	17.695.622,29
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	38.812.945,05	0,27	22.601.366,25
5. Andere	416.619.752,21	2,87	51.590.094,85
Summe Vermögensgegenstände	15.620.758.375,57	107,49	4.405.574.418,78
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten	682.129.737,54	4,69	122.914.256,21
1. aus Krediten	173.184.995,59	1,19	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	107.572.679,53	0,74	976.273,48
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	202.406.226,06	1,39	109.284.572,12
4. aus anderen Gründen	198.965.836,36	1,37	12.653.410,61
II. Rückstellungen	405.933.029,29	2,79	120.318.522,51
Summe Schulden	1.088.062.766,83	7,49	243.232.778,72
C. Fondsvermögen	14.532.695.608,74	100,00	4.162.341.640,06

Stand: 31. März 2019.

Umlaufende Anteile (Stück) 347.562.332,181
Anteilwert (Euro) 41,81

Devisenkurse per 28. März 2019 in Euro

Amerikanischer Dollar (USD) 1 Euro = 1,12525 USD
 Britisches Pfund (GBP) 1 Euro = 0,85570 GBP
 Kanadischer Dollar (CAD) 1 Euro = 1,51060 CAD
 Australischer Dollar (AUD) 1 Euro = 1,58700 AUD
 Japanische Yen (JPY) 1 Euro = 124,09825 JPY
 Polnische Szloty (PLN) 1 Euro = 4,29635 PLN
 Schwedische Kronen (SEK) 1 Euro = 10,47625 SEK
 Singapur Dollar (SGD) 1 Euro = 1,52515 SGD
 Südkoreanischer Won (KRW) 1 Euro = 1.279,24050 KRW
 Tschechische Kronen (CZK) 1 Euro = 25,78200 CZK
 Türkische Lira (TRY) 1 Euro = 6,24400 TRY

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019

A. Vermögensgegenstände

in €

I. Immobilien	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Geschäftsgrundstücke	6.983.049.745,81	48,05	2.089.254.411,60	4.830.959.411,60
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	346.860.313,15	2,39	0,00	175.200.000,00
Gesamt	7.329.910.058,96	50,44	2.089.254.411,60	5.006.159.411,60

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 40 – 71 stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Mehrheitsbeteiligungen	2.575.469.814,11	17,72	870.230.166,60	2.116.542.959,80
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	4.555.482.527,77	31,35	2.591.688.838,61	4.205.147.521,38
Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Absatz 3 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00
Bankguthaben / Liquiditätsreserve	447.786.266,46	3,08	178.330.275,39	402.101.433,17
Sonstige Forderungen	143.928.010,41	0,99	35.717.836,52	81.020.995,77
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-640.443.482,83	-4,41	-620.343.482,83	-640.443.482,83
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-1.805.477.021,21	-12,42	-1.212.313.081,96	-1.805.477.021,21
Sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen	-125.806.486,48	-0,87	-102.850.219,13	-125.806.486,48
2. Minderheitsbeteiligungen	215.361.630,80	1,48	0,00	91.868.548,94
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	231.787.500,00	1,59	0,00	111.675.000,00
Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Absatz 3 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00
Bankguthaben / Liquiditätsreserve	10.018.442,82	0,07	0,00	6.364.869,72
Sonstige Forderungen	2.799.985,32	0,02	0,00	2.799.985,32
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-26.000.000,00	-0,18	0,00	-26.000.000,00
Sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen	-3.244.297,34	-0,02	0,00	-2.971.306,10
Gesamt	2.790.831.444,91	19,20	870.230.166,60	2.208.411.508,74

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

III. Liquiditätsanlagen / Bankguthaben	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Tagesgeldanlagen	24.985.392,08	0,17	24.985.392,08	24.985.392,08
2. Termingeldanlagen	2.376.912.152,51	16,36	1.912.152,51	1.912.152,51
Restlaufzeit bis 3 Monate	601.912.152,50	4,14	531.809,22	1.912.152,50
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	473.000.000,00	3,25	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	780.000.000,00	5,37	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	522.000.000,00	3,59	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten	551.723.067,09	3,80	37.347.804,94	90.878.137,57
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	723.379,77	0,00	0,00	0,00
Gesamt	2.954.343.991,45	20,33	64.245.349,53	117.775.682,16

Stand: 31. März 2019.



IV. Sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	157.682.401,64	1,09	76.570.945,19	123.867.753,54
aus Mieten und Umlagen	40.322.302,87	0,28	19.938.016,93	32.075.050,01
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	116.901.629,45	0,80	56.491.280,17	91.334.234,21
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	458.469,32	0,00	141.648,09	458.469,32
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	1.831.477.021,20	12,60	1.212.313.081,95	1.831.477.021,20
3. Zinsansprüche	3.143.473,87	0,02	1.073.380,52	3.142.073,87
aus Tagesgeldanlagen	1.355,38	0,00	1.355,38	1.355,38
aus Termingeldanlagen	3.146,86	0,00	1.746,86	1.746,86
aus Gesellschafterdarlehen	3.138.971,63	0,02	1.070.278,28	3.138.971,63
4. Anschaffungsnebenkosten	136.750.231,33	0,94	40.296.988,54	62.896.118,76
bei Immobilien	97.937.286,28	0,67	17.695.622,29	25.481.356,22
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	38.812.945,05	0,27	22.601.366,25	37.414.762,54
5. Andere	416.619.752,21	2,87	51.590.094,81	190.007.347,94
5.1. Forderungen aus schwebenden Geschäften	51.069.418,00	0,35	0,00	0,00
5.2. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	14.673.856,33	0,10	3.783.164,67	14.673.856,33
Forderungen aus Umsatzsteuer	12.836.574,92	0,09	3.783.164,66	12.836.574,92
Forderungen aus sonstigen laufenden Steuern	1.837.281,41	0,01	0,01	1.837.281,41
5.3. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	29.204,55	0,00	0,00	0,00
5.4. Geleistete Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	108.320.000,00	0,75	0,00	0,00
5.5. Weitere sonstige Vermögensgegenstände	242.527.273,33	1,67	47.806.930,14	175.333.491,61
Forderungen aus Kauf / Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	91.808.047,04	0,63	0,00	91.134.192,59
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	44.375.793,10	0,31	37.363.022,32	43.698.879,51
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	29.084.475,61	0,20	1.624.566,55	10.665.231,06
Forderungen aus Mittelzuflüssen	23.580.548,62	0,16	0,00	0,00
Forderungen aus geleisteten Anzahlungen	12.500.000,00	0,09	0,00	0,00
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	11.837.365,12	0,08	0,00	11.837.365,12
Forderungen Kostenanteile Mieter	8.235.190,39	0,06	0,00	340.277,60
Anteile an Bewirtschaftungsgesellschaften	7.497.145,91	0,05	350.648,59	7.458.382,23
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	6.527.728,20	0,04	6.527.728,20	6.527.728,20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.504.852,41	0,02	0,00	1.245.461,41
Sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	1.519.353,60	0,01	1.456.290,20	1.456.290,20
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	246.646,86	0,00	246.646,86	246.646,86
Sonstige andere Forderungen	1.810.126,47	0,01	238.027,42	723.036,83
Gesamt	2.545.672.880,25	17,52	1.381.844.491,01	2.211.390.315,31

B. Schulden

in €

I. Verbindlichkeiten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. aus Krediten	173.184.995,59	1,19	0,00	163.184.995,59
davon grundpfandrechlich besicherte Kredite	173.184.995,59	1,19	0,00	163.184.995,59
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	107.572.679,53	0,74	976.273,48	102.017.197,51
Erwerb und Bauvorhaben	102.843.956,98	0,71	29.156,90	99.013.622,46
Sicherheitseinbehalte	4.728.722,55	0,03	947.116,58	3.003.575,05

Stand: 31. März 2019.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019

B. Schulden					in €
I. Verbindlichkeiten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland	
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	202.406.226,06	1,39	109.284.572,12	177.475.767,25	
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	65.799.336,37	0,45	44.307.436,83	64.158.960,89	
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	107.716.999,99	0,74	51.793.943,66	87.107.596,51	
Kautionen	28.562.647,07	0,20	13.178.930,56	25.903.037,26	
Lieferungen und Leistungen	327.242,63	0,00	4.261,07	306.172,59	
4. aus anderen Gründen	198.965.836,36	1,37	12.653.410,57	17.478.179,98	
4.1. aus schwebenden Geschäften	50.717.234,07	0,35	0,00	0,00	
4.2. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	1.014.570,97	0,01	1.282.645,50	1.014.570,97	
aus Umsatzsteuer	1.014.570,97	0,01	1.282.645,50	1.014.570,97	
4.3. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	109.391.489,20	0,75	0,00	0,00	
4.4. gegenüber der CRI mbH	13.800.349,63	0,09	0,00	0,00	
aus Fondsverwaltung	11.750.509,58	0,08	0,00	0,00	
aus Umsatzsteuer	1.414.895,23	0,01	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	634.944,82	0,00	0,00	0,00	
4.5. Andere Verbindlichkeiten	24.042.192,49	0,17	11.370.765,07	16.463.609,01	
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	11.190.721,39	0,08	11.190.721,39	11.190.721,39	
aus Mittelrückflüssen	1.988.294,72	0,01	0,00	0,00	
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	1.940.250,00	0,01	0,00	1.940.250,00	
aus Ertragsscheineinlöschungspflicht	723.236,77	0,00	0,00	0,00	
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	580.684,90	0,00	0,00	0,00	
aus Darlehenszinsen	469.529,52	0,00	0,00	469.529,52	
aus Verwahrstellengebühr	259.441,50	0,00	0,00	0,00	
Sonstige andere Verbindlichkeiten	6.890.033,69	0,05	180.043,68	2.863.108,10	
Gesamt	682.129.737,54	4,69	122.914.256,17	460.156.140,33	

II. Rückstellungen	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland	
1. für Herstellungskosten	29.341.082,52	0,20	10.188.507,06	16.679.817,92	
2. für Instandhaltungskosten	16.054.235,47	0,11	6.538.815,29	11.296.517,27	
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	35.310.343,18	0,24	23.798.763,84	31.439.131,50	
4. für Steuern	217.516.209,50	1,50	15.966.844,38	180.264.061,17	
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	123.230.289,44	0,85	0,00	102.913.726,71	
Laufende Steuern	50.016.579,86	0,34	10.773.357,36	35.082.686,72	
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	44.269.340,20	0,30	5.193.487,02	42.267.647,74	
5. für Sonstiges	107.711.158,62	0,74	63.825.591,94	90.027.157,56	
Vermarktungskosten	41.733.801,93	0,29	38.677.955,95	41.679.973,96	
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	19.167.629,69	0,13	1.799.269,25	10.660.476,61	
Abstandszahlungen an Mieter	5.517.637,75	0,04	0,00	4.964.934,32	
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien / Immobilien-Gesellschaften	864.132,84	0,01	149.681,45	141.157,48	
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	550.000,00	0,00	0,00	0,00	
Instandsetzungsrücklagen	122.134,95	0,00	0,00	122.134,95	
Andere sonstige Rückstellungen	39.755.821,45	0,27	23.198.685,29	32.458.480,23	
Gesamt	405.933.029,29	2,79	120.318.522,51	329.706.685,42	

Stand: 31. März 2019.



Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2018/2019 um 1.335,44 Millionen Euro beziehungsweise 10,12 Prozent auf 14.532,70 Millionen Euro. Per Saldo wurden 27.860.039,421 Anteile ausgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 1.160,47 Millionen Euro zu. Am 18. Juni 2018 erfolgte die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2017/2018 in Höhe von 97,17 Millionen Euro beziehungsweise 0,30 Euro pro Anteil.

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Angaben zu den Käufen und Verkäufen befinden sich auf den Seiten 17-21.

A. Vermögensgegenstände

I. Immobilien

Das Immobilienvermögen umfasst zum 31. März 2019 62 direkt gehaltene Immobilien. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Käufe und Verkäufe, der Nachbewertungen der Liegenschaften durch die Bewerter, der Wertänderungen aufgrund der Baufortschritte bei den im Bau befindlichen Immobilien und der Wechselkursänderungen ist das Liegenschaftsvermögen seit dem 31. März 2018 um insgesamt 504,99 Millionen Euro beziehungsweise 7,40 % auf 7.329,91 Millionen Euro gestiegen. Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 40 ff. stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds verfügt zum 31. März 2019 über 48 als Mehrheitsbeteiligungen und zwei als Minderheitsbeteiligungen gehaltene Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt 35 Liegenschaften halten. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 72-77 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 40-71 enthalten.

III. Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsquote gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 KAGB beträgt 19,56 Prozent des Fondsvermögens und liegt somit über der gesetzlichen Mindestliquidität von 5 Prozent. Die Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 621,44 Millionen Euro für Mittel zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe und Bauvorhaben sowie Umstrukturierungen gebunden. Daneben sind 178,23 Millionen Euro für Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate sowie zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung 75,40 Millionen Euro reserviert. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel von insgesamt 139,02 Millionen Euro benötigt. Die freie Liquidität beträgt 12,58 Prozent des Fondsvermögens.

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

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

Zu Nr. 5.5 Weitere sonstige Vermögensgegenstände: Die Forderungen aus Mittelzuflüssen betreffen Anteilscheinverkäufe vom 28. und 29. März 2019.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 6,53 Millionen Euro betreffen die Weiterbelastung von Bau- und Baunebenkosten an unseren Joint Venture Partner White City Acquisitions Ltd, London, aus der Erweiterung der Immobilie Westfield, London.

B. Schulden

I. Verbindlichkeiten

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

Zu Nr. 4.5 Andere Verbindlichkeiten: Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 28. und 29. März 2019.

Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Veräußerungsgewinne

Im Falle der Veräußerung von Immobilien entsteht in einigen Ländern auf Fondsebene eine Veräußerungsgewinnsteuer (Capital Gains Tax - CGT). Per 31. März 2019 bestehen auf Fondsebene auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte der Immobilien 100 Prozent an CGT-Rückstellungen. Damit ist sichergestellt, dass für Veräußerungen von Immobilien, bei deren Verkauf Gewinnsteuern entstehen, bereits die komplette steuerliche Belastung auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte in der Fondsrendite berücksichtigt ist.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2019





Helsinki

Belfast

Liverpool

Großraum
London

Großraum
Amsterdam

Utrecht
Den Haag

Hamburg

Berlin

Warschau

Brüssel

Köln

Düsseldorf/
Mülheim

Schweinfurt

Prag

Luxemburg

Rhein-
Main

Mannheim/
Heidelberg

Raum Regensburg

Großraum Paris

Stuttgart

München

Wien

Toulouse

Girona

Raum Mailand/
Bergamo

Venedig

Bornova (Izmir)

Singapur

Sydney



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2019




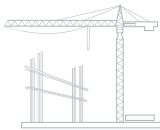

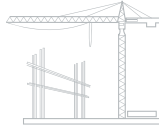
Deutschland (€)



Nr.	1	2	3	
Objektname	Dorotheenstraße	Classicon	Kö 92 a	
PLZ / Ort	10117 Berlin	10117 Berlin	40212 Düsseldorf	
Straße	Dorotheenstraße 33 / Charlottenstraße 42	Leipziger Platz 9	Königsallee 92 a	
Internetadresse				
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 75, E: 15	B: 60, S: 40	B: 60, E: 30
	Art des Grundstücks			
	Grundstücksgröße in m ²	989	2.665	1.671
	Erwerbsdatum	06 / 2002	01 / 2002	12 / 1993
	Haltdauer in Jahren	16,8	17,2	25,3
	Bau-, Umbaujahr	2002	2003	1972, 1993, 1998
	Nutzfläche gesamt in m ²	4.832	11.795	7.069
Nutzfläche Gewerbe in m ²	4.832	9.423	7.069	
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	2.372	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Zeitverlag Gerd Bucerius	Deutsches Spionage Museum	Regus Düsseldorf
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	1,2 %	3,9 %	7,5 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019 in %	0,9 %	12,0 %	27,7 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	3,3	8,9	2,1
	Mieteinnahmen im GJ 2018 / 2019 in Tausend	1.136	2.556	1.956
Gütafter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	1.171 / 1.173	2.767 / 2.769	1.981 / 2.056
	Restnutzungsdauer in Jahren	53 / 53	54 / 54	33 / 33
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	23.800 / 23.900	57.300 / 56.680	38.300 / 36.800
	Mittelwert in Tausend	23.850	56.990	37.550
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung in Tausend	23.850	56.990	37.550
	Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 ³ 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 2018 / 2019 in Tausend			
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend			
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW			26,63	

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



					
4	5	6	7	8	9
Börsenstraße	OmniTurm	Eurotheum	Burstah Ensemble	Gerhof	Burstah Ensemble
60313 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	20457 Hamburg	20354 Hamburg	20457 Hamburg
Börsenstraße 2 - 4 / Börsenplatz 13 - 15 / Rathenauplatz 14	Große Gallusstraße 16 - 18 / Neue Mainzer Straße 40, 42	Neue Mainzer Straße 66 - 68 eurotheum.de	Bohnenstraße	Gerhofstraße 1 - 3	Großer Burstah 3
E: 55, B: 45	i.B. / B, W	B: 80, H: 15	i.B. / B, E	i.B. / B, E	i.B. / B, E
2.182	2.388	1.890	1.317	1.774	1.898
01 / 1995	09 / 2018	07 / 1996	08 / 2015	10 / 2003	08 / 2015
24,2	0,5	22,7	3,6	15,5	3,6
1995	2019 ⁵	2000, 2018	2022 ⁵	2003	2022 ⁵
13.536	54.288 ⁶	22.920	6.570 ⁶	10.289 ⁶	10.413 ⁶
13.536	46.121	22.920	6.570	9.717	10.413
0	8.168	0	0	572	0
ZARA	i.B.	Sol Meliá Deutschland GmbH	i.B.	i.B.	i.B.
0,6%	-	1,7%	-	-	-
5,6%	-	0,0%	-	-	-
4,9	-	6,3	-	-	-
6.627	-	6.952	-	-	-
6.786 / 6.803	24.656 ⁷ / 24.628 ⁷	7.935 / 8.032	2.261 ⁷ / 2.332 ⁷	4.786 / 4.359	3.988 ⁷ / 3.991 ⁷
46 / 46	70 / 70	57 / 52	70 / 70	54 / 55	70 / 70
167.900 / 165.400	645.500 ⁷ / 663.900 ⁷	219.500 ²⁶ / 223.600 ²⁶	61.100 ^{7, 26} / 63.600 ^{7, 26}	93.800 / 94.800	113.650 ^{7, 26} / 109.300 ^{7, 26}
166.650	654.700 ⁷	221.550	62.350 ⁷	94.300	111.475 ⁷
direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt	direkt
100,00%	94,90%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
166.650	523.725	221.550	13.872	94.300	25.815
	645.000		13.872		25.815
	9.746 / 1,5		1.676 / 12,1		3.119 / 12,1
	4.818		625		1.164
	4.928		1.050		1.955
	0		168		312
	9.746		1.061		1.975
	9,5		6,3		6,3

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2019







Deutschland (€)



	10	11	12	
Nr.				
Objektname	Neue Direktion Köln	Seidl Forum	HighLight Towers	
PLZ / Ort	50668 Köln	80335 München	80807 München	
Straße	Konrad-Adenauer-Ufer 3	Karlstraße 64 - 68 / Seidlstraße 21 - 23	Mies-van-der-Rohe-Straße 4 - 10	
Internetadresse	seidlforum.de			
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	B: 90
	Art des Grundstücks			
	Grundstücksgröße in m ²	5.161	6.903	14.570
	Erwerbsdatum	05 / 2016	06 / 2003	03 / 2017
	Halteperiode in Jahren	2,9	15,8	2,0
	Bau-, Umbaujahr	2016	2003	2004
	Nutzfläche gesamt in m ²	22.958	21.903	85.549
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	22.958	21.903	85.549
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	European Aviation Safety Agency	Immobilien Freistaat Bayern	Fujitsu Technology Solutions
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,0 %	0,4 %	0,5 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 - 30.09.2019 in %	0,0 %	17,1 %	9,3 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	16,9	3,4	4,5
	Mieteinnahmen im GJ 2018 / 2019 in Tausend	k.A.	5.318	22.721
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	5.753 / 5.753	5.345 / 5.349	21.237 / 21.188
	Restnutzungsdauer in Jahren	67 / 67	54 / 54	55 / 55
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	145.100 / 144.000	142.700 / 145.900	536.400 / 526.000
	Mittelwert in Tausend	144.550	144.300	531.200
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung in Tausend	144.550	144.300	531.200
	Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 ³ in Tausend	120.658		503.217
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	9.309 / 7,7		22.944 / 4,6
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	6.037		17.613
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	3.272		5.332
	abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019 in Tausend	931		2.294
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	6.591		18.164
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	7,1		7,9
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW				

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



					
13	14	15	16	17	18
Uhland Carré	Theodor-Heuss-Straße	Forum City Mülheim	Visio	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt
70182 Stuttgart	70174 Stuttgart	45468 Mülheim an der Ruhr	80687 München	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt
Archivstr. 14 - 16 / Charlottenstr. 11 / Olgastr. 18, 20, 24..	Theodor-Heuss-Straße 11 / Calwer Straße 26	Hans-Böckler-Platz 1 forum-muelheim.de	Landsberger Straße 159 - 175	Friedenstraße 23 regensburg-arcaden.de	Schrammstraße 5 stadtgalerie-schweinfurt.de
B: 90	E: 55, B: 35	E: 85	E: 100	E: 100	E: 100
18.992	1.345	23.968	44.280	25.223	29.844
10 / 2018	12 / 1993	07 / 2017	05 / 2018	11 / 2002, 08 / 2009, 12 / 2012	08 / 2007
0,5	25,3	1,7	0,9	15,9	11,6
1982, 1987, 1989	1982	1972, 2015	1963, 2003	2002	2009
51.591	4.864	47.105	54.948	36.985	30.939 ^d
48.470	4.864	46.679	54.948	36.985	30.939
3.121	0	426	0	0	0
Allianz	Land Baden-Württemberg	TJX Deutschland	Bauhaus Gesellschaft	Kaufland	C&A
1,0%	1,3%	6,9%	8,9%	1,0%	3,7%
4,4%	7,0%	8,9%	8,2%	4,6%	8,3%
1,7	6,5	3,7	5,5	4,3	5,2
4.035	1.317	8.288	5.835	26.037	11.021
8.931 / 8.907	1.373 / 1.368	8.612 / 8.535	6.119 / 6.100	13.368 / 13.456	8.627 / 8.939
37 / 45	46 / 46	38 / 38	34 / 34	43 / 43	50 / 50
233.600 / 233.200	26.800 / 27.100	128.300 / 126.700	147.800 / 148.900	242.700 / 247.400	159.600 / 160.700
233.400	26.950	127.500	148.350	245.050	160.150
direkt	direkt	direkt	direkt	indirekt	indirekt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	99,99%	75,00%
233.400	26.950	127.500	148.350	245.035	120.113
231.400		126.122	147.000	15.582	126.634
14.298 / 6,2		9.968 / 7,9	6.892 / 4,7	130 / 0,8	2.579 / 2
5.145		8.223	5.145	0	2
9.153		1.746	1.747	130	2.577
451		997	632	13	258
13.847		8.224	6.260	28	43
9,6		8,3	9,2	0,2	0,3

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2019


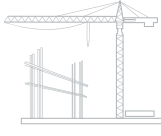
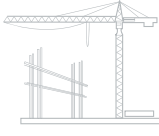
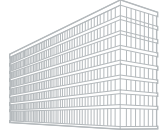

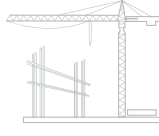
Deutschland (€)



Nr.	19	20	21	
Objektname	Theresien Center	Hotel de Rome	niu Coin	
PLZ / Ort	94315 Straubing	10117 Berlin	60314 Frankfurt am Main	
Straße	Oberer-Thor-Platz 3	Behrenstraße 37 / Hedwigskirchgasse / Französische Straße	Mayfarthstraße 29	
Internetadresse	theresien-center.eu	roccofortehotels.com	niu.de	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E: 75, B: 25	H: 100	i.B. / H
	Art des Grundstücks			
	Grundstücksgröße in m ²	13.176	3.798	1.619
	Erwerbsdatum	06 / 2009	05 / 2007	12 / 2017
	Haltedauer in Jahren	9,8	11,9	1,3
	Bau-, Umbaujahr	2009	2006	2020 ⁵
	Nutzfläche gesamt in m ²	21.817 ⁴	14.385	4.152 ⁶
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	21.817	14.385	4.152
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	TJX Deutschland	Rocco Forte & Family	i.B.
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	21,6 %	0,0 %	-
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019 in %	28,1 %	0,0 %	-
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	3,9	7,3	-
	Mieteinnahmen im GJ 2018 / 2019 in Tausend	3.281	k.A.	-
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	3.111 / 3.002	4.060 / 4.012	1.322 ⁷ / 1.322 ⁷
	Restnutzungsdauer in Jahren	50 / 50	57 / 57	60 / 60
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	44.200 / 45.000	77.700 / 82.100	24.200 ⁷ / 23.040 ⁷
	Mittelwert in Tausend	44.600	79.900	23.620 ⁷
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung in Tausend	44.600	79.900	12.360
	Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 ³ in Tausend	63.480		9.118 ²²
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	1.493 / 2,4		1.707 / 7,5
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	91		1.340
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.402		367
	abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019 in Tausend	149		0 ²³
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	86		1.707
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	0,3		-
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW				

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



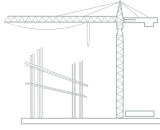


						
	22	23	24	25	26	27
	niu Charly	ONE FORTY WEST	Burstah Ensemble	Adina Apartment Hotel	Star Inn Hotel & Suites Premium	NH Mannheim
	60329 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	20457 Hamburg	20457 Hamburg	69115 Heidelberg	68165 Mannheim
	Niddastraße 60 - 62 niu.de	Senckenberg-anlage 13 - 17 onefortywest.de	Trostbrücke 2	Willy-Brandt-Straße 25 adinahotels.com	Speyerer Straße 7 - 9 starinnhotels.com	Schlachthofstraße 1 nh-hotels.de
	H: 100	i.B. / H	i.B. / H	H: 100	H: 100	H: 100
	1.818 ⁴	2.199	1.351	2.428	8.402	4.083
	06 / 2016	09 / 2016	08 / 2015	12 / 2016	06 / 2017	12 / 2017
	2,8	2,5	3,6	2,3	1,8	1,3
	2019	2020 ⁵	2022 ⁵	2017	2018	2019
	4.393	23.799 ⁶	8.922 ⁶	9.183	11.308	9.544
	4.393	23.799	8.922	9.183	11.308	9.544
	0	0	0	0	0	0
	Novum Hotels West	i.B.	i.B.	Adina Hotels Hamburg Heights	Star Inn Hotels	NH Hoteles
	0,8%	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
	0,0%	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
	19,3	-	-	16,2	18,6	19,2
	k.A.	-	-	k.A.	k.A.	k.A.
	1.463 / 1.465	5.492 ⁷ / 5.533 ⁷	2.528 ⁷ / 2.528 ⁷	2.769 / 2.769	2.554 / 2.554	2.025 / 2.025
	60 / 60	70 / 70	60 / 70	59 / 59	59 / 69	59 / 69
	27.500 / 26.800	116.600 ⁷ / 121.500 ⁷	54.200 ^{7, 26} / 54.200 ^{7, 26}	52.650 / 56.500	43.100 / 43.200	35.400 / 36.600
	27.150	119.050 ⁷	54.200 ⁷	54.575	43.150	36.000
	direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt	direkt
	100,00%	98,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	26.713	1.413	14.352	54.575	43.150	35.413
	21.910	1.413 (fortgeführte AHK)	14.352	46.039	41.552	24.711
	2.288 / 8,5		1.734 / 12,1	3.320 / 7,2	3.100 / 7,5	2.652 / 7,5
	1.594,00		647	2.072	2.064	1.746
	693,00		1.087	1.249	1.036	906
	38,00		173	332	310	44
	2.250,00		1.098	2.933	2.790	2.608
	9,9		6,3	8,9	9,0	9,9

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71.

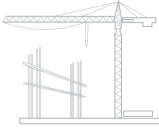
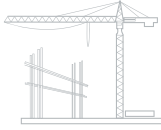
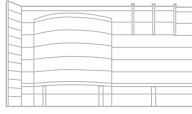



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2019

Deutschland (€)				
				
Nr.	28	29	30	
Objektname	niu Square	Hotel adagio access und ibis budget	ONE FORTY WEST	
PLZ / Ort	68165 Mannheim	80809 München	60325 Frankfurt am Main	
Straße	Seckenheimer Straße 148	Am Oberwiesenfeld 20, 22	Senckenberganlage 13 - 17	
Internetadresse	niu.de	ibis.com	onefortywest.de	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	H: 100	H: 100	i.B. / W
	Art des Grundstücks			
	Grundstücksgröße in m ²	2.421	7.876	981
	Erwerbsdatum	02 / 2018	12 / 2014	09 / 2016
	Haltedauer in Jahren	1,1	4,3	2,5
	Bau-, Umbaujahr	2019	2014	2020 ⁵
	Nutzfläche gesamt in m ²	4.152	9.715	8.749 ⁶
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	4.152	9.715	0
	Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	8.749
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Novum Hotels Süd	Adagio Deutschland GmbH	i.B.
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,0 %	0,0 %	-
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 - 30.09.2019 in %	0,0 %	0,0 %	-
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	19,2	15,3	-
	Mieteinnahmen im GJ 2018 / 2019 in Tausend	k.A.	k.A.	-
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	943 / 943	1.639 / 1.639	3.013 ⁷ / 3.089 ⁷
	Restnutzungsdauer in Jahren	59 / 69	55 / 55	70 / 70
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	15.900 / 16.300	32.800 / 34.700	111.000 ⁷ / 111.200 ⁷
	Mittelwert in Tausend	16.100	33.750	111.100 ⁷
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	98,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung in Tausend	15.750	33.750	58.636
	Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 ³ in Tausend	12.338	26.000	58.636 (fortgeführte AHK)
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	1.225 / 7,8	1.592 / 6,1	1.242 / 2,1
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	773	910	0
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	452	682	1.242
	abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019 in Tausend	20	159	0
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.205	903	1.242
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	9,9	5,7	10 ab Fertigstellung
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW				

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



		Summe Deutschland (€)	Frankreich (€)
			 
31	32		33 34
ONE FORTY WEST 60325 Frankfurt am Main	Burstah Ensemble 20457 Hamburg		Place de Seine 92300 Levallois-Perret
Senckenberg- anlage 13 - 17 onefortywest.de	Hahntrapp		157 Rue Anatole France
			Cap Sud 92120 Montrouge (Paris) 162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy
i.B. / W	i.B. / W		B: 100 B: 100
854	1.159		7.161 2.550
09 / 2016	08 / 2015		08 / 2001 06 / 2008
2,5	3,6		17,6 10,8
2020 ⁵	2022 ⁵		2000 2008
7.623 ⁶	5.852 ⁶		29.257 ⁴ 12.629 ⁴
0	333		29.257 12.629
7.623	5.519		0 0
i.B.	i.B.		Fullsix O Tacos Corporation
-	-		1,5% 49,4%
-	-		2,7% 22,0%
-	-		2,8 1,3
-	-		12.630 1.333
2.413 ⁷ / 2.550 ⁷	1.473 ⁷ / 1.473 ⁷		13.264 / 12.816 3.649 / 3.723
70 / 70	80 / 80		51 / 51 59 / 59
83.600 ⁷ / 84.200 ⁷	41.350 ^{7, 26} / 43.200 ^{7, 26}		222.200 / 224.900 56.700 / 59.000
83.900 ⁷	42.275 ⁷		223.550 57.850
indirekt	direkt		direkt indirekt
98,00%	100,00%		100,00% 100,00%
650	10.962	direkt: 2.323.751 indirekt: 994.173	223.550 57.850
650 (fortgeführte AHK)	10.962		
	1.324 / 12,1		
	494		
	830		
	132	direkt: 6.993 indirekt: 421	
	839	direkt: 72.455 indirekt: 11.145	
	6,3		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2019





Frankreich (€)



	35	36	37	
Nr.	35	36	37	
Objektname	Etoile Saint Honoré	Kléber	Place d'Iéna	
PLZ / Ort	75008 Paris	75116 Paris	75016 Paris	
Straße	21 - 25 Rue Balzac	23 - 25 Avenue Kléber	7 Place d'Iéna / 12 Avenue d'Iéna	
Internetadresse				
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	B: 100
	Art des Grundstücks			
	Grundstücksgröße in m ²	4.846	2.057	4.797
	Erwerbsdatum	02 / 1998	11 / 2009	05 / 2002
	Haltedauer in Jahren	21,1	9,4	16,9
	Bau-, Umbaujahr	1993	1999, 2017	2001
	Nutzfläche gesamt in m ²	28.268 ⁴	11.478	11.827 ⁴
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	28.268	11.478	11.827
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Cushman & Wakefield France	Sfam	Apple France
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	1,0 %	0,0 %	0,4 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 - 30.09.2019 in %	16,2 %	0,0 %	15,2 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,8	5,0	3,0
	Mieteinnahmen im GJ 2018 / 2019 in Tausend	17.718	k.A.	8.864
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	18.424 / 18.352	8.872 / 8.872	8.965 / 8.916
	Restnutzungsdauer in Jahren	44 / 44	56 / 55	52 / 52
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	377.600 / 392.900	197.800 / 205.100	188.620 / 193.700
	Mittelwert in Tausend	385.250	201.450	191.160
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung in Tausend	385.250	201.450	191.160
	Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 ³ in Tausend		117.557	
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		1.324 / 1,1	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend		0	
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		1.324	
	abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019 in Tausend		132	
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		77	
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		0,7	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW				

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



			Summe Frankreich (€)	Großbritannien (£)
				
38	39	40		41
Orange Les Vignes	Espace Saint Georges	Marriott		Mann Island
84100 Orange	31000 Toulouse	95700 Roissy-en-France		Liverpool L3 1EN
ZAC Porte Sud	51 bis Rue du Rempart St. Etienne	Allée du Verger		Strand Street / Mann Island
orange-lesvignes.com	espacesaintgeorges.com	marriott.fr		
E: 100	E: 100	H: 100		B: 100
	Teil- und Volumeneigentum			Erbbaurecht
88.986	15.536	19.019		1.855
12 / 2010	04 / 2010	09 / 2002		06 / 2009
8,3	9,0	16,5		9,8
2010	2006	2002		2011
30.179	12.893 ⁴	16.894		12.967
30.179	12.893	16.894		12.967
0	0	0		0
Stokomani	Casino	Roissy CYBM SAS		Liverpool City Region Combined Authority
23,6%	35,0%	0,0%		0,0%
15,3%	40,2%	0,0%		0,0%
2,6	1,3	13,2		21,4
2.349	2.503	k.A.		k.A.
2.808 / 2.732	3.888 / 4.013	3.241 / 3.241		3.540 / 3.540
41 / 41	51 / 53	33 / 33		62 / 62
35.980 / 33.200	59.400 / 59.800	42.190 / 40.100		52.600 / 53.000
34.590	59.600	41.145		52.800
direkt	direkt	direkt		direkt
100,00%	100,00%	100,00%		100,00%
34.590	59.600	41.145	direkt: 1.136.745 indirekt: 57.850	52.800
36.553	88.223			45.000
1.162 / 3,2	1.536 / 1,7			1.856 / 4,1
308	0			91
854	1.537			1.765
116	153		direkt: 401 indirekt: 0	0
194	153		direkt: 424 indirekt: 0	0
1,7	1,1			0,0

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2019




Großbritannien (£)



Nr.	42	43	44
Objektname	Paternoster House	Paternoster Square	Great Portland Street
PLZ / Ort	London EC4M 7DX	London EC4M 7AG	London W1W 5
Straße	4 Paternoster Square	5 Paternoster Square	170, 180, 190, 196, 200 Great Portland Street
Internetadresse	paternoster london.co.uk	paternoster london.co.uk	180greatportland street.co.uk
Immobilieninformationen*			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 80, E: 20	B: 75, E: 25	B: 85, E: 15
Art des Grundstücks	Erbbaurecht	Erbbaurecht	
Grundstücksgröße in m ²	1.790	721	2.429
Erwerbsdatum	09 / 2001	09 / 2001	09 / 2008
Haltedauer in Jahren	17,5	17,5	10,5
Bau-, Umbaujahr	2003	2003	2007
Nutzfläche gesamt in m ²	7.581	1.898	9.964
Nutzfläche Gewerbe in m ²	7.581	1.898	9.964
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	0
Vermietungs- informationen			
Hauptmieter	Katten Muchin Rosenman UK	Gateley LLP	MJ Mapp
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,1 %	0,4 %	0,0 %
Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019 in %	17,9 %	0,0 %	0,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	3,9	3,7	4,9
Mieteinnahmen im GJ 2018 / 2019 in Tausend	4.133	1.228	4.689
Gutachter- informationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	4.697 / 4.695	1.232 / 1.234	6.179 / 6.179
Restnutzungsdauer in Jahren	54 / 54	54 / 54	58 / 58
Verkehrswert (VKW) in Tausend	84.000 / 84.600	23.400 / 22.850	118.900 / 119.650
Mittelwert in Tausend	84.300	23.125	119.275
Investmentinformationen**			
Investitionsart	direkt	direkt	direkt
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung in Tausend	84.300	23.125	119.275
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 ³ in Tausend			79.500
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP			4.949 / 6,2
davon Gebühren und Steuern in Tausend			3.181
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend			1.768
abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019 in Tausend			206
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend			0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			0,0
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW			

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



			Summe Großbritannien (£)	Summe Großbritannien (€)
				
45	46	47		
Victoria Square Centre Belfast BT1 4QG	Westfield London London W12 7GF	Blackfriars Road London SE1 8NZ		
1, 18 - 22 Victoria Square victoriasquare.com	Ariel Way uk.westfield.com/ london	46 - 49 Blackfriars Road		
E: 100	E: 100	H: 100		
	Erbbaurecht			
64.030	184.935	1.735		
06 / 2004	08 / 2004, 04 / 2016	12 / 2010		
14,8	14,6	8,3		
2008	2008, 2018	2012		
66.500	265.680 ⁸	15.496		
66.500	265.680	15.496		
0	0	0		
House of Fraser	Hennes & Mauritz UK	Accor UK		
5,5%	12,4%	0,0%		
7,6%	16,2%	0,0%		
7,3	4,7	13,1		
16.247	172.455	k.A.		
17.332 / 17.344	175.676 / 175.590	4.986 / 4.986		
49 / 49	54 / 49	53 / 53		
272.400 / 274.000	2.817.000 / 2.796.100	107.100 / 102.900		
273.200	2.806.550	105.000		
indirekt	direkt	direkt		
100,00%	50,00%	100,00%		
273.200	1.403.275	105.000	direkt: 1.787.775 indirekt: 273.200	direkt: 2.089.254 indirekt: 319.271
	253.405 ²¹	65.328		
	15.405 / 6,1	3.363 / 5,1		
	3.500	874		
	11.905	2.489		
	1.412	336	direkt: 1.954 indirekt: 0	direkt: 2.284 indirekt: 0
	13.993	1.149	direkt: 15.142 indirekt: 0	direkt: 17.696 indirekt: 0
	9,2	3,4		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2019

Niederlande (€)





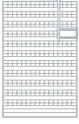


Nr.	48	49	50	
Objektname	Handelsplein	Millennium Tower	2 Amsterdam	
PLZ / Ort	1181 ZA Amstelveen	1043 NX Amsterdam	1077 ZZ Amsterdam	
Straße	Handelsweg 57	Radarweg 29	Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631	
Internetadresse				
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	i.B. / B, H
	Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht
	Grundstücksgröße in m ²	8.631	7.964	6.585 ⁴
	Erwerbsdatum	12 / 2001	07 / 2004	11 / 2015
	Haltedauer in Jahren	17,3	14,7	3,4
	Bau-, Umbaujahr	2004	2004	2021 ⁵
	Nutzfläche gesamt in m ²	14.073	42.023	35.855 ⁶
Nutzfläche Gewerbe in m ²	14.073	42.023	35.855	
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	BAT Nederland	Elsevier	i.B.
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	17,0 %	27,7 %	-
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 - 30.09.2019 in %	0,0 %	3,2 %	-
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,7	2,2	-
	Mieteinnahmen im GJ 2018 / 2019 in Tausend	2.445	5.648	-
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	3.100 / 3.220	7.175 / 7.210	13.280 ⁷ / 13.196 ⁷
	Restnutzungsdauer in Jahren	55 / 55	55 / 55	60 / 60
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	40.820 / 42.150	94.250 / 95.900	217.160 ⁷ / 217.160 ⁷
	Mittelwert in Tausend	41.485	95.075	217.160 ⁷
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung in Tausend	41.485	95.075	144.808
	Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 ³ in Tausend			100.100
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP			61 / 0,1
	davon Gebühren und Steuern in Tausend			0
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend			61
	abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019 in Tausend			6 ⁹
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend			41 ⁹
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			6,6
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		21,04	13,88	

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





**Summe
Niederlande (€)**

					
51	52	53	54	55	
New Babylon, Geb. H	Orion	Europaplein	Courtyard Building	Rijnzathe 16	
2594 AC Den Haag	2132 WT Hoofddorp	3526 KS Utrecht	3528 BD Utrecht	3454 PV Utrecht	
Bezuidenhoutseweg 57 newbabylon.nl	Siriusdreef 30 – 72	Europalaan 40 / Endrachtlaan 1+3	Orteliuslaan 1000	Rijnzathe 16	
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	
Erbbaurecht		Erbbaurecht	Erbbaurecht		
11.434	12.581	8.084	12.151	4.878	
09 / 2010	07 / 1998, 12 / 2001	02 / 1999	12 / 2001	02 / 2004	
8,5	20,9	20,1	17,3	15,1	
2010	1999	2001	2004	2004	
12.023	11.147	16.483	35.724	6.657	
12.023	11.147	16.483	35.724	6.657	
0	0	0	0	0	
Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn	PostNL Pakketten	ABN AMRO Asset	Rijksgebouwen- dienst	Negometrix	
0,0%	22,1%	0,0%	1,5%	41,5%	
0,0%	67,9%	7,8%	1,7%	5,9%	
5,8	1,1	4,3	3,6	1,5	
k.A.	k.A.	k.A.	5.063	371	
2.278 / 2.339	1.999 / 2.155	2.927 / 3.056	6.614 / 6.627	732 / 817	
61 / 61	50 / 50	57 / 57	55 / 55	45 / 55	
40.150 / 40.500	22.470 / 25.010	42.000 / 41.000	92.330 / 92.720	7.690 / 9.370	
40.325	23.740	41.500	92.525	8.530	
direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	
100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	
40.325	23.740	41.500	92.525	8.530	direkt: 343.180 indirekt: 144.808
38.389					
964 / 2,5					
0					
965					
96					direkt: 96 indirekt: 6
136					direkt: 136 indirekt: 41
1,4					
66,00					

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71.







Immobilienverzeichnis zum 31. März 2019

	Belgien (€)	Luxemburg (€)	
			
Nr.	56	57	
Objektname	City Atrium	Président A	
PLZ / Ort	1210 Brüssel	2540 Luxemburg	
Straße	Rue du Progrès 50 - 56	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	
Internetadresse			
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
	Art des Grundstücks		
	Grundstücksgröße in m ²	6.960	4.566
	Erwerbsdatum	12 / 2002	05 / 2007
	Haltedauer in Jahren	16,3	11,9
	Bau-, Umbaujahr	2003	2009
	Nutzfläche gesamt in m ²	47.784	11.416
Nutzfläche Gewerbe in m ²	47.784	11.416	
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Regie de Batiments	Banque Européenne
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,0 %	2,9 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 - 30.09.2019 in %	0,0 %	1,9 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	12,9	3,3
	Mieteinnahmen im GJ 2018 / 2019 in Tausend	k.A.	4.828
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	9.857 / 9.766	4.397 / 4.531
	Restnutzungsdauer in Jahren	54 / 54	60 / 60
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	197.600 / 189.700	79.220 / 78.100
	Mittelwert in Tausend	193.650	78.660
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung in Tausend	193.649	78.660
	Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 ³ 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 2018 / 2019 in Tausend		
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW			

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



		Summe Belgien, Luxemburg (€)		Italien (€)	
					
58	59			60	61
Président B	Président C			Le Quattro Porte	ABB
2540 Luxemburg	2540 Luxemburg			20090 Segrate	20099 Sesto San Giovanni
37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette			Via Circonvallazione Idroscalo	Viale Tommaso Edison 50 / Via Luciano Lama 33
B: 100	B: 100			i. B. / B	B: 100
4.211	4.744			121.099	11.564
05 / 2007	05 / 2007			09 / 2004	06 / 2001
11,9	11,9			14,5	17,8
2009	2009			2004	2001
9.814	12.162			35.614 ^e	27.008
9.814	12.162			35.614	27.008
0	0			0	0
Banque Européenne	Banque Européenne			i.B.	ABB CAP
0,0%	1,0%			-	0,0%
0,0%	1,2%			-	0,0%
3,9	3,3			-	3,2
k.A.	5.524			-	k.A.
3.832 / 3.968	4.654 / 4.801			6.546 / 6.672	5.013 / 5.013
60 / 60	60 / 60			55 / 55	52 / 52
70.000 / 68.600	84.310 / 83.200			77.700 / 78.600	74.800 / 74.500
69.300	83.755			78.150	74.650
indirekt	indirekt			direkt	direkt
100,00%	100,00%			100,00%	100,00%
69.300	83.755	direkt: 0	indirekt: 425.364	78.150	74.650
		direkt: 0	indirekt: 0		
		direkt: 0	indirekt: 0		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2019



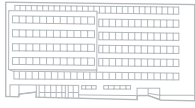

Italien (€)



Nr.	62	63	64	
Objektname	Edison Business Centre, Geb. 1+2	Edison Business Centre, Geb. 3	Oriocenter	
PLZ / Ort	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni	24050 Orio al Serio (Bergamo)	
Straße	Viale Tommaso Edison 110A / 110B	Viale Tommaso Edison 110C	Via Portico 71	
Internetadresse			oriocenter.it	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	E: 100
	Art des Grundstücks			Teileigentum
	Grundstücksgröße in m ²	8.523	3.897	60.275
	Erwerbsdatum	07 / 2007	06 / 2011	06 / 2000, 06 / 2015
	Haltedauer in Jahren	11,7	7,8	18,8
	Bau-, Umbaujahr	2009	2009	2005, 2017
	Nutzfläche gesamt in m ²	25.803	12.889	67.512 ⁴
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	25.803	12.889	67.512
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Heineken Italia	Abbott	L' Innominato
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	15,3 %	62,8 %	1,2 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019 in %	1,9 %	22,5 %	0,5 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	3,3	1,3	3,9
	Mieteinnahmen im GJ 2018 / 2019 in Tausend	2.986	372	33.619
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	4.881 / 4.839	2.440 / 2.423	30.657 / 30.649
	Restnutzungsdauer in Jahren	60 / 60	60 / 60	45 / 45
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	63.000 / 62.700	26.700 / 26.200	440.900 / 441.100
	Mittelwert in Tausend	62.850	26.450	441.000
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung in Tausend	62.850	26.450	441.000
	Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 ³ in Tausend		38.600	79.798 ²¹
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		2.199 / 5,7	2.171 / 2,7
	davon Gebühren und Steuern in Tausend		1.489	19
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		710	2.153
	abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019 in Tausend		219	217
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		475	1.791
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		2,2	8,3
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW			19,27

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



		Summe Italien (€)		Österreich (€)	
					
65	66			67	68
Centro Le Barche 30172 Venezia- Mestre	NH Orio al Serio 24050 Orio al Serio (Bergamo)			Optimum 1020 Wien	Town Town BT 7 1030 Wien
Piazza XXVII Ottobre centrolebarche.com	Via Portico 75 nh-hotel.de			Dresdner Straße 81 - 85 / Traisengasse 1	Erdbergstraße 133 / Thomas-Klestil-Platz 3 towntown.at
E: 100 Erbbaurecht	H: 100			B: 100	B: 100
2.454	7.274			3.337	1.184
01 / 2002	03 / 2008			10 / 2000	01 / 2009
17,2	11,0			18,5	10,2
1996	2008			2000	2009
12.471 ⁴	5.237			17.023	4.625
12.471	5.237			17.023	4.625
0	0			0	0
Coin Srl	NH Italia			Stadt Wien	Soravia Properties GmbH
3,5%	0,0%			12,1%	0,0%
7,1%	0,0%			14,1%	0,0%
4,3	6,6			5,4	2,7
2.674	k.A.			2.203	k.A.
2.535 / 2.579	997 / 997			2.465 / 2.467	667 / 666
38 / 48	49 / 49			51 / 51	60 / 60
36.500 / 38.300	12.800 / 12.600			37.700 / 37.600	11.800 / 11.990
37.400	12.700			37.650	11.895
direkt	direkt			direkt	indirekt
100,00%	100,00%			100,00%	99,90%
37.400	12.700	direkt: 733.200		37.650	11.883
		indirekt: 0			12.618
					315 / 2,5
					0
					315
		direkt: 436			0
		indirekt: 0			0
		direkt: 2.266			0
		indirekt: 0			0,0

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71.



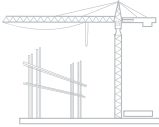



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2019



Nr.	69	70	71	
Objektname	Town Town BT 6	Galaxy 21	DC Tower 2	
PLZ / Ort	1030 Wien	1020 Wien	1020 Wien	
Straße	Erdbergstraße 135 / Thomas-Klestil-Platz 2	Praterstraße 31	Donau-City-Straße 5	
Internetadresse	towntown.at			
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	i.B. / B, W
	Art des Grundstücks			
	Grundstücksgröße in m ²	1.007	1.771	7.309
	Erwerbsdatum	01 / 2009	11 / 1996	04 / 2016
Haltedauer in Jahren	10,2	22,4	3,0	
Bau-, Umbaujahr	2009	2002	2023 ⁵	
Nutzfläche gesamt in m ²	5.215 ⁴	17.809	51.896 ⁶	
Nutzfläche Gewerbe in m ²	5.215	17.809	28.057	
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	23.839	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Bundes- verwaltungsgericht	Republik Österreich	i.B.
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	43,3 %	13,7 %	-
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019 in %	0,0 %	1,3 %	-
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,5	4,3	-
	Mieteinnahmen im GJ 2018 / 2019 in Tausend	k.A.	4.198	-
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	819 / 770	4.583 / 4.542	9.761 ⁷ / 9.786 ⁷
	Restnutzungsdauer in Jahren	60 / 60	53 / 53	70 / 70
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	13.600 / 13.490	77.200 / 75.470	188.300 ⁷ / 202.890 ⁷
	Mittelwert in Tausend	13.545	76.335	195.595 ⁷
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote	99,90 %	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung in Tausend	13.531	76.335	14.950
	Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 ³ in Tausend	13.846		14.950
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	336 / 2,4		1.232 / 8,2
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0		665
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	336		567
	abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019 in Tausend	0		123
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	0		862
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	0,0		7,1
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW				

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

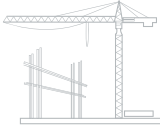


Summe Österreich (€)		Portugal (€)			
					
72		73	74	75	
DC Tower 3		Montijo Retail Park	Forum Algarve	Armazéns do Chiado	
1020 Wien		2870 - 100 Afonsoeiro-Montijo	8000 - 126 Faro	1200 - 094 Lissabon	
Donau-City-Straße 3		Estrada do Pau Queimado	Estrada Nacional 125 km 103	Rua do Carmo 2 / Rua Nova do Almada 114 / Rua do Crucifixo	
			forumalgarve.net	armazensdochiado. com	
i.B. / S		E: 100	E: 100	E: 80, H: 10	
			Teileigentum		
8.704		34.880	36.178	3.145	
04 / 2016		05 / 2009	05 / 2000	12 / 1997	
3,0		9,9	18,9	21,3	
-		2009	2001	1999	
0		20.027 ⁴	26.783	12.767	
0		20.027	26.783	12.767	
0		0	0	0	
i.B.		Conforama Portugal	Zara	FNAC	
-		20,7%	4,0%	0,8%	
-		18,4%	7,2%	29,5%	
-		4,1	2,9	4,6	
-		k.A.	14.070	4.766	
0 / 0		1.114 / 920	8.669 / 8.607	5.006 / 4.187	
- / -		40 / 40	42 / 42	50 / 50	
1.500 / 780		10.700 / 11.200	122.900 / 119.800	80.800 / 84.700	
1.140		10.950	121.350	82.750	
direkt		indirekt	indirekt	direkt	
100,00%		100,00%	100,00% ²⁵	100,00%	
1.150	direkt: 130.085	10.950	121.350	82.750	
1.150	indirekt: 25.415	24.269			
76 / 6,6		1.071 / 4,4			
53		0			
23		1.071			
0	direkt: 123	89			
0	indirekt: 0	7			
0,0	direkt: 862	0,1			
	indirekt: 0				

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71.

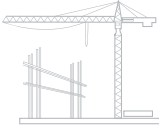
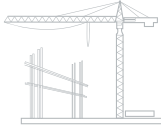




Immobilienverzeichnis zum 31. März 2019

		Summe Portugal (€)	Finnland (€)	
				
Nr.			76	
Objektname			Workery West	
PLZ / Ort			00520 Helsinki	
Straße			Firdonkatu 2	
Internetadresse				
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		i. B. / B	
	Art des Grundstücks			
	Grundstücksgröße in m ²		4.488	
	Erwerbsdatum		12 / 2018	
	Haltedauer in Jahren		0,3	
	Bau-, Umbaujahr		2021 ⁵	
	Nutzfläche gesamt in m ²		21.284 ⁶	
Nutzfläche Gewerbe in m ²		21.284		
Nutzfläche Wohnen in m ²		0		
Vermietungs- informationen	Hauptmieter		i.B.	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		-	
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019 in %		-	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		-	
	Mieteinnahmen im GJ 2018 / 2019 in Tausend		-	
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend		5.868 ⁷ / 5.499 ⁷	
	Restnutzungsdauer in Jahren		60 / 70	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend		134.300 ⁷ / 125.800 ⁷	
	Mittelwert in Tausend		130.050 ⁷	
Investmentinformationen**	Investitionsart		indirekt	
	Beteiligungsquote		100,00 %	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung in Tausend	direkt: 82.750 indirekt: 132.300	68.676	
	Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 ³ 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 2018 / 2019 in Tausend	direkt: 0 indirekt: 89		
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	direkt: 0 indirekt: 7		
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW				

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

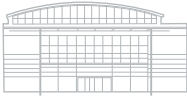


		Summe Finnland (€)		Tschechien (€)	
					
77	78			79	80
Workery East Feskari 00520 Helsinki	Workery East Stoge 00520 Helsinki			Charles Square Center 12000 Prag	Na Prikope 33 11000 Prag 1
Ratapihantie 6	Ratapihantie 6			Karlovo náměstí 10 charles-square-center.com	Na Prikope 33
i. B. / B	i. B. / B			B: 70, E: 30	i.B. / B, E
228	227			4.491	2.460
12 / 2018	12 / 2018			08 / 2007	03 / 2017
0,3	0,3			11,6	2,0
2021 ⁵	2021 ⁵			2002	2021 ⁵
14.382 ⁶	13.875 ⁶			19.803	15.940 ⁶
14.382	13.875			19.803	15.940
0	0			0	0
i.B.	i.B.			#eská	i.B.
-	-			4,5%	-
-	-			3,9%	-
-	-			3,0	-
-	-			k.A.	-
3.978 ⁷ / 4.167 ⁷	3.937 ⁷ / 3.836 ⁷			4.095 / 3.846	5.007 ⁷ / 4.454 ⁷
60 / 70	60 / 70			53 / 53	60 / 60
92.200 ⁷ / 92.400 ⁷	92.700 ⁷ / 90.800 ⁷			69.500 / 68.400	100.200 ⁷ / 92.500 ⁷
92.300 ⁷	91.750 ⁷			68.950	96.350 ⁷
indirekt	indirekt			indirekt	indirekt
100,00%	100,00%			100,00%	100,00%
55.483	56.721	direkt: 0 indirekt: 180.880		68.950	54.168
					54.000
					3.772 / 7,0
					0
					3.772
					357 ¹¹
					2.939 ¹¹
					8,4

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71.



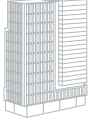



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2019

		Tschechien (€)	Summe Tschechien (€)
			
Nr.		81	
Objektname		Metropole Zlicín	
PLZ / Ort		15521 Prag	
Straße		Řevnická 1	
Internetadresse		metropole.cz	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E: 100	
	Art des Grundstücks		
	Grundstücksgröße in m ²	132.072	
	Erwerbsdatum	05 / 2004	
	Haltedauer in Jahren	14,9	
	Bau-, Umbaujahr	2004	
	Nutzfläche gesamt in m ²	56.446 ⁴	
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	56.446	
	Nutzfläche Wohnen in m ²	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Dynamix Media	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	1,5 %	
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019 in %	14,7 %	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	3,1	
	Mieteinnahmen im GJ 2018 / 2019 in Tausend	14.348	
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	12.413 / 12.839	
	Restnutzungsdauer in Jahren	45 / 45	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	223.900 / 222.800	
	Mittelwert in Tausend	223.350	
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	
	Beteiligungsquote	50,00 %	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung in Tausend	111.675	direkt: 0 indirekt: 234.793
	Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 ³ in Tausend	15 ⁵	
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	48 / 320	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	48	
	abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019 in Tausend	5 ¹²	direkt: 0 indirekt: 362
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	13 ¹²	direkt: 0 indirekt: 2952
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	2,2	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW			

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





Polen (€)			Summe Polen (€)	Türkei (€)
				
82	83	84		85
Tulipan House	Millennium Park	J 44		Forum Bornova
02 - 672 Warschau	02 - 593 Warschau	00 - 026 Warschau		35100 Bornova (Izmir)
Ulica Domaniewska 50	Zaryna Street 2A	Aleje Jerozolimskie 44		Kazim Dirik Mahallesi 372 Sokak forumbornova.com
B: 100	B: 100	i.B. / B, E		E: 100
Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht		Teilerbbaurecht
11.236	8.312	3.199		200.000
06 / 2008	05 / 2010	12 / 2014		07 / 2005, 10 / 2006
10,8	8,9	4,3		13,9
2008	2008	2020 ⁵		2006
18.634	19.267	33.283 ⁶		62.071
18.634	19.267	33.283		62.071
0	0	0		0
StepStone Services	Bank Millenium	i.B.		Mapa Mobilya
48,1%	0,0%	-		2,5%
19,0%	1,5%	-		35,1%
0,7	10,5	-		2,0
2.621	k.A.	-		16.581
2.888 / 2.881	3.014 / 3.457	8.364 ⁷ / 8.257 ⁷		17.183 / 16.689
59 / 59	59 / 59	70 / 70		29 / 29
41.600 / 41.100	57.000 / 57.100	146.600 ⁷ / 148.500 ⁷		158.140 / 159.500
41.350	57.050	147.550 ⁷		158.820
direkt	direkt	direkt		direkt
100,00%	100,00%	100,00%		100,00%
41.350	57.050	31.800	direkt: 130.200	158.820
	54.000	18.857 ²²	indirekt: 0	
	1.540 / 2,9	5.181 / 27,5 ²²		
	55	0		
	1.485	5.181		
	0	251 ²⁴	direkt: 251	
	0	4.097	indirekt: 0	
	0,0	5,7 ²⁴	direkt: 4.097	
	55,34		indirekt: 0	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71.

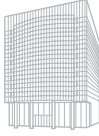
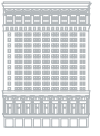


Immobilienverzeichnis zum 31. März 2019

		Spanien (€)	Singapur (SGD)
			
Nr.		86	87
Objektname		Espai Gironés	Robinson Road
PLZ / Ort		17190 Salt (Girona)	68895 Singapur
Straße		Cami del Carlins 10	71 Robinson Road
Internetadresse		espaigirones.com	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E: 100	B: 100
	Art des Grundstücks		Erbbaurecht
	Grundstücksgröße in m ²	53.802	2.279
	Erwerbsdatum	05 / 2005	09 / 2008
	Haltdauer in Jahren	13,9	10,5
	Bau-, Umbaujahr	2005	2009
	Nutzfläche gesamt in m ²	39.928	22.334
Nutzfläche Gewerbe in m ²	39.928	22.334	
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Hennes & Mauritz	Visa Worldwide
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	5,2 %	1,1 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019 in %	9,5 %	8,9 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,5	3,8
	Mieteinnahmen im GJ 2018 / 2019 in Tausend	10.588	17.294
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	10.444 / 10.573	29.467 / 29.467
	Restnutzungsdauer in Jahren	46 / 46	60 / 60
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	153.050 / 152.500	656.000 / 644.800
	Mittelwert in Tausend	152.775	650.400
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung in Tausend	152.775	650.400
	Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 ³ in Tausend		743.750
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		42.820 / 5,8
	davon Gebühren und Steuern in Tausend		0
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		42.820
	abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019 in Tausend		1.865 ¹³
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		0 ¹³
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		0,0
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW			

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



Summe Singapur (€)	Australien (AUD)	Summe Australien (€)	USA (USD)
			
	88		89
	110 Goulburn Street NSW 2000 Sydney		The National Chicago, IL 60603
	110 Goulburn Street / 26, 28 - 30 Nithsdale Street		125 South Clark Street
	B: 100		B: 100
	2.160		3.198
	03 / 2016		11 / 2018
	3,0		0,4
	1992		1907, 2010, 2018
	14.477		53.990
	14.477		53.990
	0		0
	Commonwealth of Australia		125 S Clark Street
	0,0%		12,5%
	0,1%		0,1%
	2,2		6,7
	k.A.		5.140
	11.155 / 11.204		20.289 / 22.380
	47 / 47		50 / 50
	164.400 / 157.900		197.000 / 197.500
	161.150		197.250
	indirekt		indirekt
	99,99%		100,00%
direkt: 0 indirekt: 426.450	161.134	direkt: 0 indirekt: 101.534	197.250
	148.500		
	12.041 / 8,1		
	8.391		
	3.650		
direkt: 0 indirekt: 1.865	1.136 ¹⁴	direkt: 0 indirekt: 1.136	
direkt: 0 indirekt: 0	7.932 ¹⁴	direkt: 0 indirekt: 7932	
	7,0		
	55,29		32,95

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2019

USA (USD)



	90	91	
Nr.			
Objektname	222 E 41st Street	Dexter Station	
PLZ / Ort	New York, NY 10017	Seattle, WA 98109	
Straße	41st Street	1101 Dexter Avenue N	
Internetadresse			
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
	Art des Grundstücks		
	Grundstücksgröße in m ²	1.830	6.271
	Erwerbsdatum	05 / 2018	05 / 2017
	Haltedauer in Jahren	0,9	1,9
	Bau-, Umbaujahr	2001, 2018	2015
	Nutzfläche gesamt in m ²	36.598	32.008
Nutzfläche Gewerbe in m ²	36.598	32.008	
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	New York University	Facebook
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,0 %	0,2 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 - 30.09.2019 in %	0,0 %	0,1 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	28,5	5,9
	Mieteinnahmen im GJ 2018 / 2019 in Tausend	k.A.	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	28.010 / 18.175	13.574 / 12.879
	Restnutzungsdauer in Jahren	60 / 80	56 / 66
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	335.800 / 337.700	287.600 / 287.300
	Mittelwert in Tausend	336.750	287.450
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung in Tausend	336.750	287.450
	Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 ³ in Tausend	332.500	286.300
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	6.446 / 1,9	7.742 / 2,7
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	0
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	6.446	7.742
	abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019 in Tausend	717 ¹⁵	1.037 ¹⁶
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	5.729 ¹⁵	6.299 ¹⁶
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	9,1	8,0
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		52,18

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



92	93	94	95	96	97
800 Lincoln Road	Atlas Plaza	Alohilani Resort Waikiki Beach	The Everly	11 Howard	Kimpton Hotel Monaco
Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137	Honolulu, HI 96815	Los Angeles, CA 90028	New York, NY 10013	Philadelphia, PA 19106
800 & 810 Lincoln Road	130 NE 40th Street	2490 Kalakaua Avenue	1800 Argyle Avenue	11 Howard Street	433 Chestnut Street
		alohilaniresort.com	everlyhotel hollywood.com	11howard.com	monaco- philadelphia.com
E: 100	E: 100	H: 100	H: 100	H: 100	H: 100
1.394	2.060	10.375	1.818	820	1.639
10 / 2014	07 / 2015, 11 / 2016	04 / 2017	05 / 2017	04 / 2016	03 / 2018
4,5	3,7	2,0	1,9	3,0	1,0
1935, 2018	1951	1969	2017	2006	1907, 2012
3.141	2.416	50.325	17.964	8.969	18.023
3.141	2.416	50.325	17.964	8.969	18.023
0	0	0	0	0	0
Skechers USA, Inc.	Longchamp USA, INC	HH Pacific Beach LP LLC	Argyle Hotel LLC	Soho Hotel Owner LLC	Lafayette Hotel LLC
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	34,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	3,2	17,6	17,9	6,9	18,4
k.A.	2.770	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
4.796 / 5.030	4.890 / 4.957	31.500 / 31.500	7.950 / 7.950	8.500 / 8.500	8.535 / 8.535
49 / 49	36 / 36	39 / 50	49 / 58	47 / 47	53 / 53
92.400 / 99.400	73.400 / 78.800	514.500 / 525.950	141.000 / 141.000	165.800 / 166.400	142.200 / 142.100
95.900	76.100	520.225	141.000	166.100	142.150
indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
95.900	76.100	520.225	141.000	166.100	142.150
88.200	75.000	372.069	141.000	170.000	141.350
2.005 / 2,3	3.245 / 4,3	9.362 / 2,5	2.998 / 2,1	4.026 / 2,4	2.838 / 2,0
0	261	0	0	0	0
2.005	2.879	9.362	2.998	4.026	2.838
200	308 ¹⁷	746 ¹⁸	300 ¹⁹	401 ²⁰	288
401	2.010 ¹⁷	6.516 ¹⁸	2.505 ¹⁹	2.816 ²⁰	2.526
0,5	7,0	8,0	8,3	7,0	8,9
	90,24	53,09	53,19		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2019

		Summe USA (USD)	Summe USA (€)
	Nr.		
	Objektname		
	PLZ / Ort		
	Straße		
	Internetadresse		
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		
	Art des Grundstücks		
	Grundstücksgröße in m ²		
	Erwerbsdatum		
	Haltedauer in Jahren		
	Bau-, Umbaujahr		
	Nutzfläche gesamt in m ²		
	Nutzfläche Gewerbe in m ²		
	Nutzfläche Wohnen in m ²		
Vermietungs- informationen	Hauptmieter		
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019 in %		
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		
	Mieteinnahmen im GJ 2018 / 2019 in Tausend		
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend		
	Restnutzungsdauer in Jahren		
	Verkehrswert (VKW) in Tausend		
	Mittelwert in Tausend		
Investmentinformationen**	Investitionsart		
	Beteiligungsquote		
	Wertansatz in Vermögensaufstellung in Tausend	direkt: 0 indirekt: 1.962.925	direkt: 0 indirekt: 1.744.435
	Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 ³ 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 2018 / 2019 in Tausend	direkt: 0 indirekt: 3.997	direkt: 0 indirekt: 3.552
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	direkt: 0 indirekt: 28.802	direkt: 0 indirekt: 25.596
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW			

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



Erläuterungen der Fußnoten im Immobilienverzeichnis

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




- 1 Leerstandsquotenermittlung nach BVI-Methode. Die Angaben erfolgen in % der Jahresbruttosollmiete aus dem Objekt.
- 2 Jahresrohertrag bei angenommener Vollvermietung auf Basis der vom Bewerter angesetzten Miete zum Stichtag der letzten Bewertung. Im Bau befindliche Liegenschaften werden mit ihrem prognostizierten Wert zur Fertigstellung dargestellt.
- 3 Kaufpreis der erworbenen Immobilie. Angabe nur für Immobilienerwerbe seit dem 16. August 2008.
- 4 Neuvermessung.
- 5 geplante Fertigstellung.
- 6 Fläche laut Planung.
- 7 Projektschätzung.
- 8 Erweiterung um Mezzaninfläche.
- 9 Auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 10 Beteiligungsquote : 99,9995 %.
- 11 322 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.695 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 12 5 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 13 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 13 1.300 TSGD der Abschreibung des Geschäftsjahres entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 14 895 TAUD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 6.264 TAUD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 15 247 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.199 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 16 337 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.762 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 17 240 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.582 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 18 0 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 0 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 19 81 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 671 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 20 136 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 964 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 21 Anschaffungskosten aus Objekterweiterung.
- 22 Aktueller Kaufpreis-Zahlungsstand bzw. Anschaffungsnebenkostenstand der Projektentwicklung.
- 23 Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten beginnt mit Fertigstellung der Projektentwicklung / der Objekterweiterung.
- 24 Die Abschreibung betrifft die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten des Grundstückserwerbs. Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten des Gebäudes beginnt mit Fertigstellung der Projektentwicklung.
- 25 Wirtschaftliche Beteiligung 100 %.
- 26 Verkehrswert gem. 3. Quartalsbewertung. Auf die 4. Quartalsbewertung wurde aufgrund Kaufvertragsabschluss im Dezember 2018 verzichtet.

Währungsumrechnungskurse zum 31. März 2019:

- Kurs: 1 € = 0,85570 GBP
- Kurs: 1 € = 1,52515 SGD
- Kurs: 1 € = 1,12525 USD
- Kurs: 1 € = 1,58700 AUD

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2019




Deutschland (€)

				
Nr.	17	18	19	-
Objektname	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	-
PLZ/Ort	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	-
Straße	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Stadtgalerie Schweinfurt KG Heegbarg 30 22391 Hamburg	Theresien-Center GmbH & Co. KG Helfmann-Park 5 65760 Eschborn	Theresiencenter Dienstleistungsgesellschaft mbH Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden ¹
Gesellschaftskapital	16.500.000	169.100.000	4.000.200	25.000
Beteiligungsquote	99,99%	75,00%	99,90%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	11 / 2002	08 / 2007	06 / 2009	09 / 2009
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	28	43	86	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-

Niederlande (€)

Belgien (€)


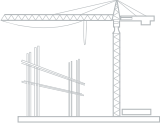



Luxemburg (€)






				
Nr.	50	-	56	5
Objektname	2 Amsterdam	-	City Atrium	OmniTurm
PLZ/Ort	1077 ZZ Amsterdam	-	1210 Brüssel	60311 Frankfurt am Main
Straße	Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631	-	Rue du Progrès 50 - 56	Große Gallusstraße 16 - 18 Neue Mainzer Straße 40, 42
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Twin Towers LP C.V. Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen	CRI Twin Towers B.V. Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen ²	Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, box 204 1000 Brüssel	OmniTurm Verwaltungsgesellschaft S.a r.l. 25, rue Edward Steichen 2540 Luxembourg
Gesellschaftskapital	83.967.650	160.601	4.957.871	1.012.500
Beteiligungsquote	99,90%	100,00%	99,9995%	94,8960%
Gesellschafterdarlehen	69.836.650	-	50.000.000	275.563.748
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	09 / 2015	09 / 2015	12 / 2002	09 / 2018
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	9.746
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	41	-	-	-

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

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








			Frankreich (€)	Großbritannien (GBP)
				
30	31	23	34	45
ONE FORTY WEST	ONE FORTY WEST	ONE FORTY WEST	Cap Sud	Victoria Square Centre
60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	92120 Montrouge (Paris)	Belfast BT1 4QG
Senckenberg-anlage 13 - 17	Senckenberg-anlage 13 - 17	Senckenberg-anlage 13 - 17	162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy	1, 18 - 22 Victoria Square
T-Rex Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Smart Living GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Commerz Real Cap Sud S.A.S 21 rue Balzac 75008 Paris	CGI Victoria Square Partnership 3 More London Riverside SE1 2AQ London
100.000	100	100	2.040.000	110.753.146
98,00 %	98,00 %	98,00 %	100,00 %	100,00 %
-	-	-	27.000.000	116.000.000
06 / 2015	06 / 2016	06 / 2016	06 / 2008	06 / 2004
1.242	-	-	-	-
-	-	-	-	-

Italien (€)				
				
57	58	59	-	-
Président A	Président B	Président C	Fastweb	Torre Alfa
2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	20126 Mailand	20097 Mailand
37a Avenue John F. Kennedy /Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy /Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy /Rue Albert Borschette	Viale Fulvio Testi 280	Via dell'Unione Europea 6
Président A S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président B S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président C S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Lacerta Immobiliare S.r.l. in Liquidazione Corso Europa 2 20122 Mailand	Alfa S.r.l. Corso Europa 2 20122 Mailand
31.000	2.630.970	31.000	10.000	10.000
100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
33.863.541	28.000.000	38.000.000	-	-
05 / 2007	05 / 2007	05 / 2007	07 / 2007	11 / 2007
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-



Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2019




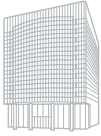



	Österreich (€)		Portugal (€)	
				
Nr.	68	69	73	74
Objektname	Town Town BT 7	Town Town BT 6	Montijo Retail Park	Forum Algarve
PLZ / Ort	1030 Wien	1030 Wien	2870 – 100 Afonsoeiro – Montijo	8000 – 126 Faro
Straße	Erdbergstraße 133 / Thomas-Klestil-Platz 3	Erdbergstraße 135 / Thomas-Klestil-Platz 2	Estrada do Pau Queimado	Estrada National 125 km 103
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Erdberg Drei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A / 25 1060 Wien	CR Erdberg Zwei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A / 25 1060 Wien	CR – Montijo Retail Park S.A. Avenida da Liberdade 224 1250 – 148 Lissabon	Forum Algarve, Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. II & Comandita Avenida da Liberdade 224 1250 – 148 Lissabon
Gesellschaftskapital	70.000	70.000	1.100.000	45.000.000
Beteiligungsquote	99,90 %	99,90 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	-	-	2.900.000	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	01 / 2009	01 / 2009	05 / 2009	05 / 2000
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	7	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-
	Tschechien (€)	Singapur (SGD)	Japan (€)	
				
Nr.		87	-	-
Objektname		Robinson Road	-	-
PLZ / Ort		68895 Singapur	-	-
Straße		71 Robinson Road	-	-
Firma und Sitz der Gesellschaft		CR-71 Robinson Road Singapore Private Limited 80 Robinson Road #02 – 00 068898 Singapur	Commercial Mall Hakata GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	CR-Kamiyacho GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital		459.000.000	30.000.000	10.000
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	37.000.000	313.250.000	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum		09 / 2008	11 / 2007	09 / 2008
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	244	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	2.695	-	-	-

³ Merger CRI NP 33 s.r.o. und NP 33 s.r.o.

⁴ Übernimmt die Treuhandverwaltung des Commerz Real Australian Real Estate Trust.


⁵ Gesamteigenkapital (da lokal keine Aufteilung zwischen den verschiedenen Kapitalarten erfolgt).


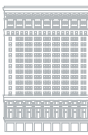



Tschechien (CZK)		Tschechien (€)		Tschechien (CZK)		Tschechien (€)		Tschechien (CZK)	
									
79				81				80	
Charles Square Center				Metropole Zlčin				Na Prikope 33	
12000 Prag				15521 Prag				110 00 Prag 1	
Karlovo náměstí 10				Řevnická 1				Na Přikopě 33	
Charles Square Center s.r.o. Karlovo náměstí 10 Prag 2, PSČ 120 00				CGI Metropole s.r.o. Řevnická 1 / č.p. 121 Prag 5, PSČ 155 21				CRI NP 33 s.r.o. Antala Staška 2027 / 79 Prag 4, PSČ 140 00 ³	
220.000				100.000				10.000	
100,00 %				50,00 %				100,00 %	
-	31.000.000			-			26.000.000	-	
08 / 2007				05 / 2004				01 / 2017	
-				-				-	
-				-			13	-	
Australien (AUD)					USA (USD)				
									
88		-		91		92		93	
110 Goulburn Street		-		Dexter Station		800 Lincoln Road		Atlas Plaza	
NSW 2000 Sydney		-		Seattle, WA 98109		Miami Beach, FL 33139		Miami, FL 33137	
110 Goulburn Street / 26, 28 - 30 Nithsdale Street		-		1101 Dexter Avenue		800 & 810 Lincoln Road		130 NE 40th Street	
Commerz Real Australian Real Estate Trust c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street, Sydney NSW 2000	Commerz Real Australian Management Company Pty Limited c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street, Sydney NSW 2000 ⁴			CR Dexter Station LLC c/o King & Spalding LLP 1185 Avenue of the Americas, 10036 New York	South Beach Tristar 800 LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020			Palm Beach Holdings 3940 LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	
74.000.001	100.000			7.742.480 ⁵		16.619.343 ⁵		4.265.978 ⁵	
99,99 %	100,00 %			100,00 %		100,00 %		100,00 %	
-	-			124.000.000		83.000.000		-	
09 / 2015	06 / 2014			05 / 2017		10 / 2014		12 / 2014	
1.668	-			3.537		200		-	
6.264	-			2.762		-		1.582	



Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2019

USA (USD)				
				
Nr.		-	-	94
Objektname		-	-	Alohilani Resort Waikiki Beach
PLZ / Ort		-	-	Honolulu, HI 96815
Straße		-	-	2490 Kalakaua Avenue
Firma und Sitz der Gesellschaft		CR Palm Beach LLC ⁶ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 ⁷	CR US-Invest LLC ⁷ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	Koa Management, LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
Gesellschaftskapital		7.298.079 ⁵	145.468 ⁵	199.323.996 ⁸
Beteiligungsquote		99,00 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen		-	-	127.500.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum		02 / 2015	02 / 2015	04 / 2017
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend		428	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend		-	-	-

	USA (USD)		Finnland (€)	
				
Nr.	90	89	76	-
Objektname	222 E 41st Street	The National	Workery West	-
PLZ / Ort	New York, NY 10017	Chicago, IL 60603	00520 Helsinki	-
Straße	41st Street	125 South Clark Street	Firnonkatu 2	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR 222 E 41 New York LLC c/o TMF New York 48 Wall Street, 27th Floor New York, NY 10005	CR-Chicago 125 South Clark Street LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	Kiinteistö Oy Triplan Torni 1 c/o Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki	Triplan Torni 1 Ky ¹¹ c/o Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki
Gesellschaftskapital	81.073.846 ⁹	47.000.000 ⁸	2.500	69.500.000
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %	99,90 %
Gesellschafterdarlehen	252.000.000	90.000.000	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	05 / 2018	09 / 2018	12 / 2018	12 / 2018
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	4.530	2.826	-	1860
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	1.199	2.043	-	-

⁶ Zu 100 % an der Palm Beach Holdings 3940 LLC beteiligt.

⁷ Zu 1 % an der CR Palm Beach LLC beteiligt.

⁸ Gesamteigenkapital (da lokal keine Aufteilung zwischen den verschiedenen Kapitalarten erfolgt).

⁹ Zu 100 % an der Koa Management, LLC beteiligt.

¹⁰ Zu 100 % an der CR Chestnut LLC beteiligt.




¹¹ Zu 100 % an der Kiinteistö Oy Triplan Torni 1 beteiligt.

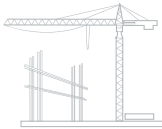
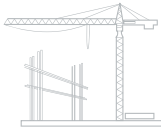
¹² Zu 100 % an der Kiinteistö Oy Pasilan Stoge beteiligt.

¹³ Zu 100 % an der Kiinteistö Oy Pasilan Feskari 1 beteiligt.

¹⁴ Zu 0,1 % an Triplan Stoge Ky, Pasilan Feskari Ky und Triplan Torni 1 Ky beteiligt.



				
	-	95	96	97
	-	The Everly	11 Howard	Kimpton Hotel Monaco
	-	Los Angeles, CA 90028	New York, NY 10013	Philadelphia, PA 19106
	-	1800 Argyle Avenue	11 Howard Street	433 Chestnut Street
CR Honolulu Hotel LLC ⁹ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Argyle Los Angeles LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CRI 11 Howard Street LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Chestnut LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Chestnut Holding LLC ¹⁰ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
119.256.701 ⁸	12.221.283 ⁸	33.779.725 ⁸	32.429.055 ⁸	31.502.171 ⁸
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
-	55.000.000	136.000.000	113.000.000	-
03 / 2017	01 / 2017	11 / 2015	03 / 2018	03 / 2018
6.516	1.834	1.852	-	2.526
1.296	671	964	-	-

				
	78	-	77	-
Workery East Stoge	-	Workery East Feskari	-	-
00520 Helsinki	-	00520 Helsinki	-	-
Ratapihantie 6	-	Ratapihantie 6	-	-
Kiinteistö Oy Pasilan Stoge c/o Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki	Triplan Stoge Ky ¹² c/o Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki	Kiinteistö Oy Pasilan Feskari c/o Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki	Pasilan Feskari Ky ¹³ c/o Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki	CRI Maahiset OY ¹⁴ c/o Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki
2.500	57.400.000	2.500	56.200.000	2.510
100,00%	99,90%	100,00%	99,90%	100,00%
-	-	-	-	-
12 / 2018	12 / 2018	12 / 2018	12 / 2018	11 / 2018
-	1485	-	1471	-
	-	-	-	



Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2018 bis 31. März 2019

	in €	
	Insgesamt	davon in Fremdwährung
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	359.338.579,54	124.992.090,79
2. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften	18.475.283,89	6.103.795,05
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	-5.504.702,19	199.139,71
4. Sonstige Erträge	102.060.891,95	57.168.736,20
Summe der Erträge	474.370.053,19	188.463.761,75
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	167.264.455,52	95.741.463,68
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	714.322,85	714.322,85
3. Steuern	49.947.000,77	24.411.498,67
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen	6.196.267,79	1.984.397,92
5. Verwaltungsvergütung	138.648.928,10	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	2.969.860,05	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	661.354,98	0,00
8. Sonstige Aufwendungen / Kosten der externen Bewerter	1.617.528,71	182.310,23
Summe der Aufwendungen	368.019.718,77	123.033.993,35
III. Ordentlicher Nettoertrag	106.350.334,42	65.429.768,40
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	146.552.125,66	13.846.636,13
2. Realisierte Verluste	-212.565.868,22	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-66.013.742,56	13.846.636,13
V. Ertragsausgleich¹	18.481.579,43	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	58.818.171,29	79.276.404,53
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres	245.065.256,04	198.319.417,61
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	386.605.809,64	213.174.347,75
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-141.540.553,60	-14.854.930,14
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	245.065.256,04	198.319.417,61
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	303.883.427,33	277.595.822,14

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

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



Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2018 bis 31. März 2019

in €

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien		
1.1. Mieterträge	404.814.174,68	129.094.086,79
1.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	-64.427.925,70	-20.764.564,02
1.3. Sonstige Mieterträge	18.952.330,56	16.662.568,02
Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield	16.034.279,16	16.034.279,16
Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende	2.464.645,66	622.135,89
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	307.999,14	0,00
Erträge aus Kostenbeteiligungen	130.398,01	0,00
Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen	15.008,59	6.152,97
Gesamt	359.338.579,54	124.992.090,79
2. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		
2.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften	18.398.190,92	6.026.702,08
2.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften	77.092,97	77.092,97
Gesamt	18.475.283,89	6.103.795,05
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		
Zinsen aus Termingeldanlagen	-3.054.127,14	26.397,54
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	13.582,97	13.582,97
Sonstige Zinserträge	-982.833,50	15.641,15
Gesamt	-4.023.377,66	55.621,67
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland		
Zinsen aus Termingeldanlagen	-2.217.765,77	28.537,03
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	108.445,60	108.445,60
Sonstige Zinserträge	627.995,65	6.535,42
Gesamt	-1.481.324,53	143.518,04
5. Sonstige Erträge		
5.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	64.201.852,99	46.966.543,46
5.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	17.112.348,10	7.551.096,92
5.3. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	11.390.992,04	922.742,77
5.4. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	988.827,72	9.670,93
5.5. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	570.294,54	0,00
5.6. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG bzw. ausl. Pendant	39.778,90	0,00
5.7. Andere sonstige Erträge	7.756.797,66	1.718.682,12
Gesamt	102.060.891,95	57.168.736,20
Summe der Erträge	474.370.053,19	188.463.761,75



Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2018 bis 31. März 2019

	in €	
	Insgesamt	davon in Fremdwährung
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten		
1.1. Betriebskosten	18.174.203,90	4.829.758,19
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	18.682.451,18	4.589.814,88
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	-1.887.186,93	0,00
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	1.378.939,65	239.943,31
1.2. Instandhaltungskosten	33.355.806,40	9.594.551,94
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	8.058.219,31	5.679.070,50
Aufwendungen für die Fremdverwaltung	8.050.239,13	5.676.700,32
Sonstige Verwaltungsaufwendungen	7.980,18	2.370,18
1.4. Sonstige Kosten	107.676.225,91	75.638.083,05
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	72.410.069,56	51.745.242,55
Werbe-, Promotions- und Marketingkosten	15.063.321,81	12.911.444,81
Nebenkosten aus der Sondervermietung des Einkaufszentrums Westfield	6.799.341,10	6.799.341,10
Aufwand aus Ergebnisbeteiligung Einkaufszentrum Westfield	2.072.090,60	2.072.090,60
Aufwendungen für steuerliche Buchhalter / Steuerberater	1.507.775,67	592.756,39
Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung	1.219.045,37	278.419,06
Aufwendungen für Versicherungsschäden	1.189.847,85	9.151,93
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	1.098.469,24	113.664,78
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen	421.050,57	123.783,53
Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	398.497,48	0,00
Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (§ 15a UStG / ausl. Pendant)	134.000,15	0,00
Andere sonstige Kosten	5.362.716,51	992.188,30
Gesamt	167.264.455,52	95.741.463,68
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	714.322,85	714.322,85
3. Steuern	49.947.000,77	24.411.498,67
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		
4.1. Darlehenszinsen	6.164.770,91	1.973.155,79
4.2. Sonstige Darlehenskosten	21.712,68	1.857,47
4.3. Sonstige Zinsaufwendungen	9.784,20	9.384,66
Gesamt	6.196.267,79	1.984.397,92
5. Verwaltungsvergütung	138.648.928,10	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	2.969.860,05	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		
Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung der Berichte und Anlegerschreiben	271.354,98	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	390.000,00	0,00
Gesamt	661.354,98	0,00
8. Sonstige Aufwendungen		
Kosten der externen Bewerter	1.617.528,71	182.310,23
Gesamt	1.617.528,71	182.310,23
Summe der Aufwendungen	368.019.718,77	123.033.993,35
III. Ordentlicher Nettoertrag	106.350.334,42	65.429.768,40



Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2018 bis 31. März 2019

in €

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	146.552.125,66	13.846.636,13
1.1. aus Immobilien	49.897.311,02	5.870.022,24
1.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
1.3. aus Devisentermingeschäften	88.678.200,75	0,00
1.4. Sonstiges	7.976.613,89	7.976.613,89
2. Realisierte Verluste	-212.565.868,22	0,00
2.1. aus Immobilien	-609.361,49	0,00
2.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
2.3. aus Devisentermingeschäften	-211.956.506,73	0,00
2.4. Sonstiges	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-66.013.742,56	13.846.636,13
V. Ertragsausgleich¹		
Einkauf in die Erträge und Aufwendungen des laufenden Geschäftsjahres	664.657,13	
Einkauf in den Gewinnvortrag	17.816.922,30	
Summe Ertragsausgleich	18.481.579,43	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	58.818.171,29	79.276.404,53
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres		
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	386.605.809,64	213.174.347,75
bei Immobilien	184.284.912,50	42.622.299,98
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	68.826.291,14	18.458.250,13
bei Devisentermingeschäften	-18.884.254,23	0,00
Sonstiges	-7.692.739,51	-7.976.613,89
Währungskursveränderungen	160.071.599,74	160.070.411,53
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-141.540.553,60	-14.854.930,14
bei Immobilien	-37.394.564,78	-87.647,54
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-24.316.553,59	-13.222.402,51
bei Devisentermingeschäften	-76.546.500,29	0,00
Sonstiges	-1.738.054,84	0,00
Währungskursveränderungen	-1.544.880,10	-1.544.880,10
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	245.065.256,04	198.319.417,61
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	303.883.427,33	277.595.822,14

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



Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Aufwendungen

3. Steuern

Diese Position beinhaltet ausländische Steuern in Höhe von 40,74 Millionen Euro und inländische Ertragsteuern in Höhe von 9,21 Millionen Euro.

5. Verwaltungsvergütung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt eine ihr vertraglich zustehende Vergütung in Höhe von 138,65 Millionen Euro beziehungsweise 1,00 Prozent des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wurde.

Daneben wurden dem Fonds transaktionsabhängige Gebühren in Höhe von 27,74 Millionen Euro oder 0,20 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens für die Veräußerung von Immobilien (3,74 Millionen Euro) und für den Erwerb sowie die Baubetreuung von Immobilien (24 Millionen Euro) von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Rechnung gestellt.

6. Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstellenvergütung von 2,97 Millionen Euro errechnet sich aus der Summe der monatlichen Vergütungen des Geschäftsjahrs, die sich aus $1/12$ von 0,018 Prozent p. a. (zuzüglich nicht abzugsfähiger Vorsteuer) des Wertes des jeweiligen Monatsendwerts des Sondervermögens ergeben.

Veräußerungsgeschäfte

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

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

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Ertragsausgleich

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

Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste des Geschäftsjahres

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



Die Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Verkehrswerte im Geschäftsjahr. Die Erläuterungen zu den Wertveränderungen nicht realisierter Gewinne gelten entsprechend.

Bei den in den Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste enthaltenen Währungskursveränderungen ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und - ohne das Ergebnis der Wertfortschreibungen - zum Kurs am Ende der Berichtsperiode angegeben. Das Ergebnis der

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

Erläuterungen zum Ergebnis aus Währung

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

in €

Realisierte Gewinne aus DTG	88.678.200,75	
Realisierte Verluste aus DTG	-211.956.506,73	
Realisiertes Ergebnis der im Geschäftsjahr geschlossenen und fälligen DTG		-123.278.305,98
Ausbuchung nicht realisierter Gewinne der Vorjahre aus DTG	-18.913.458,78	
Ausbuchung nicht realisierter Verluste der Vorjahre aus DTG	32.844.988,91	
Ausbuchung nicht realisierte Wertänderungen der Vorjahre aus DTG (Korrektur des realisierten Ergebnisses um die bereits im Vorjahr ausgewiesenen nicht realisierten Gewinne / Verluste für die im Berichtsjahr geschlossenen und fälligen DTG)		13.931.530,13
Ergebnis des Geschäftsjahres aus in diesem Zeitraum geschlossenen und fälligen DTG		-109.346.775,85
Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne für offene DTG zum Stichtag	29.204,55	
Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste für offene DTG zum Stichtag	-109.391.489,20	
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres für die noch offenen DTG		-109.362.284,65
Ergebnis aus Devisentermingeschäften im Geschäftsjahr		-218.709.060,50
Währungskursveränderungen laut Ertrags- und Aufwandsrechnung		158.526.719,64
Währungskursveränderungen in realisierten Gewinnen / Verlusten abzüglich Währungskursveränderungen in der Ausbuchung nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre		243.216,88
Ergebnis aus Währungskursveränderungen sowie Devisentermingeschäften im Geschäftsjahr		-59.939.123,98



Ausschüttung

Für das abgelaufene Geschäftsjahr liegt der Ausschüttungsbetrag bei 0,40 Euro je *haus/Invest*-Anteil.

Die Gesamtausschüttung an die Anleger beläuft sich auf 139,02 Millionen Euro.

Die Ausschüttung erfolgt am 17. Juni 2019 und beläuft sich insgesamt auf 139,02 Millionen Euro.

Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag für Ausschüttungen erfolgt gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 3 EStG i. V. m. § 43 Abs. 1 EStG i. V. m. § 44 Abs. 1 EStG unter Berücksichtigung der Teilfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG 2018 i. V. m. § 43a Abs. 2 EStG über die depotführende Stelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungsverpflichtete.

Verwendungsrechnung 1. April 2018 bis 31. März 2019

	insgesamt in €	€ je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar	498.808.495,49	1,435¹
1. Vortrag aus dem Vorjahr	206.875.096,46	0,595 ¹
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	58.818.171,19	0,169 ¹
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	233.115.227,84	0,671 ¹
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-359.783.562,62	-1,035¹
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	-3.475.623,32	-0,010 ¹
2. Der Wiederanlage zugeführt	-147.496.641,57	-0,424 ¹
3. Vortrag auf neue Rechnung	-208.811.297,73	-0,601 ¹
III. Gesamtausschüttung	139.024.932,87	0,400¹

¹ Bezogen auf den Anteilumlauf vom 31. März 2019.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

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

Zuführung aus dem Sondervermögen

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

Einbehalte

Einbehalte für künftige Instandsetzungen und zum Ausgleich von Wertminderungen der Liegenschaften wurden nach § 252 KAGB und § 12 Abs. 2 BAB gebildet.

Wiederanlage

Im Interesse der Substanzerhaltung werden die Veräußerungsgewinne aus Devisentermingeschäften, Teile der Veräußerungsgewinne aus Immobilien sowie realisierte Währungskursgewinne aus Immobilienverkäufen der Wiederanlage gemäß § 12 Abs. 5 BAB zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

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

Ausschüttung

Ausschüttungstermin für die Ausschüttung von 0,40 Euro pro Anteil ist der 17. Juni 2019.



Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert / Umlaufende Anteile

Zum Ende des Geschäftsjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 347.562.332,181 Anteilen bei einem Wert je Anteil von 41,81 Euro.

Bewertungsverfahren

Die Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV werden auf den Seiten 88–91 dargestellt.

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure beträgt zum Stichtag 3.904.928.691,28 Euro.

Die Vertragspartner der Derivategeschäfte zum Stichtag 31. März 2019 bestehender Währungssicherungsgeschäfte sind:

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

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

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

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

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Die Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens werden auf der Seite 34 dargestellt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Die Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung werden auf der Seite 39 dargestellt.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Sonstige Erträge und Sonstige Aufwendungen / Kosten

Sonstige Erträge

Wesentliche sonstige Erträge sind in der Ertrags- und Aufwandsrechnung unter der Position Erträge I.5 Sonstige Erträge ausgewiesen.

Sonstige Kosten / Sonstige Aufwendungen

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

Weitere Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung werden auf den Seiten 82–83 dargestellt.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote (oder TER – Total Expense Ratio) drückt die vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten über Zahlungen für die Fondsverwaltungsvergütung, die Verwahrstellenvergütung, die Prüfungs-, Veröffentlichungs- und die Kosten der externen Bewerter (ohne Transaktionen) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus. Die Gesamtkostenquote beträgt 1,04 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens. Transaktionskosten, Bewirtschaftungs- / Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften sind nicht in der Gesamtkostenquote enthalten.

Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen belastet.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwands-erstattungen.



Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. transaktionsabhängige Vergütung) fiel in Höhe von 0,20 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (vgl. Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung unter Aufwendungen Punkt II.5) an.

Transaktionskosten fielen im Geschäftsjahr für den Erwerb, die Baubetreuung und den Verkauf von Immobilien beziehungsweise Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften an. Sie betragen 57,70 Millionen Euro und damit 0,42 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens. Die transaktionsabhängigen Vergütungen schwanken über die Lebensdauer eines Fonds naturgemäß stark; daraus können keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden.

Die Transaktionskosten betreffen die Anschaffungsnebenkosten sowie die Veräußerungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen, der im Bau befindlichen sowie der veräußerten Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften.

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

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB

Angaben zur Mitarbeitervergütung 2018

Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH gezahlten Mitarbeitervergütung (exkl. Geschäftsleitung ¹)	in €	3.577.112
davon feste Vergütung	in €	3.413.367
davon variable Vergütung	in €	163.745
Zahl der Mitarbeiter der KVG (Stand Dez. 2018)		59
Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH gezahlten Vergütung an Risk Taker	in €	329.648
davon Geschäftsleiter ¹	in €	k. A.
davon andere Risk Taker	in €	329.648

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

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Der Verkaufsprospekt inklusive der Allgemeinen Anlagebedingungen und Besonderen Anlagebedingungen ist gültig ab dem 15. März 2019. Es handelt sich hierbei um eine geänderte Fassung, die insbesondere den durch den Austritt des Vereinigten Königreiches von Großbritannien und Nordirland aus der Europäischen Union („Brexit“) veranlassten Änderungen der Besonderen Anlagebedingungen sowie weiteren Aktualisierungen Rechnung trägt.

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Angaben zum Risikoprofil

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

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

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

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



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

Angaben zum Leverage-Umfang

Das festgelegte Höchstmaß des Leverage wurde im Berichtszeitraum jederzeit eingehalten.

Leverage nach Brutto-Methode:
1,31 (Höchstmaß 2,00)

Leverage nach Commitment-Methode:
1,08 (Höchstmaß 1,65)

Zusätzliche Informationen

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

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



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

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

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

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

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

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

2. Ankaufsbewertungen

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

3. Regelbewertungen

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

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

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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



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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

Investmentanteile

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

Geldmarktinstrumente

Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Geld-

marktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die



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

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

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

9. Rückstellungen

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung gegebenenfalls ein

Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden.

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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



IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Wiesbaden, im Juni 2019

Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)

Johannes Anschott

Sandra Scholz

Dirk Schuster



Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens *hausInvest* – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2019 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“), unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation „Jahresbericht“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen – mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln



oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 7. Juni 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Eva Handrick
Wirtschaftsprüfer

ppa. Heiko Sundermann
Wirtschaftsprüfer



Sonstiges 94

- 95 Anlegerstruktur
- 96 Steuerliche Hinweise für Anteilshaber
- 110 BVI-Kennzahlen
- 112 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 113 Wertänderungen
- 115 Gremien
- 117 Corporate Governance und BVI-Wohlfhaltensregeln
- 117 Nachhaltigkeit
- 118 Besondere Anlegerhinweise



Frankfurt, Deutschland



Hotel



4.393 m²



niu Charly



Anlegerstruktur

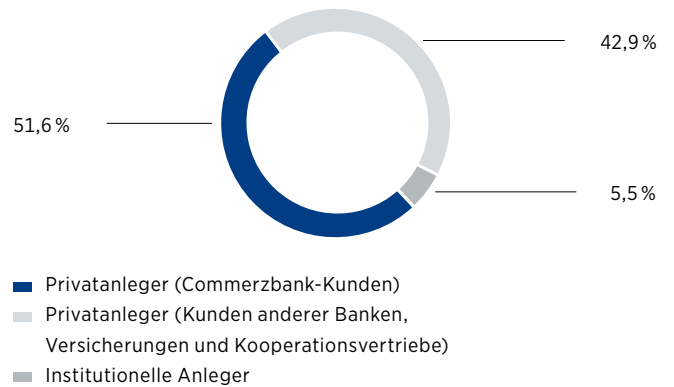
hausInvest ist vor allem ein Fonds für Privatanleger. Als Ausdruck der sicherheitsorientierten Anlagestrategie hat unser Fondsmanagement institutionelle Anleger, die mitunter bei

94,5%

Privatanleger

ihrer Geldanlage weniger langfristig orientiert sind als der typische Privatanleger, von vornherein auf eine Quote von maximal 10 Prozent des Fondsvermögens beschränkt. Somit stammen 94,5 Prozent der in den Fonds eingebrachten Gelder aus Privatvermögen. *hausInvest* hat sich demnach vor allem bei Privatanlegern als Basisinvestment etabliert. Entsprechend ist das Fondsvermögen hinsichtlich seiner Anlegerstruktur breit gestreut und erleichtert die Planbarkeit, um eine adäquate Liquiditätsquote vorzuhalten.

Anlegerstruktur *hausInvest*¹



¹ Bezieht sich auf 100% des Fondsvermögens per 31. März 2019.



Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften¹

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben.

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 Prozent. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 Prozent bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

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

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 Prozent. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

¹ § 165 Abs. 2 Nr. 15 KAGB: Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen.



Einkommen- bzw. Körperschaftsteuerliche Behandlung der Ausschüttung zum 17. Juni 2019 in €

	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen EStG	Für Anteile im Betriebsvermögen KStG
Ausschüttung je Anteil	0,4000	0,4000	0,4000
davon			
Steuerfreier Anteil von 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG 2018)	-0,2400	-0,2400*	-0,2400*
Steuerpflichtiger Anteil der Endausschüttung	0,1600	0,1600	0,1600

* Gemäß § 20 Abs. 5 InvStG 2018 ist bei der Ermittlung des Gewerbeertrags nach § 7 des Gewerbesteuergesetzes die Teilfreistellung von 60 % nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge in €

Bemessungsgrundlage	0,1600
Kapitalertragsteuer (25 %) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0400

Die oben angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst. Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer wird wie folgt errechnet: Die in der Ausschüttung enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (0,1600 Euro je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (17. Juni 2019) beim

Anleger vorhandenen Anteile zu multiplizieren; hieraus errechnet sich die Kapitalertragsteuer. Auf diesen Betrag wird zusätzlich der Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer erhoben. Bei Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung (NV-Bescheinigung) wird keine Kapitalertragsteuer erhoben. Bei Vorlage eines gültigen Freistellungsauftrages (Sparer-Pauschbetrag) wird Kapitalertragsteuer nur auf den den Freistellungsauftrag übersteigenden Teil der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge erhoben.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahrs als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

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



Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte NV-Bescheinigung).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Konto ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug

unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genuss-



rechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken in Höhe von 70 Prozent bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt für die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahrs vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahrs. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags, aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öf-

fentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahrs als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen in der Regel keinem Kapitalertragsteuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahrs enthalten ist.



Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger			
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Einkommensteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Einkommensteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist, ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, auf Antrag erstattet werden		

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden

Stelle nicht bekannt beziehungsweise nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung² zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben.

² § 37 Abs. 2 AO.



Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung,³ ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert.

Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z.B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z.B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds; Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

³ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.



Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

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

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

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 Prozent. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 Euro in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

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

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

Die auf einen Anteil entfallenden, in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) betragen für das Kalenderjahr 2019 0,0147 Euro. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Nach dem ImmolnVFG in der derzeit geltenden Fassung unterliegen realisierte Wertsteigerungen bei Veräußerung von Anteilscheinen der Vermögenszuwachsbesteuerung nach § 27 (3) öEStG, sofern die verkauften Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden.

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

3%-Steuer in Frankreich

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

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

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

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

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 Prozent oder mehr betrug oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3%-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.



Angaben zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG 2018

Ab 1. Januar 2018 sind bei Immobilienfonds auf der Ebene der Anleger entweder 60 oder 80 Prozent der Erträge (Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen) steuerfrei. Die 80-prozentige Immobilienteilfreistellung wird gewährt, wenn gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51 Prozent des Wertes des Investmentfonds in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt werden. Die 60-prozentige Immobilienteilfreistellung wird hingegen gewährt, wenn gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51 Prozent des Wertes des Investmentfonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften (unabhängig von der Belegenheit im In- und Ausland) angelegt werden. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat eine Änderung der Anlagebedingungen erwirkt, so dass die 60-prozentige Immobilienteilfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG zugunsten der Anleger ab 1. Januar 2018 gewährt werden kann. Darüber hinaus beabsichtigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft Vorkehrungen zu treffen, so dass bei Eintritt der Voraussetzungen die 80-prozentige Teilfreistellung auf Ebene des Anlegers über das Antragsverfahren gemäß § 20 Abs. 4 InvStG möglich ist. Die Anleger werden zeitnah über unsere Homepage darüber informiert.



Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote für den Zeitraum vom 1. April 2018 bis 31. März 2019

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
03.04.18	41,28	43,34	50,67	
04.04.18	41,29	43,35	50,55	
05.04.18	41,30	43,37	50,70	
06.04.18	41,33	43,40	50,70	
09.04.18	41,33	43,40	50,68	
10.04.18	41,33	43,40	50,66	
11.04.18	41,37	43,44	50,38	
12.04.18	41,37	43,44	50,36	
13.04.18	41,37	43,44	50,38	
16.04.18	41,38	43,45	50,41	
17.04.18	41,38	43,45	50,35	
18.04.18	41,38	43,45	50,35	
19.04.18	41,39	43,46	50,33	
20.04.18	41,39	43,46	50,26	
23.04.18	41,39	43,46	50,26	
24.04.18	41,39	43,46	50,68	
25.04.18	41,40	43,47	50,27	
26.04.18	41,40	43,47	50,26	
27.04.18	41,42	43,49	50,28	
30.04.18	41,42	43,49	50,32	
02.05.18	41,42	43,49	50,15	
03.05.18	41,42	43,49	50,03	
04.05.18	41,42	43,49	50,04	
07.05.18	41,43	43,50	50,04	
08.05.18	41,43	43,50	50,06	
09.05.18	41,43	43,50	50,17	
11.05.18	41,43	43,50	50,22	
14.05.18	41,44	43,51	50,09	
15.05.18	41,45	43,52	50,04	
16.05.18	41,47	43,54	50,03	
17.05.18	41,47	43,54	50,07	
18.05.18	41,48	43,55	50,11	
22.05.18	41,48	43,55	50,00	
23.05.18	41,48	43,55	49,96	
24.05.18	41,50	43,58	49,99	
25.05.18	41,51	43,59	50,01	
28.05.18	41,51	43,59	50,08	
29.05.18	41,52	43,60	50,08	
30.05.18	41,55	43,63	51,88	
01.06.18	41,55	43,63	51,82	
04.06.18	41,56	43,64	51,80	
05.06.18	41,56	43,64	51,13	
06.06.18	41,56	43,64	51,11	
07.06.18	41,56	43,64	51,09	
08.06.18	41,56	43,64	51,11	
11.06.18	41,57	43,65	51,12	



Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
12.06.18	41,57	43,65	51,09	
13.06.18	41,59	43,67	51,07	
14.06.18	41,59	43,67	51,07	
15.06.18	41,60	43,68	51,07	
18.06.18	41,31	43,38	51,14	0,30
19.06.18	41,31	43,38	51,45	
20.06.18	41,32	43,39	51,44	
21.06.18	41,32	43,39	51,39	
22.06.18	41,33	43,40	51,33	
25.06.18	41,34	43,41	51,29	
26.06.18	41,35	43,42	51,23	
27.06.18	41,35	43,42	51,22	
28.06.18	41,35	43,42	51,19	
29.06.18	41,35	43,42	51,17	
02.07.18	41,35	43,42	51,27	
03.07.18	41,34	43,41	51,13	
04.07.18	41,34	43,41	51,03	
05.07.18	41,34	43,41	51,04	
06.07.18	41,34	43,41	51,04	
09.07.18	41,35	43,42	50,97	
10.07.18	41,35	43,42	50,95	
11.07.18	41,35	43,42	50,90	
12.07.18	41,35	43,42	50,89	
13.07.18	41,36	43,43	50,87	
16.07.18	41,36	43,43	50,90	
17.07.18	41,37	43,44	51,12	
18.07.18	41,37	43,44	51,05	
19.07.18	41,39	43,46	51,02	
20.07.18	41,40	43,47	50,94	
23.07.18	41,41	43,48	50,86	
24.07.18	41,41	43,48	50,88	
25.07.18	41,41	43,48	50,89	
26.07.18	41,41	43,48	50,96	
27.07.18	41,43	43,50	50,96	
30.07.18	41,44	43,51	50,98	
31.07.18	41,44	43,51	50,37	
01.08.18	41,44	43,51	50,22	
02.08.18	41,44	43,51	50,00	
03.08.18	41,44	43,51	50,07	
06.08.18	41,45	43,52	50,06	
07.08.18	41,45	43,52	50,08	
08.08.18	41,45	43,52	50,04	
09.08.18	41,45	43,52	49,94	
10.08.18	41,45	43,52	49,88	
13.08.18	41,46	43,53	49,92	
14.08.18	41,45	43,52	50,07	



Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote für den Zeitraum vom 1. April 2018 bis 31. März 2019

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
15.08.18	41,45	43,52	50,08	
16.08.18	41,45	43,52	50,10	
17.08.18	41,45	43,52	50,07	
20.08.18	41,45	43,52	50,06	
21.08.18	41,46	43,53	50,03	
22.08.18	41,46	43,53	50,05	
23.08.18	41,47	43,54	50,01	
24.08.18	41,47	43,54	49,95	
27.08.18	41,48	43,55	49,91	
28.08.18	41,48	43,55	49,84	
29.08.18	41,48	43,55	49,80	
30.08.18	41,49	43,56	49,73	
31.08.18	41,49	43,56	49,90	
03.09.18	41,51	43,59	49,77	
04.09.18	41,51	43,59	49,76	
05.09.18	41,51	43,59	49,68	
06.09.18	41,51	43,59	49,70	
07.09.18	41,52	43,60	49,66	
10.09.18	41,53	43,61	49,65	
11.09.18	41,53	43,61	49,77	
12.09.18	41,53	43,61	49,83	
13.09.18	41,53	43,61	50,08	
14.09.18	41,53	43,61	50,07	
17.09.18	41,55	43,63	49,71	
18.09.18	41,55	43,63	49,73	
19.09.18	41,56	43,64	49,72	
20.09.18	41,57	43,65	49,71	
21.09.18	41,57	43,65	49,72	
24.09.18	41,57	43,65	49,61	
25.09.18	41,57	43,65	49,50	
26.09.18	41,57	43,65	49,50	
27.09.18	41,57	43,65	49,55	
28.09.18	41,59	43,67	49,42	
01.10.18	41,60	43,68	49,63	
02.10.18	41,59	43,67	49,56	
04.10.18	41,60	43,68	49,47	
05.10.18	41,60	43,68	49,43	
08.10.18	41,60	43,68	49,42	
09.10.18	41,60	43,68	49,42	
10.10.18	41,61	43,69	49,46	
11.10.18	41,61	43,69	49,48	
12.10.18	41,61	43,69	49,47	
15.10.18	41,61	43,69	49,40	
16.10.18	41,61	43,69	49,33	
17.10.18	41,61	43,69	49,31	
18.10.18	41,61	43,69	49,92	



Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
19.10.18	41,61	43,69	49,95	
22.10.18	41,61	43,69	49,94	
23.10.18	41,61	43,69	49,90	
24.10.18	41,62	43,70	49,90	
25.10.18	41,63	43,71	49,90	
26.10.18	41,63	43,71	49,88	
29.10.18	41,63	43,71	49,86	
30.10.18	41,63	43,71	49,88	
31.10.18	41,63	43,71	50,04	
01.11.18	41,63	43,71	49,98	
02.11.18	41,64	43,72	50,03	
05.11.18	41,64	43,72	50,04	
06.11.18	41,64	43,72	50,06	
07.11.18	41,66	43,74	50,03	
08.11.18	41,66	43,74	50,05	
09.11.18	41,66	43,74	50,17	
12.11.18	41,69	43,77	50,16	
13.11.18	41,69	43,77	50,12	
14.11.18	41,69	43,77	50,15	
15.11.18	41,69	43,77	50,71	
16.11.18	41,71	43,80	50,61	
19.11.18	41,71	43,80	50,55	
20.11.18	41,70	43,79	50,52	
21.11.18	41,70	43,79	50,47	
22.11.18	41,71	43,80	50,45	
23.11.18	41,71	43,80	50,41	
26.11.18	41,72	43,81	50,49	
27.11.18	41,72	43,81	50,48	
28.11.18	41,72	43,81	50,48	
29.11.18	41,72	43,81	50,50	
30.11.18	41,73	43,82	50,37	
03.12.18	41,74	43,83	50,27	
04.12.18	41,81	43,90	50,42	
05.12.18	41,81	43,90	50,35	
06.12.18	41,81	43,90	50,33	
07.12.18	41,81	43,90	50,37	
10.12.18	41,81	43,90	50,44	
11.12.18	41,81	43,90	50,33	
12.12.18	41,81	43,90	50,19	
13.12.18	41,81	43,90	50,14	
14.12.18	41,81	43,90	50,25	
17.12.18	41,83	43,92	50,22	
18.12.18	41,83	43,92	50,21	
19.12.18	41,83	43,92	50,20	
20.12.18	41,83	43,92	50,11	
21.12.18	41,83	43,92	50,03	



Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote für den Zeitraum vom 1. April 2018 bis 31. März 2019

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
27.12.18	41,84	43,93	50,56	
28.12.18	41,85	43,94	51,10	
02.01.19	41,85	43,94	51,14	
03.01.19	41,85	43,94	51,13	
04.01.19	41,86	43,95	51,03	
07.01.19	41,86	43,95	51,08	
08.01.19	41,86	43,95	51,15	
09.01.19	41,86	43,95	51,13	
10.01.19	41,86	43,95	51,07	
11.01.19	41,85	43,94	50,89	
14.01.19	41,86	43,95	50,88	
15.01.19	41,87	43,96	51,06	
16.01.19	41,88	43,97	51,12	
17.01.19	41,88	43,97	51,13	
18.01.19	41,89	43,98	51,13	
21.01.19	41,89	43,98	51,16	
22.01.19	41,89	43,98	51,11	
23.01.19	41,90	44,00	51,12	
24.01.19	41,90	44,00	51,15	
25.01.19	41,90	44,00	51,17	
28.01.19	41,90	44,00	51,20	
29.01.19	41,91	44,01	51,24	
30.01.19	41,90	44,00	51,19	
31.01.19	41,91	44,01	51,49	
01.02.19	41,91	44,01	51,39	
04.02.19	41,90	44,00	51,44	
05.02.19	41,89	43,98	51,45	
06.02.19	41,90	44,00	51,42	
07.02.19	41,90	44,00	51,39	
08.02.19	41,90	44,00	51,40	
11.02.19	41,90	44,00	51,38	
12.02.19	41,90	44,00	51,37	
13.02.19	41,90	44,00	51,35	
14.02.19	41,90	44,00	51,31	
15.02.19	41,91	44,01	51,29	
18.02.19	41,91	44,01	51,24	
19.02.19	41,91	44,01	51,25	
20.02.19	41,90	44,00	51,22	
21.02.19	41,90	44,00	51,23	
22.02.19	41,91	44,01	51,29	
25.02.19	41,86	43,95	51,17	
26.02.19	41,86	43,95	51,15	
27.02.19	41,87	43,96	51,17	
28.02.19	41,88	43,97	51,18	
01.03.19	41,88	43,97	51,12	
04.03.19	41,88	43,97	51,09	



Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
05.03.19	41,88	43,97	51,06	
06.03.19	41,88	43,97	51,02	
07.03.19	41,89	43,98	51,07	
08.03.19	41,88	43,97	51,08	
11.03.19	41,90	44,00	51,15	
12.03.19	41,90	44,00	51,06	
13.03.19	41,88	43,97	51,13	
14.03.19	41,89	43,98	51,10	
15.03.19	41,89	43,98	51,14	
18.03.19	41,87	43,96	51,10	
19.03.19	41,86	43,95	51,06	
20.03.19	41,87	43,96	51,02	
21.03.19	41,85	43,94	50,66	
22.03.19	41,84	43,93	50,63	
25.03.19	41,83	43,92	50,67	
26.03.19	41,82	43,91	50,68	
27.03.19	41,81	43,90	50,60	
28.03.19	41,83	43,92	50,59	
29.03.19	41,81	43,90	50,48	

Allgemeiner Hinweis

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

BVI-Kennzahlen

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2018 / 2019¹

in %

Übersicht gemäß BVI-Leitfaden	D	GB	NL	F	A	P	I
I. Immobilien							
Bruttoertrag	4,5	6,2	7,3	5,2	4,9	5,2	7,1
Bewirtschaftungsaufwand	-1,2	-4,7	-4,5	-1,0	-0,8	-0,3	-2,2
Nettoertrag	3,4	1,5	2,8	4,1	4,1	4,9	4,9
Wertänderung ²	6,1	2,7	6,2	3,5	0,8	2,6	0,2
Immobilienergebnis	9,5	4,2	9,0	7,6	4,9	7,6	5,1
Ausländische Ertragsteuern	-0,3	-0,8	0,5	-0,6	0,0	-1,2	-0,9
Ausländische latente Steuern	-0,9	0,0	-1,8	-0,6	0,0	-0,4	-0,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand	8,3	3,4	7,7	6,5	4,9	5,9	3,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand	8,3	3,4	8,4	6,5	4,9	5,9	4,2
Währungsänderung	0,0	-1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	8,3	2,2	8,4	6,5	4,9	5,9	4,2
II. Liquidität⁴							
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten							
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)							
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ²							
Immobilien	2.137	1.986	294	1.089	132	79	707
Kreditvolumen	10	34	47	0	0	0	85
Liquidität							
Fondsvolumen							

Übersicht gemäß BVI-Leitfaden	E	TR	PL	Direkt- Investments	Beteiligungen	Gesamt
I. Immobilien						
Bruttoertrag	7,6	12,9	3,8	5,8	5,3	5,6
Bewirtschaftungsaufwand	-1,4	-2,5	-0,9	-2,4	-1,1	-1,9
Nettoertrag	6,2	10,4	2,9	3,3	4,1	3,6
Wertänderung ²	-1,3	-11,6	-1,2	3,3	-0,2	2,0
Immobilienergebnis	4,9	-1,3	1,6	6,6	3,9	5,6
Ausländische Ertragsteuern	-1,4	-3,0	0,0	-0,6	-0,5	-0,5
Ausländische latente Steuern	-0,7	1,7	-0,1	-0,5	-0,2	-0,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,7	-2,6	1,5	5,6	3,3	4,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand	2,7	-2,6	0,8	5,7	3,1	4,8
Währungsänderung	0,0	-0,1	0,0	-0,4	-0,9	-0,6
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	2,7	-2,6	0,8	5,3	2,2	4,2
II. Liquidität⁴						
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten						
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)						
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ²						
Immobilien	139	132	158	6.853	4.167	11.020
Kreditvolumen	0	0	32	208	609	817
Liquidität						3.536
Fondsvolumen						13.740

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2018 – 31. März 2019) berechnet.

³ Inkl. Verkaufsgewinne / -verluste.

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



Leerstandsangaben

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direkt-Investments	Beteiligung	hausInvest Ergebnis
Büro	0,1	0,1	0,0	4,2	11,8	10,0	20,5	0,0	0,0	0,0	1,9	2,0	1,9
Handel / Gastronomie	1,0	4,1	9,7	0,6	0,4	0,0	0,2	0,6	5,2	2,5	4,2	1,4	3,3
Hotel	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
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie (Lager / Halle)	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
Kfz	0,1	0,5	0,0	0,0	0,7	2,3	2,9	0,1	0,0	0,0	0,3	0,1	0,2
Wohnen	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Nutzung	0,7	0,1	0,3	0,6	0,4	0,8	0,5	0,1	0,0	0,0	0,4	0,2	0,3
Ergebnis	2,0	4,8	10,0	5,6	13,3	13,1	24,1	0,8	5,2	2,5	6,8	3,7	5,7
Vermietungsquote	98,0	95,2	90,0	94,4	86,7	86,9	75,9	99,2	94,8	97,5	93,2	96,3	94,3

Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direkt-Investments	Beteiligung	Gesamtergebnis
Büro	51,6	75,4	15,5	23,3	87,0	89,6	86,5	3,1	0,6	0,1	40,8	43,8	41,9
Handel / Gastronomie	15,8	12,8	76,1	70,4	0,6	1,0	1,9	83,7	95,0	96,0	44,5	26,6	38,1
Hotel	20,7	5,3	4,9	2,2	0,0	0,0	0,0	9,2	0,0	0,0	7,7	23,1	13,2
Freizeit	1,2	0,0	2,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3	2,2	1,2	0,7	1,0
Industrie (Lager / Halle)	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
Kfz	4,0	4,7	0,2	2,0	10,8	7,9	9,7	1,1	0,0	0,0	3,1	4,0	3,4
Wohnen	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1
Andere Nutzung	5,9	1,8	0,9	1,9	1,6	1,5	1,9	2,9	2,1	1,7	2,5	1,8	2,3
Ergebnis	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Auslauf der Mietverträge nach Nettomietvertrag

in %

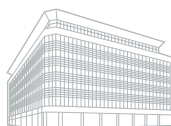


	D	GB	NL	F	A	P	I	E	TR	PL	Direkt-Investments	Beteiligung	Gesamtergebnis
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
2019	5,1	12,4	7,4	4,3	5,7	29,3	0,7	6,7	28,1	5,6	8,1	2,4	6,0
2020	15,2	5,7	16,1	16,8	0,9	7,0	8,7	43,2	14,5	21,0	12,2	6,3	10,1
2021	10,8	3,3	10,2	18,4	5,6	7,4	5,2	19,5	43,7	4,5	10,2	10,2	10,2
2022	5,3	7,3	9,0	25,2	16,5	19,8	29,5	6,2	3,7	0,4	12,4	6,1	10,1
2023	10,9	25,9	33,2	14,8	18,3	12,3	29,3	8,5	6,4	0,1	19,5	14,8	17,8
2024	10,0	7,6	1,3	9,6	5,6	9,4	9,7	2,4	0,6	0,0	7,9	4,5	6,6
2025	5,0	7,5	16,3	3,6	1,0	0,5	7,1	12,0	0,0	0,0	6,3	1,6	4,6
2026	8,2	1,6	0,0	0,9	43,5	0,0	2,7	0,0	3,0	0,0	3,8	5,7	4,5
2027	0,6	3,8	0,0	0,3	0,0	0,0	7,1	0,0	0,0	0,0	2,3	3,4	2,7
2028	1,8	5,4	6,4	0,0	2,9	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	2,6	2,6
2029	27,1	19,5	0,1	6,1	0,0	11,8	0,0	1,5	0,0	68,4	14,7	42,3	24,8
Gesamtergebnis	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0






Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 %

in %

	Frankreich		Niederlande
			
Nr.	34	39	55
Objektname	Cap Sud	Espace Saint Georges	Rijnzathe 16
PLZ/Ort	92120 Montrouge (Paris)	31000 Toulouse	3454 PV Utrecht
Straße	162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy	51 bis Rue du Rempart St. Etienne	Rijnzathe 16
Leerstand bezogen auf das Gebäude	49,5	37,0	41,5
Leerstand bezogen auf den Fonds	0,3	0,3	0,1
Leerstand absolut (inkl. kalk. NK)	180.212,73 €	172.135,90 €	34.711,29 €

	Italien	Österreich	Polen
			
Nr.	63	69	82
Objektname	Edison Business Centre, Geb. 3	Town Town BT 6	Tulipan House
PLZ/Ort	20099 Sesto San Giovanni	1030 Wien	02 – 672 Warschau
Straße	Viale Tommaso Edison 110C	Erdbergstraße 135 / Thomas-Klestil-Platz 2	Ulica Domaniewska 50
Leerstand bezogen auf das Gebäude	62,9	43,3	48,5
Leerstand bezogen auf den Fonds	0,2	0,1	0,3
Leerstand absolut (inkl. kalk. NK)	148.442,81 €	38.719,68 €	172.434,63 €



Wertänderungen

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum - Direktinvestments in Tsd. €

	Deutschland	Großbritannien	Frankreich	Italien	Niederlande	Österreich
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1,2}	2.323.751	2.089.254	1.136.745	733.200	343.180	130.085
Gutachterliche Bewertungs- mieten Portfolio ²	109.633	126.738	59.202	53.120	25.124	16.802
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	117.544	62.341	42.130	6.175	13.645	1.185
Sonstige positive Wertänderungen ³	5.824	0	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	-400	-88	-2.290	-2.850	-960	0
Sonstige negative Wertänderungen ³	0	-12.266	-1.535	-1.296	-344	-20
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	117.144	62.253	39.840	3.325	12.685	1.185
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	5.824	-12.266	-1.535	-1.296	-344	-20
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes ³	-18.319	0	-6.074	-2.746	-5.226	0

	Portugal	Türkei	Spanien	Polen	Direkt- investments
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1,2}	82.750	158.820	152.775	179.350	7.329.910
Gutachterliche Bewertungs- mieten Portfolio ²	4.596	16.936	10.509	14.430	437.091
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	2.450	0	2.025	3.300	250.795
Sonstige positive Wertänderungen ³	0	2.749	0	1.283	9.856
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	0	-18.120	0	-6.300	-31.008
Sonstige negative Wertänderungen ³	-351	0	-3.884	0	-19.696
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	2.450	-18.120	2.025	-3.000	219.787
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	-351	2.749	-3.884	1.283	-9.840
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes ³	-349	2.187	-984	-160	-31.671

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

² Zum Fremdwährungskurs 28. März 2019.

³ Auf Basis des durchschnittlichen Fremdwährungskurses.

Umrechnungskurse zum 28. März 2019:

1 EUR =	1,000000	EUR
1 EUR =	1,587000	AUD
1 EUR =	1,510600	CAD
1 EUR =	0,000000	CZK
1 EUR =	0,855700	GBP
1 EUR =	124,098250	JPY
1 EUR =	1.279,240500	KRW
1 EUR =	4,296350	PLN
1 EUR =	10,476250	SEK
1 EUR =	1,525150	SGD
1 EUR =	6,244000	TRY
1 EUR =	1,125250	USD

**Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum - Gesamt**

in Tsd. €

	D	GB	F	I	NL	A	P	TR	E
Liegenschaftsvermögen zum 31.03.2019	3.317.923	2.408.525	1.194.595	733.200	487.988	155.500	215.050	158.820	152.775
Gutachterliche Bewer- tungsmieten Portfolio zum 31.03.2019	166.896	147.000	62.888	53.120	38.362	18.262	14.251	16.936	10.509
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	123.880	62.341	43.880	6.175	13.645	1.959	7.750	0	2.025
Sonstige positive Wertänderungen	6.726	2.175	0	12.118	0	0	254	2.749	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-400	-14.318	-2.290	-6.970	-960	0	0	-18.120	0
Sonstige negative Wertänderungen	0	-12.266	-2.696	-1.296	-350	-1.568	-4.711	0	-3.884
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	123.480	48.023	41.590	-795	12.685	1.959	7.750	-18.120	2.025
Sonstige Wertänderungen insgesamt	6.726	-10.091	-2.696	10.822	-350	-1.568	-4.457	2.749	-3.884
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes	-20.096	0	-6.074	-626	-5.226	0	-382	2.187	-984
Summe der Wertänderungen 2018/ 2019	130.206	37.932	38.894	10.027	12.335	391	3.293	-15.371	-1.859

	PL	LU	B	SGP	CZ	FI	AUS	USA	Gesamt
Liegenschaftsvermögen zum 31.03.2019	179.350	231.715	193.649	426.450	234.793	180.880	101.534	1.744.435	12.117.180
Gutachterliche Bewer- tungsmieten Portfolio zum 31.03.2019	14.430	13.091	9.811	19.321	15.014	13.643	7.044	110.175	730.754
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	3.300	2.530	4.250	7.870	4.729	0	4.267	121	288.723
Sonstige positive Wertänderungen	1.283	0	197	0	0	0	0	4.423	29.925
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-6.300	0	0	0	0	0	0	-7.947	-57.305
Sonstige negative Wertänderungen	0	-613	0	-2.959	-1.374	0	-3.066	-25.069	-59.853
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-3.000	2.530	4.250	7.870	4.729	0	4.267	-7.826	231.418
Sonstige Wertänderungen insgesamt	1.283	-613	197	-2.959	-1.374	0	-3.066	-20.646	-29.928
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes	-160	-51	-3.694	-830	-9	0	-876	-3.800	-40.621
Summe der Wertänderungen 2018/ 2019	-1.717	1.917	4.447	4.910	3.354	0	1.201	-28.472	201.490



Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Amtsgericht Wiesbaden HRB 8440

Gegründet 25. März 1992

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

Geschäftsführung

Dr. Andreas Muschter¹

Vorsitzender der Geschäftsführung

Johannes Anschott²

Roland Holschuh MRICS³

(bis 15. Juni 2018)

Sandra Scholz^{3,4}

Dirk Schuster^{3,5}

Gesellschafter

Commerz Real AG, Wiesbaden
(Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

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

Verwahrstelle

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

Aufsichtsrat

Dr. Stefan Schmittmann^{6, 7, 8, 10}

Vorsitzender

Vorsitzender des Aufsichtsrats
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main,

Michael Mandel^{6, 7, 8, 10}

Stellvertretender Vorsitzender

Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Joachim Plesser^{7, 8, 9, 10}

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

Roman Schmidt

Bereichsvorstand Corporate Finance
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Sabine Schmittroth^{6, 7, 8, 10}

Bereichsvorständin Private Kunden
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Dr. Jochen Sutor

Bereichsvorstand Group Finance
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

¹ Vorsitzender des Vorstandes der Commerz Real AG, Wiesbaden, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, sowie Mitglied des Aufsichtsrats der BERGFÜRST AG (ab 29. März 2019).

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

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

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

⁵ Geschäftsführer der Commerz Real Digitale Vertriebs- und Service GmbH, Düsseldorf (bis 31. Mai 2018).

⁶ Mitglied des Aufsichtspräsidiums.

⁷ Mitglied des Grundstücks-Anlageausschusses (bis 30. November 2018).

⁸ Mitglied des Wertpapier-Anlageausschusses (bis 30. November 2018).

⁹ Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied gemäß § 18 Abs. 3 Satz 1 KAGB.

¹⁰ Mitglied des Anlageausschusses (ab 30. November 2018).



Externe Bewerter – Regelbewertung

Detlev Brauweiler

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Offenbach am Main

Dirk Eßelmann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Münster

Birger Ehrenberg

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz (bis 30. Juni 2018)

Kai Grebin

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Berlin

Peter Hihn

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Tübingen

Florian Lehn

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München (ab 01. Juli 2018)

Hartmut Nuxoll

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Düsseldorf

Markus Obermeier

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München (bis 30. Juni 2018)

Michael Schlarb

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Essen (ab 01. Juli 2018)

Carsten Troff

Zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

Stefan Wicht

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz

Stephan Zehnter

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Zorneding

Externe Bewerter – Ankaufsbewertung

Jörg Ackermann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hagen (ab 15. März 2019)

Stefan Brönnner

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

Carsten Fritsch

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Clemens Gehri

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Kaufbeuren

Tobias Gilich

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hannover (ab 01. Juli 2018)

Dr. Klaus Keunecke

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Berlin (bis 30. Juni 2018)

Tobias Neuparth

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Bonn (ab 15. März 2019)

Christoph Pölsterl

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

Thorsten Schröder

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Köln (bis 30. Juni 2018)

Wirtschaftsprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main



Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln

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

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

füllung der BVI-Wohlverhaltensregeln unterliegt einer permanenten internen Kontrolle. Im Rahmen der Umsetzung dieses Regelwerkes möchten wir an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinweisen, dass sich die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH beim Management der Fonds zusätzlich auch durch externe Spezialisten (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.

Nachhaltigkeit

Der verantwortungsbewusste Umgang mit Ressourcen der Erde ist neben Industrie 4.0 ein beherrschendes Thema unserer Zeit. Neben wirtschaftlichen Erfolg verstehen wir es als unsere Aufgabe nachhaltige Profitabilität zu schaffen.

hausInvest hat die Chance, aber auch die Verantwortung, für die Nachhaltigkeit einen wesentlichen Beitrag zu leisten. Über den gesamten Nutzungszyklus der Immobilien hinweg steht Nachhaltigkeit im Fokus des Managements. Das beginnt mit einer sorgfältigen Prüfung aller ökologischen Rahmendaten des Objekts während des Due-Diligence-Prozesses beim Ankauf oder beim Einstieg in ein Bauvorhaben. Dabei sind Technisches Assetmanagement und Engineering auch unter ökologischen Gesichtspunkten eng in die Prüfung des Standorts und der Gebäudetechnik eingebunden. Verstärkt werden Konzepte entwickelt, um die Energieeffizienz zu erhöhen. Dazu zählen zum Beispiel der Einsatz von Blockheizkraftwerken und Photovoltaikanlagen, aber auch energiesparende Beleuchtungskonzepte.

In Zukunft wird *hausInvest* die Performance seiner aktuellen und künftigen Investments noch genauer als bisher unter ESG-Kriterien (ESG = Environmental, Social and Governance) betrachten und berichten. Klar definierte ESG Kriterienkataloge sollen weiter ausgebaut werden um langfristige, ökonomisch und ökologisch nachhaltige Entscheidungen zu treffen. Dazu gehört beispielsweise, die Identifikation von Minimumstandards und Zertifizierungen für Immobilien.

Das Bewusstsein der Mieter für nachhaltiges Handeln wächst ständig, zugleich ist der sparsame Umgang mit Wasser und Energie auch ein ökonomischer Faktor. Transparenz schafft hierbei ein ausführlicher Objektsteckbrief, der bereits für mehr als 90 Prozent der Fondsobjekte vorliegt und einen schnellen Überblick über alle ökologisch relevanten Kerndaten der Immobilie bietet. Im Rahmen der forcierten Digitalisierung und Vernetzung der Gebäudetechnik wird es möglich, durch eine bis ins Detail verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnung Anreize zur Schonung der Ressourcen zu geben. Darüber hinaus eröffnen sich umfassende Chancen, die Mieter aktiv in ihrem Nutzungsverhalten zu beraten und zu unterstützen.

Ein unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit wesentlicher Faktor der Objektqualität ist auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Hier führt vor allem der Trend zu urbanen Nutzungsszenarien, der sich bei vielen Akquisitionen der letzten Jahre abzeichnet, zu einer aus ökologischer Sicht erfreulichen Entwicklung: Wohnen, Arbeiten und Einkaufen wachsen an vielen Standorten wieder enger zusammen – die Wege werden kürzer, das Verkehrsaufkommen sinkt und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen.



Besondere Anlegerhinweise

Wertentwicklung unterliegt Schwankungen

Die Offenen Immobilienfonds gehören zur Anlagegruppe der Investmentfonds und weisen im Vergleich zu vielen anderen Geldanlagen eine spürbar geringere Schwankung der Wertentwicklung auf. Solche Schwankungen entstehen bei Offenen Immobilienfonds unter anderem durch unterschiedliche Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Trotz dieser Marktschwankungen hat *hausInvest* seit seiner Auflegung in jedem Jahr ein positives Ergebnis erzielt. Es kann dennoch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass *hausInvest* auch einmal eine negative Rendite ausweisen muss.

Immobilienbewertung hat Einfluss auf Wertentwicklung

Die zyklische Entwicklung der Immobilienmärkte, zu der insbesondere die standortabhängige Veränderung der durchschnittlichen Mietpreise, die Nachfrage sowie die Kauf- und Verkaufspreise von Immobilien zählen, macht eine laufende Bewertung der Fondsobjekte notwendig. Die Immobilienbewertung ist gesetzlich vorgeschrieben und wird mindestens einmal im Quartal pro Objekt durch zwei unabhängige und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige vorgenommen. Die Neubewertung von Objekten kann je nach der herrschenden Marktsituation zu einer Höherbewertung von Immobilienwerten, aber auch zu einer Abwertung führen, was zu einem Anstieg beziehungsweise zu einer Belastung der Rendite führt.

Aussetzung der Anteilscheinrücknahme unter besonderen Umständen

Die Liquidität von Offenen Immobilienfonds ist aufgrund unterschiedlich hoher Mittelzu- und -abflüsse Schwankungen ausgesetzt. Im Falle von kurzfristig stark ansteigenden Nettomittelzuflüssen kann es deshalb zu einer Erhöhung der Fondsliquidität kommen, die sich in Zeiten niedriger Zinsen belastend auf die Rendite auswirken kann. Naturgemäß nimmt die Investition von liquiden Mitteln in Immobilien einige Zeit in Anspruch. Für die Situation kurzfristig steigender Nettomittelabflüsse muss der Fonds zur Bedienung der Anteilscheinrückgaben eine gesetzliche Mindestliquidität von 5 Prozent des Fondsvermögens halten. Aufgrund einer Selbstverpflichtung liegt die tatsächliche Liquiditätsgrenze von *hausInvest* bei mindestens 10 Prozent. Sollte im Einzelfall die gesetzliche Mindestliquidität unterschritten werden beziehungsweise sollten die liquiden Mittel im Fonds zur Bedienung der Rückgaben nicht ausreichen, kann das Fondsmanagement die Rücknahme der Anteilscheine im Interesse aller Anleger befristet aussetzen (siehe Punkt „Rücknahmeaussetzung“ im Verkaufsprospekt, §12 der Allgemeinen Anlagebedingungen). In besonderen Fällen ist das Fondsmanagement sogar dazu verpflichtet.



Impressum

Herausgeber

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

Vorbehalt bei Zukunftsaussagen und Angaben Dritter

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

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

Konzept und Design

brandtec GmbH, Trier / Frankfurt

Lektorat

Pia Schlechtriemen, Thalwil (Schweiz)

Foto

Geschäftsführung
Christof Mattes Fotografie, Wiesbaden

Sonstige

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Produktion

Ariel Druck- u. Verlagsgesellschaft mbH,
Frankfurt am Main

Druck

Offsetdruck Ockel GmbH,
Kriftel

Papier

300 g/m², 100 g/m²
PlanoJet

Unsere Online-Ausgabe des Jahresberichtes:
jahresbericht.hausinvest.de



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

CRI 1001
85010031
W&W W 0370
06/2019

www.hausinvest.de