

hausInvest



Offener Immobilienfonds

Jahresbericht

2017/2018 zum 31. März 2018



Auf einen Blick

Kennzahlen *hausInvest*

in Mio. €

ISIN: DE 000 980 701 6 WKN: 980 701	Stand 31.03.2018 ¹	Stand 31.03.2017 ¹	Stand 31.03.2016 ¹	Stand 31.03.2015 ¹
Immobilien	6.825	7.200	7.206	7.709
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.008	1.904	1.794	1.936
Liquiditätsanlagen	3.730	2.780	2.084	1.255
Sonstige Vermögensgegenstände	1.704	1.310	1.416	1.135
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 1.070	- 933	- 1.553	- 2.206
Fondsvermögen	13.197	12.261	10.947	9.829
Immobilienvermögen	10.245	10.032	9.878	10.900
davon direkt gehalten	6.825	7.200	7.206	7.709
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.420	2.832	2.672	3.191
im Ausland liegende Immobilien	7.909	7.659	8.030	8.944
davon direkt gehalten	4.955	5.277	5.753	6.134
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.954	2.382	2.277	2.810
im Inland liegende Immobilien	2.336	2.373	1.848	1.956
davon direkt gehalten	1.870	1.923	1.454	1.575
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	466	450	394	381
Nettomittelveränderung	1.065	1.240	1.014	415
Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)	97²	94	97	106
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	31	26	25	26
davon im Ausland	65	67	71	76
Veränderungen im Berichtszeitraum (mit Übergang Nutzen und Lasten)				
Ankäufe (Anzahl)	9	9	4	3
Verkäufe (Anzahl)	11 ⁴	12	13 ³	7
Vermietungsquote (Stichtag)	94,8 %	93,5 %	92,7 %	90,3 %
Rücknahmepreis je Anteil in €	41,28	41,71	41,46	41,06
Ausgabepreis je Anteil in €	43,34	43,80	43,53	43,11
Gesamtausschüttung in Mio. € ⁵	305	180	164	145
Endausschüttung in Mio. €⁵	96	180	164	145
Zwischenausschüttung in Mio. €⁵	168	-	-	-
Zur Verfügung gestellte Steuerliquidität in Mio. €^{5,7}	41	-	-	-
Anteilumlauf (Mio. Stück)	320	294	264	239
Gesamtausschüttung je Anteil in €	0,95 ⁸	0,60	0,60	0,60
Endausschüttung am	18.06.2018	19.06.2017	13.06.2016	15.06.2015
Endausschüttung je Anteil in €	0,30	0,60	0,60	0,60
Zwischenausschüttung am	15.09.2017	-	-	-
Zwischenausschüttung je Anteil in €	0,55	-	-	-
Zur Verfügungstellung von Steuerliquidität ⁷ am	02.01.2018	-	-	-
Zur Verfügung gestellte Steuerliquidität ⁷ je Anteil in €	0,13	-	-	-
Total Expense Ratio (TER)	1,05 %	1,05 %	1,05 %	1,04 %
Anlageerfolg (BVI-Methode)⁶	2,1 %	2,1 %	2,5 %	2,5 %
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	4,2 %	4,2 %	4,1 %	4,1 %
Ergebnis aus Liquidität	- 0,1 %	0,1 %	0,3 %	0,5 %

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 4 Wirtschaftseinheiten aufgeteilt. Die über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilie Frankfurt, ONE FORTY WEST, wurde im Geschäftsjahr in 3 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 2018.

⁶ Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt. Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

⁷ Aufgrund der steuerlichen Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 wurde allen Anlegern über die depotführenden Institute eine Steuerliquidität über 0,13 Euro je Anteil für Zwecke des Kapitalertragsteuerabzugs zur Verfügung gestellt.

⁸ Bezogen auf den Anteilumlauf vom 31. März 2018.

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

The Everly Los Angeles

USA: Wo investieren lohnt.

Unser Investitionsfokus liegt – neben dem Engagement in Europa – auch auf Akquisitionen in Nordamerika. Dabei investieren wir ausschließlich in Premium-Immobilien in ausgewählten Wachstumsmetropolen. Wie zum Beispiel in das Boutique-Hotel The Everly im kalifornischen Los Angeles.

In unserer Online-Ausgabe des Jahresberichts erfahren Sie von Henning Koch, Global Head of Transactions, Commerz Real, warum wir unser US-Portfolio weiter ausbauen und wie *hausInvest* auch in Zukunft vom Aufwärtstrend des liquidesten Immobilienmarktes der Welt profitieren kann.

Sehen Sie hier das komplette Interview:
jahresbericht2018.hausinvest.de/infotainment/usa-transaktionen



The Everly



Los Angeles, USA



Hotel



17.964 m²



Inhalt

An unsere Anleger

- 5 Bericht der Geschäftsführung
- 8 Anlageerfolg
- 9 Fondsstrategie von *hausInvest*

Immobilienportfolio

- 12 Immobilienmärkte
- 14 Portfoliostruktur
- 16 Immobilienaktivitäten
 - 16 An- und Verkäufe
 - 20 Bauvorhaben
 - 21 Vermietungsmanagement
- 24 Immobilienverzeichnis
- 74 Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
- 75 Beteiligungsverzeichnis

Geschäftsentwicklung

- 83 Renditen und Bewertung
- 85 Liquiditätsmanagement
- 86 Währungsmanagement
- 90 Finanzierungsmanagement
- 92 Risikobericht
- 95 Anlegerstruktur
- 96 Entwicklung des Fondsvermögens
- 96 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
- 97 Vermögensübersicht
- 98 Vermögensaufstellung
- 101 Erläuterungen zur Vermögensübersicht/
Vermögensaufstellung
- 102 Zusammengefasste Ertrags-
und Aufwandsrechnung
- 103 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 106 Erläuterungen zur Ertrags-
und Aufwandsrechnung
- 108 Ausschüttung
- 108 Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
- 109 Anhang
- 112 Angaben zu den angewendeten
Bewertungsverfahren
- 116 Vermerk des Abschlussprüfers
- 117 Steuerliche Hinweise für Anteilshaber
 - 117 Darstellung der Rechtslage
bis zum 31. Dezember 2017
 - 138 Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen
zur Thesaurierung am 31. Dezember 2017,
Bescheinigung
 - 141 Darstellung der Rechtslage
ab dem 1. Januar 2018

Sonstiges

- 149 BVI-Kennzahlen
- 151 Herausforderungen des
Vermietungsmanagements
- 152 Wertänderungen
- 154 Gremien
- 156 Corporate Governance und
BVI-Wohlverhaltensregeln
- 156 Nachhaltigkeit
- 157 Besondere Anlegerhinweise
- 158 Steuerliche Hinweise für Anteilshaber
 - 158 Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen
zur Zwischenausschüttung am 15. September 2017,
Bescheinigung

Umschlag

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



Die Geschäftsführung (von links nach rechts): Dirk Schuster, Johannes Anschott, Dr. Andreas Muschter (Vorsitzender), Sandra Scholz, Roland Holschuh MRICS (bis 15. Juni 2018)

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

im vergangenen Geschäftsjahr 2017 / 2018 hat *hausInvest* eine Wertentwicklung auf Jahresbasis von 2,1 Prozent (nach BVI-Methode) erzielt. Dies entspricht exakt dem guten Vorjahresergebnis und zeigt, dass sich auch in der anhaltenden Niedrigzinsphase eine für unsere Anleger attraktive Rendite erreichen lässt. Zugleich bestätigt dieses Ergebnis einmal mehr die Beständigkeit Ihres Offenen Immobilienfonds und seine gegenüber anderen Anlageformen geringe Wertschwankung. Die große Bekanntheit und Beliebtheit zeigt sich in einem Nettomittelzufluss von über 1 Milliarde Euro. Das Fondsvermögen ist zum 31. März 2018 auf über 13 Milliarden Euro gestiegen, mehr als 800.000 Anleger sind derzeit in *hausInvest* investiert. Somit bleibt *hausInvest* laut BVI und der Ratingagentur Scope weiterhin der zweitgrößte Offene Immobilienfonds in Deutschland.

Zusätzlich zu den Zahlen und Fakten des Geschäftsjahres 2017 / 2018 bieten Ihnen das Online-Format und die neue

Website hausInvest.de verbesserte Nutzungsmöglichkeiten, ein breites Spektrum an vertiefenden Informationen und anschauliche Reportagen.

Ein wesentlicher Faktor für die weiterhin positive Wertentwicklung ist das aktive, vorausschauende Fondsmanagement. So war das zurückliegende Berichtsjahr mit rund 1,1 Milliarden Euro Ankaufs- und rund 1,2 Milliarden Euro Verkaufsvolumen das stärkste Transaktionsgeschäftsjahr der vergangenen 10 Geschäftsjahre. Wir haben die Liquidität erneut genutzt, um in attraktive Immobilien zu investieren. Ein sehr gutes Beispiel dafür ist der im April 2017 abgeschlossene Erwerb des Alohilani Resort Waikiki Beach in Hawaii. Mit umgerechnet rund 347 Millionen Euro war dies die größte Single Asset Hotel-Transaktion des Jahres 2017 in den USA.

Dieser Ankauf bildete den Auftakt für eine Reihe weiterer Akquisitionen in den USA: Im August 2017 haben wir das Boutique-Hotel The Everly in Los Angeles, Kalifornien, erworben, und zum Ende des Geschäftsjahrs folgte im März 2018



das Kimpton Hotel Monaco in Philadelphia, ein 4-Sterne Boutique-Hotel im historischen Stadtzentrum mit einer über hundertjährigen Geschichte. Bei allen genannten Hotels unterstreichen die über 20 Jahre laufenden Pachtverträge die langfristige Wertschöpfungsperspektive.



Jederzeit umfassend informiert:

Weitere spannende News und Hintergründe zu *hausInvest* und dem Immobilienmarkt in unserer Online-Ausgabe des Jahresberichtes.

jahresbericht2018.hausinvest.de

Auch bei den Büroimmobilien setzte eine Transaktion in den USA besondere Akzente. Das Dexter Station in Seattle steht ganz im Zeichen der Digitalisierung. Facebook hat hier bereits 2016 einen Mietvertrag über 10 Jahre abgeschlossen und selbst in den maßgeschneiderten Ausbau mit modernster Technik, flexiblen Geschossflächen und neuen Raumkonzepten investiert.

Um sich im Wettbewerb um solche Top-Immobilien durchzusetzen, konnte das Management von *hausInvest* seine Stärken – das bei den bisherigen US-Transaktionen erworbene Know-how und das über einen langen Zeitraum gewachsene Netzwerk – besonders ausspielen.

Knapp 85 Prozent des Immobilienvermögens hält *hausInvest* jedoch weiterhin in Europa. Vor allem auf unserem Heimatmarkt Deutschland eröffnen sich durch den sehr guten Marktzugang immer wieder attraktive Investitionsmöglichkeiten. Unter anderem kam mit dem Forum City Mülheim ein Shopping-Center hinzu, das eine breit diversifizierte Mieterstruktur bietet. Außerdem haben wir in 4 Hotel-Bauvorhaben in Mannheim, Heidelberg und Frankfurt investiert, für die bereits langfristige Pachtverträge abgeschlossen wurden.

Bauvorhaben bieten die Chance, Objekte bereits während der Planungsphase in ihrer Substanz mitzugestalten und damit die Weichen für eine nachhaltige Wertschöpfung zu stellen. So ist das Adina Apartment Hotel in Hamburg, das im Dezember 2017 seinen Betrieb aufnahm, eng in das Revitalisierungskonzept der sogenannten „Spiegel“-Insel in der Hamburger Speicherstadt eingebettet. Auch der DC Tower 2 in Wien ist nahtlos mit der Stadtentwicklung verknüpft, wobei der stetig wachsende Bedarf an bezahlbarem urbanem Wohnraum ebenso im Fokus steht wie die hohe Nachfrage nach flexiblen Büroflächen. Die Fertigstellung des Hybridhochhauses mit seinem ausgewogenen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Büro und Wohnen ist bis Ende 2022 geplant. Bereits im Dezember 2017 feierte das neue Hotel niu Charly in der Niddastraße in Frankfurt Richtfest. Dieses Objekt wird voraussichtlich Mitte 2019 eröffnen.

Zum aktiven Fondsmanagement gehört es auch, den günstigen Marktzyklus zu nutzen, um sich von Immobilien zu trennen, die aus Sicht der langfristig substanzorientierten Fondsstrategie nicht mehr ins Portfolio passen. Unter den 11 Verkäufen im Geschäftsjahr, davon 5 in Deutschland, zeichnet sich ein klares Bild ab: Die Basis für die erfolgreiche

Transaktion legte jeweils die Modernisierung der Immobilie, ein überzeugendes Konzept für die neue Mieterstruktur und die anschließende Vermietung. Das gilt für das Japan Center in Frankfurt am Main – die größte Verkaufstransaktion im Berichtszeitraum – ebenso wie für die Münchener Machtlfinger Höfe und die Büroimmobilie Palatin im Großraum Paris. Im Zeichen der Portfoliooptimierung hinsichtlich der Länderallokation standen die Commercial Mall Hakata in Fukuoka, Japan, und das Einkaufszentrum Malmö Plaza in Schweden.

Insgesamt spiegeln die Immobilienkennzahlen die hohe Qualität und Ausgewogenheit des Portfolios wider. Das Immobilienvermögen beträgt weiterhin über 10 Milliarden Euro und umfasst 97 Fondsobjekte in 16 Ländern. Die Vermietungsleistung lag unverändert bei rund 340.000 Quadratmetern. Gleichzeitig ist die Vermietungsquote gegenüber dem Vorjahr signifikant von 93,5 auf 94,8 Prozent angestiegen; das ist das beste Ergebnis der vergangenen 10 Geschäftsjahre. Grundlage dafür ist das Asset- und Vermietungsmanagement von *hausInvest*: Je nach Objekt und Nutzungsart werden bedarfsgerechte Konzepte für die wertschöpfende Flächennutzung herausgearbeitet und umgesetzt. So konnten zum Beispiel für die Büroimmobilie Kléber in Paris dank der neuen strategischen Ausrichtung als innovatives Business-Center bereits vor Abschluss der Modernisierung alle Flächen vermietet werden. Auch in den Frankfurter Büroimmobilien Börsenstraße und Eurotheum konnten mehrere Mietverträge neu abgeschlossen werden. Nachdem im Juni 2018 für das Eurotheum ein weiterer Mietvertrag über 410 Quadratmeter unterzeichnet wurde, sind nun beide Objekte voll vermietet.



Kompakt zusammengefasst:

Die Meilensteine des vergangenen Geschäftsjahres sowie Perspektiven und Strategien für die nächsten Jahre in unserem Video.

[jahresbericht2018.hausinvest.de /](http://jahresbericht2018.hausinvest.de/)

kompakt

Ausblick

Einer Untersuchung der Ratingagentur Scope zufolge war *hausInvest* im Jahr 2017 der Offene Immobilienfonds mit dem höchsten Investitionsvolumen und zählt damit – gemeinsam mit einem anderen Fonds – zu den aktivsten Immobilienkäufern. Angesichts der vorhandenen hohen Liquidität werden wir unsere offensive Investitionsstrategie fortsetzen, wobei die Qualität der Objekte an erster Stelle steht. Das Transaktionsvolumen wird daher im kommenden Geschäftsjahr voraussichtlich erneut das Niveau des Berichtszeitraumes 2017/2018 erreichen. Dabei stehen vor allem Ost- und Mitteleuropa im Fokus. In Polen und Tschechien zum Beispiel entwickelt sich die Wirtschaft dynamisch, wobei sich die Einstiegspreise noch in einem ausgewogenen Chance-Risiko-Verhältnis befinden. Aber auch in Deutschland gibt es nach wie vor Objekte, die ideale Voraussetzungen für einen stabilen Cashflow und langfristige Wertsteigerungen bieten. So haben wir außerhalb des Berichtszeitraums den gemischt



genutzten Gewerbepark VISIO im Münchner Westend erworben. Das Objekt verfügt insbesondere durch seine sehr gute innerstädtische Gewerbelage und eine perspektivisch urbane Nutzung über erhebliche Zukunftspotenziale.

Parallel dazu werden wir auch weiter gezielt in liquiden Märkten wie Nordamerika investieren, unser Fokus liegt dabei vor allem auf den USA. Aufgrund des bereits erfolgten und weiter zu erwartenden Zinsanstiegs geben dort die Immobilienpreise vereinzelt nach. Dadurch eröffnen sich Einstiegschancen unter anderem in Top-Lagen. Diese Entwicklung haben wir bereits genutzt, um mit dem 25-stöckigen Bürogebäude 222 East 41st Street in New York City ein Premium-Objekt in Midtown Manhattan zu erwerben. Über die 36.000 Quadratmeter Mietfläche besteht ein Mietvertrag mit einem medizinischen Zentrum der New York University (NYU), die Restlaufzeit beträgt 30 Jahre, Mietsteigerungen sind vertraglich vereinbart. Die außerhalb des Berichtszeitraums im Mai 2018 abgeschlossene Transaktion verdeutlicht einmal mehr die besondere Bedeutung unseres langfristig gewachsenen Marktzugangs in den USA.

Für *hausInvest* erweist sich Kosteneffizienz als ein mitentscheidender Faktor zur Erzielung einer hohen Rendite. Eine zentrale Bedeutung kommt hierbei unserer auf vielen Ebenen greifenden Digitalisierungsstrategie zu. So nutzen wir konsequent die Chancen, die die Digitalisierung zur Automatisierung und Optimierung von Geschäftsprozessen bereithält. Dazu gehört die Entwicklung neuer Produkte, Softwarelösungen und Services ebenso wie die Vernetzung von Sachwerten und die optimierte Nutzung vorhandener und neuer Daten.



In dem Weg bestätigt sehen wir uns auch mit der jüngsten Auszeichnung. So erhielt die Commerz Real im Mai 2018 den Real Estate Brand Award für ihre Digitalisierungskompetenz.

Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)

Johannes Anschott

Sandra Scholz

Dirk Schuster

Roland Holschuh MRICS

Darüber hinaus arbeiten wir eng mit unseren Mietern zusammen, um ihnen auch zukünftig eine Gebäude-Infrastruktur zur Verfügung zu stellen, in deren Rahmen sie neue Geschäftsmodelle umsetzen können. Ein Beispiel: Der stationäre Handel befindet sich in einem tiefgreifenden Wandel; so entwickelt sich die bisherige Konkurrenzsituation zwischen Shopping-Malls und Online-Shops zunehmend zu einer engen Verzahnung zwischen Offline- und Online-Welt weiter. Dazu gehört unter anderem die Möglichkeit, einen Artikel online zu bestellen, um ihn zur Anprobe und Abholung bereitlegen zu lassen. Im Westfield London bietet die CollectPlus Lounge schon heute diesen Service. Und im Victoria Square Center in Belfast, das seit über einem Jahrzehnt zum *hausInvest*-Portfolio gehört, unterstützt inzwischen ein Personal Shopper die Gäste dabei, bestimmte Produkte in den Geschäften vor Ort zu finden – ein Foto des gewünschten Artikels genügt.

In diesem Umfeld sind Immobilien weit mehr als nur eine Gebäudehülle, sie prägen die zukünftigen Geschäftsmodelle der Mieter mit. Daher gewinnt die enge Zusammenarbeit mit Partnern, die über die Expertise, die notwendige lokale Vernetzung und Ressourcen verfügen, um mit uns gemeinsam neue Ideen voranzutreiben, an Bedeutung. Zusammen mit einem international führenden Shopping-Center-Spezialisten haben wir zum Beispiel ein Joint Venture für das Prager Einkaufszentrum Metropole Zlicin gegründet. Durch solche Kooperationen können wir die bestmögliche Wertentwicklung für *hausInvest*-Immobilien erreichen und halten gleichzeitig auch bei wachsender Komplexität der Nutzungsszenarien unsere eigenen Strukturen schlank und effizient.

Auf Basis dieser im Berichtszeitraum neu geschaffenen Wertschöpfungspotenziale, der von den weltweiten Märkten vorgegebenen Rahmendaten und der konsequenten Fortsetzung unserer offensiven Transaktionsstrategie streben wir zum Geschäftsjahresende per 31. März 2019 eine Einjahresrendite (nach BVI-Methode) im Bereich von 2 bis 2,5 Prozent an.



Anlageerfolg

Zum Abschluss des Geschäftsjahres 2017/2018 hat *hausInvest* eine Rendite von 2,1 Prozent p. a. (nach BVI-Methode) erzielt. Damit gehört der Fonds nicht nur zu den führenden Offenen Immobilienfonds, sondern beweist in Anbetracht der anhaltenden Niedrigzinsphase seine verlässliche Beständigkeit.

Insbesondere der Vergleich mit dem OFIX-Index belegt dies. Der Index bildet die Wertentwicklung aller deutschen Offenen Immobilien-Publikumsfonds ab. *hausInvest* liegt mit seinen erzielten Anlageerfolgen seit 2013 fast immer oberhalb der Indexwerte. Gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten kann der Fonds das Potenzial seiner stetigen und stabilen Renditen ausspielen und beweist damit erneut seine Qualität als stabiles Basisinvestment.

Seit 1972

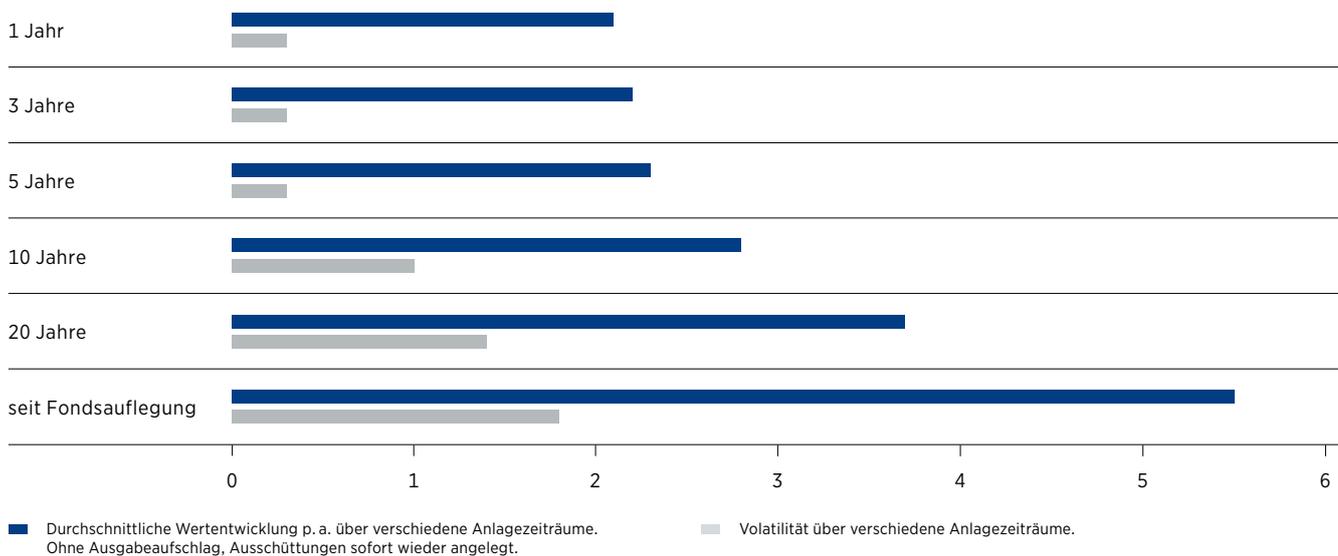
im Plus

Die historische Betrachtung belegt, dass *hausInvest* langfristig erfolgreich ist und seit über 45 Jahren jedes Jahr positive Wertsteigerungen bei geringer Volatilität erzielt hat.

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

Durchschnittliche Jahresrendite *hausInvest* per 31. März 2018

in %

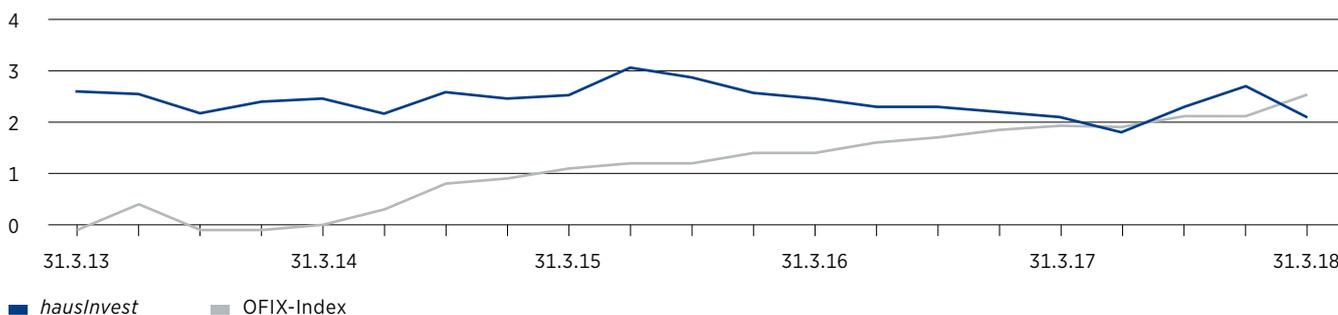


Berechnet nach BVI-Methode. Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

Vergleich *hausInvest* und OFIX-Index

(31. März 2013 – 31. März 2018)

in %



OFIX-Index: Index aller deutschen Offenen Immobilienfonds, Quelle: © MSCI (www.msci.com), Commerz Real AG.



Fondsstrategie von *hausInvest* zum 31. März 2018

Anlageziel des Fonds

Der Fokus von *hausInvest* liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit renditestarken Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarke Standorten der Europäischen Union. Zur Renditeoptimierung investiert *hausInvest* auch außerhalb der Europäischen Union. Dabei wird besonderer Wert auf eine gute Mischung hinsichtlich des Kriteriums Standort und Immobilienart sowie auf einen gesunden Mieter-Mix gelegt. Zusätzlich wird ein hoher steuerfreier Anteil am Anlageerfolg angestrebt. Die langfristige Zielrendite von *hausInvest* liegt bei 3 bis 4 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

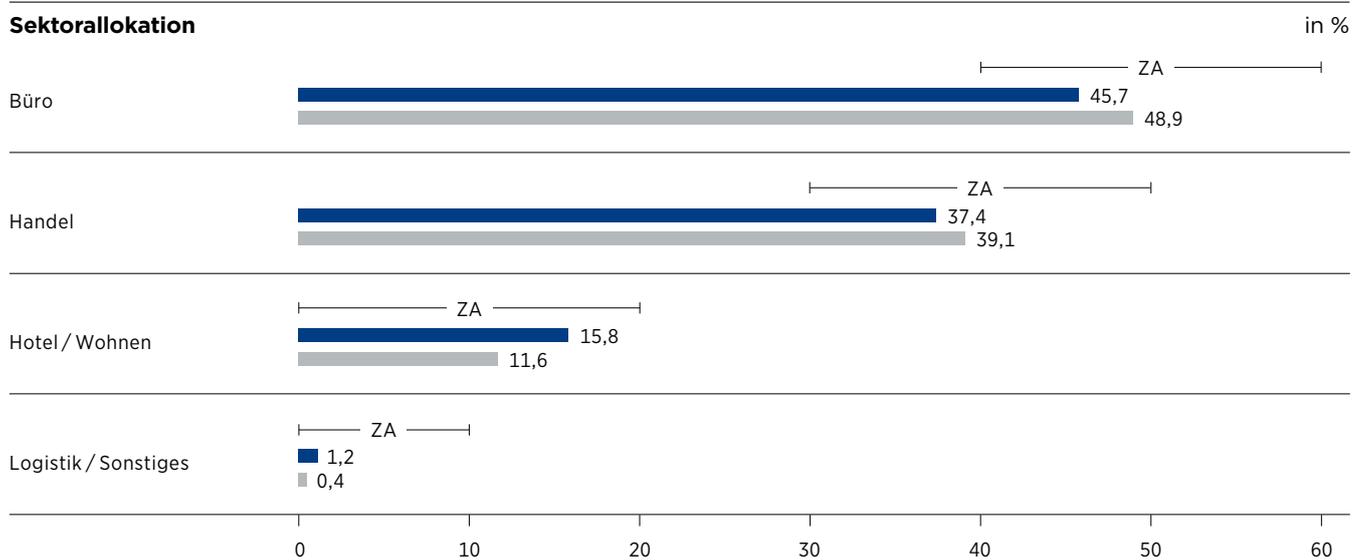
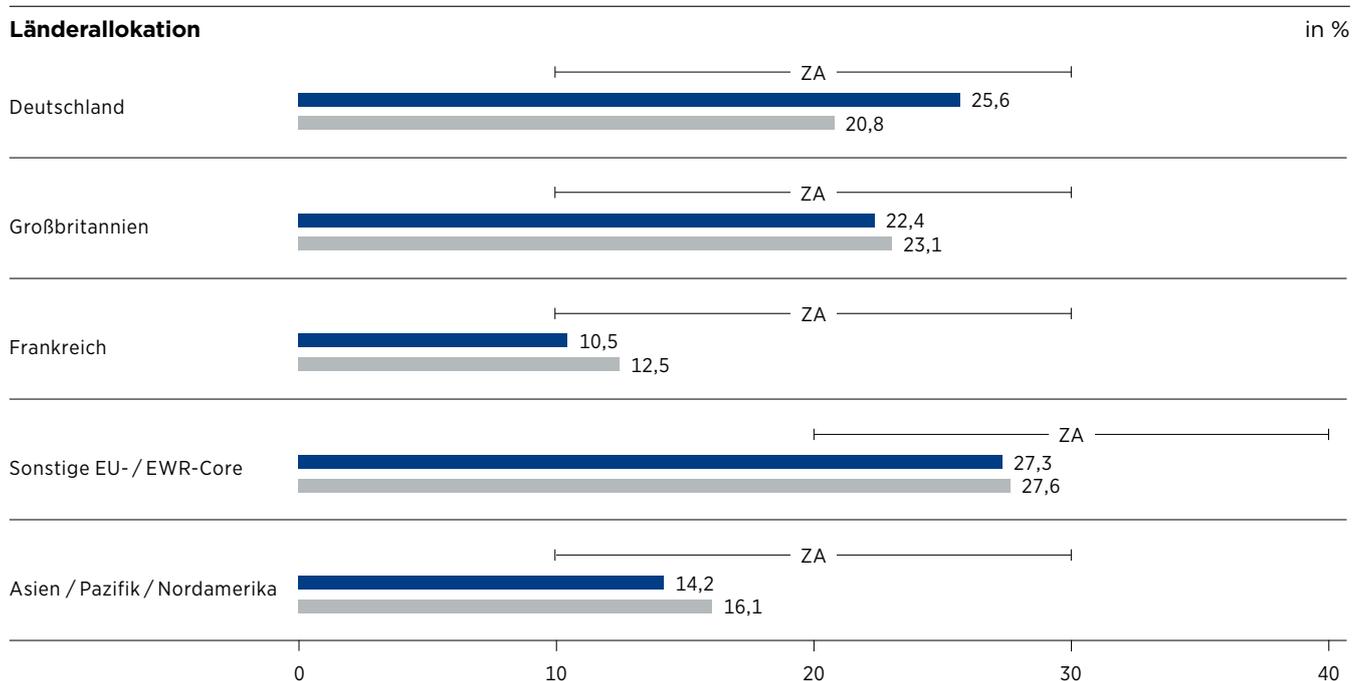
Die Fremdwährungspositionen werden im *hausInvest* weit über die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen hinaus abgesichert.

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 2018



■ Bestand nach Fertigstellung aller Bauvorhaben

■ Bestand ohne Bauvorhaben

— ZA Ziel-Anlagespektrum

Auf Basis der Verkehrswerte per 31. März 2018.



Immobilienportfolio

12	Immobilienmärkte
14	Portfoliostruktur
16	Immobilienaktivitäten
16	An- und Verkäufe
20	Bauvorhaben
21	Vermietungsmanagement
24	Immobilienverzeichnis
74	Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
75	Beteiligungsverzeichnis



Dexter Station



Seattle, USA



Büro



32.008 m²



Immobilienmärkte

Die globale Wirtschaft befindet sich weiter in einem guten Zustand. Für alle Länder, in denen *hausinvest* aktiv ist, erwarten wir ein positives Wirtschaftswachstum.

Die Wirtschaft im **Euroraum** wuchs seit Ende 2016 im Quartalsvergleich um 0,6 Prozent und mehr, doch seit Jahresbeginn 2018 hat das Wachstumstempo etwas nachgelassen. Für die europäische Währungsunion gehen wir deswegen nach einem Plus von 2,5 Prozent im Jahr 2017 davon aus, dass die Wirtschaft 2018 um 2,3 Prozent¹ und im folgenden Jahr um 2,1 Prozent zulegen wird. Das graduell nachlassende Wachstum beruht darauf, dass der in seinem Wert gestiegene Euro, eine zunehmend protektionistische Haltung der **USA**, das weiterhin unklare zukünftige Verhältnis zwischen der **EU** und **Großbritannien** sowie die steigenden Zinsen die Stimmung bei Produzenten und Konsumenten beeinträchtigen. Dies trifft insbesondere für das im Zyklus weit fortgeschrittene **Deutschland** mit seiner exportabhängigen Industrie zu, weshalb wir eine Verlangsamung des Wachstums von 2,3 Prozent 2018 auf 1,6 Prozent im kommenden Jahr erwarten (2017: 2,2 Prozent). Diese Verlangsamung wird durch eine Reihe aktueller Frühindikatoren untermauert.

In **Frankreich** hat die Regierung Macron mit großem Schwung begonnen, längst überfällige Reformen anzugehen, um die Wettbewerbsfähigkeit des Landes zu verbessern. Besonders die geplanten Arbeitsmarktreformen sorgen für Unmut bei den betroffenen Arbeitnehmern. Prinzipiell zeigt sich allerdings, dass die Mehrheit der Bevölkerung hinter dem zum Teil harten Reformwerk steht. Die französische Wirtschaft ist erst spät und mit wenig Schwung in den aktuellen Zyklus eingetreten, weshalb wir davon ausgehen, dass sie noch ein erhebliches Wachstumspotenzial hat. Vor diesem Hintergrund erwarten wir ein Wachstum von 2,2 Prozent 2018 und 2,1 Prozent 2019.

Über die zukünftige Beziehung zwischen **Großbritannien** und der **EU** herrscht noch Uneinigkeit zwischen den Verhandlungspartnern. Die daraus resultierende Unsicherheit dämpft in Großbritannien die wirtschaftliche Entwicklung, die 2017 mit 1,8 Prozent bereits weniger kraftvoll war als die der EU. Mit einem prognostizierten Wachstum von voraussichtlich 1,6 Prozent für 2018 könnte die britische Wirtschaft so schwach expandieren, wie seit fünf Jahren nicht mehr. Auch im folgenden Jahr erwarten wir nur ein Plus von 1,7 Prozent, wobei diese Prognose auf einer gütlichen Einigung zwischen der **EU** und **Großbritannien** beruht.

In den **USA** zeigt die Politik der Regierung Trump Wirkung: Nachdem die US-amerikanische Wirtschaft 2017 um 2,3 Prozent expandierte, erwarten wir für das Jahr 2018 zusätzlichen Schub durch die Steuerreform sowie die expansive Haushaltspolitik und rechnen deswegen mit einem Plus von 2,7 Prozent. Besonders die privaten Investitionen – lange Zeit ein Sorgenkind – entwickeln sich derzeit positiv. Das Wachstum könnte noch stärker ausfallen, wenn nicht die

Handelskonflikte mit **Mexiko**, der **EU** und **China** die Wirtschaft der **USA** belasten würden. Auch hat diese hohe Wachstumsrate einen schalen Beigeschmack, da sie mit einer erheblichen Ausweitung der Staatsverschuldung einhergeht. Die Ausweitung der Staatsschulden kann sich in den kommenden Jahren zu einer schweren Bürde für das Land entwickeln.

In **Asien** wächst die Wirtschaft ebenfalls auf einem gesunden Niveau, auch wenn die Dynamik des regionalen Wachstumsmotors **China** nachgelassen hat. In **Japan** zeigen die Maßnahmen der Regierung Abe Wirkung. Die 9 Quartale in Folge, in denen die japanische Wirtschaft zulegen konnte, ist die längste Wachstumsperiode seit Ende der 80er Jahre. Die schwächere Nachfrage aus China und die Sorgen um den zunehmenden Protektionismus dämpfen dieses Wachstum, und wir gehen deswegen davon aus, dass es etwas weniger stark als 2017 ausfallen wird. In **Australien** expandiert die Wirtschaft weiter und nach 28 Jahren eines ununterbrochenen Wirtschaftswachstums gibt es keine Anzeichen dafür, dass dieser Lauf ein Ende findet. Im Gegenteil erwarten wir, dass es vor dem Hintergrund eines gestiegenen privaten Konsums ein etwas stärkeres Wachstum als in den vergangenen Jahren geben wird.

Der Aufschwung der vergangenen Jahre sorgte unter anderem für eine weltweite Abnahme der Arbeitslosigkeit. Allein im Jahr 2017 sank im **Euroraum** die Arbeitslosenzahl um rund 1,4 Millionen Menschen, wodurch die Arbeitslosenquote von 9,5 Prozent (Februar 2017) auf 8,5 Prozent (Februar 2018) sank.² Während **Griechenland**, trotz einer erheblichen Verbesserung der Situation, weiterhin durch eine hohe Arbeitslosenquote belastet wird, nähern sich **Tschechien, Deutschland, die Niederlande, Großbritannien** oder auch **Polen** mit Arbeitslosenquoten von unter 5 Prozent der Vollbeschäftigung. In den **USA** liegt die Arbeitslosenquote bei 4 Prozent; der Arbeitsmarkt stößt an seine Grenzen. Um eine Überhitzung zu vermeiden erwarten wir für 2018 weitere Zinserhöhungen der US-Zentralbank. In Europa hingegen gibt es keine Anzeichen dafür, dass die EZB die Zinsen in der Eurozone in naher Zukunft anheben wird. Einen ersten Schritt sehen wir nicht vor Ende 2019.

Die gute wirtschaftliche Lage spiegelt sich auf den Büroimmobilienmärkten in hohen Flächenumsätzen, sinkenden Leerständen und steigenden Mieten wider. Für die Mehrzahl der von uns beobachteten Märkte erwarten wir mittelfristig ein moderates Mietpreiswachstum. Mit **London** gibt es allerdings eine prominente Ausnahme, da hier die seit Ende 2016 laufende Mietpreiskorrektur voraussichtlich weiter anhalten wird. Demgegenüber stehen in **Europa** insbesondere die deutschen Büromärkte, die dank des Ungleichgewichtes zwischen Nachfrage und Angebot einen überdurchschnittlichen Mietpreisanstieg erwarten lassen.

Die Büromärkte in den **USA** bewegen sich auf ihrem zyklischen Höhepunkt und wir gehen mittelfristig von weiterer

¹ Alle Wachstumswerte sind, soweit nicht anders gekennzeichnet, annualisiert und beruhen auf Commerzbank Research und Oxford Economics, April 2018.

² Quelle: Eurostat, Stand Februar 2018.



steigenden Mieten aus. Aber auch hier werden die Bäume nicht in den Himmel wachsen, da Unternehmen, mit Blick auf ihre Bilanzen, ihre Kosten unter Kontrolle halten wollen.

Der Büroflächenleerstand hat in einigen Märkten ein aus ökonomischer Sicht ungesund niedriges Maß erreicht. So stehen in **Berlin, München, Paris (CBD), Stuttgart und Tokio** weniger als 4 Prozent der Flächen leer, was zu wenig für eine expandierende Wirtschaft ist. Die Bauwirtschaft, besonders in den **USA**, hat auf diesen Mangel reagiert, und im Vergleich zu den Vorjahren hat die Bautätigkeit wieder zugenommen. Vor einer Übertreibung bei der Flächenfertigung muss man in diesem Zyklus wenig Sorge haben, da die geplanten beziehungsweise laufenden Bestandserweiterungen in der absoluten Mehrheit der betrachteten Märkte nicht an die kritischen Werte aus den Jahren 2000 und 2007 heranreichen.

Der Commerz Real Bürosptzenmietindex* ist über das vergangene Jahr aufgrund der Mietpreisanstiege in **Europa** und **Asien** das 29. Quartal in Folge, nämlich um 3,6 Prozent, angestiegen. Die **USA** trugen mit rund 2 Prozent p. a. nur unterdurchschnittlich zum globalen Mietpreisanstieg bei. Mit Blick auf den letzten Markthöhepunkt im Herbst 2008 liegt der aktuelle Bürosptzenmietindex 6 Prozent höher. Mittelfristig wird sich das Mietpreiswachstum verlangsamen; stärkere Impulse für die Immobilienwerte durch deutlich steigende Mieten erwarten wir, abgesehen von **Deutschland**, deswegen nicht. Der Commerz Real Bürokapitalwertindex,* der diese Wertentwicklung im Top Segment der Büroimmobilienmärkte abbildet, steigt seit Ende 2010 ununterbrochen an. Inzwischen ist ein Niveau erreicht, wel-

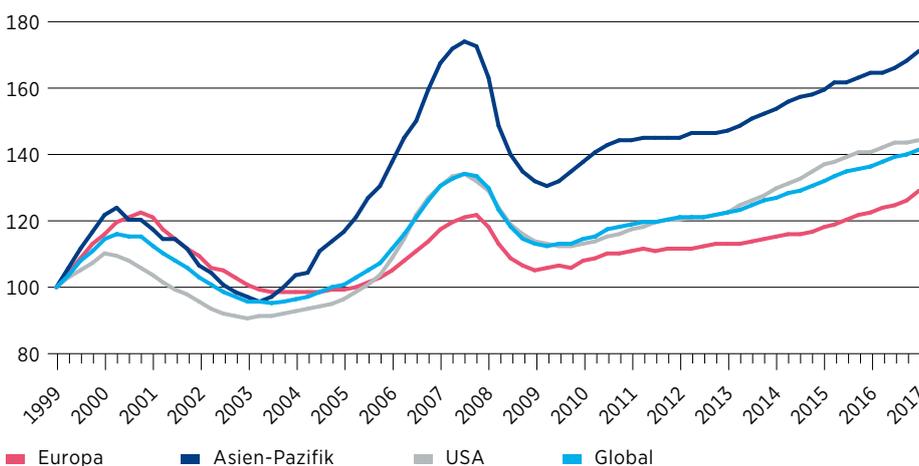
ches 28 Prozent über dem des letzten Markthöhepunktes liegt. Wir gehen davon aus, dass das Wachstum in den kommenden zwei Jahren zwar an Schwung verliert, eine negative Entwicklung sehen wir bei dem derzeitigen wirtschaftlichen Umfeld aber nicht.

Der stationäre **Einzelhandel** expandiert im Vergleich zu früheren Jahren langsamer, und die Erträge der Einzelhändler haben deutlich abgenommen. Viel Aufmerksamkeit widmen Einzelhändler der Optimierung ihres bestehenden Netzes und dem Onlinehandel. Dieser wächst anhaltend dynamisch und Läden werden sich in ihrer Bedeutung weiter in Richtung „Point of Sale“ und Showroom für online angebotene Artikel entwickeln. Die Konzentration des Handels auf erstklassige Lagen und dominierende Einkaufszentren hält, zu Lasten schwächerer Lagen und Einkaufszentren, weiter an.

Das 2017 im Vergleich zum Vorjahr gestiegene gewerbliche Transaktionsvolumen beruht auf einer Zunahme in der **asiatisch-pazifischen Region** (+6 Prozent) und dem Plus von 8 Prozent in **Europa**.³ In **Amerika** sank das Transaktionsvolumen mit -7 Prozent hingegen das zweite Jahr in Folge. Weltweit legte 2017 die Nachfrage nach Logistikimmobilien mit 33 Prozent gegenüber dem Vorjahr am stärksten zu, während in den anteilig kleineren Sektoren für Einzelhandels- und Hotelimmobilien ein geringeres Transaktionsvolumen als im Vorjahr registriert wurde.

Immobilien bleiben als Anlage begehrt, und wir erwarten, dass mittelfristig die hohe Nachfrage weiterhin das Angebot hochwertiger Immobilien übersteigen wird.

Büro: Spitzenmietindex, 1999 = 100



Bürosptzenmieten Trend

Index	Europa	Asien Pazifik	USA
letzte 3 Monate	1,9%	1,7%	0,1%
letzte 12 Monate	4,8%	4,1%	2,2%

Bürokapitalwerte Trend

Q4 2017	Europa	Asien Pazifik	USA
letzte 3 Monate	4,0%	5,3%	0,0%
letzte 12 Monate	13,2%	9,8%	2,5%

* Büromietpreis- bzw. Kapitalwertentwicklung der weltweit größten Immobilienmärkte.

USA: 11, APAC (Asien-Pazifik-Index): 9 und Europa: 24 Büroimmobilienmärkte, 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 4. Quartal 2017.

³ Quelle: Real Capital Analytics, April 2018.



Portfoliostruktur

Ausgewogene Immobilien-Streuung

Das Immobilienvermögen von 10,2 Milliarden Euro war zum 31. März 2018 auf 97 Fondsobjekte und über 16 Länder und 53 Städte verteilt. 84,7 Prozent des Bestandes befinden sich innerhalb Europas. Die stabilen Märkte Europas und die wirtschaftsstarken Regionen Asiens und der USA bilden den Hauptanlageschwerpunkt des Fonds.

74,8%

der Immobilien sind jünger
als 15 Jahre

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

Modernes Portfolio

Wesentliches Ziel ist es, den modernen und ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten und fortlaufend zu optimieren. Das Portfolio von *hausInvest* ist überdurchschnittlich jung und modern. Zum Stichtag waren 74,8 Prozent der Immobilien jünger als 15 Jahre. Das hat positive Auswirkungen: Die Instandhaltungskosten sind dadurch verhältnismäßig niedrig. Auch die Chancen für die Vermietung, künftige Wertsteigerungen oder mögliche Verkäufe steigen. Die junge Altersstruktur zahlt sich aus. Aufgrund der hohen Qualität der Immobilien ist es auch in diesem Geschäftsjahr gelungen, zahlreiche Mietverträge neu abzuschließen oder frühzeitig zu verlängern. Um auch Objekte älteren Baujahres für unsere Mieter weiterhin attraktiv und zeitgemäß zu halten, werden diese im Bedarfsfall revitalisiert und damit zukunftsfähig gemacht.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilen¹

		Immobilien- verkehrswert ² in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m ²	
Großbritannien		23,5 %	2.405.070	8	385.962
Deutschland		22,8 %	2.336.248	32	515.205
Frankreich		11,3 %	1.153.405	8	153.433
USA		10,5 %	1.076.221	7	132.516
Italien		8,1 %	828.425	9	223.110
Niederlande		4,7 %	484.954	10	182.816
Singapur		3,9 %	394.639	1	22.334
Tschechien		2,2 %	230.000	3	90.923
Luxemburg		2,2 %	229.565	3	33.392
Portugal		2,0 %	207.150	3	59.430
Belgien		1,8 %	189.200	1	47.784
Türkei		1,7 %	176.940	1	62.071
Österreich		1,5 %	153.540	6	44.297
Spanien		1,5 %	150.750	1	39.928
Polen		1,3 %	133.200	3	69.492
Australien		0,9 %	95.438	1	14.477
Gesamt		100,0 %	10.244.745	97	2.077.170

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand: 31. März 2018.



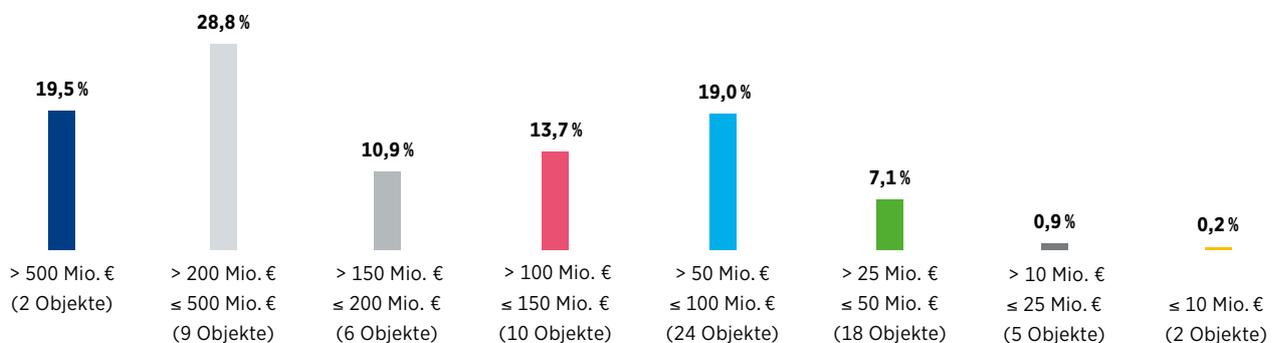
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien¹

			Immobilien- verkehrswert ² in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m ²
Bis 5 Jahre		5,9%	550.138	5	91.828
5 - 10 Jahre		35,5%	3.289.302	23	619.598
10 - 15 Jahre		33,3%	3.083.336	23	634.832
15 - 20 Jahre		14,3%	1.326.491	15	282.485
Über 20 Jahre		10,9%	1.005.568	10	168.078
Gesamt		100,0%	9.254.835	76	1.796.821

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Größenklassen der Fondsimmobilien (Verkehrswerte)¹



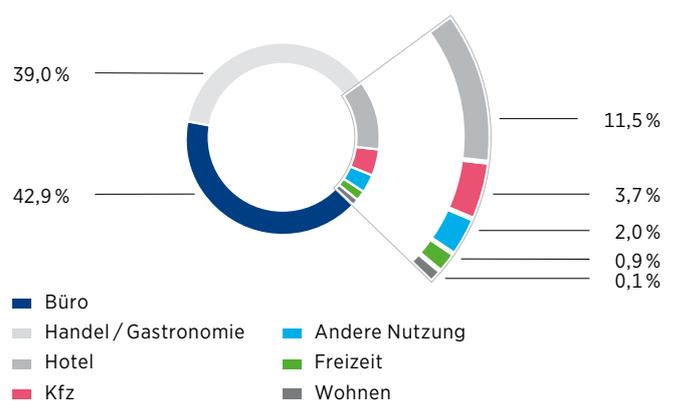
¹ Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, exklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.

Breiter Immobilienmix

Neben der breiten regionalen Streuung an bedeutenden Wirtschaftsstandorten setzt *hausInvest* auch auf eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten von hochwertigen und ertragsstarken Gewerbeimmobilien: Büroobjekte, Shopping-Center, Hotels und Wohnen. Die *hausInvest*-Immobilien beherbergen rund 2.200 Mieter aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst.

Per 31. März 2018 waren rund 43 Prozent der Mieteinnahmen dem Segment Büro zugeordnet. Der Anteil von Einzelhandel und Gastronomie betrug zum Stichtag 39 Prozent. Der Hotel-Anteil ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 5,2 auf 11,5 Prozent gewachsen.

Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilien¹



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.
Stand: 31. März 2018.



Immobilienaktivitäten

An- und Verkäufe

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

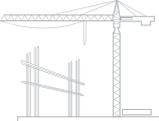
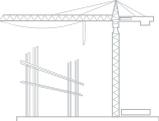
Seit März 2018 gehört das **Kimpton Hotel Monaco** in Philadelphia zum *hausInvest*-Portfolio. Das 4-Sterne-Boutique-Hotel mit der Adresse 433 Chestnut Street liegt im historischen Stadtkern. 1907 ursprünglich als Bankhaus erbaut, wurde das Gebäude in den Jahren 2010 bis 2012 zum Hotel umgebaut und verfügt heute auf etwa 18.000 Quadratmetern Nutzfläche über 268 Zimmer, ein Restaurant, Konferenzflächen, ein Fitness-Center sowie eine Dachterrasse mit Rooftop-Bar. Die Anziehungskraft der zweitgrößten Metropole an der US-Ostküste resultiert nicht nur aus der sehr guten Infrastruktur und einer diversifizierten Wirtschaftsbasis, die Stadt ist auch durch ihre besondere geschichtliche Bedeutung als Reiseziel attraktiv: Hier wurde die amerikanische Unabhängigkeitserklärung verkündet und die Verfassung beschlossen. Die entsprechenden Sightseeing-Highlights wie die Independence Hall oder die Liberty Bell sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Auch das Kongresszentrum und diverse Bundesbehörden befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Pachtvertrag mit dem Betreiber läuft über 20 Jahre und sieht zudem zwei Verlängerungsoptionen vor.

Diese Transaktion reiht sich nahtlos in die zuvor getätigten Investitionen in den US-amerikanischen Hotelmarkt ein. Im August 2017 ist das Boutique-Hotel **The Everly** in Los Angeles, Kalifornien, ins *hausInvest*-Portfolio übergegangen. Auch hier waren die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum berühmten Hollywood-Boulevard und die großzügige Ausstattung, unter anderem mit Rooftop-Pool, wesentliche Kriterien für die Auswahl des Objekts. Der abgeschlossene Pachtvertrag läuft über 20 Jahre. Bereits im April 2017 wurde für rund 347 Millionen Euro das **Alohilani Resort Waikiki Beach** auf Hawaii erworben. Das Hotel liegt direkt am Waikiki Beach, dem bekanntesten Touristenziel der Insel. Der Hotelkomplex wurde bei laufendem Betrieb saniert und erweitert und umfasst nun 839 Suiten und Zimmer im Marktsegment Luxury und Upper Upscale. Aufgrund des warmen Klimas ist auf Hawaii ganzjährig Reisesaison und eine durchgängige Nutzung als Urlaubsresort möglich. Der Pachtvertrag läuft über 20 Jahre mit zusätzlichen Verlängerungsoptionen.

Auch im Segment Büro hat der Fonds in den USA investiert. So wurde im Mai 2017 der rund 32.000 Quadratmeter große Büroneubau **Dexter Station** in Seattle für *hausInvest* erworben. Alleinigter Mieter der Büroflächen ist der Social-Media-Pionier Facebook, der selbst rund 50 Millionen US-Dollar in den maßgeschneiderten Ausbau der Immobilie investiert hat. Der Mietvertrag mit Facebook läuft über 10 Jahre.

Bei den Akquisitionen im derzeit sehr attraktiven nordamerikanischen Umfeld hat das Portfolio-Management den deutschen Immobilienmarkt weiterhin im Blick. In Deutsch-

Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)		
				
Nr.		15	20	25
Objektname		Forum City Mülheim	niu Coin	Star Inn Hotel & Suites Premium
PLZ / Ort		45468 Mülheim an der Ruhr	60314 Frankfurt am Main	69115 Heidelberg
Straße		Hans-Böckler-Platz 1	Mayfarthstraße 29	Speyerer Straße 7 - 9
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	E: 85	i.B. / H: 100	i.B. / H: 100
Nutzfläche	in m ²	47.088	4.152 ²	11.618 ²
Investitionsart		direkt	direkt	direkt
Verkehrswert bei Erwerb	in €	126.750.000,00	22.850.000,00	41.620.000,00
Kaufpreis	in €	126.122.205,00	22.610.000,00 ³	41.552.000,00 ³
Anschaffungsnebenkosten	in €	9.968.116,52	1.924.369,83 ³	3.131.922,69 ³
Anschaffungsnebenkosten	in % des Kaufpreises	7,90 %	8,51 %	7,54 %
Voraussichtliche Abschreibungsdauer	in Jahren	10	i.B.	i.B.
Übergang Nutzen und Lasten		27. Juli 2017	5. Dezember 2017	14. Juni 2017
Datum Kaufvertrag		10. April 2017	22. Juli 2016	21. November 2016

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Fläche laut Planung.

³ Kaufpreis und Anschaffungsnebenkosten laut Planung. Stand: 31. März 2018.



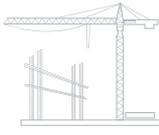
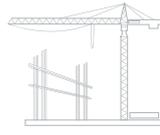
land wurde im Juli 2017 das Shopping-Center **Forum City Mülheim** erworben. Mit über 100 Geschäften, einem direkten Zugang zum Hauptbahnhof und etwa 11,9 Millionen Besuchern jährlich bietet die 120 Meter lange, doppelstöckige Passage in Mülheim an der Ruhr ein überzeugendes Gesamtpaket aus Lage, Mieterstreuung und nachhaltigem Konzept.

Im Berichtszeitraum wurden 11 Immobilien aus dem Fonds verkauft, davon 5 in Deutschland. Im Dezember 2017 erzielte der Bürokomplex **Palatin II und III** am französischen Bürostandort **La Défense** in Paris einen sehr guten Verkaufsgewinn für *hausInvest*. Das Gebäudeensemble verfügt auf sieben Etagen über rund 23.300 Quadratmeter vermietbare Fläche und befand sich seit 2002 im Portfolio. Nach dem Auszug des Alleinmieters im Sommer 2017 wurden 56 Prozent der Büroflächen an einen französischen Stromversorgerkonzern vorvermietet sowie umfassende Modernisierungen beschlossen. Zum neu entwickelten Mehrmieterkonzept gehören flexible Büroflächen ab 2.500 Quadratmetern sowie ein Empfangsservice, ein neues Restaurant und ein Fitnesscenter. Diese Maßnahmen des Asset-Managements führten dazu, dass das Objekt überzeugend im Markt platziert werden konnte.

Dem Verkauf der Frankfurter Immobilie **Japan Center** im März 2018 war eine erfolgreiche Nachvermietung vorausgegangen. Das voll vermietete Hochhaus mit insgesamt rund 29.000 Quadratmetern Mietfläche wurde nach 16 Jahren im Fondsbestand für 265,2 Millionen Euro veräußert; dies war der größte Einzelverkauf im Berichtszeitraum. Zu-

vor wurden die Büroflächen umfassend technisch modernisiert. Der dadurch geschaffene Mehrwert und die hohe Nachfrage nach Premiumobjekten in Spitzenlagen spiegeln sich direkt im Verkaufspreis wider. Auch das Münchener Bürogebäude **Machtlfinger Höfe** konnte nach der Repositionierung auf eine kleinteilige Mieterstruktur veräußert werden. So wurden vor dem Verkauf zahlreiche neue Unternehmen als Mieter gewonnen, und dadurch sind nahezu alle Flächen ausgelastet. Dies trug entscheidend dazu bei, dass der Verkehrswert von 52,1 Millionen Euro zum Ende des Geschäftsjahres 2016/2017 um mehr als 60 Prozent auf 83,9 Millionen Euro beim Verkauf im Dezember 2017 stieg. Darüber hinaus wurde das Berliner **Motel One am Spittelmarkt** für rund 43 Millionen Euro veräußert. Die systematische Verjüngung des Portfolios und der aktuelle Marktzyklus standen beim Verkauf des Frankfurter **Goldenen Hauses** im Januar 2018 im Vordergrund. Das nach seiner markanten, rötlich-goldenen Fassade aus eloxiertem Aluminium benannte Bürogebäude mit etwa 33.000 Quadratmetern Mietfläche war seit 30 Jahren im Bestand.

Auch außerhalb Deutschlands wurde die günstige Marktsituation genutzt, um die Ausrichtung des Portfolios zu optimieren. In den Niederlanden konnten im Berichtszeitraum die voll vermietete Büroimmobilie **Blaak 31** in Rotterdam sowie das **Ten-Thirty** in Amstelveen und das **ArenaToren B** in Amsterdam veräußert werden; das Transaktionsvolumen belief sich auf insgesamt rund 200 Millionen Euro. Mit dem Verkauf der Einkaufszentren **Malmö Plaza** und **Commercial Mall Hakata** in Fukuoka wurden die letzten verbleibenden Fondsimmobilen in Schweden und Japan veräußert.

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten	Deutschland (€)		USA
			(USD umgerechnet in €) ⁴
			
Nr.	26	27	91
Objektname	NH Mannheim	niu Square	Dexter Station
PLZ / Ort	68165 Mannheim	68165 Mannheim	Seattle, WA 98109
Straße	Schlachthofstraße 1	Seckenheimer Straße 148	1101 Dexter Avenue N
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	i.B. / H: 100	i.B. / H: 100
Nutzfläche	in m ²	9.170 ²	4.574 ²
Investitionsart		direkt	indirekt
Verkehrswert bei Erwerb	in €	35.850.000,00	16.000.000,00
Kaufpreis	in €	35.412.500,00 ³	15.750.000,00 ³
Anschaffungsnebenkosten	in €	2.602.295,11 ³	1.225.306,10 ³
Anschaffungsnebenkosten	in % des Kaufpreises	7,35 %	7,78 %
Voraussichtliche Abschreibungsdauer	in Jahren	i.B.	i.B.
Übergang Nutzen und Lasten		21. Dezember 2017	8. Februar 2018
Datum Kaufvertrag		6. April 2017	6. April 2017

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Fläche laut Planung.

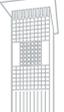
³ Kaufpreis und Anschaffungsnebenkosten laut Planung. Stand: 31. März 2018.

⁴ Umrechnungskurs USD / EUR 21.04.2017 = 1,07225.
Umrechnungskurs USD / EUR 19.05.2017 = 1,11390.
Umrechnungskurs USD / EUR 10.08.2017 = 1,17215.
Umrechnungskurs USD / EUR 01.03.2018 = 1,21945.



Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		USA (USD umgerechnet in €) ²		
				
Nr.		94	95	97
Objektname		Alohilani Resort Waikiki Beach	The Everly	Kimpton Hotel Monaco
PLZ/Ort		Honolulu, HI 96815	Los Angeles, CA 90028	Philadelphia, PA 19106
Straße		2490 Kalakaua Avenue	1800 Argyle Avenue	433 Chestnut Street
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	H: 100	H: 100	H: 100
Nutzfläche	in m ²	50.325	17.964	18.034
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt
Verkehrswert bei Erwerb	in €	393.564.933,55	121.571.471,23	116.322.932,47
Kaufpreis	in €	346.998.612,73	120.718.338,10	115.912.911,56
Anschaffungsnebenkosten	in €	7.275.323,84	2.598.055,04	2.361.481,23
Anschaffungsnebenkosten	in % des Kaufpreises	2,10 %	2,15 %	2,04 %
Voraussichtliche Abschreibungsdauer	in Jahren	10	10	10
Übergang Nutzen und Lasten		21. April 2017	10. August 2017	1. März 2018
Datum Kaufvertrag		21. April 2017	31. Januar 2017	25. Januar 2018

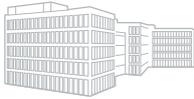
Übersicht Verkäufe

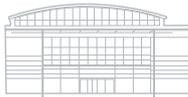
Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)			
					
Objektname		Motel One am Spittelmarkt	Goldenes Haus	Arcotec	Japan Center
PLZ/Ort		10117 Berlin	60486 Frankfurt am Main	63263 Neu-Isenburg	60311 Frankfurt am Main
Straße		Leipziger Straße 50	Theodor-Heuss- Allee 80	Martin-Behaim- Straße 4 - 6	Taunustor 2
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	H: 100	B: 100	B: 100	B: 100
Nutzfläche	in m ²	8.660	33.235	15.818	28.526
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	direkt
Verkehrswert bei Verkauf	in €	38.350.000,00	99.550.000,00	12.080.000,00	259.000.000,00
Verkaufspreis	in €	43.050.000,00	99.690.000,00	12.000.000,00	265.200.000,00
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung	in €	4.700.000,00	140.000,00	- 80.000,00	6.200.000,00
Verkaufsnebenkosten	in €	1.163.388,78	1.002.336,72	330.173,20	4.873.380,41
Übergang Nutzen und Lasten		12. September 2017	5. Januar 2018	23. Februar 2018	1. März 2018
Datum Kaufvertrag		31. Juli 2017	11. Oktober 2017	2. November 2017	19. Dezember 2017

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.
Stand: 31. März 2018.

² Umrechnungskurs USD / EUR 21.04.2017 = 1,07225.
Umrechnungskurs USD / EUR 19.05.2017 = 1,11390.
Umrechnungskurs USD / EUR 10.08.2017 = 1,17215.
Umrechnungskurs USD / EUR 01.03.2018 = 1,21945.



Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)	Frankreich (€)	Niederlande (€)	
					
Objektname		Machtfinger Höfe	Palatin	Blaak 31	Ten-Thirty
PLZ / Ort		81379 München	92800 Puteaux	3011 GA Rotterdam	1185 MC Amstelveen
Straße		Machtfinger Straße 5 - 15	3 - 5 Course du Triangle / Rue de Valmy	Blaak 31	Burgemeester Rijnderslaan 10 - 30
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
Nutzfläche	in m ²	21.725,00	23.298	23.182	48.995
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	direkt
Verkehrswert bei Verkauf	in €	83.950.000,00	189.900.000,00	73.050.000,00	74.195.000,00
Verkaufspreis	in €	84.920.000,00	229.801.315,66	75.580.675,00	72.940.000,00 ³
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung	in €	970.000,00	39.901.315,66	2.530.675,00	- 1.255.000,00
Verkaufsnebenkosten	in €	2.797.966,58	20.903.961,59	1.816.938,37	1.514.312,66 ³
Übergang Nutzen und Lasten		13. Dezember 2017	20. Dezember 2017	22. Juni 2017	20. September 2017
Datum Kaufvertrag		12. Dezember 2017	9. November 2017 / 20. Dezember 2017	22. Juni 2017	10. Juli 2017

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Niederlande (€)	Schweden (SEK umgerechnet in €) ²	Tschechien (€)	Japan (JPY umgerechnet in €) ²
					
Objektname		Arena Toren B	Malmö Plaza	Metropole Zlicín	Commercial Mall Hakata
PLZ / Ort		1101 HG Amsterdam- Zuidost	21212 Malmö	15521 Prag	Fukuoka
Straße		De Entree 199 - 273	Pilgatan 1, 9 - 15 / Fredsgaten 8 - 14, 19 - 23	Řevnická 1	Tokoji-cho 2 - 26
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	B: 100	i.B. / E	E: 100	E: 100
Nutzfläche	in m ²	19.679	40.155	55.875	9.689
Investitionsart		direkt	direkt	indirekt	indirekt
Verkehrswert bei Verkauf	in €	49.285.000,00	41.206.313,42	213.050.000,00 ⁴	46.773.589,52
Verkaufspreis	in €	51.574.797,00	40.996.207,85	220.000.000,00 ⁴	47.199.155,68
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung	in €	2.289.797,00	- 210.105,57	6.950.000,00	425.566,16
Verkaufsnebenkosten	in €	1.902.638,80	1.199.139,08	2.950.950,00	1.421.004,09
Übergang Nutzen und Lasten		28. September 2017	26. Juni 2017	23. Oktober 2017	17. August 2017
Datum Kaufvertrag		16. Juni 2017	23. Dezember 2016	28. Juli 2017	17. August 2017

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurs JPY / EUR 17.08.2017 = 129,2396.
Umrechnungskurs SEK / EUR 26.06.2017 = 9,75700.
Stand: 31. März 2018.

³ Inklusive des Verkaufs der über eine Bewirtschaftungs-Gesellschaft gehaltenen Baugenehmigung.

⁴ Darstellung Verkehrswert und Verkaufspreis mit 50 Prozent aufgrund anteiligen Verkauf.



Bauvorhaben

Bauvorhaben bieten eine einträgliche Ankaufsrendite, vor allem aber ermöglichen sie die frühzeitige gestaltende Einflussnahme auf die Planung und die zukünftigen Betreiberkonzepte. Das schafft beste Voraussetzungen für eine überzeugende Marktpositionierung, langfristige Vermietung und dauerhafte Wertsteigerung.

Dazu zählt auch die Erweiterung und Modernisierung von Bestandsobjekten. So wurde im März 2018 die 2016 begonnene bauliche Erweiterung des Shopping-Centers **Westfield London** größtenteils abgeschlossen. Die ersten Mieter haben ihre Läden auf der rund 70.000 Quadratmeter großen Erweiterungsfläche eröffnet; dazu gehören unter anderem das Kaufhaus John Lewis mit allein etwa 21.000 Quadratmetern sowie Adidas, H&M, Mango, die Einrichtungshäuser

Bauvorhaben im Überblick

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2017 / 2018	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ²	Fertigstellung
Im Berichtszeitraum fertiggestellte Liegenschaften im Bestand			
Italien			
Bergamo, Orio Center, Phase III	E	15.334	2. Quartal 2017
Deutschland			
Hamburg, Adina Apartment Hotel	H	9.183	1. Quartal 2018
Frankreich			
Paris, Kléber	B	11.478	4. Quartal 2017

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2017 / 2018	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ² geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
Im Bestand befindliche Liegenschaften / Mit Bauabsicht erworben			
Deutschland			
Hamburg, Burstah Ensemble ³	i.B. / B, E	6.570	4. Quartal 2021
Hamburg, Burstah Ensemble ³	i.B. / B, E	10.413	4. Quartal 2021
Hamburg, Burstah Ensemble ³	i.B. / H	8.922	4. Quartal 2021
Hamburg, Burstah Ensemble ³	i.B. / W	5.852	4. Quartal 2021
Österreich			
Wien, DC Tower 2	i.B. / S	51.896	4. Quartal 2022
Wien, DC Tower 3	i.B. / S	8.700	4. Quartal 2021
Polen			
Warschau, J 44	i.B. / B, E	31.591	2. Quartal 2020
Tschechien			
Prag, Na Prikope 33	i.B. / H, E	14.945	3. Quartal 2021

Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand			
Deutschland			
Frankfurt, Eurotheum	i.B. / B	22.920	4. Quartal 2018
Frankfurt, niu Coin	i.B. / H	4.152	1. Quartal 2020
Frankfurt, niu Charly	i.B. / H	4.393	2. Quartal 2019
Frankfurt, ONE FORTY WEST ^{2,4}	i.B. / H	23.782	1. Quartal 2020
Heidelberg, Star Inn Hotel & Suites Premium	i.B. / H	11.308	2. Quartal 2018
Mannheim, NH Mannheim	i.B. / H	9.170	3. Quartal 2019
Mannheim, niu Square	i.B. / H	4.574	1. Quartal 2019
Frankfurt, ONE FORTY WEST ^{2,4}	i.B. / W	8.761	1. Quartal 2020
Frankfurt, ONE FORTY WEST ^{2,4}	i.B. / W	7.621	1. Quartal 2020
Großbritannien			
London, Westfield Phase II	i.B. / E	66.778	2. Quartal 2018
Niederlande			
Amsterdam, 2 Amsterdam ²	i.B. / B, H	35.457	3. Quartal 2020
USA			
Miami, 800 Lincoln Road ²	i.B. / E	3.141	3. Quartal 2018

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien.

³ Das Objekt wurde zwischenzeitlich in 4 Objekte aufgeteilt und der jeweiligen Nutzung zugeordnet.

⁴ Das Objekt wurde zwischenzeitlich in 3 Objekte aufgeteilt und der jeweiligen Nutzung zugeordnet.

Stand: 31. März 2018.



West Elm und The White Company und die Luxus-Kosmetikkette Space NK. Im Laufe des Sommers 2018 werden weitere Läden eröffnen. Zum 10. Geburtstag des Centers im Herbst wird auch der Abschluss der Erweiterung mit den örtlichen Kunden und Einzelhändlern gefeiert. Das Shopping-Center hat seit seiner Eröffnung 2008 eine herausragende Performance gezeigt. Mit 240.000 Quadratmetern Einzelhandelsfläche, 450 Geschäften, darunter viele neue Flagship-Stores, Cafés, Restaurants und Freizeit-Outlets, sowie etwa 5.500 Parkplätzen ist Westfield London dann das größte Shopping-Center Europas. Aber nicht nur die Größe entscheidet. Die Weiterentwicklung ist genau auf die Anforderungen der Mieter zugeschnitten und trägt den Veränderungen im Nutzungsszenario Rechnung: So definieren sich Shopping-Center nicht mehr allein durch Einkaufsmöglichkeiten, sie werden zunehmend zu einem Freizeitziel. Im Rahmen der Expansion entstanden auch eine neue Indoor-Minigolf-Anlage und ein Bowling-Center. Das neue Fitness-Konzept FirstLight Cycle mit Großbritanniens größtem Velodrom zieht ebenso Besucher an wie die neue Outdoor-Event-Fläche Westfield Square oder Europas größter japanischer Feinkostbereich Ichiba. Jenseits der reinen Flächenmehrung trägt so die Weiterentwicklung des Mietermixes zu einer höheren Attraktivität des Centers und einer nachhaltigen Wertsteigerung bei.



Die neue Dimension des Einkaufens. Unsere Shopping-Center-Expertin über Destination-Malls im digitalen Zeitalter.

jahresbericht2018.hausinvest.de/

[infotainment / destination-malls](#)

Gleiches gilt für das italienische **Oriocenter** bei Bergamo. Nach fast zweijähriger Bauzeit wurden Ende Mai 2017 im nun größten Shopping-Center Italiens die Erweiterungsflächen eröffnet. Alle neuen Flächen waren bereits vor der Fertigstellung komplett vermietet.

Im Dezember 2017 wurde das **Adina Apartment Hotel** im Herzen Hamburgs eröffnet. Gelegen in der Hamburger Speicherstadt, sind die Haupteinkaufsstraßen und die Elbphilharmonie fußläufig erreichbar. Das Hotel verfügt über insgesamt 202 Studios, einen Wellness- und Fitnessbereich mit Pool, Sauna und modernen Trainingsgeräten sowie Tagungs- und Veranstaltungsräume mit einer angeschlossenen Terrasse als Lounge und Chill-Out Area. Mit dem Betreiber wurde ein langjährig laufender Mietvertrag abgeschlossen.

Die Donau City in Wien gilt derzeit als eine der spannendsten Stadtentwicklungen in Mitteleuropa. Hier wurde im März 2018 der Vertrag zur Realisierung des neuen Hybridhochhauses **DC Tower 2** unterzeichnet. Bereits 2016 konnte das Grundstück für *hausInvest* gesichert werden. Baubeginn soll im zweiten Quartal 2019 sein, die Fertigstellung ist für Ende 2022 geplant. Gelegen in direkter Nähe zum historischen Zentrum Wiens, wird der Tower mit seinen 175 Metern das dritthöchste Gebäude Österreichs sein. Rund 28.000 Quadratmeter des knapp 52.000 Quadratmeter großen Objek-

tes werden hauptsächlich für Büros und teilweise für Einzelhandel und Gastronomie (1.500 Quadratmeter) genutzt. Oberhalb der Einzelhandels- und Büroflächen entstehen auf einer Höhe ab 100 Meter Wohnungen.

Vermietungsmanagement

Der Abschluss hochwertiger Mietverträge mit einer ausgewogenen Mieterstruktur und einem vielfältigen Branchenmix ist eine zentrale Voraussetzung für den Erfolg von *hausInvest*.

94,8%

Vermietungsquote

Die Vermietungsquote ist gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 1,3 Prozentpunkte auf 94,8 Prozent angestiegen. Diese überaus positive Entwicklung ist das Ergebnis unseres aktiven Vermietungsmanagements und einer intensiven Betreuung und Pflege unserer Mieter.

Vermietungsaktivitäten

Die Qualität der Flächen war auch in diesem Berichtsjahr der Schlüsselfaktor für die erfolgreiche Vermietung. Dabei zahlen sich vor allem die Fokussierung auf Top-Lagen an wirtschaftsstarke Standorten und die konsequent an den Nutzungsformen orientierte Ausstattung der Objekte aus.

So wurde in Paris das **Kléber** mit einer Gesamtfläche von 11.500 Quadratmetern nach einer umfangreichen Renovierung bereits vor der Fertigstellung Mitte Oktober 2017 voll vermietet. Dank der neuen strategischen Ausrichtung als innovatives Business Center konnte eine deutlich höhere Durchschnittsmiete der Büro- und Serviceflächen erzielt werden; die gleichzeitige Erweiterung des Gebäudes um etwa 900 Quadratmeter generiert eine zusätzliche Mehrmiete. Je nach Mietbeginn werden die ersten Vermietungseinnahmen im Laufe des Jahres 2018 erzielt.

Im Juni 2018 wurde für das Büroensemble **Eurotheum** in Frankfurt am Main der letzte Mietvertrag über 410 Quadratmeter mit einer US-amerikanischen Investmentgesellschaft abgeschlossen. Damit ist das Objekt nun voll vermietet. Anfang 2017 lag der Vermietungsstand am ehemaligen Sitz der Europäischen Zentralbank bei 50 Prozent. Insgesamt konnten im Eurotheum über 6.500 Quadratmeter neu vermietet werden. Größte Mieter sind der Anbieter von Coworking Flächen Mindspace und das internationale Zahlungstechnologie-Unternehmen Visa mit insgesamt rund 4.600 Quadratmetern. Je nach Mietbeginn werden die ersten neuen Vermietungseinnahmen ab August 2018 erzielt, die Mieterträge aus dem jüngsten Vertrag fließen ab Januar 2019.

Im Büro- und Geschäftshaus **Börsenstraße 2 - 4** in Frankfurt am Main sind jetzt ebenfalls alle Flächen vermietet. Der American Chamber of Commerce in Germany und ein weiterer Mieter aus der Finanzbranche haben jeweils circa 550 Quadratmeter Bürofläche mit Vertragslaufzeiten von 10 Jahren



angemietet. Auch hier werden die Mieteinnahmen ab dem dritten Quartal 2018 fließen. Die etwa 13.500 Quadratmeter vermietbare Fläche des Objekts gliedert sich in zwei Drittel Büroflächen und etwa ein Drittel Einzelhandelsflächen.

Auch die Büroimmobilie **HighLight Towers** in München ist inzwischen voll vermietet, ebenso wie das Bürogeschäftshaus **Charles Square Center** in Prag.

Im Objekt **Robinson Road** in Singapur wurde ein für den dortigen Markt eher unüblich langer 10 Jahres-Mietvertrag über rund 6.000 Quadratmeter abgeschlossen.

Zudem konnte der Hotelurm des Ensembles **2 Amsterdam** in der gleichnamigen niederländischen Metropole langfristig an eine Hotelkette vermietet werden. Die Modernisierungs- und Umbauarbeiten am Objekt sollen Ende 2020 abgeschlossen sein. Im **Millennium Park** in Warschau wurde der Mietvertrag mit der Millenium Bank um weitere 13 Jahre verlängert. Damit bleibt der Finanzdienstleister bis 2030 Mieter auf rund 19.000 Quadratmetern. Und im April 2018 konnte ein Mietvertrag zur Nachvermietung für die voll vermietete Büroimmobilie **TownTown BT 7** in Wien abgeschlossen werden.

Unserem Assetmanagement gelang es zum Stichtag 31. März 2018, für Flächen mit einem Gesamtvolumen von rund 340.000 Quadratmetern neue Mietverträge abzuschließen oder bestehende Verträge zu verlängern.

Restlaufzeiten der Mietverträge

Laufzeiten länger als

3 Jahre	71,4%
5 Jahre	49,3%
10 Jahre	20,2%

Stand: 31. März 2018.

Gute Mietstruktur

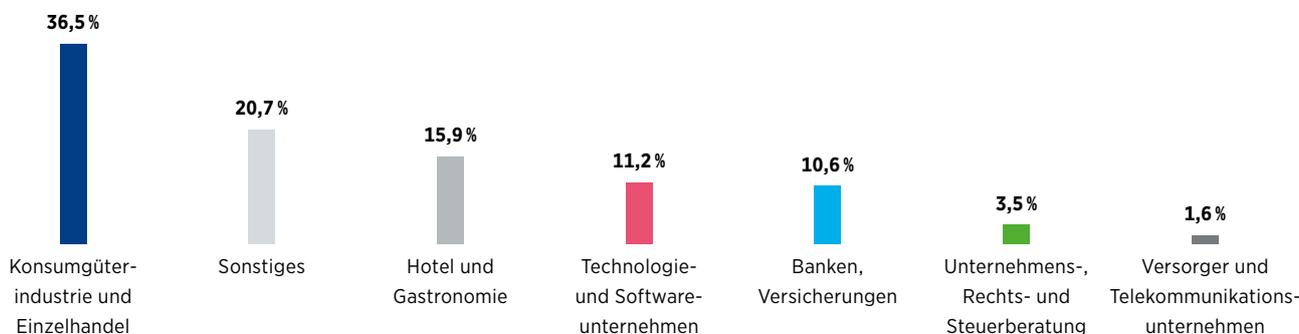
hausInvest setzt auf lang laufende Mietverträge und weist per 31. März 2018 eine relativ gleichmäßige Verteilung der Mietvertrags-Restlaufzeiten auf. Zum Stichtag liefen 71,4 Prozent der Mietverträge länger als drei Jahre und 49,3 Prozent länger als fünf Jahre. 20,2 Prozent der Verträge laufen frühestens im Jahr 2028 aus. Auch hinsichtlich der Branchenverteilung ist *hausInvest* breit aufgestellt und macht sich so unabhängiger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige.

Restlaufzeiten der Mietverträge

unbefristet	0,1%
2018	11,2%
2019	7,0%
2020	10,4%
2021	12,3%
2022	9,8%
2023	15,7%
2024	4,8%
2025	3,6%
2026	2,6%
2027	2,3%
2028+	20,2%

Stand: 31. März 2018.

Branchenverteilung der Mieter nach Nettokaltmieten¹



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Auf Basis der Mieterträge.
Stand: 31. März 2018.

Westfield London

Destination Malls: So geht Shopping heute

Shopping-Center sind heute weit mehr als Kaufhäuser – nämlich attraktive Freizeit- und Erlebnis-Hotspots, die Off- und Online-Welten durchdacht miteinander verknüpfen. Europas größtes Shopping-Center, das Westfield London, bietet seinen Kunden heute schon eine Reihe digitaler Features, um einkaufen noch angenehmer zu machen.

Katharina von Schacky, Global Head of Shopping, Commerz Real, informiert Sie in unser Online-Ausgabe des Jahresberichts darüber, wie wir die Digitalisierung für unsere Anleger nutzen und als Vermieter zusammen mit den Einzelhändlern daran arbeiten, Kundenwünsche noch besser zu erfüllen.

Erfahren Sie mehr über die neue Dimension des Einkaufens:
jahresbericht2018.hausinvest.de/infotainment/destination-malls



Westfield London



London, Großbritannien



Einzelhandel

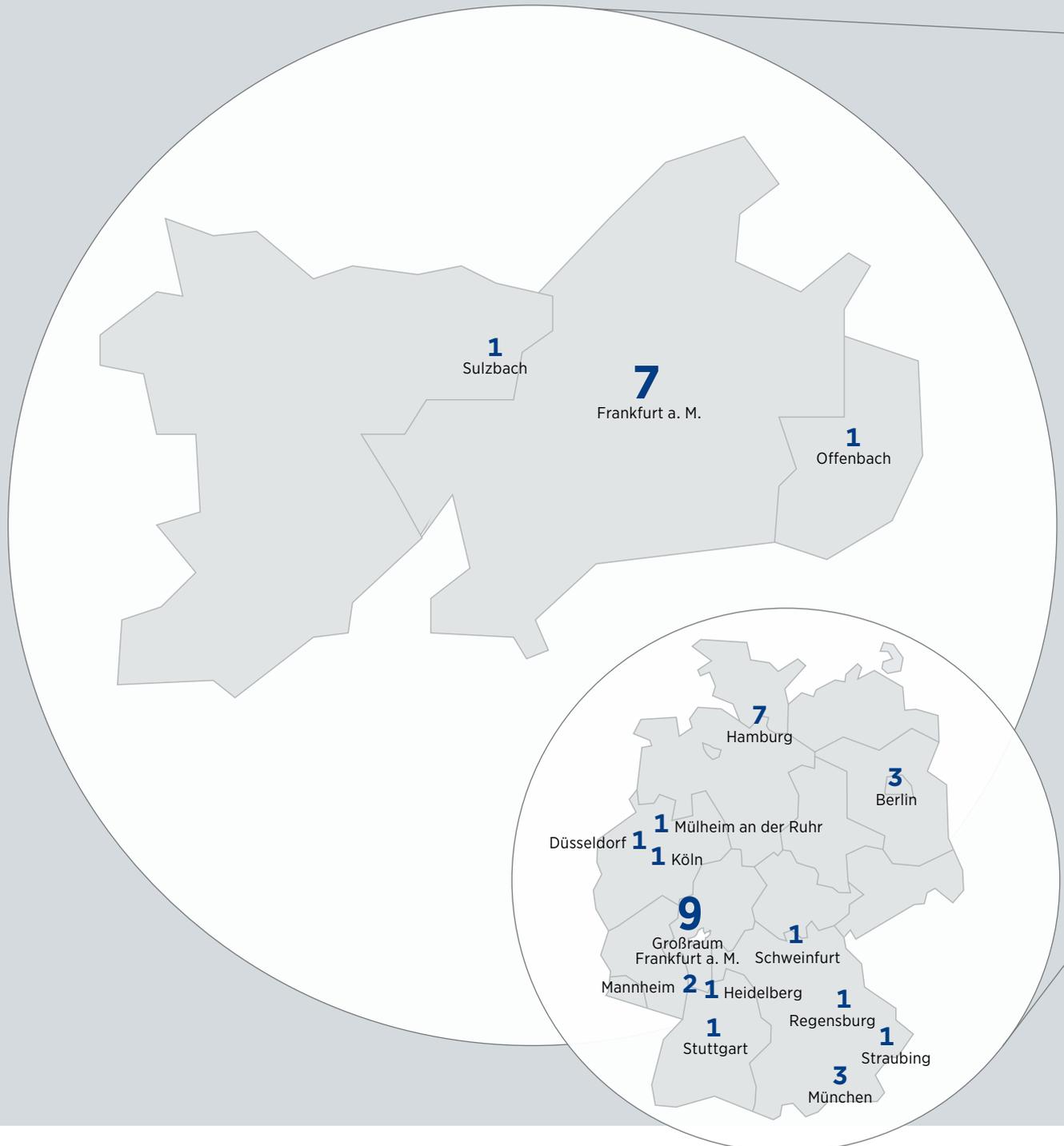


257.621 m²



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Überblick Deutschland





32

Immobilien

in 15

Städten



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Deutschland (€)



Nr.	1	2
Objektname	Dorotheenstraße	Classicon
PLZ / Ort	10117 Berlin	10117 Berlin
Straße	Dorotheenstraße 33 / Charlottenstraße 42	Leipziger Platz 9
Internetadresse		

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 75, E: 15	B: 60, S: 40
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	989	2.665
Erwerbsdatum / im Bestand seit		06 / 2002	01 / 2002
Haltdauer	in Jahren	15,8	16,2
Bau-, Umbaujahr		2002	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	4.832	11.772
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	4.832	9.400
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	2.372

Vermietungsinformationen

Hauptmieter	Zeitverlag Gerd Bucerius	Deutsches Spionage Museum	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	1,5 %	13,1 %	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019	1,2 %	23,1 %	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	4,2	8,6
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	1.108	2.176

Gutachterinformationen

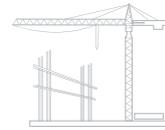
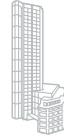
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	1.154 / 1.165	2.574 / 2.577
Restnutzungsdauer	in Jahren	54 / 54	55 / 55
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	22.400 / 22.300	50.100 / 52.000
Mittelwert	in Tausend	22.350	51.050

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	22.350	51.050
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



3	4	5	6	7
Kö 92 a	Börsenstraße	Eurotheum	Burstah Ensemble ⁴	Gerhof
40212 Düsseldorf	60313 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	20457 Hamburg	20354 Hamburg
Königsallee 92 a	Börsenstraße 2 - 4/ Börsenplatz 13 - 15/ Rathenauplatz 14	Neue Mainzer Straße 66 - 68 eurotheum.de	Bohnenstraße	Gerhofstraße 1 - 3
B: 60, E: 30	E: 55, B: 45	i.B. / B	i.B. / B, E	E: 70, B: 25
1.671	2.182	1.890	1.317	1.774
12 / 1993	01 / 1995	07 / 1996	08 / 2015	10 / 2003
24,3	23,2	21,7	2,6	14,5
1972, 1993, 1998	1995	2000, 2018	2021 ²	2003
7.069	13.530	22.920	6.570 ³	10.078
7.069	13.530	22.920	6.570 ³	9.506
0	0	0	0 ³	572
Regus Düsseldorf	ZARA	i.B.	i.B.	Esprit
6,0%	5,2%	-	-	2,3%
34,5%	6,0%	-	-	98,6%
2,8	5,3	-	-	0,4
1.899	5.628	-	-	4.504
2.000 / 2.002	6.670 / 6.700	7.831 / 7.990	2.091 ⁵ / 2.093 ⁵	4.388 / 4.699
34 / 34	47 / 47	57 / 52	70 / 70	45 / 45
35.720 / 36.900	143.100 / 142.100	200.400 / 199.200	51.250 ⁵ / 50.200 ⁵	86.700 / 86.700
36.310	142.600	199.800	50.725 ⁵	86.700
direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
36.310	142.600	199.800	13.872	86.700
			13.872	
			1.676 / 12,1	
			625	
			1.050	
			168	
			1.229	
			7,3	
			15.548	
27,54				



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Deutschland (€)



Nr.	8	9
Objektname	Burstah Ensemble ⁴	Cambium
PLZ / Ort	20457 Hamburg	20097 Hamburg
Straße	Großer Burstah 3	Nagelsweg 33, 35
Internetadresse		

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	i.B. / B, E	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	1.898	5.384
Erwerbsdatum / im Bestand seit		08 / 2015	01 / 1988
Haltdauer	in Jahren	2,6	30,2
Bau-, Umbaujahr		2021 ²	2005
Nutzfläche gesamt	in m ²	10.413 ³	13.535
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	10.413 ³	13.535
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0 ³	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		i.B.	Sharp Electronics
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		-	0,3 %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		-	8,5 %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	-	4,2
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	-	2.041

Gutachterinformationen

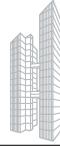
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	3.735 ⁵ / 3.687 ⁵	2.167 / 2.192
Restnutzungsdauer	in Jahren	70 / 70	47 / 47
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	93.300 ⁵ / 88.700 ⁵	35.300 / 35.200
Mittelwert	in Tausend	91.000 ⁵	35.250

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	25.815	35.250
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	25.815	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	3.119 / 12,1	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	1.164	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	1.955	
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend	312	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	2.287	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,3	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	28.933	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



10	11	12	13	14
Neue Direktion Köln	Seidl Forum	HighLight Towers	Theodor-Heuss-Straße	Innovapark
50668 Köln	80335 München	80807 München	70174 Stuttgart	65843 Sulzbach
Konrad-Adenauer-Ufer 3	Karlstraße 64 - 68 Seidlstraße 21 - 23 seidlforum.de	Mies-van-der- Rohe-Straße 4 - 10	Theodor-Heuss-Straße 11/ Calwer Straße 26	Limespark 2
B: 100	B: 100	B: 90	E: 55, B: 35	B: 100
5.161 ¹	6.903	14.570	1.345	16.216
05 / 2016	06 / 2003	03 / 2017	12 / 1993	07 / 1991
1,9	14,8	1,0	24,3	26,7
2016	2003	2004	1982	2001
22.958	21.903	85.548	4.864	20.788
22.958	21.903	85.548	4.864	20.788
0	0	0	0	0
k.A.	Immobilien Freistaat Bayern	Fujitsu Technology Solutions	Land Baden-Württem- berg / Polizeirevier	Cosnova
0,0%	0,4%	0,5%	1,9%	3,5%
0,0%	11,3%	10,2%	6,6%	4,0%
17,9	3,8	5,2	7,4	3,2
k.A.	5.248	15.970	1.339	3.843
5.753 / 5.753	5.267 / 5.271	20.478 / 20.750	1.371 / 1.368	3.797 / 3.830
68 / 68	55 / 55	56 / 56	47 / 47	53 / 53
126.300 / 129.000	138.200 / 138.700	516.900 / 515.000	26.000 / 26.240	51.700 / 53.800
127.650	138.450	515.950	26.120	52.750
direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
127.650	138.450	515.950	26.120	52.750
120.658		503.217		
9.309 / 7,7		22.944 / 4,6		
6.037		17.613		
3.272		5.332		
931		2.294		
7.522		20.459		
8,1		8,9		
129.967		528.509		



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Deutschland (€)



Nr.	15	16
Objektname	Forum City Mülheim	Regensburg-Arcaden
PLZ / Ort	45468 Mülheim an der Ruhr	93053 Regensburg
Straße	Hans-Böckler-Platz 1	Friedenstraße 23
Internetadresse	forum-muelheim.de	regensburg-arcaden.de

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 85	E: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	23.968	25.223
Erwerbsdatum / im Bestand seit		07 / 2017	11/2002, 08/2009, 12/2012
Haltezeitdauer	in Jahren	0,7	15,4
Bau-, Umbaujahr		1972, 2015	2002
Nutzfläche gesamt	in m ²	47.088	37.013
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	46.662	37.013
Nutzfläche Wohnen	in m ²	426	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		TK Maxx	Kaufland
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		3,5 %	0,1 %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		11,3 %	13,9 %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	4,6	4,4
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	5.540	13.075

Gutachterinformationen

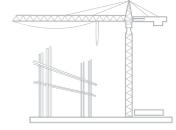
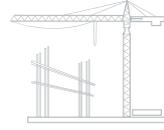
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	8.537 / 8.520	13.211 / 13.254
Restnutzungsdauer	in Jahren	39 / 39	44 / 44
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	127.500 / 126.900	231.700 / 233.700
Mittelwert	in Tausend	127.200	232.700

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	indirekt
Beteiligungsquote		100,00 %	99,99 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	127.200	232.686
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	126.122	15.582
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	9.968 / 7,9	130 / 0,8
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	8.223	0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	1.746	130
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend	748	13
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	9.221	40
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	9,3	1,2
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	136.090	15.712
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



17	18	19	20	21
Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	Hotel de Rome	niu Coin	niu Charly
97421 Schweinfurt	94315 Straubing	10117 Berlin	60314 Frankfurt am Main	60329 Frankfurt am Main
Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	Behrenstraße 37 / Hedwigskirchgasse / Französische Straße	Mayfarthstraße 29	Niddastraße 60 – 62
stadtgalerie-schweinfurt.de	theresien-center.eu	roccofortehotels.com	niu.de	niu.de
E: 100	E: 75, B: 25	H: 100	i.B. / H	i.B. / H
29.844	13.176	3.798	1.619	1.837
08 / 2007	06 / 2009	05 / 2007	12 / 2017	06 / 2016
10,6	8,8	10,9	0,3	1,8
2009	2009	2006	2020 ²	2019 ²
30.750	21.757	14.385	4.152 ³	4.393 ³
30.750	21.757	14.385	4.152 ³	4.393 ³
0	0	0	0	0
C&A	TK Maxx	k.A.	i.B.	i.B.
6,2%	7,7%	0,0%	-	-
22,2%	44,3%	0,0%	-	-
4,0	4,6	8,3	-	-
9.212	3.198	k.A.	-	-
9.315 / 9.729	3.461 / 3.259	4.060 / 4.012	1.322 ⁵ / 1.322 ⁵	1.463 ⁵ / 1.465 ⁵
51 / 51	51 / 51	58 / 58	60 / 60	60 / 60
166.500 / 166.600	47.600 / 47.200	77.700 / 80.700	24.000 ⁵ / 22.980 ⁵	27.100 ⁵ / 26.830 ⁵
166.550	47.400	79.200	23.490 ⁵	26.965 ⁵
indirekt	indirekt	direkt	direkt	direkt
75,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
124.913	47.400	79.200	6.627	17.001
126.634	63.480		6.627 ¹⁸	17.001 ¹⁸
2.579 / 2	1.492 / 2,4		1.592 / 7,0	2.046 / 7,6
2	90		1.340,00	1.594
2.577	1.402		252,00	452
258	150		0,00 ²⁰	196 ²¹
300	235		1.592,00	1.707
1,3	1,3		-	8,2 ²¹
129.213	64.972		8.219,00 ¹⁸	19.048 ¹⁸



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Deutschland (€)



Nr.	22	23
Objektname	ONE FORTY WEST ⁶	Burstah Ensemble ⁴
PLZ/Ort	60325 Frankfurt am Main	20457 Hamburg
Straße	Senckenberganlage 13 - 17	Trostbrücke 2
Internetadresse	onefortywest.de	

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	i.B. / H	i.B. / H
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	2.380	1.351
Erwerbsdatum / im Bestand seit		09 / 2016	08 / 2015
Haltdauer	in Jahren	1,5	2,6
Bau-, Umbaujahr		2020 ²	2021 ²
Nutzfläche gesamt	in m ²	23.782 ³	8.922 ³
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	23.782 ³	8.922 ³
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0 ³	0 ³

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		i.B.	i.B.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		-	-
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		-	-
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	-	-
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	-	-

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	5.477 ⁵ / 5.517 ⁵	2.528 ⁵ / 2.528 ⁵
Restnutzungsdauer	in Jahren	70 / 70	60 / 70
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	116.400 ⁵ / 120.500 ⁵	51.700 ⁵ / 52.400 ⁵
Mittelwert	in Tausend	118.450 ⁵	52.050 ⁵

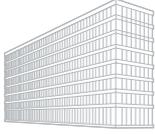
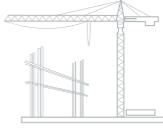
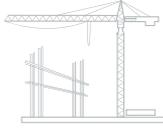
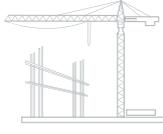
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

Investmentinformationen

Investitionsart		indirekt	direkt
Beteiligungsquote		98,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	1.413	14.352
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	1.413 (fortgeführte AHK)	14.352
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		1.734 / 12,1
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		647
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		1.087
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend		173
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		1.272
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		7,3
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	1.413	16.086
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



				
24	25	26	27	28
Adina Apartment Hotel 20457 Hamburg	Star Inn Hotel & Suites Premium 69115 Heidelberg	NH Mannheim 68165 Mannheim	niu Square 68165 Mannheim	Hotel adagio access und ibis budget 80809 München
Willy-Brandt-Straße 25 adinahotels.com	Speyerer Straße 7 - 9 starinnhotels.com	Schlachthofstraße 1 nh-hotels.de	Seckenheimer Straße 148 niu.de	Am Oberwiesenfeld 20, 22 ibis.com
H: 100	i.B. / H	i.B. / H	i.B. / H	H: 100
2.428	8.402	4.083	2.421	7.876
12 / 2016	06 / 2017	12 / 2017	02 / 2018	12 / 2014
1,3	0,8	0,3	0,1	3,3
2017	2018 ²	2019 ²	2019 ²	2014
9.183	11.308 ³	9.170 ³	4.574 ³	9.715
9.183	11.308 ³	9.170 ³	4.574 ³	9.715
0	0	0	0	0
k.A.	i.B.	i.B.	i.B.	k.A.
0,0%	-	-	-	0,0%
0,0%	-	-	-	0,0%
17,2	-	-	-	16,2
k.A.	-	-	-	k.A.
2.769 / 2.769	2.554 ⁵ / 2.554 ⁵	2.025 ⁵ / 2.025 ⁵	943 ⁵ / 943 ⁵	1.622 / 1.622
60 / 60	60 / 70	60 / 70	60 / 70	56 / 56
48.900 / 53.300	41.900 ⁵ / 41.400 ⁵	35.300 ⁵ / 35.700 ⁵	15.700 ⁵ / 15.800 ⁵	31.500 / 32.500
51.100	41.650 ⁵	35.500 ⁵	15.750 ⁵	32.000
direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
46.039	33.622	18.450	8.330	32.000
46.039	33.622 ¹⁸	18.450 ¹⁸	8.330 ¹⁸	26.000
3.320 / 7,2	2.763 / 6,7	2.221 / 6,3	1.061 / 6,7	1.592 / 6,1
2.072	2.064	1.746	773	910
1.249	700	475	288	682
55	0 ²⁰	0 ²⁰	0 ²⁰	159
3.265	2.763	2.221	1.061	1.063
9,9	-	-	-	6,7
49.359	36.386 ¹⁸	20.671 ¹⁸	9.391 ¹⁸	27.592



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

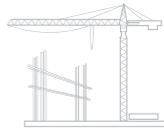
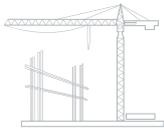
Nr.	
Objektname	
PLZ / Ort	
Straße	
Internetadresse	
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien	
Immobilieninformationen	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum / im Bestand seit	
Haltedauer	in Jahren
Bau-, Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe	in m ²
Nutzfläche Wohnen	in m ²
Vermietungsinformationen	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend
Gutachterinformationen	
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote	
Investmentinformationen	
Investitionsart	
Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



Deutschland (€)

Summe Deutschland (€)



29	30	31	32
ONE FORTY WEST ⁶	ONE FORTY WEST ⁶	Burstah Ensemble ⁴	Nordring
60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	20457 Hamburg	63067 Offenbach
Senckenberganlage 13 - 17 onefortywest.de	Senckenberganlage 13 - 17 onefortywest.de	Hahntrapp	Nordring 144 / Goethering 60

i.B. / W	i.B. / W	i.B. / W	S: 100
887	766	1.159	10.374
09 / 2016	09 / 2016	08 / 2015	03 / 1979
1,5	1,5	2,6	39,0
2020 ²	2020 ²	2021 ²	1973
8.761 ³	7.621 ³	5.852 ³	0
0 ³	0 ³	333 ³	0
8.761 ³	7.621 ³	5.519 ³	0

i.B.	i.B.	i.B.	k.A.
-	-	-	19,1%
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	k.A.

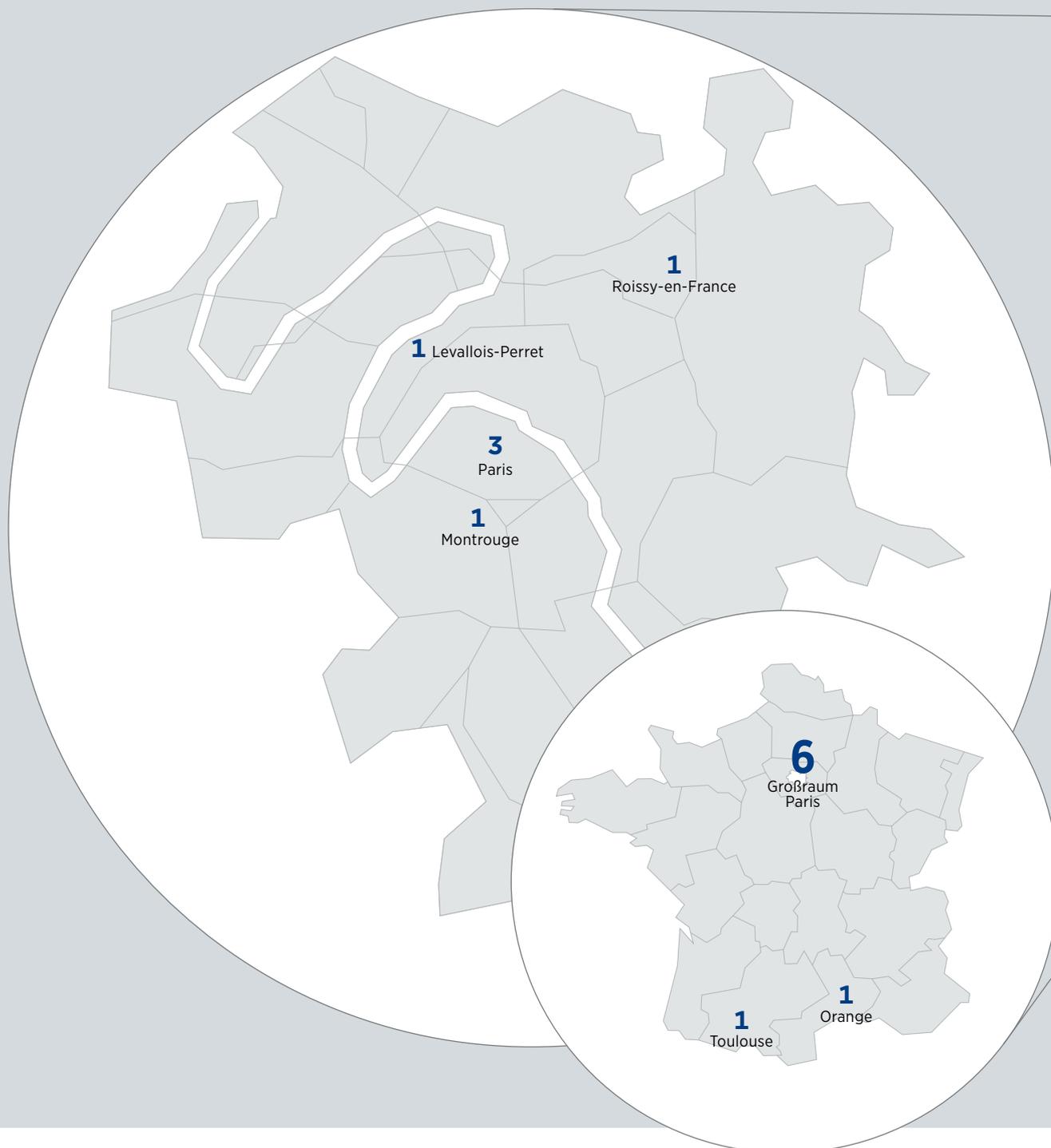
3.127 ⁵ / 3.286 ⁵	2.540 ⁵ / 2.677 ⁵	1.341 ⁵ / 1.341 ⁵	0 / 0
70 / 70	70 / 70	80 / 80	- / -
122.400 ⁵ / 126.800 ⁵	88.200 ⁵ / 88.100 ⁵	36.250 ⁵ / 38.800 ⁵	2.500 / 1.700
124.600 ⁵	88.150 ⁵	37.525 ⁵	2.100

indirekt	indirekt	direkt	direkt
98,00%	98,00%	100,00%	100,00%
58.636	650	10.962	2.100
58.636 (fortgeführte AHK)	650 (fortgeführte AHK)	10.962	
1.242 / 2,1		1.324 / 12,1	
0		494	
1.242		830	
0		132	
1.242		971	
10 ab Fertigstellung		7,3	
59.878	650	12.286	
			direkt: 1.870.550
			indirekt: 465.698
			direkt: 5.168
			indirekt: 275
			direkt: 56.633
			indirekt: 1.782



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Überblick Frankreich





8

Immobilien

in 6

Städten



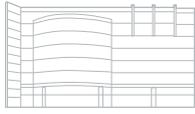
Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Nr.	
Objektname	
PLZ / Ort	
Straße	
Internetadresse	
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien	
Immobilieninformationen	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum / im Bestand seit	
Haltedauer	in Jahren
Bau-, Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe	in m ²
Nutzfläche Wohnen	in m ²
Vermietungsinformationen	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend
Gutachterinformationen	
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote	
Investmentinformationen	
Investitionsart	
Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



Frankreich (€)



33	34	35	36	37
Place de Seine	Cap Sud	Etoile Saint Honoré	Kléber	Place d'Iéna
92300 Levallois-Perret	92120 Montrouge (Paris)	75008 Paris	75116 Paris	75016 Paris
157 Rue Anatole France	162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy	21 - 25 Rue Balzac	23 - 25 Avenue Kléber	7 Place d'Iéna / 12 Avenue d'Iéna
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
7.161	2.550	4.846	2.057	4.797
08 / 2001	06 / 2008	02 / 1998	11 / 2009	05 / 2002
16,6	9,8	20,1	8,4	15,9
2000	2008	1993	1999, 2017	2001
29.318	12.432	28.268	11.478	11.838
29.318	12.432	28.268	11.478	11.838 ¹
0	0	0	0	0
Fullsix	Domiserve	Korian	k.A.	Banque Nomura France
7,5%	72,9%	0,9%	0,0%	5,0%
11,5%	36,1%	19,8%	0,0%	22,3%
3,1	0,5	3,3	6,0	3,5
11.449	849	16.861	k.A.	6.751
13.022 / 12.740	3.680 / 3.709	18.095 / 18.033	8.766 / 8.850	8.710 / 8.778
52 / 52	60 / 60	45 / 45	57 / 56	53 / 53
217.400 / 220.800	55.800 / 57.200	372.300 / 380.100	177.700 / 188.700	176.260 / 186.000
219.100	56.500	376.200	183.200	181.130
direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
219.100	56.500	376.200	183.200	181.130
			117.557	
			1.324 / 1,1	
			0	
			1.324	
			132	
			210	
			1,7	
			123.820	



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Nr.	
Objektname	
PLZ / Ort	
Straße	
Internetadresse	
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien	
Immobilieninformationen	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum / im Bestand seit	
Haltedauer	in Jahren
Bau-, Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe	in m ²
Nutzfläche Wohnen	in m ²
Vermietungsinformationen	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend
Gutachterinformationen	
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote	
Investmentinformationen	
Investitionsart	
Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



Frankreich (€)	Summe Frankreich (€)
-----------------------	-----------------------------



38	39	40	
Orange Les Vignes	Espace Saint Georges	Marriott	
84100 Orange	31000 Toulouse	95700 Roissy-en-France	
ZAC Porte Sud	51 bis Rue du Rempart St. Etienne	Allée du Verger	
orange-lesvignes.com	espacesaintgeorges.com	marriott.fr	

E: 100	E: 100	H: 100	
	Teil- und Volumeneigentum		
88.986	15.536	19.019	
12 / 2010	04 / 2010	09 / 2002	
7,3	7,1	15,5	
2010	2006	2002	
30.179	13.027	16.894	
30.179	13.027 ¹	16.894	
0	0	0	

Marca France	Casino	k.A.	
13,5 %	28,6 %	0,0 %	
63,6 %	70,7 %	0,0 %	
2,5	0,8	14,1	
2.378	3.402	k.A.	

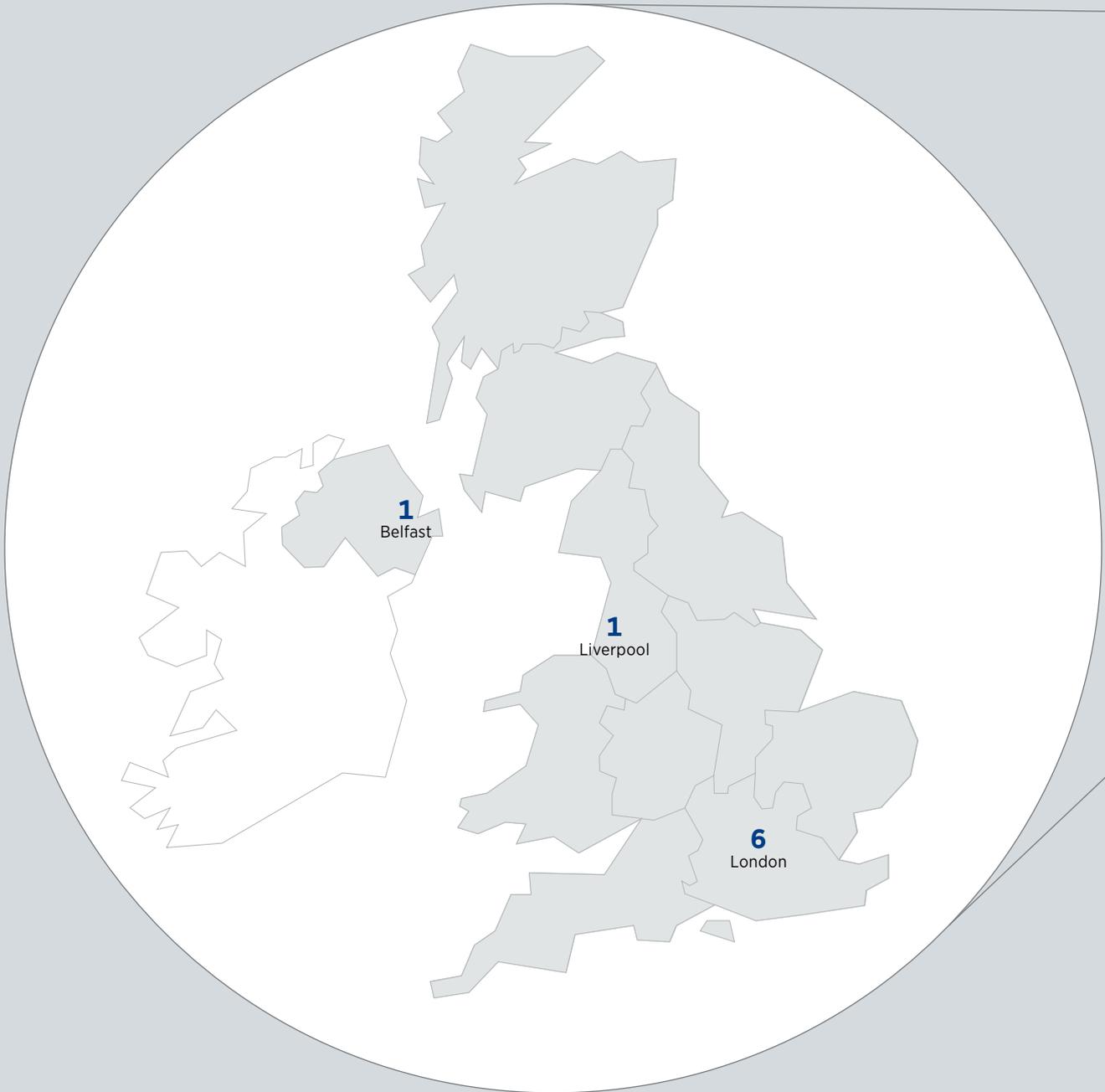
2.800 / 2.745	4.132 / 4.252	3.200 / 3.200	
42 / 42	40 / 54	34 / 34	
36.360 / 35.000	60.900 / 60.700	41.690 / 39.900	
35.680	60.800	40.795	

direkt	direkt	direkt	
100,00 %	100,00 %	100,00 %	
35.680	60.800	40.795	direkt: 1.096.905
36.553	88.223		indirekt: 56.500
1.162 / 3,2	1.537 / 1,7		
308	0		
854	1.537		
116	153		direkt: 401
			indirekt: 0
310	306		direkt: 826
2,7	2,1		indirekt: 0
39.005	90.167		



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Überblick Großbritannien





8

Immobilien

in 3

Städten



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Nr.	
Objektname	
PLZ / Ort	
Straße	
Internetadresse	
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien	
Immobilieninformationen	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum / im Bestand seit	
Haltedauer	in Jahren
Bau-, Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe	in m ²
Nutzfläche Wohnen	in m ²
Vermietungsinformationen	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend
Gutachterinformationen	
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote	
Investmentinformationen	
Investitionsart	
Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



Großbritannien (£)



41	42	43	44	45
Mann Island	Athene Place	Paternoster House	Paternoster Square	Great Portland Street
Liverpool L3 1EN	London EC4A 3BQ	London EC4M 7DX	London EC4M 7AG	London W1W 5
Strand Street / Mann Island	66 - 73 Shoe Lane	4 Paternoster Square paternosterlondon.co.uk	5 Paternoster Square paternosterlondon.co.uk	170, 180, 190, 196, 200 Great Portland Street 180greatportlandstreet.co.uk
B: 100	B: 100	B: 80, E: 20	B: 75, E: 25	B: 85, E: 15
Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht	
1.855	2.492	1.790	721	2.429
06 / 2009	07 / 2008	09 / 2001	09 / 2001	09 / 2008
8,8	9,7	16,5	16,5	9,5
2011	2002	2003	2003	2007
12.967	13.775	7.581	1.898	9.976
12.967	13.775	7.581	1.898	9.976
0	0	0	0	0
k.A.	k.A.	Electra Partners	Gateley LLP	MJ Mapp
0,0%	0,0%	0,1%	0,4%	17,3%
0,0%	0,8%	43,0%	0,0%	6,9%
22,4	5,8	3,5	4,6	4,4
k.A.	k.A.	4.322	1.231	3.963
3.540 / 3.540	5.668 / 5.668	4.507 / 4.529	1.234 / 1.234	6.140 / 6.027
63 / 63	55 / 55	55 / 55	55 / 55	59 / 59
52.600 / 53.000	103.000 / 101.600	81.700 / 82.400	23.500 / 22.900	117.500 / 116.300
52.800	102.300	82.050	23.200	116.900
direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
52.800	102.300	82.050	23.200	116.900
45.000				79.500
1.856 / 4,1				4.949 / 6,2
91				3.181
1.765				1.768
0				495
0				206
0,0				0,5
46.856				84.449
43,35				54,75



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Nr.	
Objektname	
PLZ / Ort	
Straße	
Internetadresse	
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien	
Immobilieninformationen	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum / im Bestand seit	
Haltedauer	in Jahren
Bau-, Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe	in m ²
Nutzfläche Wohnen	in m ²
Vermietungsinformationen	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend
Gutachterinformationen	
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote	
Investmentinformationen	
Investitionsart	
Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.

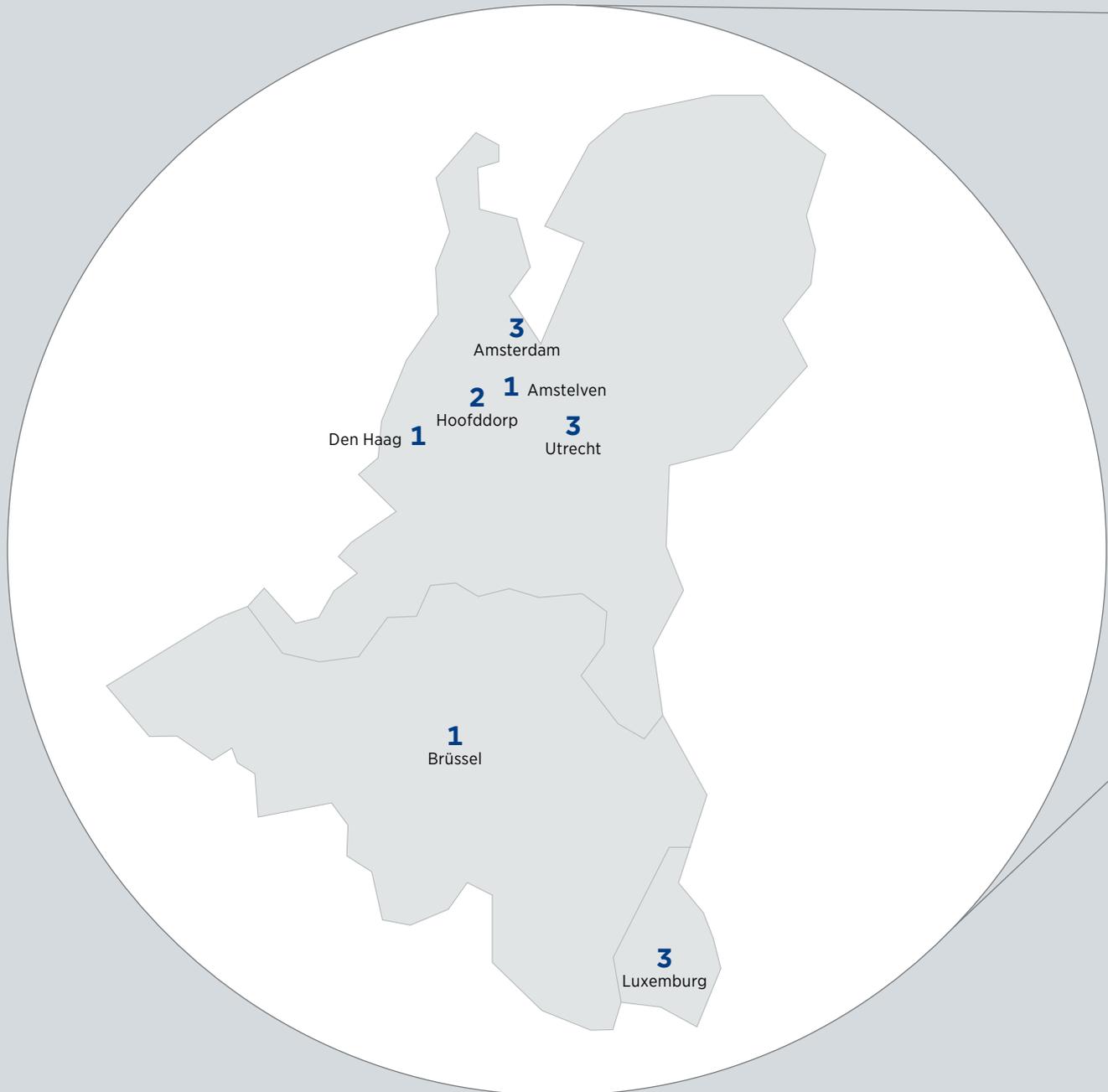


Großbritannien (£)			Summe Großbritannien (£)	Summe Großbritannien (€)
				
46	47	48		
Victoria Square Centre Belfast BT1 4QG	Westfield London London W12 7GF	Blackfriars Road London SE1 8NZ		
1, 18 - 22 Victoria Square victoriasquare.com	Ariel Way uk.westfield.com/london	46 - 49 Blackfriars Road		
E: 100	zum Teil i.B. / E: 100	H: 100		
	Erbbaurecht			
64.030	184.935	1.735		
06 / 2004	08 / 2004, 04 / 2016	12 / 2010		
13,8	13,6	7,3		
2008	2008, 2018 ²	2012		
66.648	257.621 ³	15.496		
66.648	257.621 ³	15.496		
0	0	0		
House of Fraser	Debenhams	k.A.		
6,2%	2,8%	0,0%		
17,6%	35,4%	0,0%		
8,6	5,2	14,0		
17.032	159.125	k.A.		
17.636 / 17.616	177.324 ⁵ / 178.255 ⁵	4.651 / 4.651		
50 / 50	50 / 50	54 / 54		
282.800 / 284.200	2.839.900 ⁵ / 2.839.000 ⁵	82.200 / 80.900		
283.500	2.839.450 ⁵	81.550		
indirekt	direkt	direkt		
100,00%	50,00%	100,00%		
283.500	1.361.655	81.550	direkt: 1.820.455	direkt: 2.080.996
	237.055 ¹⁹	65.328	indirekt: 283.500	indirekt: 324.074
	10.250 / 3,8	3.363 / 5,1		
	3.500	874		
	6.750	2.489		
	0 ²⁰	336	direkt: 831	direkt: 950
			indirekt: 0	indirekt: 0
	10.250	1.485	direkt: 11.941	direkt: 13.650
			indirekt: 0	indirekt: 0
	-	4,4		
	247.305 ¹⁹	71.444		



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Überblick Belgien, Niederlande,
Luxemburg (BeNeLux)





14

Immobilien

in 7

Städten



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Niederlande (€)



Nr.	49
Objektname	Handelsplein
PLZ / Ort	1181 ZA Amstelveen

Straße	Handelsweg 57
Internetadresse	

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	8.631
Erwerbsdatum / im Bestand seit		12 / 2001
Haltdauer	in Jahren	16,3
Bau-, Umbaujahr		2004
Nutzfläche gesamt	in m ²	14.073
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	14.073
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		k.A.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		33,5 %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		0,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,5
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	k.A.

Gutachterinformationen

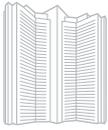
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	3.058 / 3.220
Restnutzungsdauer	in Jahren	56 / 56
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	39.390 / 40.100
Mittelwert	in Tausend	39.745

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

Investmentinformationen

Investitionsart		direkt
Beteiligungsquote		100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	39.745
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



50	51	52	53	54
Millennium Tower	2 Amsterdam	New Babylon, Geb. H	Orion	Irdeto
1043 NX Amsterdam	1077 ZZ Amsterdam	2594 AC Den Haag	2132 WT Hoofddorp	2132 LS Hoofddorp
Radarweg 29	Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631	Bezuidenhoutseweg 57 newbabylon.nl	Siriusdreef 30 - 72	Taurusavenue 105
B: 100	i.B. / B, H	B: 100	B: 100	B: 100
Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht		
7.964	8.033	11.434	12.581	5.195
07 / 2004	11 / 2015	09 / 2010	07 / 1998, 12 / 2001	12 / 2009
13,7	2,4	7,5	19,9	8,3
2004	2020 ²	2010	1999	2010
42.023	35.457 ³	12.023	11.147	9.229
42.023	35.457 ³	12.023	11.147	9.229
0	0	0	0	0
Elsevier	i.B.	k.A.	PostNL Pakketten	k.A.
27,3%	-	0,0%	4,7%	0,0%
16,9%	-	0,0%	75,2%	0,0%
2,5	-	6,8	1,9	11,4
5.002	-	k.A.	2.044	k.A.
7.163 / 7.210	12.934 ⁵ / 12.904 ⁵	2.278 / 2.339	1.973 / 2.075	1.866 / 1.932
56 / 56	60 / 60	62 / 62	51 / 51	62 / 62
90.210 / 95.780	207.980 ⁵ / 212.200 ⁵	39.850 / 39.900	23.190 / 25.960	27.460 / 28.250
92.995	210.090 ⁵	39.875	24.575	27.855
direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
92.995	108.454	39.875	24.575	27.855
	100.100	38.389		32.827
	61 / 0,1	965 / 2,5		941 / 2,9
	6	0		0
	55	965		941
	6 ⁷	96		94
	47 ⁷	232		156
	7,6	2,4		1,7
	100.161	39.354		33.768
21,51	18,53	68,60		



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

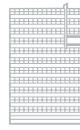
Nr.	
Objektname	
PLZ / Ort	
Straße	
Internetadresse	
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien	
Immobilieninformationen	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum / im Bestand seit	
Haltedauer	in Jahren
Bau-, Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe	in m ²
Nutzfläche Wohnen	in m ²
Vermietungsinformationen	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend
Gutachterinformationen	
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote	
Investmentinformationen	
Investitionsart	
Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



Niederlande (€)

Summe Niederlande (€)



	55	56	57	58	
	Europaplein	Courtyard Building	Rijnzathe 16	Twin Towers	
	3526 KS Utrecht	3528 BD Utrecht	3454 PV Utrecht	1077 ZZ Amsterdam	
	Europalaan 40 / Endrachtlaan 1+3	Orteliuslaan 1000	Rijnzathe 16	Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631	
	B: 100	B: 100	B: 100	S: 100	
	Erbbaurecht	Erbbaurecht		Erbbaurecht	
	8.084	12.151	4.878	8.033	
	02 / 1999	12 / 2001	02 / 2004	08 / 1996	
	19,1	16,3	14,1	21,6	
	2001	2004	2004	1992	
	16.482	35.724	6.657	0	
	16.482	35.724 ¹	6.657	0	
	0	0	0	0	
	k.A.	Rijksgebouwendienst	Negometrix	k.A.	
	32,8%	14,0%	47,6%	0,0%	
	14,8%	5,7%	17,7%	-	
	1,5	3,1	1,7	-	
	k.A.	4.686	172	k.A.	
	2.670 / 2.788	6.614 / 6.627	763 / 817	0 / 0	
	53 / 53	56 / 56	46 / 56	- / -	
	34.900 / 36.610	88.220 / 89.570	8.090 / 9.220	18.150 / 18.150	
	35.755	88.895	8.655	18.150	
	direkt	direkt	direkt	direkt	
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	35.755	88.895	8.655	18.150	direkt: 376.500 indirekt: 108.454
					direkt: 190 indirekt: 3
					direkt: 388 indirekt: 50



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Nr.	
Objektname	
PLZ / Ort	
Straße	
Internetadresse	
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien	
Immobilieninformationen	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum / im Bestand seit	
Haltedauer	in Jahren
Bau-, Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe	in m ²
Nutzfläche Wohnen	in m ²
Vermietungsinformationen	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend
Gutachterinformationen	
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote	
Investmentinformationen	
Investitionsart	
Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



	Belgien (€)	Luxemburg (€)			Summe Belgien, Luxemburg (€)
					
	59	60	61	62	
	City Atrium	Président A	Président B	Président C	
	1210 Brüssel	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	
		37a Avenue John F. Kennedy / Rue du Progrès 50 – 56	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	
	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	
	6.960	4.566	4.211	4.744	
	12 / 2002	05 / 2007	05 / 2007	05 / 2007	
	15,3	10,9	10,9	10,9	
	2003	2009	2009	2009	
	47.784	11.416	9.814	12.162	
	47.784	11.416	9.814	12.162	
	0	0	0	0	
	k.A.	DLA Piper	k.A.	Banque Européenne	
	0,0%	3,9%	0,0%	1,3%	
	0,0%	29,5%	0,0%	1,2%	
	13,9	3,1	4,9	4,2	
	k.A.	4.862	k.A.	5.878	
	9.857 / 9.541	4.392 / 4.471	3.831 / 3.921	4.654 / 4.778	
	55 / 55	61 / 61	61 / 61	61 / 61	
	192.700 / 185.700	77.580 / 77.000	69.330 / 67.900	84.520 / 82.800	
	189.200	77.290	68.615	83.660	
	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	
	100,00% ²³	100,00%	100,00%	100,00%	
	189.200	77.290	68.615	83.660	direkt: 0 indirekt: 418.765



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

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





26

Immobilien

in 13

Städten



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Italien (€)



Nr.	63	64
Objektname	Fastweb	Torre Alfa
PLZ / Ort	20126 Mailand	20097 Mailand (San Donato)
Straße	Viale Fulvio Testi 280	Via dell'Unione Europea 6
Internetadresse		

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	11.750	3.750
Erwerbsdatum / im Bestand seit		07 / 2007	11 / 2007
Haltedauer	in Jahren	10,7	10,4
Bau-, Umbaujahr		2005	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	16.415	20.939
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	16.415	20.939 ¹
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		k.A.	k.A.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		0,0 %	6,1 %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		99,7 %	0,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,0	4,3
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	k.A.	k.A.

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	3.213 / 3.146	3.964 / 3.974
Restnutzungsdauer	in Jahren	49 / 49	55 / 55
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	39.100 / 40.100	59.800 / 58.100
Mittelwert	in Tausend	39.600	58.950

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

Investmentinformationen

Investitionsart		indirekt	indirekt
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	39.600	58.950
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



					
	65	66	67	68	69
	Le Quattro Porte	ABB	Edison Business Centre, Geb. 1+2	Edison Business Centre, Geb. 3	Oriocenter 24050 Orio al Serio (Bergamo)
	20090 Segrate	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni	
	Via Circonvallazione Idroscalo	Viale Tommaso Edison 50/ Via Luciano Lama 33	Viale Tommaso Edison 110A / 110B	Viale Tommaso Edison 110C	Via Portico 71 oriocenter.it
	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	E: 100
					Teileigentum
	121.099	11.564	8.523	3.897	60.275
	09 / 2004	06 / 2001	07 / 2007	06 / 2011	06 / 2000, 06 / 2015
	13,5	16,8	10,7	6,8	17,8
	2004	2001	2009	2009	2005, 2017
	34.520	27.008	25.803	12.889	67.545
	34.520	27.008	25.803	12.889	67.545 ¹
	0	0	0	0	0
	k.A.	k.A.	Heineken Italia Spa	k.A.	L' Innominato
	15,7%	0,0%	22,6%	86,3%	1,3%
	0,0%	0,0%	20,5%	48,2%	6,8%
	1,6	4,1	3,2	0,4	4,3
	k.A.	k.A.	3.228	k.A.	27.495
	7.196 / 7.239	4.972 / 4.972	4.879 / 4.797	2.494 / 2.419	30.217 / 30.217
	56 / 56	53 / 53	61 / 61	61 / 61	46 / 46
	77.100 / 78.400	74.800 / 74.700	62.000 / 59.800	25.900 / 25.300	438.500 / 437.900
	77.750	74.750	60.900	25.600	438.200
	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	77.750	74.750	60.900	25.600	438.200
				38.600	79.798 ¹⁷
				2.199 / 5,7	2.171 / 2,7
				1.489	19
				710	2.153
				219	163
				694	2.008
				3,2	9,3
				40.799	84.674 ¹⁷
					19,40



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Italien (€)



Nr.	70	71
Objektname	Centro Le Barche	NH Orio al Serio
PLZ / Ort	30172 Venezia-Mestre	24050 Orio al Serio (Bergamo)
Straße	Piazza XXVII Ottobre	Via Portico 75
Internetadresse	centrolebarche.it	nh-hotel.de

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 100	H: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	
Grundstücksgröße	in m ²	2.454	7.274
Erwerbsdatum / im Bestand seit		01 / 2002	03 / 2008
Halteperiode	in Jahren	16,2	10,0
Bau-, Umbaujahr		1996	2008
Nutzfläche gesamt	in m ²	12.754	5.237
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	12.754	5.237
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		Coin Srl	k.A.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		1,8 %	0,0 %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		8,9 %	0,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	5,8	7,5
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	2.426	k.A.

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	2.551 / 2.850	991 / 991
Restnutzungsdauer	in Jahren	39 / 49	50 / 50
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	39.100 / 41.200	12.550 / 12.500
Mittelwert	in Tausend	40.150	12.525

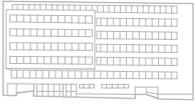
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	40.150	12.525
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



Summe Italien (€)		Österreich (€)			
					
		72	73	74	75
		Optimum	Town Town BT 7	Town Town BT 6	Galaxy 21
		1020 Wien	1030 Wien	1030 Wien	1020 Wien
		Dresdner Straße 81 – 85 / Traisengasse 1	Erdbergstraße 133 / Thomas-Klestil-Platz 3 towntown.at	Erdbergstraße 135 / Thomas-Klestil-Platz 2 towntown.at	Praterstraße 31
		B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
		3.337	1.184	1.007	1.771
		10 / 2000	01 / 2009	01 / 2009	11 / 1996
		17,5	9,2	9,2	21,4
		2000	2009	2009	2002
		17.023	4.625	4.840	17.809
		17.023	4.625	4.840	17.809
		0	0	0	0
		Stadt Wien	k.A.	k.A.	Samsung
		21,5 %	0,0 %	0,0 %	6,5 %
		16,4 %	94,5 %	100,0 %	23,0 %
		5,3	0,7	0,5	4,5
		1.821	k.A.	k.A.	4.060
		2.398 / 2.420	667 / 666	747 / 747	4.569 / 4.554
		52 / 52	61 / 61	61 / 61	54 / 54
		36.600 / 36.730	11.600 / 11.670	13.000 / 13.060	76.900 / 75.370
		36.665	11.635	13.030	76.135
		direkt	indirekt	indirekt	direkt
		100,00 %	99,90 %	99,90 %	100,00 %
	direkt: 729.875 indirekt: 98.550	36.665	11.623	13.017	76.135
			12.618	13.846	
			316 / 2,5	335 / 2,4	
			0	0	
			316	335	
	direkt: 382 indirekt: 0		0	0	
	direkt: 2.702 indirekt: 0		0	0	
			0,0	0,0	
			12.934	14.181	



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Österreich (€)



Nr.	76	77
Objektname	DC Tower 2	DC Tower 3
PLZ / Ort	1020 Wien	1020 Wien
Straße	Donau-City-Straße 5	Donau-City-Straße 3
Internetadresse		

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	i.B. / S	i.B. / S
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	7.309	8.704
Erwerbsdatum / im Bestand seit		04 / 2016	04 / 2016
Haltedauer	in Jahren	1,1	1,1
Bau-, Umbaujahr		-	-
Nutzfläche gesamt	in m ²	0	0
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	0	0
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter	i.B.	i.B.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	-	-
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019	-	-
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	-
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	-

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	0 / 0	0 / 0
Restnutzungsdauer	in Jahren	- / -	- / -
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	18.800 / 21.960	1.600 / 910
Mittelwert	in Tausend	20.380	1.255

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	14.950	1.150
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	14.950	1.150
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	1.232 / 8,2	76 / 6,6
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	665	53
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	567	23
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend	123	0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	986	0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,1	0,0
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	16.182	1.226
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



Summe Österreich (€)		Portugal (€)		Summe Portugal (€)	
					
		78	79	80	
		Montijo Retail Park	Forum Algarve	Armazéns do Chiado	
		2870 - 100 Afonsoeiro-Montijo	8000 - 126 Faro	1200 - 094 Lissabon	
		Estrada do Pau Queimado	Estrada National 125 km	Rua do Carmo 2 / Rua Nova do Almada 114 / Rua do Crucifixo	
			103		
			forumalgarve.net	armazensdochiado.com	
		E: 100	E: 100	E: 80, H: 10	
			Teileigentum		
		34.880	36.178	3.145	
		05 / 2009	05 / 2000	12 / 1997	
		8,9	17,9	20,3	
		2009	2001	1999	
		19.928	26.742	12.760	
		19.928	26.742 ¹	12.760	
		0	0	0	
		k.A.	Zara	FNAC	
		100,0%	0,9%	1,8%	
		-	45,8%	39,2%	
		-	2,6	4,9	
		k.A.	8.140	3.893	
		851 / 717	8.492 / 8.429	4.886 / 4.750	
		41 / 41	43 / 43	51 / 51	
		7.000 / 5.800	121.600 / 119.300	78.900 / 81.700	
		6.400	120.450	80.300	
		indirekt	indirekt	direkt	
		100,00%	100,00% ²⁴	100,00%	
	direkt: 128.900 indirekt: 24.640	6.400	120.450	80.300	direkt: 80.300 indirekt: 126.850
		24.269			
		906 / 3,7			
		0			
		906			
	direkt: 123 indirekt: 0	89			direkt: 0 indirekt: 45
	direkt: 986 indirekt: 0	97			direkt: 0 indirekt: 141
		1,1			
		25.175			

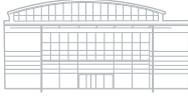


Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Nr.	
Objektname	
PLZ / Ort	
Straße	
Internetadresse	
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien	
Immobilieninformationen	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum / im Bestand seit	
Haltedauer	in Jahren
Bau-, Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe	in m ²
Nutzfläche Wohnen	in m ²
Vermietungsinformationen	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend
Gutachterinformationen	
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote	
Investmentinformationen	
Investitionsart	
Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



Tschechien (€)			Summe Tschechien (€)
			
81	82	83	
Charles Square Center	Na Prikope 33	Metropole Zlicin	
12000 Prag	11000 Prag 1	15521 Prag	
Karlovo náměstí 10 charles-square-center.com	Na Prikope 33	Řevnická 1 metropole.cz	
B: 60, E: 26	i.B. / B, E	E: 100	
4.491	2.460	132.072	
08 / 2007	03 / 2017	05 / 2004	
10,6	1,0	13,9	
2002	2021 ²	2004	
19.803	14.945 ³	56.175	
19.803	14.945 ³	56.175 ¹	
0	0	0	
k.A.	i.B.	Dynamix Media	
3,5 %	-	2,4 %	
17,0 %	-	28,3 %	
2,9	-	3,0	
k.A.	-	12.594	
4.117 / 3.862	4.492 ⁵ / 4.249 ⁵	11.801 / 12.230	
54 / 54	60 / 60	46 / 46	
68.300 / 68.200	89.900 ⁵ / 88.300 ⁵	215.800 / 215.200	
68.250	89.100 ⁵	215.500	
indirekt	indirekt	indirekt	
100,00 %	100,00 %	50,00 %	
68.250	54.000	107.750	direkt: 0 indirekt: 230.000
	54.000	15 ²	
	3.778 / 7,0	49 / 326,7	
	0	0	
	3.778	49	
	446 ¹⁰	5 ⁹	direkt: 0 indirekt: 451
	3.456 ¹⁰	18 ⁹	direkt: 0 indirekt: 3.474
	8,9	2,7	
	57.778	64	
		24,13	



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Polen (€)



Nr.	84
Objektname	Tulipan House
PLZ / Ort	02 - 672 Warschau
Straße	Ulica Domaniewska 50
Internetadresse	

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	11.236
Erwerbsdatum / im Bestand seit		06 / 2008
Haltedauer	in Jahren	9,8
Bau-, Umbaujahr		2008
Nutzfläche gesamt	in m ²	18.634
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	18.634
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		Huawei Polska
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		9,0 %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		58,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,3
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	3.150

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	3.096 / 3.089
Restnutzungsdauer	in Jahren	60 / 60
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	48.000 / 47.300
Mittelwert	in Tausend	47.650

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

Investmentinformationen

Investitionsart		direkt
Beteiligungsquote		100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	47.650
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
vorauussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



		Summe Polen (€)	Türkei (€)	Spanien (€)
				
85	86		87	88
Millennium Park	J 44		Forum Bornova	Espai Gironés
02 - 593 Warschau	00 - 026 Warschau		35100 Bornova (Izmir)	17190 Salt (Girona)
Zaryna Street 2A	Aleje Jerozolimskie 44		Kazim Dirik Mahallesi 372 Sokak forumbornova.com	Cami del Carlins 10 espaigirones.com
B: 100	i.B./B, E		E: 100	E: 100
Erbbaurecht	Erbbaurecht		Teilerbbaurecht	
8.312	3.199		200.000	53.802
05 / 2010	12 / 2014		07 / 2005, 10 / 2006	05 / 2005
7,9	3,3		12,9	12,9
2008	2020 ²		2006	2005
19.267	31.591 ³		62.071	39.928
19.267	31.591 ³		62.071	39.928
0	0		0	0
k.A.	i.B.		Mapa Mobilya	Hennes & Mauritz
0,0%	-		0,0%	5,7%
0,0%	-		43,6%	16,2%
11,5	-		2,4	2,9
k.A.	-		18.091	10.106
3.011 / 3.422	7.431 ⁵ / 7.170 ⁵		18.281 / 18.281	10.285 / 10.340
60 / 60	70 / 70		30 / 30	47 / 47
54.100 / 53.400	123.800 ⁵ / 120.400 ⁵		177.180 / 176.700	151.000 / 150.500
53.750	122.100 ⁵		176.940	150.750
direkt	direkt		direkt	direkt
100,00%	100,00%		100,00%	100,00%
53.750	31.800	direkt: 133.200	176.940	150.750
54.000	18.857	indirekt: 0		
1.540 / 2,9	2.506 / 13,3			
55	0			
1.485	2.506			
0	251	direkt: 251		
0	1.672	indirekt: 0		
0,0	6,7	direkt: 1.672		
55.540	21.363	indirekt: 0		
59,35				



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

Überblick Singapur, Australien, USA





9

Immobilien

in 9

Städten



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

		Singapur (SGD)	Singapur (€)
			
Nr.		89	
Objektname		Robinson Road	
PLZ / Ort		68895 Singapur	
Straße		71 Robinson Road	
Internetadresse			
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	
Grundstücksgröße	in m ²	2.279	
Erwerbsdatum / im Bestand seit		09 / 2008	
Haltedauer	in Jahren	9,5	
Bau-, Umbaujahr		2009	
Nutzfläche gesamt	in m ²	22.334	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	22.334	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter		Visa Worldwide	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		1,1 %	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		16,2 %	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	4,0	
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	24.548	
Gutachterinformationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	29.933 / 29.441	
Restnutzungsdauer	in Jahren	61 / 61	
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	649.800 / 631.000	
Mittelwert	in Tausend	640.400	
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart		indirekt	
Beteiligungsquote		100,00 %	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	640.400	direkt: 0
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	743.750	indirekt: 394.639
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	45.745 / 6,2	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	45.745	
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend	4.557 ¹¹	direkt: 0
			indirekt: 2.808
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	1.865 ¹¹	direkt: 0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,5	indirekt: 1.149
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	789.495	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



Australien (AUD)		Australien (€)		USA (USD)	
					
90			91	92	93
110 Goulburn Street NSW 2000 Sydney			Dexter Station Seattle, WA 98109	800 Lincoln Road Miami Beach, FL 33139	Atlas Plaza Miami, FL 33137
110 Goulburn Street / 26, 28 – 30 Nithsdale Street			1101 Dexter Avenue N	800 & 810 Lincoln Road	130 NE 40th Street
B: 100			B: 100	i.B. / E	E: 100
2.160			6.271	1.394	2.060
03 / 2016			05 / 2017	10 / 2014	07 / 2015, 11 / 2016
2,0			0,9	3,5	2,7
1992			2015	1935, 2018 ²	1951
14.477			32.008	3.141 ³	2.416
14.477			32.008	3.141 ³	2.416
0			0	0	0
k.A.			k.A.	i.B.	Longchamp USA, INC
0,0%			1,2%	-	34,2%
0,1%			0,1%	-	22,4%
3,2			6,8	-	3,1
k.A.			k.A.	-	2.097
10.650 / 10.694			13.572 / 12.876	4.796 ⁵ / 5.030 ⁵	5.159 / 5.221
48 / 48			57 / 67	50 / 50	37 / 37
158.650 / 150.200			285.700 / 285.700	94.400 ⁵ / 101.000 ⁵	79.000 / 81.400
154.425			285.700	97.700 ⁵	80.200
indirekt			indirekt	indirekt	indirekt
99,99%			100,00%	100,00%	100,00%
154.410	direkt: 0 indirekt: 95.438		285.700	97.700	80.200
148.500			286.300	88.200	75.000
12.041 / 8,1			7.752 / 2,7	2004 / 2,3	3.245 / 4,3
8.391			0	0	261
3.650			7.752	2.004	2.984
1.841 ¹²	direkt: 0 indirekt: 1.137		696 ²²	400	530 ¹³
9.069 ¹²	direkt: 0 indirekt: 5.605		7.055	601	2.317 ¹³
8,0			9,0	1,5	8,0
160.541			294.052	104.294	78.245
57,70			52,50		85,63



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2018

USA (USD)



Nr.	94
Objektname	Alohilani Resort Waikiki Beach
PLZ / Ort	Honolulu, HI 96815

Straße	2490 Kalakaua Avenue
Internetadresse	alohilaniresort.com

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	H: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	10.375
Erwerbsdatum / im Bestand seit		04 / 2017
Haltedauer	in Jahren	0,1
Bau-, Umbaujahr		1969
Nutzfläche gesamt	in m ²	50.325
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	50.325
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		k.A.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		0,0 %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		0,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	18,6
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	k.A.

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	31.500 / 31.500
Restnutzungsdauer	in Jahren	40 / 51
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	519.000 / 529.400
Mittelwert	in Tausend	524.200

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

Investmentinformationen

Investitionsart		indirekt
Beteiligungsquote		80,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	419.360
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	372.069
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	7.801 / 2,1
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	7.801
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend	654 ¹⁴
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	7.147 ¹⁴
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	9,0
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	379.870
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	57,23

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 74.



			Summe USA (USD)	Summe USA (€)
				
95	96	97		
The Everly Los Angeles, CA 90028	11 Howard New York, NY 10013	Kimpton Hotel Monaco Philadelphia, PA 19106		
1800 Argyle Avenue everlyhotelhollywood.com	11 Howard Street 11howard.com	433 Chestnut Street monaco-philadelphia.com		
H: 100	H: 100	H: 100		
1.818 ¹	820	1.639		
05 / 2017	04 / 2016	03 / 2018		
0,9	1,1	0,0		
2017	2006	1907, 2012		
17.964	8.629	18.034		
17.964	8.629 ¹	18.034		
0	0	0		
k.A.	k.A.	k.A.		
0,0%	0,0%	0,0%		
0,0%	0,0%	0,0%		
18,9	3,0	19,4		
k.A.	k.A.	k.A.		
7.950 / 7.950	8.500 / 8.500	8.655 / 8.535		
50 / 59	48 / 48	55 / 55		
141.500 / 141.300	168.800 / 168.700	142.000 / 141.700		
141.400	168.750	141.850		
indirekt	indirekt	indirekt		
100,00%	100,00%	100,00%		
141.400	168.750	141.350	direkt: 0	direkt: 0
141.500	170.000	141.350	indirekt: 1.334.460	indirekt: 1.076.221
3.045 / 2,2	4.224 / 2,5	2.880 / 2,0		
0	0	0		
3.045	4.224	2.880		
147 ¹⁵	599 ¹⁶	24	direkt: 0	direkt: 0
2.899 ¹⁵	3.217 ¹⁶	2.856	indirekt: 3.050	indirekt: 2.460
9,3	8,0	9,9	direkt: 0	direkt: 0
144.545	174.224	144.230	indirekt: 26.092	indirekt: 21.043
53,04	40,89			



Erläuterungen der Fußnoten im Immobilienverzeichnis

B Bürogebäude	9 5 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 18 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.	14 0 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.377 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.	20 Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten beginnt mit Fertigstellung der Projektentwicklung / der Objekterweiterung.
E Einzelhandelsgebäude	10 337 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.037 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.	15 0 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 845 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.	21 Die Abschreibung betrifft die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten des Grundstückserwerbs. Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten des Gebäudes beginnt mit Fertigstellung der Projektentwicklung.
H Hotelgebäude	11 3.200 TSGD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.300 TSGD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.	16 344 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.100 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.	22 295.349,44 USD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.080.341,77 USD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
U unbebautes Grundstück	12 1.600 TAUD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 7.159 TAUD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.	17 Anschaffungskosten aus Objekterweiterung.	23 Beteiligungsquote: 99,9995 %.
W Wohngebäude	13 454 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.822 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.	18 Aktueller Kaufpreis-Zahlungsstand bzw. Anschaffungsnebenkostenstand der Projektentwicklung.	24 Beteiligungsquote: 99,99995 %.
S sonstige Nutzung		19 Aktueller Kaufpreis-Zahlungsstand bzw. Anschaffungsnebenkostenstand der Objekterweiterung.	Währungsumrechnungskurse zum 31. März 2018: Kurs: 1 € = 0,87480 GBP Kurs: 1 € = 1,62275 SGD Kurs: 1 € = 1,23995 USD Kurs: 1 € = 1,61790 AUD
1 Neuvermessung.			
2 geplante Fertigstellung.			
3 Fläche laut Planung.			
4 Das Objekt wurde zwischenzeitlich in 4 Objekte aufgeteilt und der jeweiligen Nutzung zugeordnet.			
5 Projektschätzung.			
6 Das Objekt wurde zwischenzeitlich in 3 Objekte aufgeteilt und der jeweiligen Nutzung zugeordnet.			
7 Auf Ebene der Immobiliengesellschaft.			
8 134 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 739 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.			

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)

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

Restlaufzeit der Mietverträge

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

Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2017/2018

Summe der Sollstellungen (Nettosollmieten), wobei Leerstandszeiten und vertraglich vereinbarte Mietfreizeiten mit Null angesetzt sind. Bei Liegenschaften, die im Laufe des Geschäftsjahres in den Bestand übergegangen sind, wurden die Mieteinnahmen ab Übergang berücksichtigt.

Gutachterinformationen

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

Bewertungsmiete / Rohertrag

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

Restnutzungsdauer

Vom Bewerter festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag der letzten Bewertung.

Verkehrswert

Vom Bewerter festgestellter Verkehrswert zum Stichtag der letzten Bewertung. Im Bau befindliche Liegenschaften

werden mit ihrem prognostizierten Wert zur Fertigstellung dargestellt.

Mittelwert

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

Kaufpreis

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

Anschaffungsnebenkosten

Absoluter Betrag der Anschaffungsnebenkosten im Sinne des § 248 Absatz 3 des KAGB für Immobilienerwerbe ab 16. August 2008.

Fremdfinanzierungsquote

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

k. A.

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

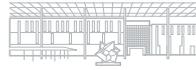
Stellplätze

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



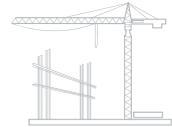
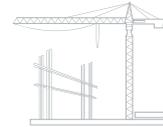
Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2018

Deutschland (€)



Nr.	16	17	18
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
Gesellschaftskapital	16.500.000	169.100.000	4.000.200
Beteiligungsquote	99,99 %	75,00 %	99,90 %
Gesellschafterdarlehen	-	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	11 / 2002	08 / 2007	06 / 2009
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	40	301	235
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-

Deutschland (€)

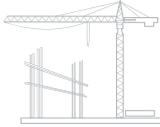


Nr.	-	22	22
Objektname	-	ONE FORTY WEST	ONE FORTY WEST
PLZ / Ort	-	60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main
Straße	-	Senckenberganlage 13 - 17	Senckenberganlage 13 - 17
Firma und Sitz der Gesellschaft	Theresiencenter Dienstleistungsgesellschaft mbH Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden ¹	T-Rex Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Smart Living GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	25.000	100.000	100
Beteiligungsquote	100,00 %	98,00 %	98,00 %
Gesellschafterdarlehen	-	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	09 / 2009	06 / 2015	06 / 2016
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	1.242	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-

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



Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2018

	Deutschland (€)	Frankreich (€)	Großbritannien (GBP)
			
Nr.	22	34	46
Objektname	ONE FORTY WEST	Cap Sud	Victoria Square Centre
PLZ / Ort	60325 Frankfurt am Main	92120 Montrouge (Paris)	Belfast BT1 4QG
Straße	Senckenberganlage 13 - 17	162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy	1, 18 - 22 Victoria Square
Firma und Sitz der Gesellschaft	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 36 - 40 Victoria Square Belfast
Gesellschaftskapital	100	2.040.000	110.753.146
Beteiligungsquote	98,00 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	-	27.000.000	116.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	06 / 2016	06 / 2008	06 / 2004
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-

	Niederlande (€)		Belgien (€)
			
Nr.	51	-	59
Objektname	2 Amsterdam	-	City Atrium
PLZ / Ort	1077 ZZ Amsterdam	-	1210 Brüssel
Straße	Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631	-	Rue du Progrès 50 - 56
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
Gesellschaftskapital	70.967.650	160.601	4.957.871
Beteiligungsquote	99,90 %	100,00 %	100 % ³
Gesellschafterdarlehen	56.336.650	-	50.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	09 / 2015	09 / 2015	12 / 2002
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	47	-	-

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

³ Beteiligungsquote: 99,9995 %.

**Luxemburg (€)**

Nr.	60	61	62
Objektname	Président A	Président B	Président C
PLZ / Ort	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg
Straße	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette
Firma und Sitz der Gesellschaft	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
Gesellschaftskapital	31.000	2.630.970	31.000
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	33.863.541	28.000.000	38.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	05 / 2007	05 / 2007	05 / 2007
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-

Italien (€)**Österreich (€)**

Nr.	63	64	73
Objektname	Fastweb	Torre Alfa	Town Town BT 7
PLZ / Ort	20126 Mailand	20097 Mailand	1030 Wien
Straße	Viale Fulvio Testi 280	Via dell'Unione Europea 6	Erdbergstraße 133 / Thomas-Klestil-Platz 3
Firma und Sitz der Gesellschaft	Lacerta Immobiliare S.r.l. Corso Europa 2 20122 Mailand	Alfa S.r.l. Corso Europa 2 20122 Mailand	CR Erdberg Drei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A / 25 1060 Wien
Gesellschaftskapital	10.000	10.000	70.000
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	99,90 %
Gesellschafterdarlehen	18.000.000	24.000.000	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	07 / 2007	11 / 2007	01 / 2009
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-



Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2018

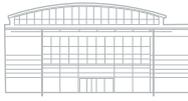
	Österreich (€)	Portugal (€)	
			
Nr.	74	78	79
Objektname	Town Town BT 6	Montijo Retail Park	Forum Algarve
PLZ / Ort	1030 Wien	2870-100 Afonsoeiro - Montijo	8000 - 126 Faro
Straße	Erdbergstraße 135 / Thomas-Klestil-Platz 2	Estrada do Pau Queimado	Estrada Nacional 125 km 103
Firma und Sitz der Gesellschaft	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	100.000	45.000.000
Beteiligungsquote	99,90 %	100,00 %	100,00 % ⁴
Gesellschafterdarlehen	-	2.900.000	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	01 / 2009	05 / 2009	05 / 2000
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	97	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-

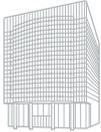
	Tschechien (CZK)	Tschechien (€)	Tschechien (CZK)
			
Nr.	81		82
Objektname	Charles Square Center		Na Prikope 33
PLZ / Ort	12000 Prag		110 00 Prag 1
Straße	Karlovo náměstí 10		Na Prikopě 33
Firma und Sitz der Gesellschaft	Charles Square Center s.r.o. Karlovo náměstí 10 Prag 2, PSČ 120 00		CRI NP 33 s.r.o. Antala Staška 2027 / 79 Prag 4, PSČ 140 00 ⁵
Gesellschaftskapital	220.000		10.000
Beteiligungsquote	100,00 %		100,00 %
Gesellschafterdarlehen		31.000.000	
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	08 / 2007		01 / 2017
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-		
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-		

⁴ Beteiligungsquote: 99,99995 %.

⁵ Merger CRI NP 33 s.r.o. und NP 33 s.r.o.



	Tschechien (€)	Tschechien (CZK)	Singapur (SGD)
			
Nr.		83	89
Objektname		Metropole Zlicín	Robinson Road
PLZ / Ort		15521 Prag	68895 Singapur
Straße		Řevnická 1	71 Robinson Road
Firma und Sitz der Gesellschaft		CGI Metropole s.r.o. Řevnická 1 / č.p. 121 Prag 5, PSČ 155 21	CR-71 Robinson Road Singapore Private Limited 80 Robinson Road #02 - 00 068898 Singapur
Gesellschaftskapital		100.000	459.000.000
Beteiligungsquote		50,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	27.000.000	-	313.250.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum		05 / 2004	09 / 2008
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	279	3	565
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	3.038	466	1.300

	Japan (€)	Japan (€)	Australien (AUD)
			
Nr.	-	-	90
Objektname	-	-	110 Goulburn Street
PLZ / Ort	-	-	NSW 2000 Sydney
Straße	-	-	110 Goulburn Street / 26, 28 - 30 Nithsdale Street
Firma und Sitz der Gesellschaft	Commercial Mall Hakata GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	CR-Kamiyacho GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Commerz Real Australian Real Estate Trust c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney NSW 2000
Gesellschaftskapital	30.000.000	10.000	74.000.001
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	99,99 %
Gesellschafterdarlehen	-	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	11 / 2007	09 / 2008	09 / 2015
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	1.910
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	7.159



Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2018

USA (USD)



Nr.	-	91	92
Objektname	-	Dexter Station	800 Lincoln Road
PLZ / Ort	-	Seattle, WA 98109	Miami Beach, FL 33139
Straße	-	1101 Dexter Avenue	800 & 810 Lincoln Road
Firma und Sitz der Gesellschaft	Commerz Real Australian Management Company Pty Limited c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney NSW 2000 ⁶	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
Gesellschaftskapital	100.000	15.250.000	29.830.000
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	-	124.000.000	78.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	06 / 2014	05 / 2017	10 / 2014
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	3.975	601
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	3.361	-



Nr.	93	-	-
Objektname	Atlas Plaza	-	-
PLZ / Ort	Miami, FL 33137	-	-
Straße	130 NE 40th Street	-	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	Palm Beach Holdings 3940 LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Palm Beach LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 ⁷	CR US-Invest LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 ⁸
Gesellschaftskapital	6.863.920	7.300.000	161.000
Beteiligungsquote	100,00 %	99,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	-	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	12 / 2014	02 / 2015	02 / 2015
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	495	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	1.822	-	-

⁶ Übernimmt die Treuhandverwaltung des Commerz Real Australian Real Estate Trust.

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

⁸ Zu 1 % an der CR Palm Beach LLC beteiligt.



Nr.	94	-	95
Objektname	Alohilani Resort Waikiki Beach	-	The Everly
PLZ / Ort	Honolulu, HI 96815	-	Los Angeles, CA 90028
Straße	2490 Kalakaua Avenue	-	1800 Argyle Avenue
Firma und Sitz der Gesellschaft	Koa Management, LLC 2490 Kalakaua Avenue Honolulu, HI 96815	CR Honolulu Hotel LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 ⁹	CR Argyle Los Angeles LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
Gesellschaftskapital	0	77.000.000	13.112.500
Beteiligungsquote	80,00 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	127.500.000	-	55.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	04 / 2017	03 / 2017	01 / 2017
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	5.770	2.054
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	1.377	845



Nr.	96	97	-
Objektname	11 Howard	Kimpton Hotel Monaco	-
PLZ / Ort	New York, NY 10013	Philadelphia, PA 19106	-
Straße	11 Howard Street	433 Chestnut Street	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	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 c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 ¹⁰
Gesellschaftskapital	18.500.000	0	0
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	84.000.000	113.000.000	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	11 / 2015	03 / 2018	03 / 2018
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	2.116	-	2.856
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	1.100	-	-

⁹ Zu 80 % an der Koa Management, LLC beteiligt.

¹⁰ Zu 100 % an der CR Chestnut LLC beteiligt.



Geschäftsentwicklung

- 83 Renditen und Bewertung
- 85 Liquiditätsmanagement
- 86 Währungsmanagement
- 90 Finanzierungsmanagement
- 92 Risikobericht
- 95 Anlegerstruktur
- 96 Entwicklung des Fondsvermögens
- 96 Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens
- 97 Vermögensübersicht
- 98 Vermögensaufstellung
- 101 Erläuterungen zur Vermögensübersicht/
Vermögensaufstellung
- 102 Zusammengefasste Ertrags- und
Aufwandsrechnung
- 103 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 106 Erläuterungen zur Ertrags- und
Aufwandsrechnung
- 108 Ausschüttung
- 108 Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
- 109 Anhang
- 112 Angaben zu den angewendeten
Bewertungsverfahren
- 116 Vermerk des Abschlussprüfers
- 117 Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber
 - 117 Darstellung der Rechtslage
bis zum 31. Dezember 2017
 - 138 Bekanntmachung der Besteuerungs-
grundlagen zur Thesaurierung am
31. Dezember 2017, Bescheinigung
 - 141 Darstellung der Rechtslage
ab dem 1. Januar 2018





Renditen und Bewertung

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2017 / 2018¹

in %

Vollkonsolidierter Ansatz (Direkt-Investments und Beteiligungen)	D	GB	NL	F	A	P	I	E	S	LU
I. Immobilien										
Bruttoertrag	4,6	6,3	5,7	4,5	5,3	12,4	6,8	7,8	70,4	6,4
Bewirtschaftungsaufwand	-1,7	-1,8	-2,1	-2,5	-1,5	-7,9	-1,2	-1,2	-30,0	-1,0
Nettoertrag	2,8	4,4	3,6	2,0	3,8	4,4	5,6	6,6	40,4	5,4
Wertänderung ³	6,1	-0,5	-2,0	2,7	0,2	1,0	-1,5	2,5	-496,9	1,9
Immobilienergebnis	8,9	3,9	1,6	4,7	4,0	5,4	4,1	9,2	-456,5	7,3
Ausländische Ertragsteuern	-0,1	-0,8	-0,1	-0,4	0,0	-0,6	-0,9	-1,3	0,0	-0,7
Ausländische latente Steuern	-0,1	0,0	-0,3	-0,1	0,0	-1,0	-0,5	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	8,7	3,1	1,3	4,2	4,0	3,8	2,7	7,8	-456,5	6,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	8,8	2,9	1,1	4,2	4,0	3,8	2,9	7,8	-456,6	6,6
Währungsänderung	0,0	-0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	55,5	0,0
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	8,8	2,0	1,1	4,2	4,0	3,8	2,9	7,8	-401,1	6,6
II. Liquidität⁴										
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten										
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)										
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ²										
Immobilien	2.589	2.304	475	1.229	154	204	806	137	5	228
Kreditvolumen	10	128	48	0	0	0	80	0	0	0
Liquidität										
Fondsvolumen										

Vollkonsolidierter Ansatz (Direkt-Investments und Beteiligungen)	TR	J	SGP	PL	CZ	USA	AUS	B	Gesamt
I. Immobilien									
Bruttoertrag	12,7	17,0	3,0	2,9	7,3	5,0	8,3	5,8	5,7
Bewirtschaftungsaufwand	-3,6	-44,0	-1,2	-4,3	-2,6	-0,5	-2,1	-0,1	-1,9
Nettoertrag	9,1	-27,0	1,7	-1,5	4,7	4,5	6,2	5,6	3,7
Wertänderung ³	-10,0	28,5	-0,3	-4,7	3,7	-1,1	0,8	0,8	1,2
Immobilienergebnis	-0,9	1,4	1,4	-6,2	8,4	3,4	7,0	6,5	5,0
Ausländische Ertragsteuern	-2,4	-0,6	-0,2	-0,1	-0,7	-0,1	-0,2	-1,2	-0,5
Ausländische latente Steuern	0,0	-0,2	0,0	0,7	5,8	0,0	-0,1	-1,2	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-3,3	0,6	1,3	-5,6	13,5	3,3	6,8	4,0	4,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	-3,3	0,6	1,3	-11,0	13,5	3,9	9,1	4,0	4,6
Währungsänderung	-0,2	-2,1	-2,2	0,0	0,0	-2,2	-5,0	0,0	-0,4
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	-3,4	-1,5	-0,9	-11,0	13,4	1,6	4,1	4,0	4,2
II. Liquidität⁴									
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten									
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)									
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ²									
Immobilien	147	11	391	149	293	819	95	188	10.224
Kreditvolumen	0	0	0	32	0	329	55	0	682
Liquidität									3.308
Fondsvolumen									12.850

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2017 – 31. März 2018) berechnet.

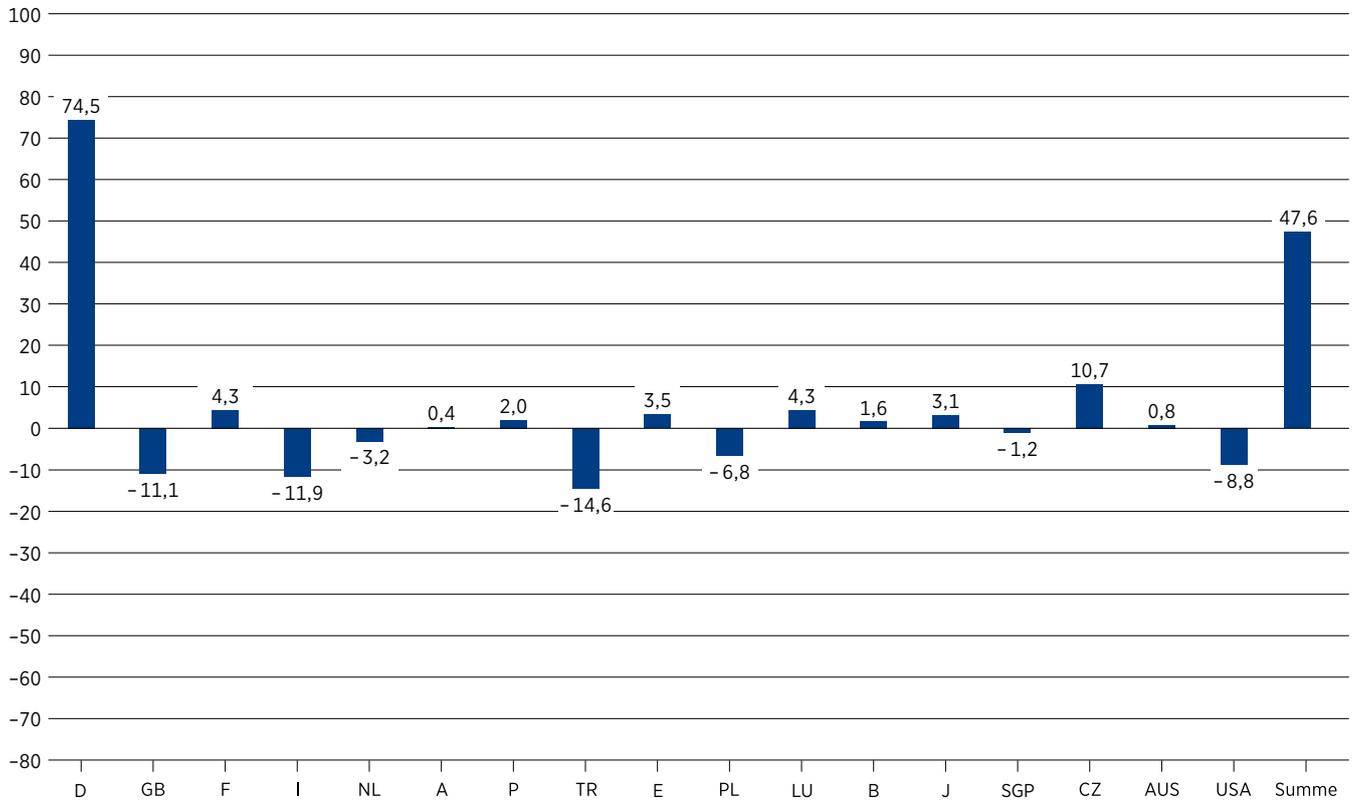
³ Inkl. Verkaufsgewinne / -verluste.

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



Wertänderungen im Berichtszeitraum (je Land)

in Mio. €



Stand: 31. März 2018.



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.

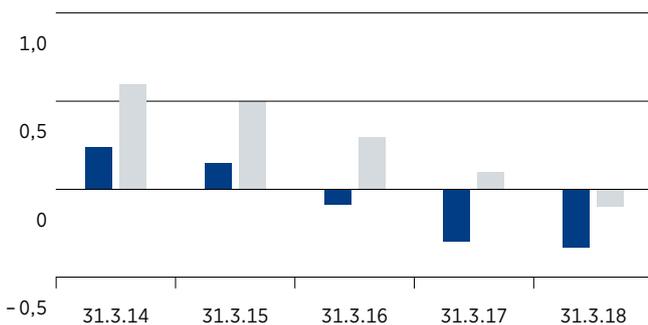
Zusammensetzung der Fondsliquidität

	Mio. €	in % des Fondsvermögens
Tagesgeld	24,75	0,19
Termingeld	3.326,22	25,20
Laufende Konten und Sparbuch	378,29	2,86
Ausschüttungskonten	0,92	0,01
Fondsliquidität	3.730,18	28,26
Liquidität in Beteiligungsgesellschaften	309,91	2,35
Bruttoliquidität	4.040,09	30,61
Fondsvermögen	13.197,25	

Stand: 31. März 2018.

Zum Stichtag betrug die Fondsliquiditätsquote von *hausInvest* 28,26 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 2014 – 31. März 2018)

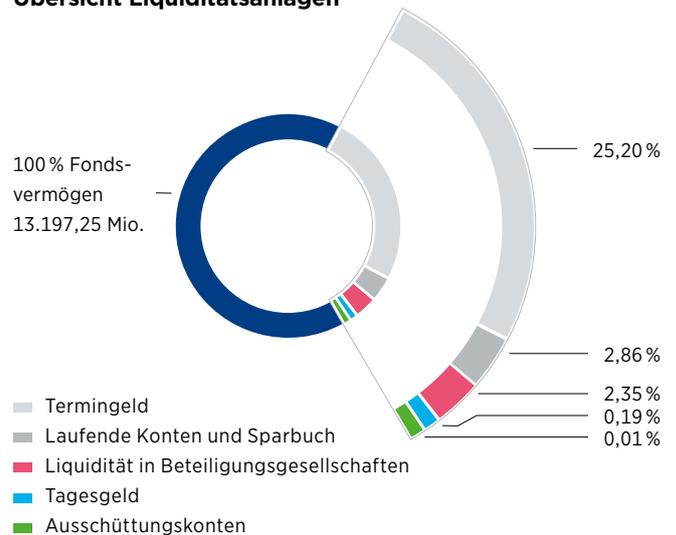


■ 3-Monats-EURIBOR (Mittelwert)
 ■ Liquiditätsverzinsung *hausInvest*

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 2018.



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 vorgenommen. Dabei wird hier das Ausfallrisiko durch die Aus-

wahl 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.

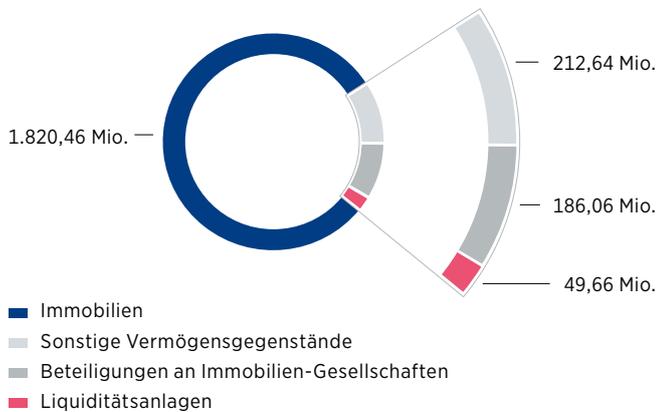
Das gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 3.785,53 Millionen Euro. Durch Darlehen, Devisentermingeschäfte sowie Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten sind 99,48 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 0,52 Prozent des Fondsvermögens.

99,48%

gesicherte Fremdwährungspositionen
per 31. März 2018

Fremdwährungsposition zum Stichtag - Großbritannien in GBP

Vermögen



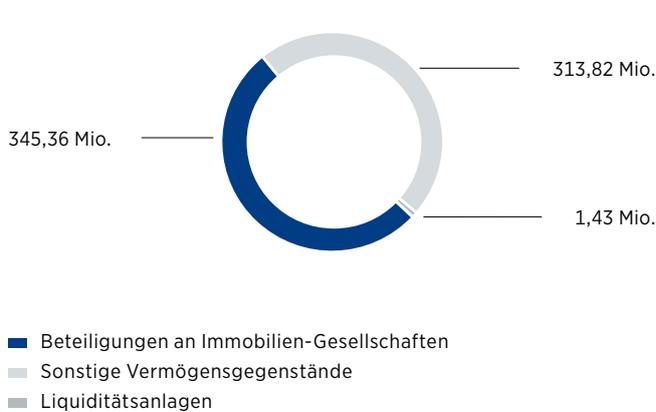
Währungssicherung



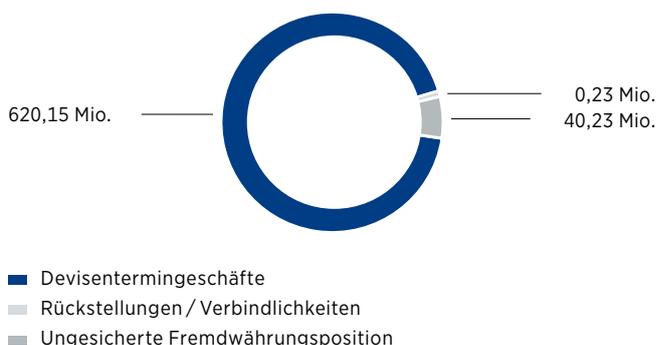
Stand: 31. März 2018.

Fremdwährungsposition zum Stichtag - Singapur in SGD

Vermögen



Währungssicherung



Stand: 31. März 2018.



Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

	Australien Mio. AUD	Großbritannien Mio. GBP	Japan Mio. JPY	Kanada Mio. CAD
Immobilien	0,00	1.820,46	0,00	0,00
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	81,17	186,06	1.703,23	0,00
Liquiditätsanlagen	1,03	49,66	322,68	0,04
Sonstige Vermögensgegenstände	1,92	212,64	0,00	0,00
Gesamtvermögen	84,12	2.268,82	2.025,91	0,04
Verbindlichkeiten	0,00	-185,24	-0,04	0,00
Rückstellungen	-0,13	-57,80	0,00	0,00
Nettovermögen	83,99	2.025,78	2.025,87	0,04
Devisentermingeschäfte	74,50	2.009,50	2.000,00	0,00
Ungesicherte Position	9,49	16,28	25,87	0,04
	5,86 Mio. €	18,61 Mio. €	0,20 Mio. €	0,03 Mio. €
in % des Fondsvermögens	0,04 %	0,14 %	0,00 %	0,00 %
Fondsvermögen in Mio. €	13.197,25			

	Polen Mio. PLN	Schweden Mio. SEK	Singapur Mio. SGD	Türkei Mio. TRY	USA Mio. USD
Immobilien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	345,36	0,00	198,92
Liquiditätsanlagen	11,53	585,99	1,43	7,04	-28,08
Sonstige Vermögensgegenstände	0,62	21,82	313,82	5,20	638,62
Gesamtvermögen	12,15	607,81	660,61	12,24	809,46
Verbindlichkeiten	-6,15	-3,51	0,00	-0,23	-0,26
Rückstellungen	-3,52	-59,64	-0,23	-10,60	-1,40
Nettovermögen	2,48	544,66	660,38	1,41	807,80
Devisentermingeschäfte	0,00	540,00	620,15	0,00	793,50
Ungesicherte Position	2,48	4,66	40,23	1,41	14,30
	0,59 Mio. €	0,45 Mio. €	24,79 Mio. €	0,29 Mio. €	11,53 Mio. €
in % des Fondsvermögens	0,01 %	0,00 %	0,19 %	0,00 %	0,09 %

Es besteht zudem eine ungesicherte Fremdwährungsposition in Höhe von 151,37 Millionen Tschechischen Kronen (0,05 Prozent des Fondsvermögen).

Währungssicherungsgeschäfte

Bestehende Währungssicherungsgeschäfte zum 31. März 2018

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	(Kauf gegen €)	Kurswert Endfälligkeit	Kurswert Stichtag	Nicht realisierter Gewinn / Verlust am Stichtag
AUD	74.500.000,00	47.548.696,46	45.512.968,68	2.035.727,78
				2.035.727,78
GBP	138.411.786,32	155.232.322,45	155.016.058,40	216.264,05
GBP	1.892.500.000,00	2.126.217.410,16	2.158.752.263,86	-32.534.853,70
				-32.318.589,65
JPY	2.000.000.000,00	14.761.797,00	15.288.196,26	-526.399,26
				-526.399,26
SEK	540.000.000,00	54.883.214,46	52.629.694,30	2.253.520,16
				2.253.520,16



Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	(Kauf gegen €)	Kurswert Endfälligkeit	Kurswert Stichtag	Nicht realisierter Gewinn / Verlust am Stichtag
SGD	308.000.000,00	191.380.818,59	189.379.202,01	2.001.616,58
SGD	312.150.000,00	190.723.589,19	191.766.105,29	-1.042.516,10
				959.100,48
USD	677.000.000,00	556.586.485,94	542.286.243,52	14.300.242,42
USD	116.500.000,00	92.807.213,78	93.442.345,84	-635.132,06
				13.665.110,36

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	66.000.000,00	46.241.538,06	3.180.395,47	-150.423,21
GBP	2.720.000.000,00	3.157.608.372,96	87.923.795,70	20.378.987,66
JPY	17.960.000.000,00	144.622.920,59	8.134.050,48	400.801,83
SEK	1.030.000.000,00	107.399.062,72	1.571.639,78	196.753,52
SGD	1.444.400.000,00	926.474.559,88	24.560.116,38	-2.721.498,52
USD	994.500.000,00	880.283.552,29	48.466.562,13	97.947,97
		173.836.559,94	18.202.569,25	155.633.990,69

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
GBP	31.000.000,00	34.630.951,36	206.380,77	0,00
SEK	138.000.000,00	14.139.354,94	60.508,02	0,00
		266.888,79	0,00	266.888,79

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	12.500.000,00	8.103.654,16	-241.919,35	-781.822,71
GBP	1.462.000.000,00	1.635.110.485,01	-40.802.259,31	-10.273.344,91
JPY	4.000.000.000,00	29.945.324,82	-262.329,82	0,00
SEK	1.440.000.000,00	147.695.205,16	-1.593.541,03	-2.075.325,82
SGD	751.750.000,00	471.538.926,25	-5.245.638,67	-2.579.402,77
USD	45.300.000,00	37.147.676,85	-204.224,16	0,00
		-48.349.912,34	-15.709.896,21	-32.640.016,13

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
GBP	52.000.000,00	58.798.302,39	-278.899,98	0,00
SEK	160.000.000,00	16.477.266,23	-90.949,86	0,00
SGD	28.000.000,00	17.595.234,21	-26.606,76	0,00
		-396.456,60	0,00	-396.456,60

**davon Geschäfte, die am Vorjahresstichtag noch nicht im Bestand waren**

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)		Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Realisierte Verluste	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
AUD	3.000.000,00	1.993.389,92	70.436,26	0,00	70.436,26
GBP	1.363.000.000,00	1.571.729.376,06	44.696.291,15	0,00	44.696.291,15
GBP	950.000.000,00	1.053.715.551,78	0,00	- 23.311.359,60	- 23.311.359,60
JPY	8.000.000.000,00	60.769.326,19	337.290,17	0,00	337.290,17
JPY	4.000.000.000,00	29.945.324,82	0,00	- 262.329,82	- 262.329,82
SEK	830.000.000,00	86.264.636,46	1.520.915,82	0,00	1.520.915,82
SEK	705.000.000,00	72.844.105,19	0,00	- 392.585,34	- 392.585,34
SGD	1.007.500.000,00	638.722.041,68	14.115.093,92	0,00	14.115.093,92
SGD	566.600.000,00	350.573.317,33	0,00	- 3.028.378,70	- 3.028.378,70
USD	865.000.000,00	760.156.767,17	40.737.706,88	0,00	40.737.706,88
USD	45.300.000,00	37.147.676,85	0,00	- 204.224,16	- 204.224,16
			101.477.734,20	- 27.198.877,62	74.278.856,58

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)		Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Realisierte Verluste	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
GBP	31.000.000,00	34.630.951,36	206.380,77	0,00	206.380,77
GBP	52.000.000,00	58.798.302,39	0,00	- 278.899,98	- 278.899,98
SEK	138.000.000,00	14.139.354,94	60.508,02	0,00	60.508,02
SEK	160.000.000,00	16.477.266,23	0,00	- 90.949,86	- 90.949,86
SGD	28.000.000,00	17.595.234,21	0,00	- 26.606,76	- 26.606,76
			266.888,79	- 396.456,60	- 129.567,81

Während des Berichtszeitraumes mit der Commerzbank AG abgeschlossene Währungssicherungsgeschäfte

in €

Devisenterminkontrakte	Gesamtvolumen (Verkauf gegen €)	Anzahl Geschäfte (Verkauf gegen €)	Gesamtvolumen (Kauf gegen €)	Anzahl Geschäfte (Kauf gegen €)
AUD	52.500.000,00	3	0,00	0
GBP	594.411.786,32	21	32.000.000,00	2
JPY	4.000.000.000,00	2	0,00	0
SEK	490.000.000,00	3	128.000.000,00	2
SGD	344.700.000,00	10	0,00	0
USD	333.200.000,00	19	0,00	0

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 16,12 Prozent der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen.



Finanzierungsmanagement

Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Verzahnung von Immobilien- und Kapitalmärkten ist das Finanzierungsmanagement für den Erfolg einer Immobilieninvestition von nicht zu unterschätzender Bedeutung und damit ein wesentlicher Faktor im Fondsmanagement eines Offenen Immobilienfonds. Unter anderem schafft die Aufnahme von Fremdkapital die Grundlage dafür, Kapitalstrukturen steuerlich optimal zu nutzen und Wechselkursrisiken bei Fremdwährungspositionen zu reduzieren.

Strategie

Zur Wahrung der konservativen Gesamtausrichtung des Fonds ist unter Ausnutzung wirtschaftlicher Gestaltungsmöglichkeiten die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung von Immobilieninvestments auf maximal 30 Prozent des Immobilienvermögens beschränkt. Wie auch schon in den Vorjahren schöpft *haus/Invest* diese regulatorische Grenze bei weitem nicht aus: In Anbetracht eines Gesamtkreditvolumens von 860,79 Millionen Euro, verteilt auf insgesamt 18 Kredite bei acht verschiedenen Banken teils nationaler und teils internationaler Herkunft, weist *haus/Invest* zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 8,40 Prozent – bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilen – auf.

Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften von *haus/Invest* aufgenommenen Kredite im Verhältnis zu direkten Krediten an den Fonds nimmt dabei kontinuierlich zu und beträgt

587,21 Millionen Euro. Für diese Kredite an Beteiligungen haftet *haus/Invest* in Höhe von 407,72 Millionen Euro aufgrund von Kreditaufträgen gem. § 778 BGB.

Grundsätzliche Vorteile der Fremdfinanzierung sind die steuerliche Optimierung durch Anrechenbarkeit der Kreditzinsen im Ausland, die Ausnutzung des Leverage-Effekts sowie die Absicherung von Fremdwährungspositionen durch Aufnahme des Kredits in der Landeswährung des zu finanzierenden Objekts. 74,4 Prozent der Kredite valutieren in Fremdwährung, an erster Stelle US-Dollar, der über 56 Prozent des Gesamtkreditvolumens ausmacht, gefolgt von Britischen Pfund und Australischen Dollar. Euro-Kredite finden auch für die nicht zur Eurozone gehörenden Länder Polen und Tschechien Anwendung.

8,4%

**Fremdfinanzierungsquote
per 31. März 2018**

Die Absicherung gegenüber dem Kreditgeber erfolgt objektbezogen durch Grundpfandrechte und/oder fondsbezogen durch Sicherungsabtretung der Aufwendungsersatzansprüche. Im Rahmen eines proaktiven Finanzierungsmanagements wird ein ausgewogenes Verhältnis von variabler und fester Zinsbindung angestrebt, wobei Kredite mit kurzer Zinsfestschreibung als dem flexibleren Instrument in der Überzahl sind.

Übersicht Kredite – Kreditvolumen nach Ländern

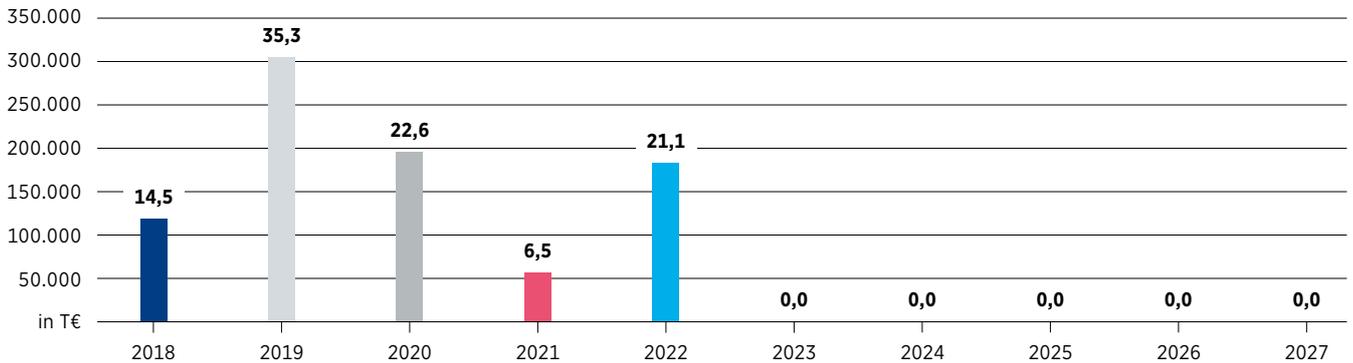
	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrswert aller Fonds-Immobilien in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
USA	486.045	45,2	3,6
Großbritannien	99.326	4,1	6,0
Italien	85.000	10,3	0,8
Niederlande	67.453	13,9	2,9
Australien	55.066	57,7	2,7
Polen	31.898	23,9	4,3
Tschechien	26.000	11,3	0,8
Deutschland	10.000	0,4	3,5
Gesamt	860.788	8,40	3,4

Stand: 31. März 2018.



Ende der Laufzeit der Kredite

in % des Kreditvolumens



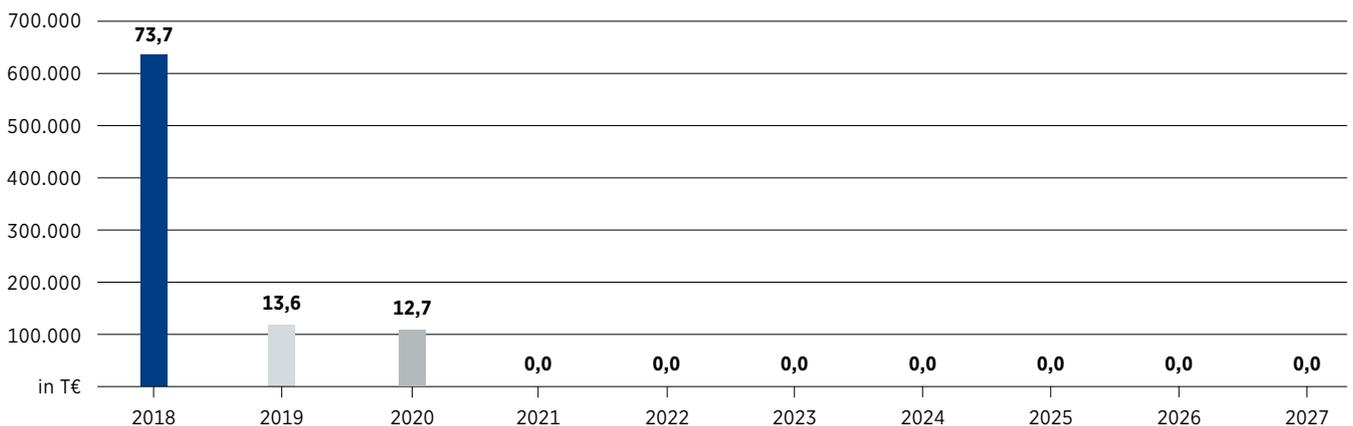
Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Ländern

in % des Kreditvolumens

	Unter 1 Jahr	1 – 2 Jahre	2 – 5 Jahre	5 – 10 Jahre	Über 10 Jahre
USA	42,9	13,6	-	-	-
Großbritannien	11,5	-	-	-	-
Italien	9,9	-	-	-	-
Niederlande	-	-	7,8	-	-
Australien	6,4	-	-	-	-
Polen	-	-	3,7	-	-
Tschechien	3,0	-	-	-	-
Deutschland	-	-	1,2	-	-
Gesamt	73,7	13,6	12,7	0,0	0,0

Ende der Zinsfestschreibung

in % des Kreditvolumens



Stand: 31. März 2018.



Risikobericht

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH verfügt über ein ganzheitliches und unternehmensweites Risikomanagementsystem, welches sowohl den Anforderungen der KAMaRisk als auch des § 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 wesent-

licher 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 Abschläge bzgl. der Anteilpreise bedeuten. Wechselwirkungen mit Reputations- und Geschäftsrisiko sind unter gewissen Umständen vorhanden. Aufgrund der unterschiedlichen Implikationen für das Immobilien-Sondervermögen wird zwischen dem Management des Mieterausfallrisikos und dem Management des Kontrahentenausfallrisikos bei Geldmarkt- und Devisengeschäften sowie Projektentwicklungspartnern unterschieden.

Mieterausfallrisiko

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

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

Ausfallrisiko von Kontrahenten bei Geldmarkt- und Devisengeschäften

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

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

Für Devisentermingeschäfte ist der Expected Loss Teil des Limitsystems.

Emittentenrisiko

Ausfälle von Vertragspartnern im Rahmen der Anlage von liquiden Mitteln in Form von Wertpapieren können zu erheblichen Reduzierungen der Anteilpreise des AIF führen.



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

Ausfallrisiko von Projektentwicklungspartnern

Ausfälle von Vertragspartnern im Rahmen von Projektentwicklungen (Generalübernehmer) können zu Reduzierungen der Anteilpreise des AIF führen.

Das Risiko wird zunächst durch die gezielte Streuung von Projektentwicklungen auf mehrere Partner diversifiziert. Zudem erfolgt durch das Risikomanagement die Überprüfung eines jeden Geschäftspartners.

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 des AIF eine große Rolle.

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

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

Währungskursänderungsrisiko

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

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

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

sicherungskosten für das Immobilienvermögen sind im Stresstest enthalten.

Kursänderungsrisiko (Wertpapiere, Aktien, Derivate etc.)

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

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

Objektwertänderungsrisiko

Originäres Objektwertrisiko

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

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

Operationelles Risiko

Die Commerz Real und die Kapitalverwaltungsgesellschaften 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.

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in folgenden Bereichen:

IT

Gemäß Punkt 4.1.3.d der KAMaRisk zählen die operationellen Risiken im Regelfall zu den wesentlichen Risikoarten.



Kapitalverwaltungsgesellschaften sind von IT-Risiken in besonderem Maße betroffen, da die Folgen eines Ausfalls von IT-Systemen massive Auswirkungen haben, insbesondere da die Preisermittlung, der Vertrieb und die Abwicklung intensiv durch IT unterstützt werden. Dem Risiko eines IT-Ausfalls wird durch redundante Auslegung der Systeme und Datenhaltung, ein Notfallrechenzentrum sowie ein entsprechendes Notfallkonzept Rechnung getragen.

Die Sicherheitsmechanismen werden einem jährlichen Notfalltest unterzogen.

Personal

Für die KVG sind insbesondere Schäden von Bedeutung, welche beispielsweise infolge fehlender Qualifikationen und Versagen/Schlechtleistung, nicht ausreichender Kontrolle oder aufgrund von Überlastung durch Mehrfachaufgaben entstehen können. Schäden aus kriminellen oder nicht autorisierten Handlungen, unzureichenden Vertriebsaktivitäten, Missmanagement sowie aus Personalfuktuation werden ebenfalls unter dieser Position erfasst. In diesem Zusammenhang wird die dargestellte Risikosituation im Rahmen der quartalsweisen Beurteilung analysiert, auf Grundlage welcher erkannte Schwachstellen beseitigt werden.

Organisation/Prozesse

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

Externe Ereignisse/Rechtsrisiken

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

Geschäftsrisiko

Marktrisiko/geschäftliche Rahmenbedingungen

Marktrisiken sind sowohl für die Gesellschaften als auch die Anteilseigner von hoher Bedeutung und werden als wesentlich eingestuft. So können neue Rahmenbedingungen für Immobilienfonds, veränderte Meinungen über die Asset-Klasse Immobilien bzw. Änderungen der Kunden in Bezug auf einen Anteilserwerb massive Auswirkungen sowohl 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 Mit-

arbeit 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 erfolgen, welche Auswirkungen auf die Liquidierbarkeit von Anlagen in Offene Immobilienfonds haben.

Liquiditätsrisiken werden in dem AIF intensiv überwacht und gesteuert. Die Messung erfolgt insbesondere durch das Fondscontrolling, welches wöchentlich einen Liquiditätsforecast unter Einbeziehung von Mittelzu- und -abfluss auf Anlegenseite, 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.



Anlegerstruktur

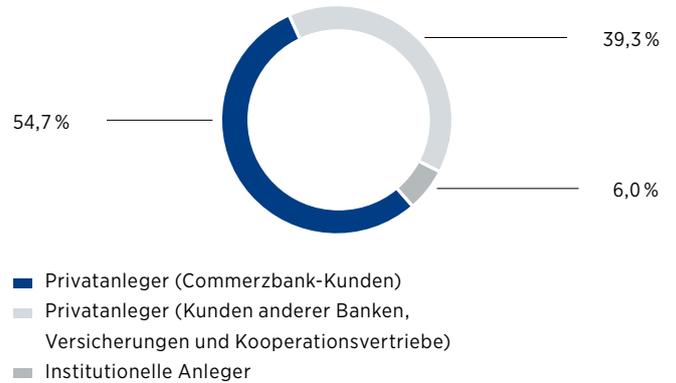
hausInvest ist vor allem ein Fonds für Privatanleger. Als Ausdruck der sicherheitsorientierten Anlagestrategie hat unser Fondsmanagement institutionelle Anleger, die mitunter bei

94%

Privatanleger

ihrer Geldanlage weniger langfristig orientiert sind als der typische Privatanleger, von vornherein auf eine Quote von maximal 10 Prozent des Fondsvermögens beschränkt. *hausInvest* hat sich demnach vor allem bei Privatanlegern als Basisinvestment etabliert. 94 Prozent der in den Fonds eingebrachten Gelder werden von Privatpersonen gehalten. Der überwiegende Teil von diesen hat jeweils Anlagebeträge von maximal 100.000 Euro in den Fonds investiert. Damit ist das Fondsvermögen auch hinsichtlich seiner Anlegerstruktur breit gestreut. Das erleichtert die Planbarkeit, um eine adäquate Liquiditätsquote vorzuhalten.

Anlegerstruktur *hausInvest*¹



¹ Bezieht sich auf 100 % des Fondsvermögens per 31. März 2018. Aufgrund veränderter Datenbasis sind die Zahlen mit dem Vorjahr nicht vergleichbar.



Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. April 2017 bis 31. März 2018

in €

I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		12.260.795.131,26
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-179.763.367,16
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹	-176.389.023,35	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²	-3.374.343,81	
2. Zwischenausschüttung ³		-168.187.786,92
3. Zur Verfügung gestellte Steuerliquidität ⁴		-40.895.094,35
4. Mittelzufluss / -abfluss (netto) ⁵		1.064.714.871,22
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	1.385.650.433,24	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	-320.935.562,02	
5. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		-47.503.308,26
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁶		-1.444.547,48
a) bei Immobilien	1.503.425,82	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-2.947.973,30	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁷		309.537.285,62
davon nicht realisierte Gewinne des Geschäftsjahres	129.117.908,96	
davon nicht realisierte Verluste des Geschäftsjahres	-146.266.386,22	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		13.197.253.183,94

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Fußnoten zur Entwicklung des Fondsvermögens

- Zu 1 Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der Verwendungsrechnung die Gesamtausschüttung).
- Zu 2 Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilsaus- und -rückgaben zwischen 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 **Zwischenausschüttung** betrifft die Zwischen-ausschüttung vom 15. September 2017 in Höhe von 0,55 Euro pro Anteil.

- Zu 4 Aufgrund der **steuerlichen Thesaurierung** zum 31. Dezember 2017 wurde allen Anlegern über die depotführenden Institute eine Steuerliquidität über 0,13 Euro je Anteil für Zwecke des Kapitalertragsteuerabzugs zur Verfügung gestellt.
- Zu 5 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 6 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 7 Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** sowie die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.



Vermögensübersicht zum 31. März 2018

in €

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
I. Immobilien	6.824.915.931,71	51,71	2.080.996.125,90
1. Bebaute Grundstücke	6.157.202.717,42	46,66	1.810.013.717,42
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	667.713.214,29	5,06	270.982.408,48
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.008.277.925,95	15,22	649.131.307,99
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.798.215.518,61	13,63	649.131.307,99
2. Minderheitsbeteiligungen	210.062.407,34	1,59	0,00
III. Liquiditätsanlagen / Bankguthaben	3.730.181.435,18	28,26	99.392.108,51
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	1.704.081.131,44	12,91	956.008.652,59
Summe der Vermögensgegenstände	14.267.456.424,28	108,11	3.785.528.194,99
V. Verbindlichkeiten	706.247.987,87	5,35	213.802.645,13
VI. Rückstellungen	363.955.252,47	2,76	76.219.973,32
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.070.203.240,34	8,11	290.022.618,45
Fondsvermögen	13.197.253.183,94	100,00	3.495.505.576,54

Stand: 31. März 2018.

Umlaufende Anteile (Stück) 319.702.292,760
Anteilwert (Euro) 41,28

Devisenkurse per 28. März 2018 in Euro

Amerikanischer Dollar (USD) 1 Euro = 1,23995 USD
 Britisches Pfund (GBP) 1 Euro = 0,87480 GBP
 Kanadischer Dollar (CAD) 1 Euro = 1,59975 CAD
 Australischer Dollar (AUD) 1 Euro = 1,61790 AUD
 Japanische Yen (JPY) 1 Euro = 130,79615 JPY
 Polnische Słoty (PLN) 1 Euro = 4,21360 PLN
 Schwedische Kronen (SEK) 1 Euro = 10,26175 SEK
 Singapur Dollar (SGD) 1 Euro = 1,62275 SGD
 Südkoreanischer Won (KRW) 1 Euro = 1.327,80050 KRW
 Tschechische Kronen (CZK) 1 Euro = 25,47100 CZK
 Türkische Lira (TRY) 1 Euro = 4,95410 TRY

Vermögensaufstellung zum 31. März 2018

in €

I. Immobilien	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Geschäftsgrundstücke	6.157.202.717,42	46,66	1.810.013.717,42	4.635.483.717,42
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	667.713.214,29	5,06	270.982.408,48	318.882.408,48
Gesamt	6.824.915.931,71	51,71	2.080.996.125,90	4.954.366.125,90

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 24 bis 73 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	1.798.215.518,61	13,63	649.131.307,99	1.400.042.767,85
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	3.187.167.244,87	24,15	1.890.371.877,61	2.846.381.490,08
Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Absatz 3 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00
Bankguthaben / Liquiditätsreserve	303.915.936,99	2,30	114.249.603,85	270.945.286,28
Sonstige Forderungen	123.876.229,07	0,94	75.998.401,33	95.705.741,50
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	- 561.211.415,79	- 4,25	- 541.111.415,79	- 561.211.415,79
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	- 1.110.143.618,24	- 8,41	- 774.043.427,24	- 1.110.143.618,24
Sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen	- 145.388.858,29	- 1,10	- 116.333.731,77	- 141.634.715,98
2. Minderheitsbeteiligungen	210.062.407,34	1,59	0,00	84.111.445,10
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	232.662.500,00	1,76	0,00	107.750.000,00
Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Absatz 3 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00
Bankguthaben / Liquiditätsreserve	5.993.277,52	0,05	0,00	4.126.592,60
Sonstige Forderungen	2.452.263,68	0,02	0,00	1.622.129,81
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	- 26.000.000,00	- 0,20	0,00	- 26.000.000,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen	- 5.045.633,86	- 0,04	0,00	- 3.387.277,31
Gesamt	2.008.277.925,95	15,22	649.131.307,99	1.484.154.212,95

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	24.748.513,95	0,19	24.748.513,95	24.748.513,95
2. Termingeldanlagen	3.326.216.746,76	25,20	3.716.746,76	3.716.746,76
Restlaufzeit bis 3 Monate	783.716.746,77	5,94	2.586.846,33	3.716.746,77
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	553.000.000,00	4,19	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	1.512.500.000,00	11,46	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	477.000.000,00	3,61	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	378.294.873,27	2,87	70.926.847,80	146.387.618,69
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	921.301,20	0,01	0,00	0,00
Gesamt	3.730.181.435,18	28,26	99.392.108,51	174.852.879,40

Stand: 31. März 2018.



IV. Sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	127.432.395,65	0,97	52.283.872,71	100.551.837,28
aus Mieten und Umlagen	26.174.434,61	0,20	8.096.398,38	19.416.960,25
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	99.747.803,77	0,76	42.959.644,45	79.660.214,86
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	1.510.157,27	0,01	1.227.829,88	1.474.662,17
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	1.130.708.963,64	8,57	794.608.772,64	1.130.708.963,64
3. Zinsansprüche	684.389,27	0,01	459.212,39	641.798,99
aus Tagesgeldanlagen	854,33	0,00	854,33	854,33
aus Termingeldanlagen	48.041,98	0,00	5.451,70	5.451,70
aus Gesellschafterdarlehen	635.492,96	0,00	452.906,36	635.492,96
4. Anschaffungsnebenkosten	94.989.339,66	0,72	29.588.331,33	36.538.600,82
bei Immobilien	76.857.702,85	0,58	13.650.296,82	20.225.225,36
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	18.131.636,81	0,14	15.938.034,51	16.313.375,46
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	152.623.000,00	1,16	0,00	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	11.316.930,31	0,09	8.152.802,90	11.316.930,31
Forderungen aus Umsatzsteuer	10.545.255,49	0,08	8.152.802,90	10.545.255,49
Forderungen aus sonstigen laufenden Steuern	771.674,82	0,01	0,00	771.674,82
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	18.913.458,78	0,14	0,00	0,00
8. Geleistete Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	16.960.000,00	0,13	0,00	0,00
9. Andere sonstige Vermögensgegenstände	150.452.654,13	1,14	70.915.660,58	119.416.539,85
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	35.692.890,69	0,27	27.965.547,17	35.081.118,03
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	32.008.013,09	0,24	0,00	19.118.154,54
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	11.061.256,48	0,08	11.061.256,48	11.061.256,48
Forderungen aus Kauf / Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	10.156.432,56	0,08	6.467.599,50	9.956.432,56
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	9.889.098,79	0,07	0,00	9.889.098,79
Forderungen aus Mittelzuflüssen	9.681.970,88	0,07	0,00	0,00
Forderungen aus geleisteten Anzahlungen	3.000.000,00	0,02	0,00	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	2.973.798,20	0,02	0,00	145.622,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.478.951,96	0,02	0,00	1.253.844,46
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	248.693,08	0,00	248.693,08	248.693,08
Sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	63.063,40	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Forderungen	33.198.485,00	0,25	25.172.564,35	32.662.319,00
Gesamt	1.704.081.131,44	12,91	956.008.652,55	1.399.174.670,89

V. Verbindlichkeiten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. aus Krediten	273.576.447,98	2,07	99.325.560,13	263.576.447,98
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	174.250.887,85	1,32	0,00	164.250.887,85
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	14.465.347,41	0,11	2.023.528,04	3.670.742,06
Erwerb und Bauvorhaben	12.171.791,64	0,09	2.012.833,40	3.118.356,44
Sicherheitseinbehalte	2.293.555,77	0,02	10.694,64	552.385,62

Stand: 31. März 2018.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2018

V. Verbindlichkeiten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	206.177.288,32	1,56	108.518.469,80	180.840.392,38
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	74.453.003,32	0,56	50.272.250,18	70.443.161,21
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	101.221.019,83	0,77	42.318.575,15	81.735.487,49
Kautionen	30.390.571,33	0,23	15.905.418,12	28.549.049,84
Lieferungen und Leistungen	112.693,84	0,00	22.226,35	112.693,84
4. aus schwebenden Geschäften	147.366.243,22	1,12	0,00	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	484.887,09	0,00	916.087,09	484.887,09
aus Umsatzsteuer	484.887,09	0,00	916.087,09	484.887,09
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	32.844.988,91	0,25	0,00	0,00
7. Erhaltene Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	2.010.000,00	0,02	0,00	0,00
8. gegenüber der CRI mbH	12.419.509,57	0,09	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	10.732.543,46	0,08	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	1.509.982,26	0,01	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	176.983,85	0,00	0,00	0,00
9. Andere Verbindlichkeiten	16.903.275,37	0,13	3.019.000,03	10.269.963,21
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	2.552.445,85	0,02	2.552.445,85	2.552.445,85
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	2.208.900,00	0,02	0,00	2.208.900,00
aus Mittelrückflüssen	1.828.254,70	0,01	0,00	0,00
aus Ertragsscheineinlösungspflicht	921.301,20	0,01	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	502.665,47	0,00	24.907,03	502.665,47
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	468.888,21	0,00	0,00	0,00
aus Verwahrstellengebühr	235.597,87	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Verbindlichkeiten	8.185.222,07	0,06	441.647,15	5.005.951,89
Gesamt	706.247.987,87	5,35	213.802.645,09	458.842.432,72

VI. Rückstellungen	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. für Herstellungskosten	30.926.438,73	0,23	711.648,41	6.967.067,71
2. für Instandhaltungskosten	30.721.176,36	0,23	11.738.721,13	19.295.560,39
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	30.485.690,74	0,23	20.817.840,03	28.073.729,59
4. für Steuern	198.602.797,28	1,50	14.582.167,63	191.218.915,08
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	97.064.846,23	0,74	0,00	94.976.934,19
Laufende Steuern	67.462.055,19	0,51	14.195.729,77	62.391.219,87
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	34.075.895,86	0,26	386.437,86	33.850.761,02
5. für Sonstiges	73.219.149,36	0,55	28.369.596,12	55.424.540,83
Vermarktungskosten	13.842.785,10	0,10	11.237.238,99	13.785.180,56
Abstandszahlungen an Mieter	7.580.322,49	0,06	148.605,39	6.997.619,06
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	5.029.009,14	0,04	825.800,10	3.939.880,03
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien / Immobilien-Gesellschaften	1.602.712,91	0,01	213.776,58	824.377,15
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	680.000,00	0,01	0,00	0,00
Instandsetzungsrücklagen	151.246,42	0,00	0,00	151.246,42
Andere sonstige Rückstellungen	44.333.073,30	0,34	15.944.175,06	29.726.237,61
Gesamt	363.955.252,47	2,76	76.219.973,32	300.979.813,60

Stand: 31. März 2018.



Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2017 / 2018 um 936,46 Millionen Euro beziehungsweise 7,64 Prozent auf 13.197,25 Millionen Euro. Per Saldo wurden 25.720.587,183 Anteile ausgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 1.064,71 Millionen Euro zu. Am 19. Juni 2017 erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 in Höhe von 179,76 Millionen Euro beziehungsweise 0,60 Euro pro Anteil. Darüber hinaus erfolgte am 15. September 2017 eine Zwischenausschüttung für das laufende Geschäftsjahr 2017/2018 in Höhe von 168,19 Millionen Euro beziehungsweise 0,55 Euro pro Anteil. Des Weiteren wurde am 2. Januar 2018 in Höhe von 40,90 Millionen Euro beziehungsweise 0,13 Euro pro Anteil die Steuerliquidität aufgrund der steuerlichen The-saurierung zum 31. Dezember 2017 für Zwecke des Kapitaler-tragsteuerabzugs zur Verfügung gestellt.

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Ankäufe mit Übergang Nutzen Lasten	
Forum City Mülheim, Mülheim an der Ruhr, Deutschland	27.07.2017
niu Coin, Frankfurt am Main, Deutschland	05.12.2017
Star Inn Hotel & Suites Premium, Heidelberg, Deutschland	14.06.2017
NH Mannheim, Mannheim, Deutschland	21.12.2017
niu Square, Mannheim, Deutschland	08.02.2018
Dexter Station, Seattle, USA	19.05.2017
Alohilani Resort Waikiki Beach, Honolulu, USA	21.04.2017
The Everly, Los Angeles, USA	10.08.2017
Kimpton Hotel Monaco, Philadelphia, USA	01.03.2018
Verkäufe mit Übergang Nutzen Lasten	
Motel One am Spittelmarkt, Berlin, Deutschland	12.09.2017
Goldenes Haus, Frankfurt am Main, Deutschland	05.01.2018
Arcotec, Neu-Isenburg, Deutschland	23.02.2018
Japan Center, Frankfurt am Main, Deutschland	01.03.2018
Machtlfinger Höfe, München, Deutschland	13.12.2017
Palatin, Puteaux, Frankreich	20.12.2017
Blaak 31, Rotterdam, Niederlande	22.06.2017
Ten-Thirty, Amstelveen, Niederlande	20.09.2017
Arena Toren B, Amsterdam-Zuidost, Niederlande	28.09.2017
Malmö Plaza, Malmö, Schweden	26.06.2017
50 % von Metropole Zlicín, Prag, Tschechien	23.10.2017
Commercial Mall Hakata, Fukuoka, Japan	17.08.2017

Nähere Angaben zu den Käufen und Verkäufen befinden sich auf den Seiten 16 - 19.

I. Immobilien

Das Immobilienvermögen umfasst zum 31. März 2018 66 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 2017 um insgesamt 375,18 Millionen Euro beziehungsweise 5,21 Prozent auf 6.824,92 Millionen Euro gesunken. Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 24 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 2018 über 36 als Mehrheitsbeteiligungen und zwei als Minderheitsbeteiligungen gehaltene Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt 31 Liegenschaften halten. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 75-81 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 24 - 73 enthalten.

III. Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsquote gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 KAGB beträgt 28,14 Prozent des Fondsvermögens und liegt somit über der gesetzlichen Mindestliquidität von 5 Prozent. Die Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 626,27 Millionen Euro für Mittel zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe und Bauvorhaben sowie Umstrukturierungen gebunden. Daneben sind 107,27 Millionen Euro für Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate sowie zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung 76,98 Millionen Euro reserviert. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel von insgesamt 95,91 Millionen Euro benötigt. Die freie Liquidität beträgt 21,27 Prozent des Fondsvermögens.

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

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

Zu Nr. 9 Andere sonstige Vermögensgegenstände: Die Forderungen aus Mittelzuflüssen betreffen Anteilscheinverkäufe vom 28. und 29. März 2018.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 11,06 Millionen Euro betreffen die Weiterbelastung von Bau- und Baunebenkosten an unseren Joint Venture Partner White City Acquisitions Ltd, London, aus der Erweiterung der Immobilie Westfield, London.

V. Verbindlichkeiten

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

Zu Nr. 9 Andere Verbindlichkeiten: Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 28. und 29. März 2018.

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 2018 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.

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2017 bis 31. März 2018

	in €	
	Insgesamt	davon in Fremdwährung
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	358.780.094,31	116.787.041,66
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	26.186.398,97	3.566.064,00
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	261.272,52	0,00
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	- 2.559.867,88	71.695,81
5. Sonstige Erträge	68.757.317,29	32.231.951,71
Summe der Erträge	451.425.215,21	152.656.753,18
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	143.093.507,69	41.385.073,98
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	820.187,04	820.187,04
3. Steuern	42.545.241,61	23.846.972,57
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen	15.051.975,09	7.617.788,51
5. Verwaltungsvergütung	127.846.048,11	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	2.738.462,35	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	931.628,44	0,00
8. Kosten der externen Bewerter	2.052.461,08	278.934,65
Summe der Aufwendungen	335.079.511,41	73.948.956,75
III. Ordentlicher Nettoertrag	116.345.703,80	78.707.796,43
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	422.525.067,96	0,00
2. Realisierte Verluste	- 259.688.317,13	- 158.832.425,01
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	162.836.750,83	- 158.832.425,01
V. Ertragsausgleich¹	47.503.308,26	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	326.685.762,89	- 80.124.628,58
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres	- 17.148.477,26	- 11.232.745,71
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	129.117.908,96	44.510.985,36
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	- 146.266.386,22	- 55.743.731,07
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	- 17.148.477,26	- 11.232.745,71
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	309.537.285,62	- 91.357.374,30

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 2017 bis 31. März 2018

in €

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien		
1.1. Mieterträge	409.511.778,90	107.715.980,11
1.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	- 70.099.321,00	- 7.321.335,00
1.3. Sonstige Mieterträge	19.367.636,41	16.392.396,55
Sonderertrage aus dem Einkaufszentrum Westfield	13.986.262,75	13.986.262,75
Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende	3.967.505,53	1.515.366,44
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	1.274.546,50	756.665,15
Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen	134.891,11	134.102,21
Erträge aus Kostenbeteiligungen	4.430,52	0,00
Gesamt	358.780.094,31	116.787.041,66
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
2.1. Ausschuttungen von Personengesellschaften	18.923.545,72	2.204.854,16
2.2. Ausschuttungen von Kapitalgesellschaften	7.262.853,25	1.361.209,84
Gesamt	26.186.398,97	3.566.064,00
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	261.272,52	0,00
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)		
4.1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	- 2.393.833,63	37.420,39
Zinsen aus Termingeldanlagen	- 1.593.721,45	14.015,83
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	23.404,57	23.404,57
Sonstige Zinserträge	- 823.516,75	- 0,01
4.2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland	- 166.034,25	34.275,42
Zinsen aus Termingeldanlagen	- 867.028,81	19.547,35
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	11.402,05	11.402,05
Sonstige Zinserträge	689.592,51	3.326,02
Gesamt	- 2.559.867,88	71.695,81
5. Sonstige Erträge		
5.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	38.656.717,70	25.214.484,70
5.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	14.186.926,94	5.312.162,26
5.3. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	7.994.030,93	149.379,03
5.4. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	1.429.312,37	150.426,72
5.5. Erträge aus Eigenkapitaluberlassung an Immobilien-Gesellschaften	1.024.685,59	0,00
5.6. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	973.047,14	3.765,81
5.7. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG bzw. ausl. Pendant	41.644,93	0,00
5.8. Andere sonstige Erträge	4.450.951,69	1.401.733,19
Gesamt	68.757.317,29	32.231.951,71
Summe der Erträge	451.425.215,21	152.656.753,18

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2017 bis 31. März 2018

	in €	
	Insgesamt	davon in Fremdwährung
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten		
1.1. Betriebskosten	24.989.678,50	9.671.746,21
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	25.628.968,77	9.382.110,90
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	- 1.447.731,76	- 13.689,60
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	808.441,49	303.324,91
1.2. Instandhaltungskosten	60.220.638,62	18.043.985,10
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	8.039.385,55	5.254.781,05
Aufwendungen für die Fremdverwaltung	8.029.787,51	5.252.796,42
Sonstige Verwaltungsaufwendungen	9.598,04	1.984,63
1.4. Sonstige Kosten	49.843.805,02	8.414.561,62
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	33.589.216,80	2.832.028,22
Werbe-, Promotions- und Marketingkosten	4.590.559,58	2.898.289,11
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen	1.781.285,02	18.236,95
Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung	1.478.882,41	510.298,34
Aufwendungen für steuerliche Buchhalter / Steuerberater	1.497.319,82	569.635,04
Aufwendungen für Versicherungsschäden	1.285.678,11	4.058,60
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	1.035.472,10	22.166,28
Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	269.544,80	10.447,49
Aufwendungen für angemietete Parkplätze	167.796,81	0,00
Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (§ 15a UStG / ausl. Pendant)	131.728,98	0,00
Andere sonstige Kosten	4.016.320,59	1.549.401,59
Gesamt	143.093.507,69	41.385.073,98
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	820.187,04	820.187,04
3. Steuern	42.545.241,61	23.846.972,57
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		
4.1. Darlehenszinsen	11.827.364,09	7.612.855,28
4.2. Sonstige Darlehenskosten	3.218.865,73	0,00
4.3. Sonstige Zinsaufwendungen	5.745,27	4.933,23
Gesamt	15.051.975,09	7.617.788,51
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens		
5.1. Verwaltungsvergütung	127.846.048,11	0,00
5.2. Verwahrstellenvergütung	2.738.462,35	0,00
5.3. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	931.628,44	0,00
Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung der Berichte und Anlegerschreiben	413.140,70	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	518.487,74	0,00
5.4. Kosten der externen Bewerter	2.052.461,08	278.934,65
Gesamt	133.568.599,98	278.934,65
Summe der Aufwendungen	335.079.511,41	73.948.956,75
III. Ordentlicher Nettoertrag	116.345.703,80	78.707.796,43



Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2017 bis 31. März 2018

in €

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	422.525.067,96	0,00
1.1. aus Immobilien	178.279.814,49	0,00
1.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	70.141.804,74	0,00
1.3. aus Devisentermingeschäften	174.103.448,73	0,00
1.4. Sonstiges	0,00	0,00
2. Realisierte Verluste	- 259.688.317,13	- 158.832.425,01
2.1. aus Immobilien	- 198.080.250,40	- 145.970.727,22
2.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
2.3. aus Devisentermingeschäften	- 48.746.368,94	0,00
2.4. Sonstiges	- 12.861.697,79	- 12.861.697,79
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	162.836.750,83	- 158.832.425,01
V. Ertragsausgleich¹		
Einkauf in die Erträge und Aufwendungen des laufenden Geschäftsjahres	6.317.707,84	
Einkauf in den Gewinnvortrag	41.185.600,42	
Summe Ertragsausgleich	47.503.308,26	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	326.685.762,89	- 80.124.628,58
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres		
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	129.117.908,96	44.510.985,36
bei Immobilien	90.025.392,22	12.017.604,07
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	26.389.377,92	32.463.417,92
bei Devisentermingeschäften	7.782.666,97	0,00
Sonstiges	4.890.508,48	0,00
Währungskursveränderungen	29.963,37	29.963,37
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	- 146.266.386,22	- 55.743.731,07
bei Immobilien	49.392.904,17	97.835.329,12
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	- 30.735.067,56	- 14.280.892,87
bei Devisentermingeschäften	- 24.206.870,14	0,00
Sonstiges	6.279.594,54	7.698.779,91
Währungskursveränderungen	- 146.996.947,23	- 146.996.947,23
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	- 17.148.477,26	- 11.232.745,71
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	309.537.285,62	- 91.357.374,30

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 39,87 Millionen Euro und die seit 1. Januar 2018 anfallenden inländischen Ertragssteuern in Höhe von 2,68 Millionen Euro (vgl. Seite 141: Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018).

5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt eine ihr vertraglich zustehende Vergütung in Höhe von 127,85 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 29,24 Millionen Euro oder 0,23 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens für die Veräußerung von Immobilien (11,35 Millionen Euro) und für den Erwerb sowie die Baubetreuung von Immobilien (17,89 Millionen Euro) von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Rechnung gestellt.

5.2. Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstellenvergütung von 2,74 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 Wertchwankungen 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 aufgelaufenen 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 im Geschäftsjahr setzten sich wie folgt zusammen:

in €

Realisierte Gewinne aus DTG	174.103.448,73	
Realisierte Verluste aus DTG	- 48.746.368,94	
Realisiertes Ergebnis der im Geschäftsjahr geschlossenen und fälligen DTG		125.357.079,79
Ausbuchung nicht realisierter Gewinne der Vorjahre aus DTG	- 10.604.392,55	
Ausbuchung nicht realisierter Verluste der Vorjahre aus DTG	8.111.719,51	
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)		- 2.492.673,04
Ergebnis des Geschäftsjahres aus in diesem Zeitraum geschlossenen und fälligen DTG		122.864.406,75
Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne für offene DTG zum Stichtag	18.387.059,52	
Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste für offene DTG zum Stichtag	- 32.318.589,65	
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres für die noch offenen DTG		- 13.931.530,13
Ergebnis aus Devisentermingeschäften im Geschäftsjahr		108.932.876,62
Währungskursveränderungen laut Ertrags- und Aufwandsrechnung		- 146.966.983,86
Währungskursveränderungen in realisierten Gewinnen / Verlusten abzüglich Währungskursveränderungen in der Ausbuchung nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre		- 8.007.599,48
Ergebnis aus Währungskursveränderungen sowie Devisentermingeschäften im Geschäftsjahr		- 46.041.706,72

Ausschüttung

Erneut solide Ausschüttung

Für das abgelaufene Geschäftsjahr liegt der Gesamtausschüttungsbetrag je *hausInvest*-Anteil bei 0,95 Euro. Die Ausschüttungshöhe liegt damit erneut auf einem soliden Niveau.



Ein schneller Blick auf das Geschäftsjahr:
Alle Fakten in unserem *hausInvest*-Video.

jahresbericht2018.hausinvest.de/
kompakt

Die Gesamtausschüttung an die Anleger beläuft sich insgesamt auf 304,99 Millionen Euro. Die Endausschüttung erfolgt am 18. Juni 2018 in Höhe von 0,30 Euro pro Anteil.

Zum Jahresende 2017 wurde die Dienstleistung der Depotführung der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH in Wiesbaden an die FIL Fondsbank GmbH (FFB) mit Sitz in Kronberg im Taunus übertragen. Für das übertragene und von der FFB ab 1. Januar 2018 geführte *hausInvest*-Depot erfolgt die Wiederanlage des Ausschüttungsbetrages in neue *hausInvest*-Anteile weiterhin automatisch und kostenfrei.

Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag bis zum 31. Dezember 2017 erfolgt gemäß § 7 InvStG 2004 über die depotführende Stelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungsverpflichtete.

Für die Ermittlung der investmentsteuerlichen Besteuerungsgrundlagen zum 31. Dezember 2017 liegt eine Bescheinigung nach § 5 InvStG vor (vgl. Seite 140). Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag für Ausschüttungen erfolgt ab dem 1. Januar 2018 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 2017 – 31. März 2018

	insgesamt in €	€ je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar	949.083.814,76	2,969¹
1. Vortrag aus dem Vorjahr	556.762.177,02	1,742 ¹
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	326.685.762,89	1,022 ¹
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	65.635.874,85	0,205 ¹
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-644.090.245,66	-2,015¹
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	-3.197.022,93	-0,010 ¹
2. Der Wiederanlage zugeführt	-434.018.126,27	-1,358 ¹
3. Vortrag auf neue Rechnung	-206.875.096,46	-0,647 ¹
III. Gesamtausschüttung	304.993.569,10	0,954¹
1. Zwischenausschüttung vom 15.09.2017	168.187.786,92	0,550 ²
2. Zur Verfügung gestellte Steuerliquidität am 02.01.2018	40.895.094,35	0,130 ³
3. Endausschüttung	95.910.687,83	0,300 ¹

¹ Bezogen auf den Anteilumlauf vom 31. März 2018.

² Bezogen auf den Anteilumlauf vom 15. September 2017.

³ Bezogen auf den Anteilumlauf vom 31. Dezember 2017 / 02. Januar 2018.

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

Am 15. September 2017 haben Anleger erstmalig eine Zwischenausschüttung in Höhe von 0,55 Euro pro Anteil erhalten. Diese Ausschüttung war für Anleger, die ihre Anteile im Privatvermögen halten, zu 100 Prozent einkommensteuerfrei. In der Regel schüttet *hausInvest* seine Erträge jährlich im Juni aus. Die Zwischenausschüttung im September wurde genutzt, um den Anlegern insbesondere realisierte Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien mit einer Haltedauer von mehr als 10 Jahren auszuschütten.

Am 2. Januar 2018 wurde die Steuerliquidität in Höhe von 0,13 Euro pro Anteil aufgrund der steuerlichen Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 für Zwecke des Kapitalertragsteuerabzugs zur Verfügung gestellt.

Ausschüttungstermin für die Endausschüttung von 0,30 Euro pro Anteil ist der 18. Juni 2018.



Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert / Umlaufende Anteile

Zum Ende des Geschäftsjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 319.702.292,760 Anteile bei einem Wert je Anteil von 41,28 Euro.

Bewertungsverfahren

Die Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV werden auf den Seiten 112 – 115 dargestellt.

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure beträgt zum Stichtag 3.444.073.078,16 Euro.

Die Vertragspartner der Derivategeschäfte zum Stichtag 31. März 2018 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
- SEB AG, Frankfurt am Main
- Unicredit Bank AG, München

Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten: 2.010.000,00 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 Fondsvermögens

Die Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens werden auf der Seite 96 dargestellt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Die Erläuterungen zur Vermögensaufstellung werden auf der Seite 101 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 106 – 107 dargestellt.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote (oder TER – Total Expense Ratio) drückt die vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten sowie Zahlungen für die Fondsverwaltungsvergütung, die Verwahrstellenvergütung, die Prüfungs-, Veröffentlichungs- und die Sachverständigenkosten (ohne Transaktionen) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus. Die Gesamtkostenquote beträgt 1,05 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens.

Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen belastet.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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

Eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. Transaktionsabhängige Vergütung) fiel in Höhe von 0,23 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (vgl. Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung unter Aufwendungen Punkt 5.1) an.

Transaktionskosten fielen im Geschäftsjahr für den Erwerb, die Baubetreuung und den Verkauf von Immobilien beziehungsweise Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften an.



Sie betragen 80,39 Millionen Euro und damit 0,63 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 2017

Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH gezahlten Mitarbeitervergütung (exkl. Geschäftsleitung ¹)	in €	4.210.295
davon feste Vergütung	in €	3.832.810
davon variable Vergütung	in €	377.485
Zahl der Mitarbeiter der KVG (Stand Dez. 2017)		66
Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH gezahlten Vergütung an Risk Taker	in €	523.374
davon Geschäftsleiter ¹	in €	k.A.
davon andere Risk Taker	in €	523.374

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. Februar 2018. Es handelt sich hierbei um eine geänderte Fassung, die insbesondere den ab dem 1. Januar 2018 geltenden Änderungen des Investmentsteuergesetzes zur Reform der Investmentbesteuerung 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:
1,32 (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.

Zwischenausschüttung

Am 15. September 2017 haben Anleger erstmalig eine Zwischenausschüttung in Höhe von 0,55 Euro pro Anteil erhalten. Diese Ausschüttung war für Anleger, die ihre Anteile im Privatvermögen halten, zu 100 Prozent einkommensteuerfrei. In der Regel schüttet *hausInvest* seine Erträge jährlich im Juni aus. Die Zwischenausschüttung im September wurde genutzt, um den Anlegern insbesondere realisierte Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien mit einer Haltedauer von mehr als 10 Jahren auszuschütten.

Thesaurierung zum 31. Dezember 2017

Bedingt durch die Reform des Investmentsteuergesetzes (InvStG 2018) musste gemäß § 56 Abs. 1 Satz 3 InvStG 2018 ein Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 für steuerliche Zwecke gebildet werden. Die bis dahin aufgelaufenen Erträge sind gemäß § 56 Abs. 7 Satz 1 InvStG 2018 zu thesaurieren. Die entsprechenden Werte der Thesaurierung können den steuerlichen Hinweisen (ab Seite 117) entnommen werden.

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.

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

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

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

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

2. Ankaufsbewertungen

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

3. Regelbewertungen

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

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

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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



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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

Investmentanteile

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

Geldmarktinstrumente

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

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

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

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 aufgrund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn berücksichtigt. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, erfolgt kein darüber hinausgehender 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 aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt.

Wiesbaden, im Juni 2018

Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)

Johannes Anschott

Sandra Scholz

Dirk Schuster

Roland Holschuh MRICS



Vermerk des Abschlussprüfers

An die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens *hausInvest* für das Geschäftsjahr vom 1. April 2017 bis 31. März 2018 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nach-

weise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2017 bis 31. März 2018 den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 4. Juni 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Eva Handrick
Wirtschaftsprüfer

ppa. Heiko Sundermann
Wirtschaftsprüfer



Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften¹

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig² sind. Dem ausländischen Anleger³ empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Darstellung der Rechtslage bis zum 31. Dezember 2017

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Gegebenenfalls kann es jedoch zu einer definitiven Belastung von einer Kapitalertragsteuer in Höhe von 15 Prozent auf deutsche Dividenden und deutsche eigenkapitalähnliche Genussscheine kommen, wenn bestimmte Vorgaben des Einkommensteuergesetzes nicht eingehalten werden können. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) beziehungsweise 1.602 Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden beziehungsweise werden.⁴

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug 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. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Besteuerung auf Fondsebene

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

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.

² Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

³ Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

⁴ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

**Einkommen- bzw. körperschaftsteuerliche Behandlung der Zwischenausschüttung zum 15. September 2017** in €

	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen EStG	Für Anteile im Betriebsvermögen KStG
Zwischenausschüttung je Anteil	0,5500	0,5500	0,5500
zzgl. gezahlter deutscher Kapitalertragsteuer inkl. Solidaritätszuschlag sowie gezahlter (abzgl. erstatteter) ausländischer Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
davon			
Steuerfreie ausländische Einkünfte*	0,0000	0,0000**	0,0000
Veräußerungsgewinne von inländischen Immobilien außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist	- 0,4806	0,0000	0,0000
Ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	- 0,0694	- 0,0694	- 0,0694
Steuerpflichtiger Anteil der Zwischenausschüttung	0,0000	0,4806	0,4806
Anrechenbare ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
Anrechenbare fiktive ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000

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

** Hiervon unterliegen 0,00000 Euro je Anteil dem Progressionsvorbehalt, da sie nicht aus Vermietungseinkünften aus EU- / EWR-Staaten stammen. Progressionsvorbehalt bedeutet, dass die steuerfreien Einkünfte bei der Ermittlung des individuellen Steuersatzes, der auf die steuerpflichtigen Einkünfte des jeweiligen Anlegers anzuwenden ist, zu berücksichtigen sind.

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge

in €

Bemessungsgrundlage	0,0000
Kapitalertragsteuer (25%) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0000

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

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

Die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (0,0000 Euro je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl

der am Ausschüttungstag (15. September 2017) 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.

Einkommen- bzw. körperschaftsteuerliche Behandlung der Thesaurierung zum 31. Dezember 2017

in €

	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen EStG	Für Anteile im Betriebsvermögen KStG
Thesaurierung je Anteil	0,5704	0,5704	0,5704
davon			
Steuerfreie ausländische Einkünfte*	- 0,1160	- 0,1160**	- 0,1160
Veräußerungsgewinne von inländischen Immobilien außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtiger Anteil der Thesaurierung	0,4544	0,4544	0,4544
Anrechenbare ausländische Quellensteuer	0,0011	0,0047	0,0047
Anrechenbare fiktive ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000

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

** Hiervon unterliegen 0,0331 Euro je Anteil dem Progressionsvorbehalt, da sie nicht aus Vermietungseinkünften aus EU- / EWR-Staaten stammen. Progressionsvorbehalt bedeutet, dass die steuerfreien Einkünfte bei der Ermittlung des individuellen Steuersatzes, der auf die steuerpflichtigen Einkünfte des jeweiligen Anlegers anzuwenden ist, zu berücksichtigen sind.

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge

in €

Bemessungsgrundlage	0,4544
Kapitalertragsteuer (25%) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,1136

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

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

Die in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (0,4544 Euro je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Thesaurierungs-

tag (31. Dezember 2017) 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.

Hinweis: Aufgrund der Investmentsteuerreform können eventuelle Änderungen der steuerlichen Bemessungsgrundlagen, welche die Zeiträume bis zum 31. Dezember 2017 betreffen, gemäß § 13 Abs. 4a InvStG 2004 nur noch im Bundesanzeiger veröffentlicht werden. Diese Änderungen sind gemäß § 13 Abs. 4b InvStG 2004 von dem Anleger in seiner Steuererklärung anzugeben. Diese Verpflichtung entfällt, wenn die zu Lasten des Anlegers anzusetzenden Änderungsbeträge weniger als 500 Euro betragen. Sollte eine Änderung der steuerlichen Bemessungsgrundlage eintreten, so werden wir darüber auch auf unserer Homepage informieren.



Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

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

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

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

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

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

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

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

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

schuld anrechnen zu lassen. Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertrags-scheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag vorgenommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

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



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

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

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe Seite 119).

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

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

Negative steuerliche Erträge

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

Substanzauskehrungen

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25

Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. 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 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 von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Zum 31. Dezember 2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist nach den oben genannten Regeln grundsätzlich steuerfrei, wenn die Anteile vor dem 1. Januar 2009 erworben worden sind. Andernfalls ist der Gewinn grundsätzlich steuerpflichtig und nach den oben genannten Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.⁵ Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der An-

⁵ Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.



leger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

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

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

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

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

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

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

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

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

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen,

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

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

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz⁶ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 Prozent (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe Seite 120).

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

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Vor dem 1. März 2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei (5 Prozent der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit letztlich doch steuer-

⁶ 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.



pflichtig). Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28. Februar 2013 dem Sondervermögen aus der Direktanlage zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig. Von Einzelunternehmen sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 60 Prozent zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

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

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

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

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

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

Negative steuerliche Erträge

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

Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer beziehungsweise Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei,⁷ soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (so genannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 Prozent zu versteuern.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (ab 1. März 2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer – ggf. erfolgt die getrennte Veröffentlichung erst nachträglich) bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Fonds aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Sondervermögens.

Zum 31. Dezember 2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o.g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

⁷ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.



Zusammenfassende Übersicht für übliche betriebliche Anlegergruppen

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



Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Inländische Anleger					
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 %	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden		materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ausländische Quellensteuer ist bis zum DBA-Höchstsatz anrechenbar oder bei der Ermittlung der Einkünfte abziehbar	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme				
	materielle Besteuerung: Steuerfrei				
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 15 %	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Steuerfrei	materielle Besteuerung: Steuerabzug wirkt definitiv	materielle Besteuerung: Steuerfrei		
Gewerbliche Personengesellschaften	Kapitalertragsteuer: 25 %		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 %	Kapitalertragsteuer: Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 %
	materielle Besteuerung: Auf der Ebene der Personengesellschaften fällt ggf. Gewerbesteuer an. Insoweit kommt es grundsätzlich nicht zu einer Belastung mit Gewerbesteuer auf der Ebene der Mitunternehmer. Für Zwecke der Einkommen- oder Körperschaftsteuer werden die Einkünfte der Personengesellschaft einheitlich und gesondert festgestellt. Die Mitunternehmer haben diese Einkünfte nach den Regeln zu versteuern, die gelten würden, wenn sie unmittelbar an dem Fonds beteiligt wären. Bei Mitunternehmern, die nicht dem Körperschaftsteuergesetz unterliegen, wird die anteilig auf den Mitunternehmer entfallende Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer angerechnet				
Vermögensverwaltende Personengesellschaften	Kapitalertragsteuer: 25 %				Kapitalertragsteuer: Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 %
	materielle Besteuerung: Auf der Ebene der Personengesellschaft fällt keine Gewerbesteuer an. Die Einkünfte aus der Personengesellschaft unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer und ggf. der Gewerbesteuer auf der Anlegerebene, wobei dieselben Besteuerungsfolgen eintreten als hätten die Gesellschafter unmittelbar in den Fonds investiert				



Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Ausländische Anleger	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25%; ggf. Ermäßigung auf DBA-Höchstsatz möglich durch einen Antrag auf Quellensteuererstattung, der beim Bundeszentralamt für Steuern zu stellen ist; soweit keine Quellensteuererstattung erreicht wird, wirkt der Steuerabzug definitiv	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25%; komplette Erstattung bei EU-Pensionskassen möglich	Kapitalertragsteuer: Keine
<p>materielle Besteuerung: Der Anleger wird mit den deutschen Dividenden, den deutschen Mieterträgen und Erträgen aus der Veräußerung deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist beschränkt steuerpflichtig. Ggf. kann die Steuerbelastung in Deutschland auf den für Dividenden geltenden DBA-Höchstsatz begrenzt werden und eine Erstattung des Differenzbetrags über einen beim BZSt einzureichenden Antrag erreicht werden. EU-Pensionskassen können hinsichtlich der deutschen Mieterträge und der Erträge aus der Veräußerung deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist erreichen, dass diese Erträge in Deutschland nicht besteuert werden. Ansonsten richtet sich die materielle Besteuerung nach den Regeln des Sitzstaates des Anlegers</p>					

Ausgeschüttete	Gewinne aus dem Verkauf guter Kapitalforderungen und Termingeschäftsgewinne	Gewinne aus dem Verkauf von Aktien	Gewinne aus dem Verkauf von deutschen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist	Gewinne aus dem Verkauf von ausländischen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist
Inländische Anleger				
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		Kapitalertragsteuer: Keine	
	materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet	materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer auf 60 % der Veräußerungsgewinne, sofern es sich nicht um Gewinne aus dem Verkauf von REIT-Aktien oder aus dem Verkauf niedrig besteuert Kapital-Investmentgesellschaften handelt	materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet	materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Einkommensteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen



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



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

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt beziehungsweise nicht rechtzei-

tig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

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

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-



Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

Solidaritätszuschlag

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

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

Kirchensteuer

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

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

Ausländische Quellensteuer

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

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

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

Ertragsausgleich

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

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf der Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen.

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

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

Zwischengewinnbesteuerung

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

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

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

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend „InvStG“) gelten



nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des InvStG⁸ fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24. Dezember 2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze, nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden.⁹ Alternativ ist auch ein Nachweis der Besteuerungsgrundlagen durch den Anleger möglich. Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben,¹⁰ so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 Prozent der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 Prozent des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt (sog. Pauschalbesteuerung).¹¹ Allerdings kann eine Pauschalbesteuerung durch Nachweise der Anleger vermieden werden. Die Gesellschaft ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften.¹²

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 daher im Auftrag der G20 im Jahr 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er 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 grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

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

⁸ § 22 Abs. 2 InvStG.

⁹ § 5 Abs. 1 InvStG.

¹⁰ § 10 InvStG.

¹¹ § 6 InvStG.

¹² § 18 bzw. § 19 InvStG.



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.

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.

Nach 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 unterliegen deutsche Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sogenannte französische 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie für vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3%-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 Anteilsinhaber 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 beziehungsweise überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Steuerabteilung, Friedrichstraße 25, 65185 Wiesbaden), in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

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

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



Anteilwert, Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn für den Zeitraum vom 1. April 2017 bis 31. März 2018

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktien- gewinn ESTG ¹ in %	Aktien- gewinn KStG ¹ in %	Immobilien- gewinn ^{1, 2} in %	Zwischen- gewinn ¹ in €	EU-Zwischen- gewinn ¹ in €	Aus- schüttung ³ in €
03.04.17	41,71	43,80	2,35	3,19	1,30	0,08	0,08	
04.04.17	41,71	43,80	2,35	3,19	1,30	0,08	0,08	
05.04.17	41,72	43,81	2,35	3,19	1,30	0,08	0,08	
06.04.17	41,72	43,81	2,35	3,19	1,30	0,08	0,08	
07.04.17	41,72	43,81	2,35	3,19	1,31	0,08	0,08	
10.04.17	41,72	43,81	2,35	3,19	1,30	0,08	0,08	
11.04.17	41,72	43,81	2,35	3,19	1,30	0,08	0,08	
12.04.17	41,72	43,81	2,35	3,20	1,30	0,08	0,08	
13.04.17	41,73	43,82	2,35	3,19	1,30	0,08	0,08	
18.04.17	41,73	43,82	2,35	3,20	1,30	0,08	0,08	
19.04.17	41,73	43,82	2,35	3,20	1,30	0,08	0,08	
20.04.17	41,73	43,82	2,35	3,20	1,30	0,08	0,08	
21.04.17	41,73	43,82	2,35	3,20	1,31	0,09	0,09	
24.04.17	41,75	43,84	2,34	3,18	1,36	0,09	0,09	
25.04.17	41,75	43,84	2,34	3,19	1,36	0,09	0,09	
26.04.17	41,76	43,85	2,35	3,20	1,36	0,09	0,09	
27.04.17	41,76	43,85	2,35	3,20	1,38	0,09	0,09	
28.04.17	41,77	43,86	2,41	3,26	1,30	0,09	0,09	
02.05.17	41,77	43,86	2,41	3,26	1,30	0,09	0,09	
03.05.17	41,76	43,85	2,41	3,26	1,27	0,09	0,09	
04.05.17	41,76	43,85	2,41	3,26	1,27	0,09	0,09	
05.05.17	41,76	43,85	2,41	3,26	1,27	0,09	0,09	
08.05.17	41,76	43,85	2,41	3,26	1,28	0,09	0,09	
09.05.17	41,77	43,86	2,41	3,26	1,29	0,09	0,09	
10.05.17	41,77	43,86	2,41	3,26	1,29	0,09	0,09	
11.05.17	41,77	43,86	2,41	3,26	1,29	0,09	0,09	
12.05.17	41,77	43,86	2,41	3,27	1,29	0,09	0,09	
15.05.17	41,78	43,87	2,41	3,27	1,30	0,09	0,09	
16.05.17	41,78	43,87	2,41	3,27	1,30	0,09	0,09	
17.05.17	41,78	43,87	2,41	3,27	1,30	0,09	0,09	
18.05.17	41,78	43,87	2,41	3,27	1,30	0,09	0,09	
19.05.17	41,79	43,88	2,41	3,27	1,21	0,09	0,09	
22.05.17	41,81	43,90	2,41	3,27	1,21	0,09	0,09	
23.05.17	41,81	43,90	2,41	3,27	1,22	0,09	0,09	
24.05.17	41,81	43,90	2,41	3,27	1,22	0,09	0,09	
26.05.17	41,82	43,91	2,42	3,23	1,22	0,09	0,09	
29.05.17	41,82	43,91	2,42	3,23	1,23	0,09	0,09	
30.05.17	41,82	43,91	2,41	3,22	1,23	0,09	0,09	
31.05.17	41,82	43,91	2,41	3,22	1,24	0,09	0,09	

¹ Durch die Reform des Investmentsteuergesetzes (InvStG 2018) entfällt ab dem 1. Januar 2018 die Ermittlung des Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinns für Publikumsfonds. Für die Ermittlung des fiktiven Veräußerungsergebnisses nach § 56 Abs. 2 InvStG 2018 wurden diese Werte letztmalig mit Rücknahmepreis zum 2. Januar 2018 ausgewiesen gemäß BMF-Schreiben vom 8. November 2017, IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :010, Tz. 14.

² Für die Anteilwerte vom 15. September 2017 bis 22. November 2017 erfolgte eine Korrektur der veröffentlichten Immobiliengewinne. Weitere Details finden Sie auf unserer Homepage. (<https://hausinvest.de/der-fonds/korrektur-immobilien-gewinn>).

³ Aufgrund der steuerlichen Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 wurde allen Anlegern über die depotführenden Institute eine Steuerliquidität über 0,13 Euro je Anteil für Zwecke des Kapitalertragsteuerabzugs zur Verfügung gestellt.



Anteilwert, Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn für den Zeitraum vom 1. April 2017 bis 31. März 2018

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktien- gewinn ESTG ¹ in %	Aktien- gewinn KStG ² in %	Immobilien- gewinn ^{1,2} in %	Zwischen- gewinn ¹ in €	EU-Zwischen- gewinn ¹ in €	Aus- schüttung ³ in €
01.06.17	41,82	43,91	2,41	3,22	1,24	0,09	0,09	
02.06.17	41,82	43,91	2,41	3,22	1,24	0,09	0,09	
06.06.17	41,83	43,92	2,41	3,22	1,25	0,1	0,1	
07.06.17	41,83	43,92	2,41	3,23	1,25	0,1	0,1	
08.06.17	41,83	43,92	2,41	3,23	1,25	0,1	0,1	
09.06.17	41,83	43,92	2,44	3,25	1,23	0,1	0,1	
12.06.17	41,83	43,92	2,41	3,22	1,23	0,1	0,1	
13.06.17	41,84	43,93	2,41	3,22	1,22	0,1	0,1	
14.06.17	41,84	43,93	2,41	3,22	1,2	0,1	0,1	
16.06.17	41,85	43,94	2,41	3,23	1,21	0,1	0,1	
19.06.17	41,25	43,31	2,42	3,28	0,1	0,02	0,02	0,60
20.06.17	41,25	43,31	2,42	3,28	0,1	0,02	0,02	
21.06.17	41,26	43,32	2,42	3,28	0,1	0,02	0,02	
22.06.17	41,26	43,32	2,42	3,28	0,09	0,02	0,02	
23.06.17	41,26	43,32	2,42	3,28	0,09	0,02	0,02	
26.06.17	41,27	43,33	2,41	3,28	0,08	0,02	0,02	
27.06.17	41,27	43,33	2,41	3,28	0,09	0,02	0,02	
28.06.17	41,27	43,33	2,41	3,28	0,07	0,02	0,02	
29.06.17	41,27	43,33	2,43	3,3	0,07	0,02	0,02	
30.06.17	41,29	43,35	2,43	3,3	0,11	0,02	0,02	
03.07.17	41,29	43,35	2,44	3,3	0,11	0,02	0,02	
04.07.17	41,29	43,35	2,44	3,31	0,11	0,02	0,02	
05.07.17	41,29	43,35	2,44	3,31	0,11	0,02	0,02	
06.07.17	41,29	43,35	2,44	3,31	0,11	0,02	0,02	
07.07.17	41,29	43,35	2,44	3,31	0,12	0,02	0,02	
10.07.17	41,3	43,37	2,44	3,31	0,12	0,02	0,02	
11.07.17	41,3	43,37	2,44	3,31	0,12	0,02	0,02	
12.07.17	41,3	43,37	2,44	3,31	0,13	0,02	0,02	
13.07.17	41,31	43,38	2,44	3,32	0,13	0,02	0,02	
14.07.17	41,31	43,38	2,44	3,32	0,13	0,02	0,02	
17.07.17	41,32	43,39	2,44	3,32	0,13	0,02	0,02	
18.07.17	41,32	43,39	2,44	3,32	0,13	0,02	0,02	
19.07.17	41,38	43,45	2,6	3,48	0,13	0,02	0,02	
20.07.17	41,38	43,45	2,6	3,48	0,13	0,02	0,02	
21.07.17	41,38	43,45	2,6	3,48	0,13	0,02	0,02	
24.07.17	41,4	43,47	2,63	3,51	0,15	0,03	0,03	
25.07.17	41,43	43,5	2,63	3,51	0,11	0,03	0,03	
26.07.17	41,44	43,51	2,63	3,51	0,11	0,03	0,03	
27.07.17	41,44	43,51	2,63	3,51	0,11	0,03	0,03	

¹ Durch die Reform des Investmentsteuergesetzes (InvStG 2018) entfällt ab dem 1. Januar 2018 die Ermittlung des Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinns für Publikumsfonds. Für die Ermittlung des fiktiven Veräußerungsergebnisses nach § 56 Abs. 2 InvStG 2018 wurden diese Werte letztmalig mit Rücknahmepreis zum 2. Januar 2018 ausgewiesen gemäß BMF-Schreiben vom 8. November 2017, IV C 1 – S 1980-1/16/10010 :010, Tz. 14.

² Für die Anteilwerte vom 15. September 2017 bis 22. November 2017 erfolgte eine Korrektur der veröffentlichten Immobiliengewinne. Weitere Details finden Sie auf unserer Homepage. (<https://hausinvest.de/der-fonds/korrektur-immobilien-gewinn>).

³ Aufgrund der steuerlichen Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 wurde allen Anlegern über die depotführenden Institute eine Steuerliquidität über 0,13 Euro je Anteil für Zwecke des Kapitalertragsteuerabzugs zur Verfügung gestellt.



Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktien- gewinn ESTG ¹ in %	Aktien- gewinn KStG ¹ in %	Immobilien- gewinn ^{1, 2} in %	Zwischen- gewinn ¹ in €	EU-Zwischen- gewinn ¹ in €	Aus- schüttung ³ in €
28.07.17	41,44	43,51	2,63	3,51	0,11	0,03	0,03	
31.07.17	41,45	43,52	2,63	3,52	0,11	0,03	0,03	
01.08.17	41,45	43,52	2,63	3,52	0,11	0,03	0,03	
02.08.17	41,45	43,52	2,63	3,52	0,11	0,03	0,03	
03.08.17	41,45	43,52	2,63	3,52	0,11	0,03	0,03	
04.08.17	41,45	43,52	2,63	3,52	0,11	0,03	0,03	
07.08.17	41,45	43,52	2,63	3,52	0,12	0,03	0,03	
08.08.17	41,45	43,52	2,63	3,52	0,12	0,03	0,03	
09.08.17	41,45	43,52	2,63	3,52	0,12	0,03	0,03	
10.08.17	41,45	43,52	2,63	3,52	0,12	0,03	0,03	
11.08.17	41,45	43,52	2,63	3,53	0,13	0,03	0,03	
14.08.17	41,46	43,53	2,63	3,53	0,13	0,03	0,03	
15.08.17	41,46	43,53	2,63	3,53	0,13	0,03	0,03	
16.08.17	41,47	43,54	2,63	3,52	0,14	0,03	0,03	
17.08.17	41,47	43,54	2,63	3,53	0,14	0,03	0,03	
18.08.17	41,48	43,55	2,63	3,53	0,13	0,03	0,03	
21.08.17	41,48	43,55	2,63	3,53	0,12	0,03	0,03	
22.08.17	41,48	43,55	2,63	3,53	0,12	0,03	0,03	
23.08.17	41,48	43,55	2,63	3,53	0,12	0,03	0,03	
24.08.17	41,49	43,56	2,63	3,53	0,12	0,03	0,03	
25.08.17	41,52	43,6	2,62	3,53	0,2	0,03	0,03	
28.08.17	41,54	43,62	2,62	3,53	0,2	0,03	0,03	
29.08.17	41,54	43,62	2,62	3,53	0,2	0,03	0,03	
30.08.17	41,54	43,62	2,63	3,53	0,2	0,03	0,03	
31.08.17	41,54	43,62	2,63	3,53	0,2	0,03	0,03	
01.09.17	41,55	43,63	2,63	3,53	0,21	0,03	0,03	
04.09.17	41,55	43,63	2,63	3,53	0,21	0,03	0,03	
05.09.17	41,55	43,63	2,63	3,54	0,22	0,03	0,03	
06.09.17	41,56	43,64	2,63	3,54	0,21	0,03	0,03	
07.09.17	41,56	43,64	2,63	3,54	0,21	0,03	0,03	
08.09.17	41,57	43,65	2,65	3,56	0,22	0,03	0,03	
11.09.17	41,57	43,65	2,65	3,56	0,22	0,03	0,03	
12.09.17	41,58	43,66	2,65	3,56	0,22	0,03	0,03	
13.09.17	41,59	43,67	2,65	3,56	0,23	0,03	0,03	
14.09.17	41,59	43,67	2,65	3,56	0,23	0,03	0,03	
15.09.17	41,09	43,14	2,68	3,61	0,18	0,03	0,03	0,55
18.09.17	41,10	43,16	2,68	3,61	0,19	0,03	0,03	
19.09.17	41,10	43,16	2,68	3,61	0,19	0,03	0,03	
20.09.17	41,1	43,16	2,68	3,61	0,19	0,03	0,03	

¹ Durch die Reform des Investmentsteuergesetzes (InvStG 2018) entfällt ab dem 1. Januar 2018 die Ermittlung des Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinns für Publikumsfonds. Für die Ermittlung des fiktiven Veräußerungsergebnisses nach § 56 Abs. 2 InvStG 2018 wurden diese Werte letztmalig mit Rücknahmepreis zum 2. Januar 2018 ausgewiesen gemäß BMF-Schreiben vom 8. November 2017, IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :010, Tz. 14.

² Für die Anteilwerte vom 15. September 2017 bis 22. November 2017 erfolgte eine Korrektur der veröffentlichten Immobiliengewinne. Weitere Details finden Sie auf unserer Homepage. (<https://hausinvest.de/der-fonds/korrektur-immobilien-gewinn>).

³ Aufgrund der steuerlichen Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 wurde allen Anlegern über die depotführenden Institute eine Steuerliquidität über 0,13 Euro je Anteil für Zwecke des Kapitalertragsteuerabzugs zur Verfügung gestellt.



Anteilwert, Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn für den Zeitraum vom 1. April 2017 bis 31. März 2018

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktien- gewinn ESTG ¹ in %	Aktien- gewinn KStG ² in %	Immobilien- gewinn ^{1,2} in %	Zwischen- gewinn ¹ in €	EU-Zwischen- gewinn ¹ in €	Aus- schüttung ³ in €
21.09.17	41,1	43,16	2,68	3,61	0,19	0,03	0,03	
22.09.17	41,1	43,16	2,69	3,62	0,19	0,03	0,03	
25.09.17	41,10	43,16	2,65	3,58	0,21	0,04	0,04	
26.09.17	41,11	43,17	2,65	3,58	0,22	0,04	0,04	
27.09.17	41,11	43,17	2,65	3,59	0,23	0,04	0,04	
28.09.17	41,11	43,17	2,65	3,59	0,23	0,04	0,04	
29.09.17	41,14	43,20	2,66	3,59	0,26	0,04	0,04	
02.10.17	41,15	43,21	2,66	3,60	0,26	0,04	0,04	
04.10.17	41,15	43,21	2,66	3,60	0,27	0,04	0,04	
05.10.17	41,15	43,21	2,66	3,60	0,27	0,04	0,04	
06.10.17	41,15	43,21	2,66	3,60	0,27	0,04	0,04	
09.10.17	41,15	43,21	2,66	3,60	0,28	0,04	0,04	
10.10.17	41,15	43,21	2,66	3,60	0,28	0,04	0,04	
11.10.17	41,16	43,22	2,66	3,60	0,30	0,04	0,04	
12.10.17	41,16	43,22	2,66	3,61	0,30	0,04	0,04	
13.10.17	41,16	43,22	2,66	3,61	0,30	0,04	0,04	
16.10.17	41,17	43,23	2,67	3,62	0,31	0,04	0,04	
17.10.17	41,17	43,23	2,67	3,62	0,31	0,04	0,04	
18.10.17	41,18	43,24	2,67	3,62	0,31	0,04	0,04	
19.10.17	41,18	43,24	2,68	3,63	0,33	0,04	0,04	
20.10.17	41,18	43,24	2,68	3,63	0,33	0,04	0,04	
23.10.17	41,19	43,25	2,68	3,63	0,33	0,05	0,05	
24.10.17	41,23	43,29	2,67	3,62	0,46	0,05	0,05	
25.10.17	41,23	43,29	2,67	3,63	0,46	0,05	0,05	
26.10.17	41,23	43,29	2,68	3,63	0,46	0,05	0,05	
27.10.17	41,23	43,29	2,68	3,63	0,46	0,05	0,05	
30.10.17	41,24	43,30	2,68	3,63	0,47	0,05	0,05	
01.11.17	41,24	43,30	2,68	3,63	0,47	0,05	0,05	
02.11.17	41,25	43,31	2,68	3,63	0,47	0,05	0,05	
03.11.17	41,25	43,31	2,68	3,63	0,47	0,05	0,05	
06.11.17	41,25	43,31	2,67	3,63	0,48	0,05	0,05	
07.11.17	41,25	43,31	2,67	3,63	0,48	0,05	0,05	
08.11.17	41,25	43,31	2,67	3,63	0,48	0,05	0,05	
09.11.17	41,25	43,31	2,67	3,63	0,48	0,05	0,05	
10.11.17	41,25	43,31	2,67	3,63	0,48	0,05	0,05	
13.11.17	41,25	43,31	2,67	3,63	0,48	0,05	0,05	
14.11.17	41,25	43,31	2,67	3,63	0,48	0,05	0,05	
15.11.17	41,25	43,31	2,67	3,63	0,50	0,05	0,05	
16.11.17	41,24	43,3	2,67	3,63	0,5	0,05	0,05	

¹ Durch die Reform des Investmentsteuergesetzes (InvStG 2018) entfällt ab dem 1. Januar 2018 die Ermittlung des Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinns für Publikumsfonds. Für die Ermittlung des fiktiven Veräußerungsergebnisses nach § 56 Abs. 2 InvStG 2018 wurden diese Werte letztmalig mit Rücknahmepreis zum 2. Januar 2018 ausgewiesen gemäß BMF-Schreiben vom 8. November 2017, IV C 1 – S 1980-1/16/10010 :010, Tz. 14.

² Für die Anteilwerte vom 15. September 2017 bis 22. November 2017 erfolgte eine Korrektur der veröffentlichten Immobiliengewinne. Weitere Details finden Sie auf unserer Homepage. (<https://hausinvest.de/der-fonds/korrektur-immobilien-gewinn>).

³ Aufgrund der steuerlichen Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 wurde allen Anlegern über die depotführenden Institute eine Steuerliquidität über 0,13 Euro je Anteil für Zwecke des Kapitalertragsteuerabzugs zur Verfügung gestellt.



Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktien- gewinn ESTG ¹ in %	Aktien- gewinn KStG ¹ in %	Immobilien- gewinn ^{1, 2} in %	Zwischen- gewinn ¹ in €	EU-Zwischen- gewinn ¹ in €	Aus- schüttung ³ in €
17.11.17	41,24	43,3	2,67	3,63	0,5	0,05	0,05	
20.11.17	41,25	43,31	2,67	3,64	0,5	0,05	0,05	
21.11.17	41,25	43,31	2,67	3,64	0,5	0,05	0,05	
22.11.17	41,30	43,37	2,67	3,63	0,48	0,05	0,05	
23.11.17	41,30	43,37	2,67	3,64	0,48	0,05	0,05	
24.11.17	41,30	43,37	2,67	3,64	0,48	0,05	0,05	
27.11.17	41,31	43,38	2,67	3,64	0,45	0,05	0,05	
28.11.17	41,31	43,38	2,67	3,64	0,46	0,05	0,05	
29.11.17	41,32	43,39	2,67	3,64	0,46	0,05	0,05	
30.11.17	41,32	43,39	2,67	3,64	0,47	0,05	0,05	
01.12.17	41,32	43,39	2,67	3,64	0,47	0,05	0,05	
04.12.17	41,33	43,40	2,67	3,64	0,48	0,05	0,05	
05.12.17	41,32	43,39	2,67	3,65	0,47	0,05	0,05	
06.12.17	41,33	43,40	2,67	3,65	0,48	0,06	0,06	
07.12.17	41,33	43,40	2,67	3,65	0,48	0,06	0,06	
08.12.17	41,33	43,40	2,67	3,65	0,48	0,06	0,06	
11.12.17	41,34	43,41	2,67	3,65	0,48	0,06	0,06	
12.12.17	41,34	43,41	2,68	3,66	0,48	0,06	0,06	
13.12.17	41,36	43,43	2,68	3,66	0,49	0,06	0,06	
14.12.17	41,36	43,43	2,68	3,66	0,49	0,06	0,06	
15.12.17	41,36	43,43	2,68	3,66	0,50	0,06	0,06	
18.12.17	41,38	43,45	2,68	3,66	0,50	0,06	0,06	
19.12.17	41,38	43,45	2,68	3,66	0,50	0,06	0,06	
20.12.17	41,37	43,44	2,68	3,67	0,50	0,06	0,06	
21.12.17	41,37	43,44	2,68	3,66	0,50	0,06	0,06	
22.12.17	41,39	43,46	2,67	3,66	0,57	0,06	0,06	
27.12.17	41,39	43,46	2,67	3,66	0,57	0,06	0,06	
28.12.17	41,39	43,46	2,67	3,66	0,58	0,06	0,06	
29.12.17	41,43	43,50	2,67	3,66	0,46	0,06	0,06	
02.01.18	41,30	43,37	2,66	3,67	-0,03	0,00	0,00	0,13 ³
03.01.18	41,30	43,37						
04.01.18	41,30	43,37						
05.01.18	41,30	43,37						
08.01.18	41,30	43,37						
09.01.18	41,30	43,37						
10.01.18	41,30	43,37						
11.01.18	41,30	43,37						
12.01.18	41,30	43,37						
15.01.18	41,3	43,37						

¹ Durch die Reform des Investmentsteuergesetzes (InvStG 2018) entfällt ab dem 1. Januar 2018 die Ermittlung des Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinns für Publikumsfonds. Für die Ermittlung des fiktiven Veräußerungsergebnisses nach § 56 Abs. 2 InvStG 2018 wurden diese Werte letztmalig mit Rücknahmepreis zum 2. Januar 2018 ausgewiesen gemäß BMF-Schreiben vom 8. November 2017, IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :010, Tz. 14.

² Für die Anteilwerte vom 15. September 2017 bis 22. November 2017 erfolgte eine Korrektur der veröffentlichten Immobiliengewinne. Weitere Details finden Sie auf unserer Homepage. (<https://hausinvest.de/der-fonds/korrektur-immobilien-gewinn>).

³ Aufgrund der steuerlichen Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 wurde allen Anlegern über die depotführenden Institute eine Steuerliquidität über 0,13 Euro je Anteil für Zwecke des Kapitalertragsteuerabzugs zur Verfügung gestellt.



Anteilwert, Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn für den Zeitraum vom 1. April 2017 bis 31. März 2018

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktien- gewinn ESTG ¹ in %	Aktien- gewinn KStG ² in %	Immobilien- gewinn ^{1,2} in %	Zwischen- gewinn ¹ in €	EU-Zwischen- gewinn ¹ in €	Aus- schüttung ³ in €
16.01.18	41,3	43,37						
17.01.18	41,3	43,37						
18.01.18	41,3	43,37						
19.01.18	41,31	43,38						
22.01.18	41,32	43,39						
23.01.18	41,32	43,39						
24.01.18	41,32	43,39						
25.01.18	41,32	43,39						
26.01.18	41,32	43,39						
29.01.18	41,32	43,39						
30.01.18	41,32	43,39						
31.01.18	41,32	43,39						
01.02.18	41,32	43,39						
02.02.18	41,33	43,40						
05.02.18	41,33	43,40						
06.02.18	41,33	43,40						
07.02.18	41,33	43,40						
08.02.18	41,33	43,40						
09.02.18	41,33	43,40						
12.02.18	41,33	43,40						
13.02.18	41,33	43,40						
14.02.18	41,33	43,40						
15.02.18	41,33	43,40						
16.02.18	41,33	43,40						
19.02.18	41,32	43,39						
20.02.18	41,32	43,39						
21.02.18	41,32	43,39						
22.02.18	41,32	43,39						
23.02.18	41,32	43,39						
26.02.18	41,32	43,39						
27.02.18	41,33	43,40						
28.02.18	41,33	43,40						
01.03.18	41,33	43,40						
02.03.18	41,34	43,41						
05.03.18	41,34	43,41						
06.03.18	41,34	43,41						
07.03.18	41,34	43,41						
08.03.18	41,34	43,41						
09.03.18	41,34	43,41						

¹ Durch die Reform des Investmentsteuergesetzes (InvStG 2018) entfällt ab dem 1. Januar 2018 die Ermittlung des Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinns für Publikumsfonds. Für die Ermittlung des fiktiven Veräußerungsergebnisses nach § 56 Abs. 2 InvStG 2018 wurden diese Werte letztmalig mit Rücknahmepreis zum 2. Januar 2018 ausgewiesen gemäß BMF-Schreiben vom 8. November 2017, IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :010, Tz. 14.

² Für die Anteilwerte vom 15. September 2017 bis 22. November 2017 erfolgte eine Korrektur der veröffentlichten Immobiliengewinne. Weitere Details finden Sie auf unserer Homepage. (<https://hausinvest.de/der-fonds/korrektur-immobiliengewinn>).

³ Aufgrund der steuerlichen Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 wurde allen Anlegern über die depotführenden Institute eine Steuerliquidität über 0,13 Euro je Anteil für Zwecke des Kapitalertragsteuerabzugs zur Verfügung gestellt.



Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktien- gewinn ESTG ¹ in %	Aktien- gewinn KStG ¹ in %	Immobilien- gewinn ^{1,2} in %	Zwischen- gewinn ¹ in €	EU-Zwischen- gewinn ¹ in €	Aus- schüttung ³ in €
12.03.18	41,34	43,41						
13.03.18	41,34	43,41						
14.03.18	41,34	43,41						
15.03.18	41,34	43,41						
16.03.18	41,34	43,41						
19.03.18	41,34	43,41						
20.03.18	41,34	43,41						
21.03.18	41,34	43,41						
22.03.18	41,33	43,40						
23.03.18	41,31	43,38						
26.03.18	41,30	43,37						
27.03.18	41,30	43,37						
28.03.18	41,30	43,37						
29.03.18	41,28	43,34						

¹ Durch die Reform des Investmentsteuergesetzes (InvStG 2018) entfällt ab dem 1. Januar 2018 die Ermittlung des Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinns für Publikumsfonds. Für die Ermittlung des fiktiven Veräußerungsergebnisses nach § 56 Abs. 2 InvStG 2018 wurden diese Werte letztmalig mit Rücknahmepreis zum 2. Januar 2018 ausgewiesen gemäß BMF-Schreiben vom 8. November 2017, IV C 1 – S 1980-1/16/10010 :010, Tz. 14.

² Für die Anteilwerte vom 15. September 2017 bis 22. November 2017 erfolgte eine Korrektur der veröffentlichten Immobiliengewinne. Weitere Details finden Sie auf unserer Homepage. (<https://hausinvest.de/der-fonds/korrektur-immobiliengewinn>).

³ Aufgrund der steuerlichen Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 wurde allen Anlegern über die depotführenden Institute eine Steuerliquidität über 0,13 Euro je Anteil für Zwecke des Kapitalertragsteuerabzugs zur Verfügung gestellt.



Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG

hausInvest	Beginn des Geschäftsjahres: 01.04.2017
ISIN: DE0009807016	Ende des Geschäftsjahres: 31.12.2017
	Thesaurierung am: 31.12.2017

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		pro Anteil in €		
		Privatvermögen ¹	Betriebsvermögen EstG ²	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³
1a)	Betrag der Ausschüttung ⁴	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Zusatz	Barausschüttung	0,0000000	0,0000000	0,0000000
aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Zusatz	in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (nicht steuerbar)	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Zusatz	in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung aus Vorjahren (nicht steuerbar)	0,0000000	0,0000000	0,0000000
2)	Teilthesaurierungsbetrag / ausschüttungsgleicher Ertrag	0,5703954	0,5703954	0,5703954
1b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000
	Gesamtbetrag der ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträge	0,5703954	0,5703954	0,5703954
1c)	Im Betrag der ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
aa)	Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EstG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG ⁵	-	0,0086767	-
bb)	Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EstG ⁵	-	0,0000000	0,0000000
cc)	Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) ⁶	-	0,0806375	0,0806375
dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 1 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000000	-	-
ee)	Erträge im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 2 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EstG sind	0,0000000	-	-
ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000000	-	-
gg)	Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 1	0,1160123	0,1160123	0,1160123
hh)	in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0829295	0,0829295	-
ii)	Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0088329	0,0088329	0,0088329
jj)	in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EstG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0086767	0,0000000

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

² Betriebsvermögen EstG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

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

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

⁵ Der Ertrag ist zu 100% ausgewiesen.

⁶ Der Betrag ist netto ausgewiesen.

⁷ Die Einkünfte sind zu 100% ausgewiesen.

⁸ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100% ausgewiesen.



§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		pro Anteil in €		
		Privatvermögen ¹	Betriebsvermögen ESTG ²	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³
kk)	in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ll)	in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0000000	0,0000000
1d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa)	im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,1557895	0,1557895	0,1557895
bb)	im Sinne des § 7 Absatz 3	0,2985936	0,2985936	0,2985936
Zusatz	davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,2985936	0,2985936	0,2985936
cc)	im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 4, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0086767	0,0086767	0,0086767
1e)	(weggefallen)	-	-	-
1f)	den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und ⁸			
aa)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0010766	0,0046775	0,0046775
bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0010375	0,0000000
cc)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Absatz 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000000	0,0000000	0,0000000
dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000000	0,0000000
ee)	der nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Absatz 2 in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000000	0,0000000
1g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,2650383	0,2650383	0,2650383
1h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,2174359	0,2174359	0,2174359

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

² Betriebsvermögen ESTG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

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

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

⁵ Der Ertrag ist zu 100 % ausgewiesen.

⁶ Der Betrag ist netto ausgewiesen.

⁷ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

⁸ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.

Die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen zur Zwischenausschüttung am 15. September 2017 und die Bescheinigung sind auf den Seiten 158 bis 160 dargestellt.



Bescheinigung

nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz über die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvStG für den Investmentfonds *hausinvest* für den Zeitraum vom 01.04.2017 bis 31.12.2017

An die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Friedrichstraße 25, 65185 Wiesbaden (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend: wir) beauftragt, auf der Grundlage der Buchführung für den oben aufgeführten Investmentfonds für den angegebenen Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (nachfolgend: InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Die Verantwortung für die Rechnungslegung des Investmentfonds als Grundlage für die Ermittlung der steuerlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben aufgeführten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Daher sind wir von der Vollständigkeit und Richtigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und Angaben der Gesellschaft ausgegangen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hatte und soweit für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellte steuerliche Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG vorlagen, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben der Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getrof-

fene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung der steuerlichen Angaben gehen Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren ein.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG auswirken kann, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG keine über die Prüfung der Einhaltung der Regeln des deutschen Steuerrechts hinausgehende Ermittlungen vorzunehmen.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Sachverhalte des laufenden Jahres vorzunehmen. Unsere Aussage stützen wir auf analytische Untersuchungshandlungen und Befragungen zu den veröffentlichten Aktiengewinnen und den veröffentlichten Rücknahmepreisen für den Berichtszeitraum.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Wertpapieren und anderen Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, (weitere) Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

München, den 13.06.2018

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Frederik Wolf
(Steuerberater)

Michelle Gmelin
(Steuerberaterin)



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 der 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.

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.



Einkommen- bzw. Körperschaftsteuerliche Behandlung der Endausschüttung zum 18. Juni 2018

in €

	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen EStG	Für Anteile im Betriebsvermögen KStG
Ausschüttung je Anteil	0,3000	0,3000	0,3000
davon			
Steuerfreier Anteil von 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG 2018)	- 0,1800	- 0,1800*	- 0,1800*
Steuerpflichtiger Anteil der Endausschüttung	0,1200	0,1200	0,1200

* 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	0,1200
Kapitalertragsteuer (25%) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0300

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 (0,1200 Euro je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (18. Juni 2018) 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 i. d. R. 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 Kalenderjahres 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 Kalenderjahres 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 Kontos 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.

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 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. 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 Genussrechten 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 auf 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 Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

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 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 Kalenderjahres 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.

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

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen 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 Kalenderjahres 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 Abgabenordnung¹³ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

¹³ § 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 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,¹⁴ ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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 daher im Auftrag der G20 im Jahr 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er 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 grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

¹⁴ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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 übermitteln 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.

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

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



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

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 Prozent. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000,00 Euro in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt, ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

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

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

Die auf einen Anteil entfallenden, in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) betragen für das Kalenderjahr 2018 0,0262 Euro. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Nach dem ImmoInvFG 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. französischen 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.

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.



Sonstiges

- 149 BVI-Kennzahlen
- 151 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 152 Wertänderungen
- 154 Gremien
- 156 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 156 Nachhaltigkeit
- 157 Besondere Anlegerhinweise
- 158 Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber
 - 158 Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen zur Zwischenausschüttung am 15. September 2017, Bescheinigung



Kimpton Hotel Monaco



Philadelphia, USA



Hotel



18.034 m²



BVI-Kennzahlen

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2017 / 2018¹

in %

Übersicht gemäß BVI- Leitfaden vom März 2018	D	GB	NL	F	A	P	I	E	S
I. Immobilien									
Bruttoertrag	4,3	6,0	6,5	4,6	4,8	5,0	7,1	7,8	70,4
Bewirtschaftungsaufwand	-1,7	-1,8	-3,2	-2,5	-1,4	-0,4	-1,8	-1,2	-30,0
Nettoertrag	2,7	4,2	3,3	2,1	3,4	4,7	5,3	6,6	40,4
Wertänderung ³	7,4	-0,4	-2,5	3,0	0,4	2,9	-0,8	2,5	-496,9
Immobilienergebnis	10,1	3,8	0,7	5,2	3,7	7,6	4,5	9,2	-456,5
Ausländische Ertragsteuern	-0,1	-0,8	0,1	-0,4	0,0	-1,4	-0,9	-1,3	0,0
Ausländische latente Steuern	-0,1	0,0	-0,4	-0,1	0,0	-0,6	-0,5	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	9,9	3,0	0,4	4,6	3,7	5,6	3,0	7,8	-456,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand	9,9	2,8	0,0	4,6	3,7	5,6	3,3	7,8	-456,6
Währungsänderung	0,0	-0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	55,5
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	9,9	2,0	0,0	4,6	3,7	5,6	3,3	7,8	-401,1
II. Liquidität⁴									
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten									
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)									
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ²									
Immobilien	2.124	1.978	369	1.174	129	78	707	137	5
Kreditvolumen	10	128	48	0	0	0	80	0	0
Liquidität									
Fondsvolumen									

Übersicht gemäß BVI- Leitfaden vom März 2018	TR	J	PL	Direkt- Investments	Beteiligungen	Gesamt
I. Immobilien						
Bruttoertrag	12,7	0,4	2,9	5,5	6,0	5,7
Bewirtschaftungsaufwand	-3,6	0,0	-4,3	-2,0	-1,7	-1,9
Nettoertrag	9,1	0,4	-1,5	3,5	4,3	3,7
Wertänderung ³	-10,0	0,0	-4,7	1,9	-0,1	1,2
Immobilienergebnis	-0,9	0,4	-6,2	5,3	4,2	5,0
Ausländische Ertragsteuern	-2,4	0,0	-0,1	-0,5	-0,4	-0,5
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	0,7	-0,1	0,4	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-3,3	0,4	-5,6	4,7	4,2	4,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	-3,3	0,4	-11,0	4,7	4,4	4,6
Währungsänderung	-0,2	0,0	0,0	-0,2	-0,9	-0,4
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	-3,4	0,4	-11,0	4,5	3,5	4,2
II. Liquidität⁴						
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten						
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)						
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ²						
Immobilien	147	0	149	6.998	3.226	10.224
Kreditvolumen	0	0	32	298	384	682
Liquidität						3.308
Fondsvolumen						12.850

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2017 – 31. März 2018) 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	Beteiligungen	Gesamt
Büro	1,2	1,7	1,1	7,3	17,1	8,1	3,6	0,0	0,0	0,0	3,5	1,7	2,9
Handel/ Gastronomie	0,4	3,5	1,9	0,4	0,4	0,0	0,2	1,3	5,7	0,0	1,5	2,0	1,6
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	0,3	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	0,7	0,0	0,4	1,4	2,8	0,7	0,1	0,0	0,0	0,4	0,2	0,3
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	0,3	0,2	0,1	0,5	0,4	0,8	0,1	0,4	0,0	0,0	0,3	0,3	0,3
Leerstandsquote (nachrichtlich)	2,1	6,0	3,2	8,8	19,3	11,7	4,7	1,8	5,7	0,0	5,6	4,2	5,2
Vermietungsquote	97,9	94,0	96,8	91,2	80,7	88,3	95,3	98,2	94,3	100,0	94,4	95,8	94,8

Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direkt-investments	Beteiligungen	Gesamt
Büro	55,7	73,9	22,0	33,2	86,9	89,8	86,5	3,0	0,6	0,1	44,7	39,0	42,9
Handel/ Gastronomie	19,9	14,3	68,9	60,1	0,5	1,0	1,8	83,3	94,9	95,9	42,9	30,9	39,0
Hotel	15,4	5,3	5,5	1,9	0,0	0,0	0,0	9,1	0,0	0,0	5,9	22,8	11,5
Freizeit	1,2	0,0	2,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3	2,2	1,0	0,7	0,9
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	4,1	4,7	0,3	2,9	10,8	7,9	9,5	1,1	0,0	0,0	3,3	4,6	3,7
Wohnen	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Andere Nutzung	3,0	1,8	1,3	1,6	1,8	1,4	2,1	3,6	2,1	1,9	1,9	2,0	2,0
Gesamt	100,0	100,0	100,0										

Restlaufzeiten der Mietverträge nach Nettomiettertrag

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direkt-investments	Beteiligungen	Gesamt
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1
2018	7,1	6,9	25,5	2,0	7,9	13,2	18,9	11,9	7,5	32,7	13,9	5,5	11,2
2019	4,9	12,1	2,7	4,6	6,6	7,8	7,4	27,3	8,7	11,0	6,2	8,6	7,0
2020	9,1	15,1	5,2	18,9	22,4	0,9	16,1	7,0	43,2	5,0	11,6	8,0	10,4
2021	16,6	14,6	3,3	5,5	2,7	3,0	3,5	4,8	15,8	42,0	10,6	16,0	12,3
2022	7,7	17,0	7,5	28,2	6,0	15,5	0,3	19,9	6,3	3,1	11,6	6,2	9,8
2023	14,3	14,9	13,2	29,0	31,3	17,8	0,0	12,1	7,1	2,7	15,9	15,2	15,7
2024	4,0	8,5	8,9	5,8	0,1	2,4	0,0	5,2	0,8	0,0	5,9	2,6	4,8
2025	4,6	3,6	6,4	3,0	13,5	1,0	0,0	0,0	9,1	0,0	5,0	0,7	3,6
2026	7,8	0,9	1,6	0,5	0,0	38,5	0,0	0,0	0,0	3,6	3,2	1,2	2,6
2027	0,7	0,3	3,8	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	3,6	2,3
2028+	23,1	6,0	21,9	0,0	9,4	0,0	53,7	11,7	1,7	0,0	14,5	32,3	20,2
Gesamt	100,0	100,0	100,0										



Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 %

in %

	Frankreich	Niederlande	
			
Nr.	34	49	57
Objektname	Cap Sud	Handelsplein	Rijnzathe 16
PLZ / Ort	92120 Montrouge (Paris)	1181 ZA Amstelveen	3454 PV Utrecht
Straße	162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy	Handelsweg 57	Rijnzathe 16
Leerstand bezogen auf das Gebäude	72,9	33,5	47,6
Leerstand bezogen auf den Fonds	0,5	0,2	0,1

	Italien	Portugal	USA
			
Nr.	68	78	93
Objektname	Edison Business Centre, Geb. 3	Montijo Retail Park	Atlas Plaza
PLZ / Ort	20099 Sesto San Giovanni	2870 - 100 Afonsoeiro - Montijo	Miami, FL 33137
Straße	Viale Tommaso Edison 110C	Estrada do Pau Queimado	130 NE 40th Street
Leerstand bezogen auf das Gebäude	86,3	100,0	34,2
Leerstand bezogen auf den Fonds	0,4	0,1	0,1

Wertänderungen

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum – Direktinvestments

in Tsd. €

	Deutschland	Großbritannien	Frankreich	Italien	Niederlande	Österreich
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1, 2}	1.870.550	2.080.996	1.096.905	729.875	376.500	128.900
Gutachterliche Bewertungs- mieten Portfolio ²	98.810	130.989	58.662	53.393	26.698	6.970
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	112.993	11.940	33.260	19.137	3.885	750
Sonstige positive Wertänderungen ³	0	0	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	- 3.000	- 6.344	- 22.135	- 22.735	- 7.030	0
Sonstige negative Wertänderungen ³	- 36.129	- 12.399	- 4.689	- 1.472	- 6	- 151
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	109.993	5.596	11.125	- 3.598	- 3.145	750
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	- 36.129	- 12.399	- 4.689	- 1.472	- 6	- 151
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes ³	- 2.088	0	- 1.559	- 3.813	- 1.406	0

	Portugal	Türkei	Spanien	Polen	Direkt- investments
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1, 2}	80.300	176.940	150.750	133.200	6.824.916
Gutachterliche Bewertungs- mieten Portfolio ²	4.818	18.281	10.312	13.610	422.541
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	2.300	0	3.500	0	187.765
Sonstige positive Wertänderungen ³	0	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	0	- 8.330	0	- 5.500	- 75.074
Sonstige negative Wertänderungen ³	- 35	- 6.300	0	- 1.283	- 62.464
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	2.300	- 8.330	3.500	- 5.500	112.690
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	- 35	- 6.300	0	- 1.283	- 62.464
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes ³	- 440	62	0	991	- 8.254

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

² Zum Fremdwährungskurs 28. März 2018.

³ Auf Basis des durchschnittlichen Fremdwährungskurses.

Umrechnungskurse zum 28. März 2018:

1 EUR = 1,000000 EUR
 1 EUR = 1,61790 AUD
 1 EUR = 1,59975 CAD
 1 EUR = 25,471000 CZK
 1 EUR = 130,79615 JPY
 1 EUR = 1.327,80050 KRW
 1 EUR = 4,21360 PLN
 1 EUR = 10,26175 SEK
 1 EUR = 1,62275 SGD
 1 EUR = 4,95410 TRY
 1 EUR = 1,23995 USD

**Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum - Gesamt**

in Tsd. €

	Deutschland	Großbritannien	Frankreich	Italien	Niederlande	Österreich
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1,2}	465.698	324.074	56.500	98.550	108.454	24.640
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²	34.819	20.149	3.694	7.148	12.919	1.413
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	6.500	0	350	0	0	0
Sonstige positive Wertänderungen ³	0	0	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	- 2.550	- 4.311	0	- 2.904	0	- 165
Sonstige negative Wertänderungen ³	- 3.336	- 4	- 2.448	- 3.948	0	0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	3.950	- 4.311	350	- 2.904	0	- 165
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	- 3.336	- 4	- 2.448	- 3.948	0	0
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes ³	- 288	0	0	- 160	0	0

	Portugal	Luxemburg	Belgien	Japan	Singapur	Tschechien
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1,2}	126.850	229.565	189.200	0	394.639	230.000
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²	9.244	13.023	9.699	0	18.294	14.368
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	2.150	3.930	1.650	910	2.804	14.825
Sonstige positive Wertänderungen ³	0	0	0	2.146	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	- 605	0	0	0	0	0
Sonstige negative Wertänderungen ³	- 1.789	346	- 92	0	- 4.012	- 4.119
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	1.545	3.930	1.650	910	2.804	14.825
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	- 1.789	346	- 92	2.146	- 4.012	- 4.119
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes ³	- 1.580	- 85	- 2.229	- 23	0	17.130

	Australien	USA	Beteiligungen	Gesamt
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1,2}	95.438	1.076.221	3.419.830	10.244.746
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²	6.596	59.335	210.702	633.243
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	1.653	0	34.772	222.536
Sonstige positive Wertänderungen ³	0	3.525	5.671	5.671
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	0	- 12.284	- 22.818	- 97.893
Sonstige negative Wertänderungen ³	- 885	0	- 20.287	- 82.750
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	1.653	- 12.284	11.953	124.644
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	- 885	3.525	- 14.616	- 77.079
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes ³	- 80	- 378	12.309	4.054



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	20,4 Mio. €

Stand 31. Dezember 2017

Geschäftsführung

Dr. Andreas Muschter¹
Vorsitzender der Geschäftsführung

Johannes Anschott²

Roland Holschuh MRICS²
(bis 15. Juni 2018)

Sandra Scholz²

Dirk Schuster^{2, 3}

Gesellschafter

Commerz Real AG, Eschborn
(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 880,7 Mio. €
Stand 31. Dezember 2017

Aufsichtsrat

Dr. Stefan Schmittmann^{1, 2, 3}
Vorsitzender
ehemaliges Mitglied des Vorstandes
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main,
in Ruhestand

Michael Mandel^{1, 2, 3}
Stellvertretender Vorsitzender
Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Joachim Plesser^{1, 2, 4}
ehemaliges Mitglied des Vorstandes
der Hypothekenbank Frankfurt AG, Eschborn,
in Ruhestand

Roman Schmidt
Bereichsvorstand Corporate Finance
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Sabine Schmittroth^{1, 2, 3}
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, Eschborn, stellvertretender Vorsitzender des Gesellschafterausschusses der ILV Immobilien-Leasing Verwaltungsgesellschaft Düsseldorf mbH, Düsseldorf, sowie Vorsitzender des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

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

³ Geschäftsführer der Commerz Real Digitale Vertriebs- und Service GmbH, Düsseldorf.

¹ Mitglied des Grundstücks-Anlageausschusses.

² Mitglied des Wertpapier-Anlageausschusses.

³ Mitglied des Aufsichtsratspräsidiums.

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



Externe Bewerter – Regelperturung

Detlev Brauweiler

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Offenbach am Main

Uwe Ditt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz (bis 30.06.2017)

Dirk Eßelmann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Münster

Birger Ehrenberg

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz

Kai Grebin

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Berlin (ab 01.07.2017)

Peter Hihn

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Tübingen (ab 01.07.2017)

Hartmut Nuxoll

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Düsseldorf (ab 01.07.2017)

Markus Obermeier

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

Martin von Rönne

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hamburg (bis 30.06.2017)

Sebastian Roth

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Berlin (bis 30.06.2017)

Dr. Günter Schäffler

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Stuttgart (bis 30.06.2017)

Klaus Thelen

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Gladbeck (bis 30.06.2017)

Carsten Troff

Zertifizierter Sachverständiger, Hamburg (ab 01.07.2017)

Stefan Wicht

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz (ab 01.07.2017)

Stephan Zehnter

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Zorneding

Externe Bewerter – Ankaufsbewertung

Stefan Bröner

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

Carsten Fritsch

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Clemens Gehri

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Kaufbeuren (ab 15.07.2017)

Dr. Klaus Keunecke

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Berlin (ab 01.07.2017)

Dr. Helge Ludwig

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Augsburg (bis 30.06.2017)

Christoph Pölsterl

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München (ab 01.07.2017)

Thorsten Schröder

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Köln

Eberhard Stoehr

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Berlin (bis 30.06.2017)

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 verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen ist ein zentraler Teil der *hausInvest*-Strategie, der über den gesamten Nutzungszyklus der Immobilien hinweg im Fokus des Managements steht. 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.

Ebenso wichtig wie diese baulichen Voraussetzungen ist das laufende Ressourcenmanagement während der Nutzung. 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 verbrauchabhängige 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, um zum Beispiel Energiekosten zu senken.

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.

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugute kommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge beziehungsweise steuerliche Vorteile in einem anderen als dem eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG

hausInvest	Beginn des Geschäftsjahres: 01.04.2017
ISIN: DE0009807016	Ende des Geschäftsjahres: 31.12.2017
	Zwischenausschüttung am: 15.09.2017
	Tag der Beschlussfassung: 05.09.2017

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		pro Anteil in €		
		Privatvermögen ¹	Betriebsvermögen EStG ²	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³
1a)	Betrag der Ausschüttung ⁴	0,5500000	0,5500000	0,5500000
Zusatz	Barausschüttung	0,5500000	0,5500000	0,5500000
aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0694236	0,0694236	0,0694236
bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Zusatz	in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (nicht steuerbar)	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Zusatz	in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung aus Vorjahren (nicht steuerbar)	0,0000000	0,0000000	0,0000000
2)	Teilthesaurierungsbetrag / ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,4805764	0,4805764	0,4805764
	Gesamtbetrag der ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträge	0,4805764	0,4805764	0,4805764
1c)	Im Betrag der ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
aa)	Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG ⁵	-	0,0000000	-
bb)	Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG ⁵	-	0,0000000	0,0000000
cc)	Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) ⁶	-	0,0000000	0,0000000
dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 1 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000000	-	-
ee)	Erträge im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 2 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind	0,0000000	-	-
ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,4805764	-	-
gg)	Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 1	0,0000000	0,0000000	0,0000000
hh)	in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000000	0,0000000	-
ii)	Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000000	0,0000000	0,0000000
jj)	in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0000000	0,0000000

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

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

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

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

⁵ Der Ertrag ist zu 100% ausgewiesen.

⁶ Der Betrag ist netto ausgewiesen.

⁷ Die Einkünfte sind zu 100% ausgewiesen.

⁸ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100% ausgewiesen.



§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		pro Anteil in €		
		Privatvermögen ¹	Betriebsvermögen ESTG ²	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³
kk)	in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechnen	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ll)	in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0000000	0,0000000
1d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa)	im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb)	im Sinne des § 7 Absatz 3	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Zusatz	davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,0000000	0,0000000	0,0000000
cc)	im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 4, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1e)	(weggefallen)	-	-	-
1f)	den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und ⁸			
aa)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000000	0,0000000
cc)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Absatz 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000000	0,0000000	0,0000000
dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000000	0,0000000
ee)	der nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Absatz 2 in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000000	0,0000000
1g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000

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

² Betriebsvermögen ESTG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

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

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

⁵ Der Ertrag ist zu 100 % ausgewiesen.

⁶ Der Betrag ist netto ausgewiesen.

⁷ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

⁸ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.



Bescheinigung

nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz über die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvStG für den Investmentfonds *hausinvest* für den Zeitraum vom 01.04.2017 bis 31.12.2017

An die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Friedrichstraße 25, 65185 Wiesbaden (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend: wir) beauftragt, auf der Grundlage der Buchführung für den oben aufgeführten Investmentfonds für den angegebenen Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (nachfolgend: InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Die Verantwortung für die Rechnungslegung des Investmentfonds als Grundlage für die Ermittlung der steuerlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben aufgeführten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Daher sind wir von der Vollständigkeit und Richtigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und Angaben der Gesellschaft ausgegangen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hatte und soweit für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellte steuerliche Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG vorlagen, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben der Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getrof-

fene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung der steuerlichen Angaben gehen Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren ein.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG auswirken kann, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG keine über die Prüfung der Einhaltung der Regeln des deutschen Steuerrechts hinausgehende Ermittlungen vorzunehmen.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Sachverhalte des laufenden Jahres vorzunehmen. Unsere Aussage stützen wir auf analytische Untersuchungshandlungen und Befragungen zu den veröffentlichten Aktiengewinnen und den veröffentlichten Rücknahmepreisen für den Berichtszeitraum.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Wertpapieren und anderen Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, (weitere) Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

München, den 13.06.2018

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Frederik Wolf
(Steuerberater)

Michelle Gmelin
(Steuerberaterin)



Impressum

Herausgeber

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

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, sodass diese nur auf Plausibilität geprüft werden können.

Konzept und Design

brandtec GmbH, Trier / Frankfurt

Projektmanagement

Ohlenforst Visuelle Kommunikation + Services,
Düsseldorf

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

400 g/m², 200 g/m², 100 g/m²
PlanoJet

Jederzeit umfassend informiert:

Weitere spannende News und Hintergründe zu *hausInvest* und dem Immobilienmarkt in unserer Online-Ausgabe des Jahresberichtes.



jahresbericht2018.hausinvest.de

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

CRI 1001
85010029
W&W W 0370
06/2018

www.hausinvest.de