

Offener Immobilienfonds

Halbjahresbericht

1. April bis 30. September 2017



Auf einen Blick

Kennzahlen *hausInvest*

in Mio. €

ISIN: DE 000 980 701 6 WKN: 980 701	Stand 30.09.2017 ¹	Stand 31.03.2017 ¹
Immobilien	7.218	7.200
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.993	1.904
Liquiditätsanlagen	2.903	2.780
Sonstige Vermögensgegenstände	1.453	1.310
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 876	- 933
Fondsvermögen	12.691	12.261
Immobilienvermögen	10.681	10.032
davon direkt gehalten	7.218	7.200
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.463	2.832
im Ausland liegende Immobilien	8.089	7.659
davon direkt gehalten	5.092	5.277
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.997	2.382
im Inland liegende Immobilien	2.592	2.373
davon direkt gehalten	2.126	1.923
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	466	450
Nettomittelveränderung	601	1.240
Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)	93	94
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	28	26
davon im Ausland	65	67
Veränderungen im Berichtszeitraum (mit Übergang Nutzen und Lasten)		
Ankäufe (Anzahl)	5	9
Verkäufe (Anzahl)	6	12
Vermietungsquote (Stichtag)	93,4 %	93,5 %
Rücknahmepreis je Anteil in €	41,14	41,71
Ausgabepreis je Anteil in €	43,20	43,80
Ausschüttung in Mio. €²	-	180
Zwischenausschüttung in Mio. €²	168	-
Anteilumlauf (Mio. Stück)	308	294
Ausschüttung am	-	19.06.2017
Ausschüttung je Anteil in €	-	0,60
Zwischenausschüttung am	15.09.2017	-
Zwischenausschüttung je Anteil in €	0,55	-
Total Expense Ratio (TER)	k.A.	1,05 %
Anlageerfolg (BVI-Methode)³	2,3 %	2,1 %
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	k.A.	4,2 %
Ergebnis aus Liquidität	k.A.	0,1 %
Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg⁴	-	69,5 %⁵

¹ Bezieht sich auf das entsprechende Geschäftsjahr vom 1. April bis 31. März bzw. Geschäftshalbjahr vom 1. April bis 30. September.

² Auf Basis des Anteilumlaufs am Ausschüttungstag.

³ Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt. Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

⁴ Nicht Bestandteil des Vermerks des Abschlussprüfers.

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

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

Inhalt

An unsere Anleger

- 4 Bericht der Geschäftsführung
- 6 Anlageerfolg
- 7 Fondsstrategie des *hausInvest*

Immobilienportfolio

- 10 Immobilienmärkte
- 11 Portfoliostruktur
- 13 Immobilienaktivitäten
 - 13 An- und Verkäufe
 - 14 Bauvorhaben
 - 17 Vermietungsmanagement
- 18 Immobilienverzeichnis
- 50 Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
- 51 Beteiligungsverzeichnis

Geschäftsentwicklung

- 58 Liquiditätsmanagement
- 59 Währungsmanagement
- 63 Finanzierungsmanagement
- 65 Risikobericht
- 68 Anlegerstruktur
- 69 Entwicklung des Fondsvermögens
- 69 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
- 70 Vermögensübersicht
- 71 Vermögensaufstellung
- 74 Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung
- 75 Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 76 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 79 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 81 Anhang
- 82 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

Sonstiges

- 87 BVI-Kennzahlen
- 88 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 89 Gremien

Umschlag

Auf einen Blick – Kennzahlen des *hausInvest*
Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
Impressum



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

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

im Geschäftshalbjahr zum 30. September 2017 hat *hausInvest* eine Rendite auf Jahresbasis von 2,3 Prozent (nach BVI-Methode) erzielt. Das entspricht dem Vorjahresergebnis und liegt deutlich über dem anhaltend niedrigen Zinsniveau. Der Fonds setzt damit seine seit nunmehr 45 Jahren beständige Wertentwicklung fort. Mit 601 Millionen Euro war der Nettomittelzufluss im Berichtszeitraum weiterhin hoch – ein Beweis für Ansehen und Vertrauen, welche der Fonds genießt. Auch das Fondsvermögen ist gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um rund 1 Milliarde Euro auf über 12 Milliarden Euro gestiegen. Damit ist *hausInvest* laut BVI und Ratingagentur Scope der derzeit zweitgrößte deutsche Offene Immobilienfonds.

Am 15. September 2017 haben Sie erstmalig eine Zwischen ausschüttung in Höhe von 0,55 Euro pro Anteil erhalten. Diese Ausschüttung war für Anleger, die ihre Anteile im Privatvermögen halten, zu 100 Prozent einkommensteuerfrei. *hausInvest* schüttet seine Erträge jährlich im Juni aus. Darüber hinaus kann der Fonds unterjährige Zwischenausschüttungen zum 15. September und zum 15. Dezember eines Jahres vornehmen. Die Zwischenausschüttung im September haben wir genutzt, um unseren Anlegern realisierte Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien mit einer Haltedauer von mehr als zehn Jahren auszuschütten.

Strategisch setzt der Fonds auch in Zukunft auf eine breite Diversifikation zur Risikostreuung. Dabei achtet das Fondsmanagement permanent auf eine sinnvolle Zusammenstellung der einzelnen Nutzungsarten – Hotel/Wohnen, Büro, Shopping – und tariert diese immer wieder neu aus. Auch die Verteilung der unterschiedlichen Vermietungszeiträume ist in sich abgestimmt: Im Bereich Hotel und Wohnen sind Vermietungen meist langfristig orientiert. Bei Büroimmobilien sind Fünf- oder Zehn-Jahres-Verträge üblich, und Einkaufsflächen werden eher kurzfristig vermietet, wobei in qualitativ hochwertigen, gut positionierten Shopping-Centern ein breites Mieterspektrum zur Stabilität beiträgt. Durch diese Mischung der Nutzungsarten werden kontinuierliche Erträge planbarer.

Besonders das Hotel-Segment ist gewachsen: Im August 2017 haben wir das Boutique-Hotel The Everly in Los Angeles in das *hausInvest*-Portfolio übernommen. Der Pachtvertrag für das 4-Sterne-Haus nahe dem Hollywood Boulevard läuft über 20 Jahre. Im US-amerikanischen Markt ist die Immobilie eine Ergänzung zum Hotelkomplex Alohilani Resort Waikiki Beach, der im Berichtszeitraum als Pacific Beach Hotel in Honolulu, Hawaii, erworben wurde. In Deutschland runden ein 4-Sterne-Business-Hotel der NH-Gruppe mit 225 Zimmern und ein Budgethotel der Novum Hotel Group mit 168 Zimmern das Hotel-Portfolio ab. Auch bei diesen im Bau befindlichen Gebäuden in Mannheim gehen wir davon aus, dass die langfristigen Pachtverträge zu stabilen Erträgen führen werden.

Mit dem im Mai 2017 erworbenen Büroneubau Dexter Station in Seattle ist darüber hinaus eine hochattraktive Premium-Immobilie auf einem der größten Büromärkte der Vereinigten Staaten hinzugekommen. Alleiniger Mieter der Büroflächen mit einem Vertrag über zehn Jahre ist Facebook. Das Unternehmen unterhält seit 2016 in dem Gebäude seine Seattle-Zentrale. Auch der Shopping-Center-Bereich wurde mit dem Kauf des Forum City Mülheim im Juli 2017 weiter verstärkt.

Außerdem investieren wir in unsere Bestandsimmobilien, um sie an die aktuellen Bedürfnisse der Mieter anzupassen und eine nachhaltige Wertsteigerung zu erzielen: So eröffnen voraussichtlich Mitte 2018 die neuen Geschäfte im Shopping-Center Westfield in London, und im Oriocenter in Bergamo konnten die Bauarbeiten im Mai 2017 abgeschlossen werden. Mit nunmehr 67.400 Quadratmetern Nutzfläche ist es das größte Shopping-Center Italiens. Erstmals sind in einem italienischen Einkaufszentrum Premium-Marken wie Hugo Boss, & Other Stories und Michael Kors vertreten. Weitere Marken wie Under Armour, Thule oder Woolrich haben im Oriocenter ihre ersten Geschäfte überhaupt in Italien eröffnet.

Darüber hinaus nutzen wir die anhaltend hohe Immobiliennachfrage, um unser Portfolio zu optimieren und uns von Objekten zu trennen, die ihre Marktreife erreicht haben, um so für unsere Anleger positive Ergebnisbeiträge zu erzielen.

Ein sehr gutes Beispiel ist der 2010 zu einem Kaufpreis von rund 21,5 Millionen Euro erworbene Hotelkomplex Motel One am Berliner Spittelmarkt, den wir im Berichtszeitraum für 43 Millionen Euro veräußern konnten. Auch in den Niederlanden haben wir einige Büroimmobilien erfolgreich verkauft: das Blaak 31 in Rotterdam, in Amstelveen das Ten-Thirty sowie in Amsterdam das Arena Toren B. Zudem haben wir uns nach dem Verkauf der Einkaufszentren Malmö Plaza in Schweden und Commercial Mall Hakata in Japan vorerst strategisch aus diesen Märkten zurückgezogen.

Insgesamt ist das Immobilienvermögen des Fonds auf rund 10,7 Milliarden Euro gestiegen. Im Vergleich zum Berichtszeitraum 2016 konnte auch die Vermietungsquote von 92,6 Prozent auf 93,4 Prozent gesteigert werden. So sind die Münchener Büroimmobilien HighLight Towers ab Februar 2018 und Machtlfinger Höfe ab Dezember 2017 voll vermietet. Einen besonderen Vermietungserfolg haben wir in Singapur erzielt: Im Objekt Robinson Road wurde ein für den dortigen Markt unüblich langer Zehn-Jahres-Mietvertrag geschlossen. Damit ist auch dieses Objekt ab März 2018 voll vermietet.

Diese Erfolge tragen zu einer Qualität des Fonds bei, die im Juni 2017 erneut von der unabhängigen Rating-Agentur Scope attestiert wurde: *hausInvest* wurde zum wiederholten Male mit einem a+ bewertet. Scope bescheinigt dem Fonds unter anderem ein gutes Risiko-Rendite-Verhältnis und ein sehr breit gestreutes, stabiles Immobilienportfolio.

Ausblick

Im ersten Geschäftshalbjahr 2017 wurde allein das Ankaufovolumen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 60 Prozent auf rund 900 Millionen Euro gesteigert. Mit dem neu geschaffenen Transaction-Team haben wir die Expertisen stärker gebündelt, um im weltweiten Wettbewerb um die ertragreichsten Immobilien unsere führende Position weiter auszubauen. Das Team koordiniert zukünftig alle internationalen An- und Verkaufsaktivitäten für *hausInvest*. Kauf-

männische und technische Kompetenzen ergänzen einander noch besser, da sie mit der Spezialisierung auf Transaktionen organisatorisch direkt zusammengefasst sind. Außerhalb des Berichtszeitraumes haben wir im Oktober 2017 den Verkauf der Frankfurter Büroimmobilie Goldenes Haus nach einer Haltedauer von 30 Jahren abgeschlossen. Weitere Transaktionen sind in Prüfung.

Auf dem Weg zum ersten digitalen Assetmanager schafft das digitale Immobilien-Management der Commerz Real flexible, automatisierte und effiziente Geschäftsprozesse. Durch die Vernetzung unserer Sachwerte erhalten wir tagtäglich Millionen von Daten zu Märkten und Objekten. Diese wertvolle Ressource zu strukturieren, zu analysieren und als Basis für vorausschauende Entscheidungen zu nutzen, ist für *hausInvest* ein zentraler Erfolgsfaktor. Hier wird zukünftig das Geo-Informationssystem CRGIS als digitales Werkzeug für standardisierte Standort- und Marktanalysen eingesetzt; es wird die vorliegenden Daten über alle Organisationseinheiten hinweg systematisch nutzbar machen und sie bei Bedarf durch externe Quellen ergänzen. Auch bei der Vermarktung von Objekten schreitet die digitale Transformation fort: Auf der Fachmesse Expo Real haben wir im Oktober unser Digital Lab präsentiert, mit dem wir die Innen- und Außenwirkung von Immobilien bereits in der Bauphase visualisieren können. Beispielhaft haben wir das im Bau befindliche Hochhaus ONE FORTY WEST als digitale Animation dargestellt. Realistische Simulationen von Innenräumen, Außenansichten, kombiniert mit echten Ausblicken auf die Frankfurter Skyline und den Taunus, erwecken das Projekt schon jetzt zum Leben. Sie machen die Architektur und die Wirkung im städtebaulichen Umfeld erlebbar und unterstützen so die zielgenaue Ansprache von Interessenten.

Auf Basis der verlässlichen Substanz des *hausInvest*, der im Berichtszeitraum neu geschaffenen Wertschöpfungspotenziale und der von den weltweiten Märkten vorgegebenen Rahmendaten streben wir zum Geschäftsjahresende per 31. März 2018 eine Einjahresrendite (nach BVI-Methode) im Bereich von 2 bis 2,5 Prozent an.

Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)

Roland Holschuh MRICS

Johannes Anschott

Sandra Scholz

Dirk Schuster

Anlageerfolg

Mit einem soliden Anlageerfolg von 2,3 Prozent p. a. (nach BVI-Methode) hat *hausInvest* das Ergebnis des Vorjahres zum Geschäftshalbjahresende per 30. September 2017 bestätigt und seine Position als einer der führenden Offenen Immobilienfonds belegt.

Seit über 45 Jahren

im Plus

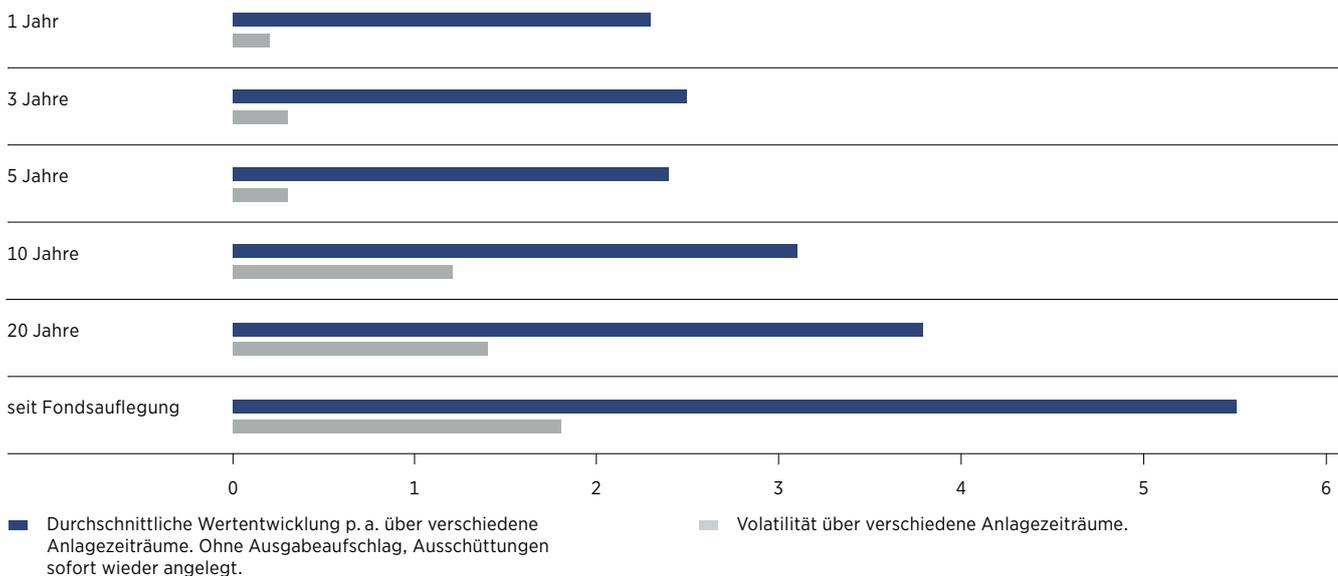
Angesichts der anhaltenden Niedrigzinsphase beweist der Fonds einmal mehr seine Stärke und Qualität als ertragreiche und verlässliche Sachwertanlage. Die historische Betrachtung belegt, dass *hausInvest* langfristig erfolgreich ist und seit seiner Auflegung im Jahr 1972 jedes Jahr positive Wertsteigerungen bei geringer Volatilität erzielt hat.

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 2012 überwiegend 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.

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. Mit seiner Wertstabilität wird der Fonds wie bisher den Anlegerwünschen nach regelmäßigen Erträgen weit oberhalb der Inflationsrate gerecht.

Rendite des *hausInvest* per 30. September 2017

in %

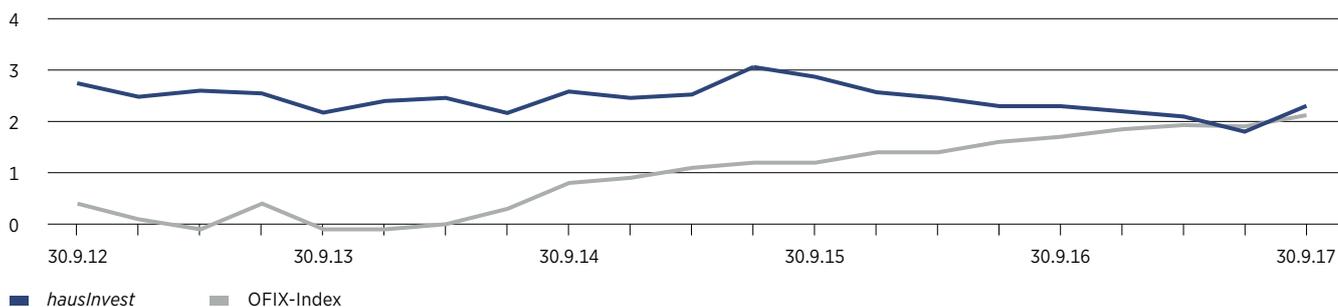


Berechnet nach BVI-Methode. Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

Vergleich *hausInvest* und OFIX-Index

in %

(30. September 2012 – 30. September 2017)



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

Fondsstrategie des *hausInvest* 30. September 2017

Anlageziel des Fonds

Der Fokus des *hausInvest* liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit renditestarken Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarken Standorten der Europäischen Union. Zur Renditeoptimierung investiert der *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 des *hausInvest* liegt bei 3 bis 4 Prozent p. a.

Portfoliomanagement

Das Fondsmanagement des *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* nahezu vollständig abgesichert. Dies unterstreicht den verantwortungsvollen Umgang mit Wechselkursrisiken.

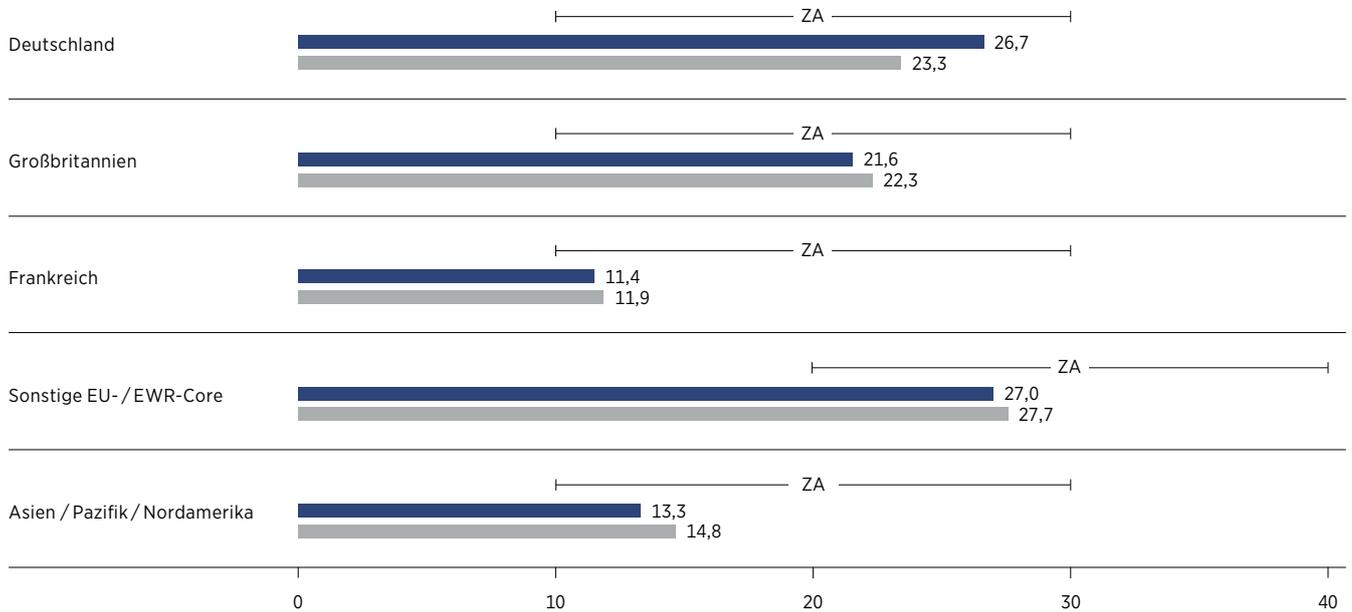
Finanzierungsmanagement

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

Anlagestrategie des *hausInvest* zum 30. September 2017

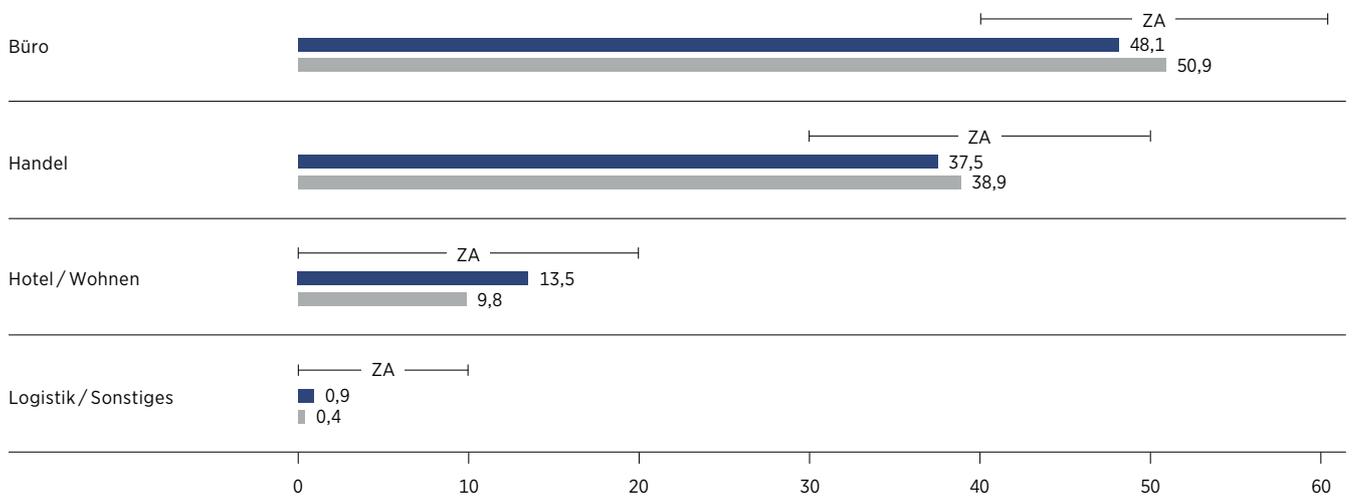
Länderallokation des *hausInvest*

in %



Sektorallokation des *hausInvest*

in %



■ Bestand nach Fertigstellung aller Bauvorhaben
■ Bestand ohne Bauvorhaben
 ZA Ziel-Anlagespektrum

Auf Basis der Verkehrswerte per 30. September 2017

9

Immobilienportfolio

- 10 Immobilienmärkte
 - 11 Portfoliostruktur
 - 13 Immobilienaktivitäten
 - 13 An- und Verkäufe
 - 14 Bauvorhaben
 - 17 Vermietungsmanagement
 - 18 Immobilienverzeichnis
 - 50 Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
 - 51 Beteiligungsverzeichnis
-

Immobilienmärkte

Die europäische Wirtschaft befindet sich in einem breiten Aufschwung, der im 2. Quartal in der EU mit 2,4 Prozent p. a. stärker war als in den USA (2,2 Prozent). Zwar ist das Wachstum in Europa unterschiedlich ausgeprägt, es erfasst aber alle Länder und steht auf einem breiten Fundament. Dieser Aufschwung hat dafür gesorgt, dass in der EU im September 2017 rund 2,1 Millionen Menschen weniger arbeitslos waren als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote sank in diesem Zeitraum von 8,4 Prozent auf 7,5 Prozent. Auch in Asien wächst die Wirtschaft, auch wenn die Dynamik des Wachstumsmotors China graduell nachlässt. In Japan sorgen die starke weltweite Nachfrage und der schwache Yen für ein überraschend starkes erstes Halbjahr. Australien feiert das 26. Jahr in Folge, in dem die Wirtschaft wächst, und es gibt keine Anzeichen dafür, dass dieser phänomenale Lauf sein Ende findet.

Die gute wirtschaftliche Lage in den allermeisten Ländern spiegelt sich in der Mehrzahl der Immobilienmärkte in einem hohen Flächenumsatz, sinkenden Leerständen und steigenden Mieten wider. Es gibt allerdings einige Märkte, die sich aus unterschiedlichen Gründen in eine andere Richtung bewegen. Zu diesen Märkten zählen unter anderem London und Warschau. Der Leerstand hat in vielen Märkten ein ungesund niedriges Maß erreicht. So stehen in Berlin, München, Paris (CBD), Stuttgart und Tokio weniger als 4 Prozent der Flächen leer: zu wenig für eine expandierende Wirtschaft. Ganz anders ist das Bild in Chicago, Perth, San Francisco und Warschau, wo die Leerstandsquoten nicht nur aktuell hoch sind, sondern auch weiter ansteigen.

Der Commerz Real Bürospeziesindex* hat den letzten Marktzyklus übertroffen und liegt jetzt rund 4 Prozent über dem Höhepunkt von 2008. Die Spannweite bei diesem Vergleich reicht bei den einzelnen Märkten von Peking (+54 Prozent gegenüber 2008) bis Singapur (-50 Prozent). Mittelfristig wird sich das Mietpreiswachstum verlangsamen, stärkere Impulse für die Immobilienwerte durch deutlich steigende Mieten erwarten wir deswegen nicht.

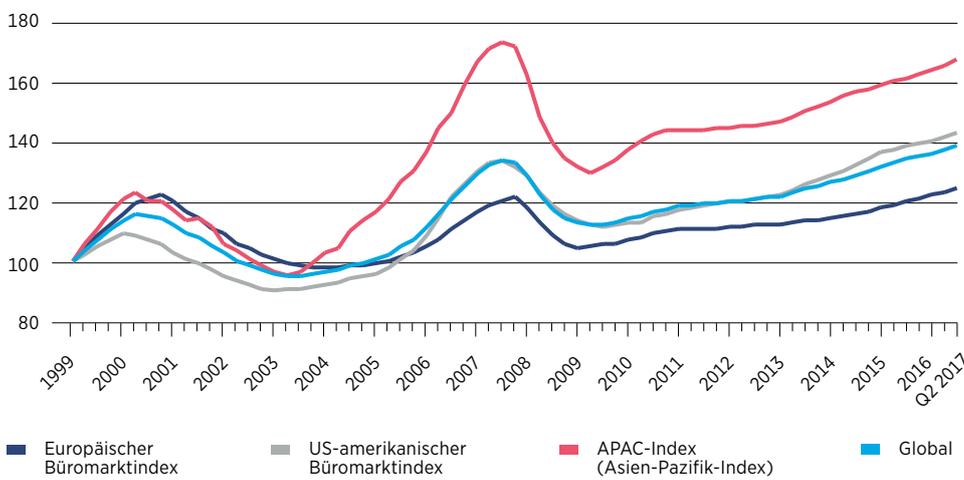
Der durch den hohen Anlagedruck beflügelte globale Immobilien-Transaktionsmarkt lässt unseren globalen Bürokapitalwertindex seit Ende 2010 ununterbrochen ansteigen, wodurch ein Niveau erreicht ist, welches 23 Prozent über dem des letzten Markthöhepunktes liegt. Hier reicht die Spanne von einem Plus von 109 Prozent für San Francisco bis zu einem Minus von 22 Prozent in Singapur.

Dank der sich fortsetzenden Renditekompression und den moderat steigenden Mieten werden die Erträge 2017/2018 weiter positiv ausfallen. Mit der erwarteten Änderung der Renditeentwicklung und der sich abschwächenden Mietpreisdynamik dürfte die Mehrzahl der Büromärkte nach 2018 nur noch leicht positive, teilweise sogar negative Erträge produzieren.

Der stationäre Einzelhandel expandiert langsamer, vielmehr liegt die Aufmerksamkeit der Händler auf der Optimierung des bestehenden Netzes. Der Onlinehandel wächst anhaltend dynamisch und der Laden wird sich in seiner 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 in der ersten Hälfte 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geringere gewerbliche Transaktionsvolumen beruht darauf, dass das Angebot an Immobilien weiter abgenommen hat. Die Nachfrage hingegen ist in den meisten Immobilienmärkten ungebrochen. Wir gehen davon aus, dass auch im kommenden Jahr das Missverhältnis zwischen Nachfrage und Angebot der hemmende Faktor auf den weltweiten Investitionsmärkten sein wird.

Büro: Spitzenmietindex (1999 = 100)



Bürospeziesmieten Trend

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

Kapitalwerte Trend

Index	Europa	Asien Pazifik	USA
letzten 3 Monate	1,7%	2,7%	1,6%
letzten 12 Monate	13,7%	7,0%	4,0%

*Büromietindex / Kapitalwertindex

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 2. Quartal 2017.

Portfoliostruktur

Ausgewogene Immobilien-Streuung

Das Immobilienvermögen von 10,68 Milliarden Euro war zum 30. September 2017 auf 93 Fondsobjekte und über 16 Länder und 53 Städte verteilt. 85,8 Prozent des Bestandes befinden sich innerhalb Europas. Die stabilen Märkte Europas und die wirtschaftsstarke Region Asiens und der USA bilden den Hauptanlageschwerpunkt des Fonds.

76,8%

der Immobilien sind jünger
als 15 Jahre

28 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 76,8 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- verkehrs-wert ² in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche ² gesamt in m ²
Deutschland		24,3%	2.592.494	28	596.659
Großbritannien		22,1%	2.360.109	8	386.277
Frankreich		12,3%	1.317.575	9	176.245
USA		9,5%	1.014.645	6	114.726
Italien		7,8%	837.890	9	223.132
Niederlande		4,5%	478.711	10	183.050
Singapur		3,7%	396.134	1	22.322
Tschechien		3,1%	333.550	3	91.459
Luxemburg		2,1%	228.555	3	33.392
Portugal		1,9%	207.150	3	59.376
Belgien		1,8%	188.000	1	47.784
Türkei		1,7%	181.790	1	62.071
Österreich		1,4%	153.605	6	44.297
Spanien		1,4%	149.200	1	39.928
Polen		1,3%	138.950	3	68.370
Australien		1,0%	102.851	1	14.477
Gesamt		100,0%	10.681.209	93	2.163.566

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote
Stand: 30. September 2017

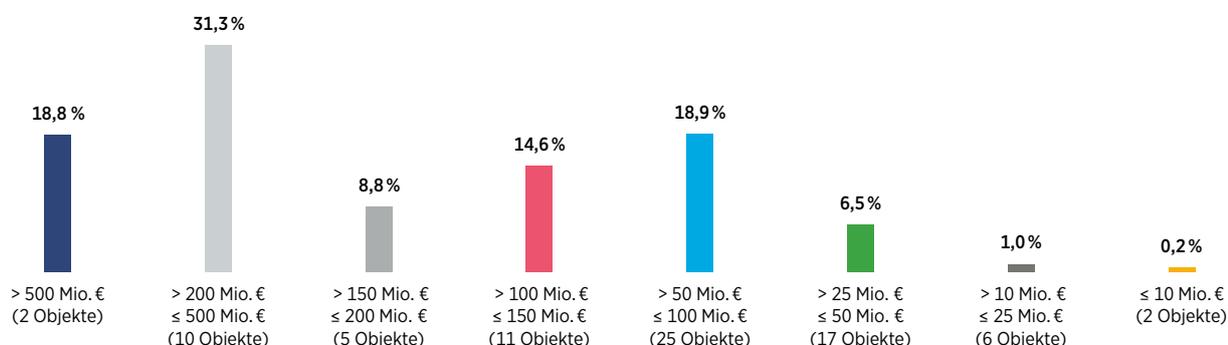
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien¹

		Immobilien- verkehrs wert ² in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche ² gesamt in m ²	
Bis 5 Jahre		6,4%	614.204	5	98.141
5 - 10 Jahre		35,0%	3.376.642	23	614.379
10 - 15 Jahre		35,4%	3.422.427	27	737.118
15 - 20 Jahre		11,4%	1.099.112	13	261.810
Über 20 Jahre		11,8%	1.139.016	10	169.388
Gesamt		100,0%	9.651.401	78	1.880.837

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



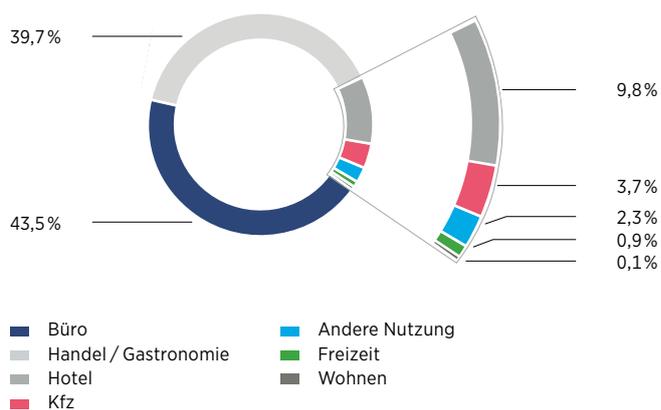
¹ Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, exklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke

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 partiell im Bereich Logistik und Wohnen. Die *hausInvest*-Immobilien beherbergen über 1.700 Mieter aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst.

Per 30. September 2017 waren 43,5 Prozent der Mieteinnahmen dem Segment Büro zugeordnet. Der Anteil von Einzelhandel und Gastronomie betrug zum Stichtag 39,7 Prozent, von Hotel 9,8 Prozent.

Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilien¹



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote
Stand: 30. September 2017

Immobilienaktivitäten

An- und Verkäufe

Zum aktiven Portfoliomanagement des *hausInvest* gehören vorausschauende Transaktionen. Sie halten den Immobilienbestand dauerhaft wettbewerbsfähig und ertragsstark. Dazu werden die Chancen für attraktive Immobilienneuerwerbe konsequent genutzt und darüber hinaus Objekte zu gegebenem Zeitpunkt gewinnbringend veräußert.

Mit dem Ankauf des Büroneubaus **Dexter Station** ist *hausInvest* im Mai 2017 in den hochattraktiven und weiter wachsenden Büromarkt Seattle eingestiegen. Seit Mai 2017 gehört die Seattle-Zentrale von Facebook zum *hausInvest*-Fondsportfolio. Der prominente Social-Media-Anbieter ist mit einem Vertrag über zehn Jahre Hauptmieter in dem rund 32.000 Quadratmeter Fläche umfassenden Gebäude und hat in den Ausbau und die Gestaltung seiner flexiblen Büros selbst rund 50 Millionen US-Dollar investiert – ein klares Commitment zum Standort. Durch das transparente Innen-Design, entworfen vom Stararchitekten Frank Gehry, und den flexiblen Zuschnitt der Büros lässt sich die Immobilie jederzeit an neue, agile Arbeitsstrukturen anpassen. Darüber hinaus ist das Objekt teilbar, so dass es auch im Rahmen einer Multi-Tenant-Strategie von mehreren kleineren Einzelmietern genutzt werden könnte. Mehrere erfolgreiche Unternehmen der IT- und Kommunikationsbranche haben in Seattle, der größten Stadt im Nordwesten der USA, ihren Sitz; der Wettbewerb um Fachkräfte ist hoch.

Der Hotelbestand konnte im Berichtszeitraum durch den Erwerb einer weiteren Premiumimmobilie in den USA ausgebaut werden. Im August 2017 ist das neu eröffnete Boutique-Hotel **The Everly** in Los Angeles ins *hausInvest*-Portfolio übergegangen. Das 4-Sterne-Haus wird von Kimpton Hotels & Restaurants betrieben und befindet sich im Stadtteil Hollywood in unmittelbarer Nähe zum berühmten Hollywood Boulevard. Die Nutzfläche von knapp 18.000 Quadratmetern umfasst neben 216 Zimmern auch Restaurants sowie Fitness- und Einzelhandelsflächen. Ein Rooftop-Pool und eine Rooftop-Bar bieten einen spektakulären Ausblick über Los Angeles. Der Pachtvertrag wurde über 20 Jahre abgeschlossen. Zudem profitieren sowohl der Fonds als auch der Hotelbetreiber über spezielle Performance-Regelungen vom Betriebsergebnis des Hotels. Das bedeutet zusätzliche Ertragspotenziale für *hausInvest*. The Everly ergänzt das Hotel **Alohilani Resort Waikiki Beach** in Honolulu, das seit April 2017 zum US-Portfolio des *hausInvest* gehört.

Mit dem Erwerb des Einkaufszentrums **Forum City Mülheim** ist der Shopping-Center-Anteil am *hausInvest*-Portfolio im Berichtszeitraum auf etwa ein Drittel angewachsen: Über 100 Geschäfte haben in der 120 Meter langen, zweigeschossigen und überdachten Passage Platz gefunden. Das Center verfügt über einen direkten Zugang zum Hauptbahnhof, der von den Mülheimern und Pendlern als zentraler Knotenpunkt zum öffentlichen Personennah- und -fernverkehr genutzt wird. Etwa 11,9 Millionen Besucher jährlich zählt das

Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten	USA (USD umgerechnet in €) ²			
				
Nr.	88	91	92	
Objektname	Dexter Station	Alohilani Resort Waikiki Beach	The Everly	
PLZ / Ort	Seattle, WA 98109	Honolulu, HI 96815	Los Angeles, CA 90028	
Straße	1101 Dexter Avenue	2490 Kalakaua Avenue	1800 Argyle Avenue	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	B: 100	H: 100	H: 100	
Nutzfläche	32.008	50.325	17.964	
Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	
Verkehrswert bei Erwerb	257.249.304,25	393.564.933,55	121.571.471,23	
Kaufpreis (bei Objekten im Bau geplant)	256.755.543,59	346.998.612,73	120.718.338,10	
Anschaffungsnebenkosten	6.799.417,76	7.275.323,84	2.598.055,04	
Anschaffungsnebenkosten	in % des Kaufpreises	2,65	2,10	2,15
Voraussichtliche Abschreibungsdauer	in Jahren	10	10	10
Übergang Nutzen und Lasten	19. Mai 2017	21. April 2017	10. August 2017	
Datum Kaufvertrag	10. April 2017	21. April 2017	31. Januar 2017	

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis

² Umrechnungskurse USD / EUR 21.04.2017 = 1,07225
Umrechnungskurse USD / EUR 19.05.2017 = 1,11390
Umrechnungskurse USD / EUR 10.08.2017 = 1,17215

Stand: 30. September 2017

Center und dient aufgrund von Mietern wie Edeka, Aldi und dm vielen Kunden als Nahversorgungszentrum.

Zu einem aktiven Portfoliomanagement gehören neben erfolgversprechenden Akquisitionen auch gewinnbringende Verkäufe. So wurde im ersten Geschäftshalbjahr das Berliner Hotel **Motel One am Spittelmarkt** für rund 43 Millionen Euro veräußert. Mit dem Verkauf der seit 2010 im *hausInvest*-Portfolio befindlichen Hotelimmobilie erzielte der Fonds einen beträchtlichen Ertrag für seine Anleger.

Zur Optimierung des Portfolios in den Niederlanden konnten die günstige Marktsituation genutzt und drei Verkaufstransaktionen realisiert werden. Dazu wurden im Juni 2017 die voll vermietete Büroimmobilie **Blaak 31** in Rotterdam sowie im September das **Ten-Thirty** in Amstelveen und das **Arena Toren B** in Amsterdam für insgesamt rund 200 Millionen Euro veräußert.

Mit dem Verkauf der Einkaufszentren **Malmö Plaza** und **Commercial Mall Hakata** in Fukuoka wurden die letzten verbleibenden Immobilien in Schweden und Japan aus dem Fonds veräußert.

Bauvorhaben

Durch den frühzeitigen Einstieg in Bauvorhaben sichert sich *hausInvest* bereits in der Bauphase attraktive Assets. Neben einer einträglichen Ankaufsrendite liegt der Reiz von Bauvorhaben in der Möglichkeit, Einfluss auf Detailplanungen zu nehmen um optimale Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung und Wertsteigerung der Fondsimmobilie zu schaffen.

Über welche langen Zeiträume wir die Weiterentwicklung unserer Bestandsimmobilien verfolgen, zeigt das **Orio-center** bei Bergamo. Das Objekt gehört seit 2000 zum *hausInvest*-Portfolio und gilt mit mehr als zehn Millionen Besuchern pro Jahr als eines der beliebtesten Shopping-Center Italiens – nun ist es auch das größte. Nach fast zweijähriger Bauzeit wurden Ende Mai die Erweiterungsflächen eröffnet. Mit dieser Investition wurde das Potenzial für eine nachhaltige Wertsteigerung genutzt: Alle neuen Flächen in Bergamo waren bereits vor der Fertigstellung komplett vermietet.

Im Mai 2017 haben wir für *hausInvest* in zwei Hotel-Bauvorhaben in Mannheim investiert. Bis Ende 2019 sollen ein

Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)	
			
Nr.		18	26
Objektname		Forum City Mülheim	Star Inn Premium Hotel & Boardinghouse (Bauprojekt)
PLZ / Ort		45468 Mülheim an der Ruhr	69115 Heidelberg
Straße		Hans-Böckler-Platz 1	Speyerer Straße 7-9
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	E: 85	i.B. / H: 100
Nutzfläche	in m ²	47.047	11.308 ³
Investitionsart		direkt	direkt
Verkehrswert bei Erwerb	in €	126.750.000,00	41.620.000,00
Kaufpreis (bei Objekten im Bau geplant)	in €	126.122.205,00	41.552.000,00 ⁴
Anschaffungsnebenkosten	in €	9.968.116,52	3.107.472,69
Anschaffungsnebenkosten	in % des Kaufpreises	7,90	7,48
Voraussichtliche Abschreibungsdauer	in Jahren	10	10
Übergang Nutzen und Lasten		27. Juli 2017	14. Juni 2017
Datum Kaufvertrag		10. April 2017	21. November 2016

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis

³ Fläche laut Planung

⁴ Kaufpreis laut Planung

Stand: 30. September 2017

Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten	Deutschland (€)	Niederlande (€)		
				
Objektname	Motel One am Spittelmarkt	Blaak 31	Ten-Thirty	Arena Toren B
PLZ / Ort	10117 Berlin	3011 GA Rotterdam	1185 MC Amstelveen	1101 HG Amsterdam-Zuidost
Straße	Leipziger Straße 50	Blaak 31	Burgemeester Rijnderslaan 10-30	De Entree 199-273
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	H: 100	B: 100	B: 100	B: 100
Nutzfläche	8.660	23.182	48.995	19.679
Investitionsart	direkt	direkt	direkt	direkt
Verkehrswert bei Verkauf	38.350.000,00	73.050.000,00	74.195.000,00	49.285.000,00
Verkaufspreis	43.050.000,00	75.580.675,00	72.940.000,00 ⁵	51.574.797,00
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung	4.700.000,00	2.530.675,00	- 1.255.000,00	2.289.797,00
Verkaufsnebenkosten	1.163.388,78	1.816.180,82	1.528.800,00 ⁵	1.902.638,80
Übergang Nutzen und Lasten	12. September 2017	22. Juni 2017	20. September 2017	28. September 2017
Datum Kaufvertrag	31. Juli 2017	22. Juni 2017	10. Juli 2017	16. Juni 2017

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten	Schweden (SEK umgerechnet in €) ²	Japan (JPY umgerechnet in €) ²
		
Objektname	Malmö Plaza	Commercial Mall Hakata
PLZ / Ort	21212 Malmö	Fukuoka
Straße	Pilgatan 1, 9 - 15 / Fredsgatan 8 - 14, 19 - 23	Tokoji-cho 2 - 26
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	i.B. / E	E: 100
Nutzfläche	40.155	9.689
Investitionsart	direkt	indirekt
Verkehrswert bei Verkauf	41.206.313,42	46.773.589,52
Verkaufspreis	40.996.207,85	47.199.155,68
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung	- 210.105,57	425.566,16
Verkaufsnebenkosten	1.199.139,08	1.421.004,09
Übergang Nutzen und Lasten	26. Juni 2017	17. August 2017
Datum Kaufvertrag	23. Dezember 2016	17. August 2017

Stand: 30. September 2017
¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis

² Umrechnungskurse JPY / EUR 17.08.2017 = 129,2396
 Umrechnungskurse SEK / EUR 26.06.2017 = 9,75700

⁵ Inklusiv des Verkaufs der über eine Bewirtschaftungs-Gesellschaft gehaltenen Baugenehmigung

4-Sterne-Business-Hotel der **NH-Gruppe** und ein Budget-hotel der **Novum Hotel Gruppe** fertiggestellt sein und insgesamt über 393 Zimmer verfügen. Die Metropolregion Rhein-Neckar ist einer der stärksten Wirtschaftsräume Europas und zieht zunehmend Geschäftsreisende und Städtetouristen an. Aufgrund seiner steigenden Zimmer-

preise und Auslastungsraten ist Mannheim ein gefragter Hotelstandort, von dessen Wachstum die *hausinvest*-Anleger profitieren können. Durch lang laufende Festpachtverträge mit den jeweiligen Hotelbetreibern sind die künftigen Erträge gut kalkulierbar.

Bauvorhaben im Überblick

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2017 / 2018	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ²	Fertigstellung
--	----------------------	------------------------------	----------------

Im Berichtszeitraum fertiggestellte Liegenschaften im Bestand

Italien

Bergamo, Oriocenter, Phase III	E	15.334	2. 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	i.B. / B, E	31.782	3. 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, J44	i.B. / B, E	30.469	2. Quartal 2020
---------------	-------------	--------	-----------------

Tschechien

Prag, Na Prikope 33	i.B. / H, E	15.604	3. Quartal 2021
---------------------	-------------	--------	-----------------

Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand

Deutschland

Frankfurt, Eurotheum	i.B. / B	22.920	4. Quartal 2017
Frankfurt, niu-Hotel, NiddasträÙe	i.B. / H	4.393	2. Quartal 2019
Hamburg, Adina Apartment Hotel	i.B. / H	9.183	4. Quartal 2017
Frankfurt, ONE FORTY WEST ²	i.B. / H, W	40.164	1. Quartal 2020
Heidelberg, Star Inn Premium Hotel & Boardinghouse	i.B. / H	11.308	1. Quartal 2018

Frankreich

Paris, Espace Kléber	i.B. / B	11.478	4. Quartal 2017
----------------------	----------	--------	-----------------

GroÙbritannien

London, Westfield Phase II	i.B. / E	66.778	1. Quartal 2018
----------------------------	----------	--------	-----------------

Niederlande

Amsterdam, 2 Amsterdam ²	i.B. / B, H	35.600	3. Quartal 2020
-------------------------------------	-------------	--------	-----------------

USA

Miami, 800 Lincoln Road ²	i.B. / E	3.045	1. Quartal 2018
--------------------------------------	----------	-------	-----------------

Im Bau befindliche Liegenschaften / Schwebende Geschäfte

Deutschland

Mannheim, NH Hotel, Seckenheimer Straße 146	i.B. / H	9.170	3. Quartal 2019
Mannheim, niu-Hotel, Seckenheimer Straße 148	i.B. / H	4.190	1. Quartal 2019
Frankfurt, niu-Hotel, Mayfarthstraße	i.B. / H	6.180	1. Quartal 2020

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis

² Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

Vermietungsmanagement

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

93,4%

Vermietungsquote

Die Vermietungsquote ist gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 0,8 Prozentpunkte auf 93,4 Prozent angestiegen. Die positive Entwicklung ist das Ergebnis unseres aktiven Vermietungsmanagements und einer intensiven Betreuung und Pflege unserer Mieter.

Vermietungsaktivitäten

Hochwertige, moderne Mietflächen in Top-Lagen an wirtschaftsstarke Standorten sind die beste Voraussetzung für eine hohe Nachfrage seitens potenzieller Mieter. Die Qualität der Flächen ist entscheidend für den Vermietungserfolg. Beispielhaft sind die **HighLight Towers** in München. Das im Jahr 2004 errichtete und nach dem internationalen Nachhaltigkeitsstandard LEED zertifizierte Gebäudeensemble ist mit Vermietungen über 1.000 und 1.148 Quadratmeter ab Februar 2018 voll vermietet. In den **Machtlfinger Höfen** in München wurden ebenfalls die letzten Flächen vermietet, 360 Quadratmeter werden ab Dezember 2017 von einem Biotechnologieunternehmen genutzt. Auch das Bürogeschäftshaus **Charles Square Center** in Prag konnte im Berichtszeitraum voll vermietet werden. So gelang es, einen Bestandsmieter für die Anmietung zusätzlicher Flächen ab August 2018 zu gewinnen. Dem vorausgegangen waren umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. In der Pariser Büroimmobilie **Palatin** sind ab Januar 2019 rund 13.000 Quadratmeter für zehn Jahre an ein französisches Energie-Infrastrukturunternehmen vermietet. Das Gebäude befindet sich in der Repositionierung und verfügt über flexible Büroflächen ab ca. 2.500 Quadratmeter. Das zielstrebige Vermietungsmanagement zahlt sich auch in dem Bürogebäude **Robinson Road** in Singapur aus. Mit einem neuen Mietvertrag über drei Etagen und rund 6.000 Quadratmeter ist die Immobilie ab März 2018 wieder voll ver-

mietet. Besonders positiv zu bewerten ist die für den Standort Singapur unüblich lange Mietdauer von 10 Jahren.

Gute Mietstruktur

hausInvest setzt auf lang laufende Mietverträge und weist per 30. September 2017 eine relativ gleichmäßige Verteilung der Mietvertrags-Restlaufzeiten auf. Zum Stichtag liefen 72,2 Prozent der Mietverträge länger als drei Jahre und 49,2 Prozent länger als fünf Jahre. 18,4 Prozent der Verträge laufen frühestens im Jahr 2027 aus. Auch hinsichtlich der Branchenverteilung ist *hausInvest* breit aufgestellt und macht sich so unabhängiger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige.

Restlaufzeiten der Mietverträge

Laufzeiten länger als

3 Jahre	72,2%
5 Jahre	49,2%
10 Jahre	18,4%

Stand: 30. September 2017

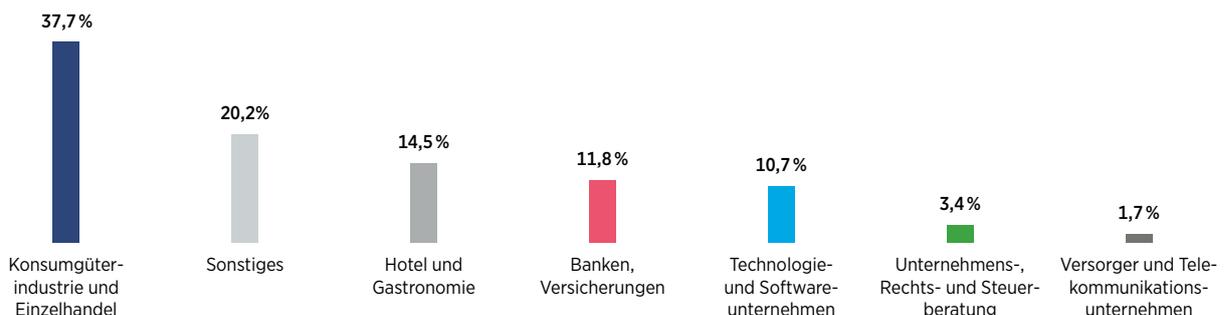
Unserem Asset-Management gelang es zum Stichtag 30. September 2017, für Flächen mit einem Gesamtvolumen von rund 154.000 Quadratmeter neue Mietverträge abzuschließen oder bestehende Verträge zu verlängern.

Restlaufzeiten der Mietverträge

unbefristet	0,1%
2017	2,3%
2018	15,8%
2019	9,7%
2020	10,4%
2021	12,6%
2022	9,3%
2023	13,1%
2024	2,0%
2025	3,9%
2026	2,3%
2027+	18,4%

Stand: 30. September 2017

Branchenverteilung der Mieter nach Nettokaltmieten¹



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Auf Basis der Mieterträge.
Stand: 30. September 2017

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2017

Deutschland (€)



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

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
Haltedauer	in Jahren	15,3	15,7
Bau- / Umbaujahr		2002	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	4.832	11.846
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	4.832	9.474
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	2.372

Vermietungsinformationen

Hauptmieter	Zeitverlag	Deutsches Spionage Museum	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	1,8%	1,7%	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019	17,8%	3,3%	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,9	9,6
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	1.115	2.284

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	1.151 / 1.153	2.546 / 2.552
Restnutzungsdauer	in Jahren	55 / 55	56 / 56
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	22.000 / 21.900	48.900 / 51.500
Mittelwert	in Tausend	21.950	50.200

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00%	100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	21.950	50.200
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 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 50



3	4	5	6	7
Kö 92 a	Börsenstraße	Eurotheum	Japan Center	Goldenes Haus
40212 Düsseldorf	60313 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	60486 Frankfurt am Main
Königsallee 92 a	Börsenstraße 2 - 4 / Börsenplatz 13 - 15 / Rathenauplatz 14	Neue Mainzer Straße 66 - 68	Taunustor 2	Theodor-Heuss-Allee 80
	boersenstrasse-frankfurt.de	eurotheum.de		

B: 60, E: 30	E: 55, B: 45	i.B./B	B: 100	B: 100
1.671	2.182	1.890	2.105	15.114
12/1993	01/1995	07/1996	06/2002	12/1987
23,8	22,7	21,2	15,3	29,8
1972/1993/1998	1995	2000/2017	1996	1984/2001
7.069	13.530	22.920	28.526 ¹	33.235
7.069	13.530	22.920	28.526 ¹	33.235
0	0	0	0	0

Regus Düsseldorf	Zara	i.B.	EZB	Commerzbank AG
6,2%	5,7%	-	28,2%	2,4%
6,0%	0,0%	-	0,0%	46,0%
3,2	5,3	-	2,2	1,7
1.924	6.170	-	9.162	7.044

1.999/2.002	6.629/6.658	7.838/7.698	11.121/11.050	6.422/6.243
35/35	48/48	58/53	49/49	43/43
35.950/36.800	143.000/139.100	151.200/149.700	225.800/220.800	93.500/96.100
36.375	141.050	150.450	223.300	94.800

direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
36.375	141.050	150.450	223.300	94.800

27,49

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2017

Deutschland (€)



Nr.	8	9
Objektname	Gerhof	Burstah Ensemble
PLZ / Ort	20354 Hamburg	20457 Hamburg
Straße	Gerhofstraße 1 – 3	Großer Burstah 3 / Trostdrücke 2
Internetadresse		

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 70, B: 25	i.B. / B, E
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	1.774	5.725
Erwerbsdatum	im Bestand seit	10 / 2003	08 / 2015
Haltedauer	in Jahren	13,10	2,1
Bau- / Umbaujahr		1972 / 2003	2021 ²
Nutzfläche gesamt	in m ²	10.078	31.788 ³
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	9.506	26.378 ³
Nutzfläche Wohnen	in m ²	572	5.410 ³

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		Esprit Retail B.V.	i.B.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		17,6%	-
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		22,7%	-
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	0,6	-
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	4.744	-

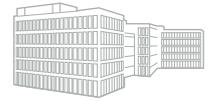
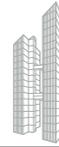
Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	4.380 / 4.685	10.195 ⁵ / 10.174 ⁵
Restnutzungsdauer	in Jahren	46 / 46	60 / 70
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	91.100 / 89.300	234.450 ⁵ / 239.900 ⁵
Mittelwert	in Tausend	90.200	237.175 ⁵

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00%	100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	90.200	65.000
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		65.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		7.853 / 12,1
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		2.931
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		4.922
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend		393
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		6.152
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		7,8
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		72.853
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 50



10	11	12	13	14
Cambium	Neue Direktion Köln	Seidl Forum	HighLight Towers	Machtlfinger Straße
20097 Hamburg	50668 Köln	80335 München	80807 München	81379 München
Nagelsweg 33, 35 cambium-hamburg.de	Konrad-Adenauer-Ufer 3	Karlstraße 64 - 68 Seidlstraße 21 - 23 seidlforum.de	Mies-van-der-Rohe-Str. 4 - 10	Machtlfinger Straße 5 - 15
B: 100	B: 100	B: 100	B: 90	B: 100
5.384	5.033 ¹	6.903	14.570	12.130
01 / 1988	05 / 2016	06 / 2003	03 / 2017	10 / 2008
29,7	1,4	14,3	0,5	9,0
1989 / 2005	2016	2003	2004	2003
13.524	22.958	21.903	85.548 ¹	21.725
13.524	22.958	21.903	85.548 ¹	21.725
0	0	0	0	0
Sharp Electronics (Europe)	European Aviation Safety Agency	Immobilien Freistaat Bayern RV	Fujitsu Technology Solutions GmbH	NFON AG
0,2%	0,0%	0,4%	5,4%	7,4%
7,6%	0,0%	0,0%	3,6%	9,3%
4,6	18,3	4,3	5,0	4,8
2.173	k.A.	5.319	16.234	2.619
2.152 / 2.191	5.753 / 5.753	5.257 / 5.261	20.038 / 20.309	3.245 / 3.243
48 / 48	69 / 69	56 / 56	57 / 57	56 / 56
34.800 / 34.800	126.500 / 129.200	126.700 / 130.200	507.300 / 505.000	57.400 / 59.500
34.800	127.850	128.450	506.150	58.450
direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
34.800	127.850	128.450	506.150	58.450
	120.658		503.217	46.512
	9.309 / 7,7		22.944 / 4,6	3.045 / 6,5
	6.037		17.613	1.614
	3.272		5.332	1.431
	465		1.147	151
	7.987		21.606	302
	8,6		9,4	1,0
	129.967		526.161	49.557

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2017

Deutschland (€)



Nr.	15	16
Objektname	Arcotec	Theodor-Heuss-Straße
PLZ / Ort	63263 Neu-Isenburg	70174 Stuttgart
Straße	Martin-Behaim-Straße 4 - 6	Theodor-Heuss-Straße 11 / Calwer Straße 26
Internetadresse		

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	E: 55, B: 35
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	8.829	1.345
Erwerbsdatum	im Bestand seit	12 / 1993	12 / 1993
Haltedauer	in Jahren	23,8	23,8
Bau- / Umbaujahr		1993	1982 / 2016
Nutzfläche gesamt	in m ²	15.818	4.864
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	15.818	4.864
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		Aramark GmbH	Land Baden Württemberg
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		41,4%	2,1%
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		0,0%	0,0%
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,6	7,6
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	899	1.347

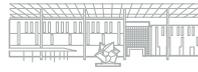
Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	1.497 / 1.565	1.371 / 1.368
Restnutzungsdauer	in Jahren	46 / 46	48 / 48
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	13.600 / 13.200	25.600 / 26.380
Mittelwert	in Tausend	13.400	25.990

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00%	100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	13.400	25.990
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 50



17	18	19	20	21
Innovapark	Forum City Mülheim	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center
65843 Sulzbach	45468 Mülheim an der Ruhr	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing
Limespark 2	Hans-Böckler-Platz 1	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3
innovapark.de	forum-muelheim.de	regensburg-arcaden.de	stadtgalerie-schweinfurt.de	theresien-center.eu

B: 100	E: 85	E: 100	E: 100	E: 75, B: 25
16.216	23.968	25.223	29.844	13.176
07 / 1991	07 / 2017	11 / 2002, 08 / 2009, 12 / 2012	08 / 2007	06 / 2009
26,2	0,2	14,9	10,0	8,3
2001	1972 / 2015	2002	2009	2009
20.788	47.047	37.002	30.737 ⁶	21.774
20.788	46.621	37.002	30.737 ⁶	21.774
0	426	0	0	0

Cosnova GmbH	TJX Deutschland	Kaufland	C&A Mode	TJX Deutschland Ltd. & Co. KG
3,6 %	1,0 %	0,1 %	3,2 %	10,8 %
0,0 %	5,1 %	10,2 %	58,8 %	22,3 %
3,6	5,1	4,7	2,2	3,9
4.622	6.148	13.211	9.135	3.141

3.728 / 3.763	8.572 / 8.572	13.209 / 13.250	9.538 / 9.781	3.688 / 3.438
54 / 54	40 / 38	45 / 45	52 / 52	52 / 52
51.500 / 54.400	125.400 / 128.100	229.300 / 234.800	165.600 / 168.800	52.100 / 50.800
52.950	126.750	232.050	167.200	51.450

direkt	direkt	indirekt	indirekt	indirekt
100,00 %	100,00 %	99,99 %	75,00 %	100,00 %
52.950	126.122	232.036	125.400	51.450
	126.122	15.582	126.634	63.480
	9.968 / 7,9	130 / 0,8	2.579 / 2	1.492 / 2,4
	8.223	0	2	90
	1.746	130	2.577	1.402
	249	6	129	75
	9.719	47	430	310
	9,8	1,7	1,9	1,8
	136.090	15.712	129.213	64.972

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2017

Deutschland (€)



Nr.	22
Objektname	Hotel de Rome
PLZ / Ort	10117 Berlin
Straße	Behrenstr. 37 / Hedwigskirchgasse / Französische Straße
Internetadresse	roccofortehotels.com

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	H: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	3.798
Erwerbsdatum	im Bestand seit	05 / 2007
Haltedauer	in Jahren	10,4
Bau- / Umbaujahr		2006
Nutzfläche gesamt	in m ²	14.385
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	14.385
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		Rocco Forte & Family
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		0,0 %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		0,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	8,8
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	k.A.

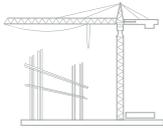
Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	4.060 / 4.012
Restnutzungsdauer	in Jahren	59 / 59
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	77.600 / 79.300
Mittelwert	in Tausend	78.450

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		direkt
Beteiligungsquote		100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	78.450
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	
abgeschriebene ANK im GJ 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 50



23

niu-Hotel

60329 Frankfurt am Main

Niddastraße 60 - 62

i.B./H

1.837

06 / 2016

1,3

2019²4.393³4.393³

0

i.B.

-

-

-

-

1.463⁵ / 1.465⁵

60 / 60

27.100⁵ / 26.830⁵26.965⁵

direkt

100,00 %

13.224

13.224¹⁸

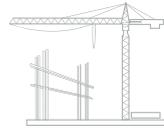
1.914 / 24,4

1.594

320

96²¹

1.675

8,7²¹15.138¹⁸

24

ONE FORTY WEST

60325 Frankfurt am Main

Senckenberganlage 13 - 17

i.B./H, W

4.033¹

09 / 2016

1,0

2020²40.164³23.782³16.382³

i.B.

-

-

-

-

11.144⁵ / 11.480⁵

70 / 70

327.000⁵ / 335.400⁵331.200⁵

indirekt

98,00 %

57.274

40.663

1.206 / 3

0

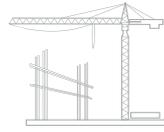
1.206

65

995

7,7

41.869



25

Adina Apartment Hotel

20457 Hamburg

Willy-Brandt-Straße 25

i.B./H

2.428

12 / 2016

0,8

2017²9.183³9.183³

0

i.B.

-

-

-

-

2.769⁵ / 2.769⁵

60 / 60

48.700⁵ / 52.100⁵50.400⁵

direkt

100,00 %

36.831

36.831¹⁸

2.939 / 10,7

2.072

867

0²⁰

2.939

-

39.770¹⁸

26

Star Inn Premium Hotel & Boardinghouse

69115 Heidelberg

Speyerer Straße 7 - 9

i.B./H

8.402

06 / 2017

0,3

2018²11.308³11.308³

0

i.B.

-

-

-

-

2.554⁵ / 2.554⁵

60 / 70

41.900⁵ / 41.400⁵41.650⁵

direkt

100,00 %

19.161

19.161¹⁸

2.601 / 6,3

2.064

537

0²⁰

2.601

-

21.762¹⁸

27

Hotel adagio access und ibis budget

80809 München

Am Oberwiesenfeld 20, 22

H: 100

7.876

12 / 2014

2,8

2014

9.715

9.715

0

Adagio Deutschland

0,0 %

0,0 %

16,7

k.A.

1.622 / 1.622

57 / 57

30.200 / 31.400

30.800

direkt

100,00 %

30.800

26.000

1.592 / 6,1

910

682

80

1.142

7,2

27.592

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2017

Summe Deutschland (€)



Nr.	28		
Objektname	Nordring		
PLZ / Ort	63067 Offenbach		
Straße	Nordring 144 / Goethering 60		
Internetadresse			

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	S: 100		
Art des Grundstücks				
Grundstücksgröße	in m ²	10.374		
Erwerbsdatum	im Bestand seit	03 / 1979		
Haltedauer	in Jahren	38,5		
Bau- / Umbaujahr		1973		
Nutzfläche gesamt	in m ²	0		
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	0		
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0		

Vermietungsinformationen

Hauptmieter	Keck Automobile GmbH			
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		15,4%		
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		0,0%		
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	0,2		
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	k.A.		

Gutachterinformationen

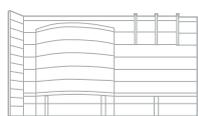
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	0 / 0		
Restnutzungsdauer	in Jahren	- / -		
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	0 / 760		
Mittelwert	in Tausend	380		

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		direkt		
Beteiligungsquote		100,00%		
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	380	direkt: 2.126.333	indirekt: 466.160
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		direkt: 2.581	indirekt: 275
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		direkt: 54.123	indirekt: 1.782
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren			
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend			
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW			

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 50

Frankreich (€)



29	30	31	32	33
Place de Seine	Cap Sud	Etoile Saint Honoré	Espace 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	i.B. / B	B: 100
7.161	2.550	4.846	2.057	4.797
08 / 2001	06 / 2008	02 / 1998	11 / 2009	05 / 2002
16,1	9,3	19,6	7,9	15,4
2000	2008	1993	1999 / 2017	2001
29.318	12.432	28.268	11.478	11.779
29.318	12.432	28.268	11.478	11.779
0	0	0	0	0

Fullsix	Domiserve	Korian S.A.	BAIN & COMPAGNIE	Apple France
2,3%	73,1%	0,9%	27,3%	0,9%
11,9%	37,3%	22,8%	0,0%	7,1%
3,4	0,6	3,7	0	2,7
11.605	1.827	16.950	k.A.	6.564

12.973 / 12.625	3.680 / 3.708	18.059 / 17.941	8.766 / 8.789	8.584 / 8.614
53 / 53	61 / 61	46 / 46	58 / 57	54 / 54
220.300 / 222.300	53.400 / 54.900	373.100 / 379.400	167.500 / 175.100	175.180 / 183.300
221.300	54.150	376.250	171.300	179.240

direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
221.300	54.150	376.250	171.300	179.240

			117.557	
			1.324 / 1,1	
			0	
			1.324	
			66	
			276	
			2,2	
			118.881	

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2017

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 50

Frankreich (€)

Summe Frankreich (€)



34	35	36	37	
Palatin	Orange Les Vignes	Espace Saint Georges	Marriott	
92800 Puteaux	84100 Orange	31000 Toulouse	95700 Roissy-en-France	
3 - 5 Course du Triangle / Rue de Valmy	ZAC Porte Sud orange-lesvignes.com	51 bis Rue du Rempart St. Etienne espacesaintgeorges.com	5 Allée du Verger marriott.com	

B: 100	E: 100	E: 100	H: 100	
4.810	88.986	15.536 ¹	19.019	
12 / 2002	12 / 2010	04 / 2010	09 / 2002	
14,8	6,8	7,5	15,0	
2005	2010	2006	2002	
23.298	30.179	12.600	16.894	
23.298	30.179	12.600	16.894	
0	0	0	0	

i.B.	Mac Dan	Casino	Roissy CYBM SAS	
-	14,2%	28,9%	0,0%	
-	71,7%	47,7%	0,0%	
-	2,6	1,0	14,6	
-	2.427	3.236	k.A.	

11.206 / 11.167	2.870 / 2.863	4.513 / 4.641	3.133 / 3.133	
58 / 58	43 / 43	40 / 55	35 / 35	
170.800 / 169.500	38.720 / 37.900	64.000 / 64.900	41.150 / 43.700	
170.150	38.310	64.450	42.425	

direkt	direkt	direkt	direkt	
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
170.150	38.310	64.450	42.425	direkt: 1.263.425 indirekt: 54.150
	36.553	88.223		
	1.162 / 3,2	1.537 / 1,7		
	308	0		
	854	1.537		
	58	77		direkt: 201 indirekt: 0
	368	383		direkt: 1.027 indirekt: 0
	3,2	2,6		
	37.715	89.759		

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2017

Großbritannien (£)



Nr.	38	39
Objektname	Mann Island	Athene Place
PLZ / Ort	Liverpool L3 1EN	London EC4A 3BQ
Straße	Strand Street / Mann Island	66 - 73 Shoe Lane
Internetadresse		

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	1.855	2.492
Erwerbsdatum	im Bestand seit	06 / 2009	07 / 2008
Haltedauer	in Jahren	8,3	9,2
Bau- / Umbaujahr		2011	2002
Nutzfläche gesamt	in m ²	12.967	13.775
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	12.967	13.775
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		Liverpool City	Deloitte MCS Ltd.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		0,0%	0,0%
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		0,0%	98,3%
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	22,9	1,5
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	k.A.	k.A.

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	3.540 / 3.540	5.668 / 5.668
Restnutzungsdauer	in Jahren	64 / 64	55 / 55
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	52.700 / 52.700	107.800 / 101.600
Mittelwert	in Tausend	52.700	104.700

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00%	100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	52.700	104.700
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	45.000	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	1.856 / 4,1	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	91	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	1.765	
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend	0	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	0	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	46.856	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	43,43	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 50



40	41	42	43	44
Paternoster House London EC4M 7DX	Paternoster Square London EC4M 7AG	Great Portland Street London W1W 5	Victoria Square Centre Belfast BT1 4QG	Westfield London London W12 7GF
4 Paternoster Square paternosterlondon.co.uk	5 Paternoster Square paternosterlondon.co.uk	170, 180, 190, 196, 200 Great Portland Street 180greatportlandstreet.co.uk	1, 18 - 22 Victoria Square victoriasquare.com	Ariel Way uk.westfield.com/london

B: 80, E: 20	B: 75, E: 25	B: 85, E: 15	E: 100	zum Teil i.B. / E: 100
Erbbaurecht	Erbbaurecht			Erbbaurecht
1.790	721	2.429	64.030	184.935 ⁴
09 / 2001	09 / 2001	09 / 2008	06 / 2004	08 / 2004, 04 / 2016
16,0	16,0	9,0	13,3	13,1
2003	2003	2007	2008	2008 / 2018 ²
7.585	1.898	9.940	66.648	257.967 ³
7.585	1.898	9.940	66.648	257.967 ³
0	0	0	0	0

Electra Partners Limited	Gateley LLP	MJ Mapp LLP	House of Fraser	Debenhams
4,4 %	0,4 %	17,3 %	3,3 %	3,9 %
25,2 %	0,0 %	0,0 %	6,5 %	39,6 %
3,7	5,1	2,7	8,2	4,7
4.263	1.209	3.592	16.584	131.454

4.496 / 4.501	1.231 / 1.231	5.987 / 5.987	17.626 / 17.621	177.726 ⁵ / 178.136 ⁵
56 / 56	56 / 56	60 / 60	51 / 51	51 / 51
81.700 / 81.000	23.500 / 22.900	115.500 / 113.750	285.100 / 285.400	2.885.000 ⁵ / 2.871.400 ⁵
81.350	23.200	114.625	285.250	2.878.200 ⁵

direkt	direkt	direkt	indirekt	direkt
100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	50,00 %
81.350	23.200	114.625	285.250	1.329.832
		79.500		182.174 ¹⁹
		4.949 / 6,2		10.250 / 3,8
		3.181		3.500
		1.768		6.750
		247		0 ²⁰
		454		10.250
		1,0		-
		84.449		192.424 ¹⁹
		55,83		

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2017

		Großbritannien (£)	Summe Großbritannien (£)
			
Nr.		45	
Objektname		Blackfriars Road	
PLZ / Ort		London SE1 8NZ	
Straße		46 - 49 Blackfriars Road	
Internetadresse			
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	H: 100	
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	1.735	
Erwerbsdatum	im Bestand seit	12 / 2010	
Haltedauer	in Jahren	6,8	
Bau- / Umbaujahr		2012	
Nutzfläche gesamt	in m ²	15.496	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	15.496	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter		Accor UK Business	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		0,0%	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		0,0%	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	14,5	
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	k.A.	
Gutachterinformationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	4.651 / 4.651	
Restnutzungsdauer	in Jahren	55 / 55	
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	81.700 / 79.100	
Mittelwert	in Tausend	80.400	
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart		direkt	
Beteiligungsquote		100,00%	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	80.400	direkt: 1.786.807 indirekt: 285.250
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	65.328	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	3.363 / 5,1	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	874	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	2.489	
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend	168	direkt: 415 indirekt: 0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	1.654	direkt: 12.357 indirekt: 0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,9	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	68.691	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 50

Summe Großbritannien (€)

Niederlande (€)



	46	47	48	49
	Handelsplein	Millennium Tower	2 Amsterdam	New Babylon, Geb. H
	1181 ZA Amstelveen	1043 NX Amsterdam	1077 ZZ Amsterdam	2594 AC Den Haag
	Handelsweg 57	Radarweg 29	Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631	Bezuidenhoutseweg 57 newbabylon.nl

	B: 100	B: 100	i.B. / B, H	B: 100
		Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht
	8.631	7.964	8.033	11.434
	12 / 2001	07 / 2004	11 / 2015	09 / 2010
	15,8	13,2	1,9	7,0
	2004	2004	1992 / 2020 ²	2010
	14.073	42.023	35.600 ³	12.023
	14.073	42.023	35.600 ³	12.023
	0	0	0	0

	BAT Nederland BV	Elsevier B.V.	i.B.	Pels Rijcken & Droogleevers
	34,5 %	28,1 %	-	0,0 %
	1,2 %	21,0 %	-	0,0 %
	2,7	2,8	-	7,3
	2.017	5.496	-	k.A.

	3.104 / 3.220	7.163 / 7.210	12.948 ⁵ / 12.904 ⁵	2.284 / 2.339
	57 / 57	57 / 57	60 / 60	63 / 63
	40.020 / 40.640	90.960 / 95.720	201.510 ⁵ / 205.290 ⁵	40.190 / 40.100
	40.330	93.340	203.400 ⁵	40.145

	direkt	direkt	indirekt	direkt
	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	direkt: 2.035.204 indirekt: 324.905			
	40.330	93.340	103.956	40.145
			100.100	38.389
			61 / 0,1	965 / 2,5
			6	0
			55	965
	direkt: 473 indirekt: 0		3 ⁷	48
	direkt: 14.075 indirekt: 0		50 ⁷	280
			8,1	2,9
			100.161	39.354
		21,43	19,34	69,04

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2017

Niederlande (€)



Nr.	50	51
Objektname	Orion	Irdeto
PLZ / Ort	2132 WT Hoofddorp	2132 LS Hoofddorp
Straße	Siriusdreef 30 - 72	Taurusavenue 105
Internetadresse		

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	12.581	5.195
Erwerbsdatum	im Bestand seit	07 / 1998, 12 / 2001	12 / 2009
Haltedauer	in Jahren	19,4	7,8
Bau- / Umbaujahr		1999	2010
Nutzfläche gesamt	in m ²	11.147	9.229
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	11.147	9.229
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter	PostNL Pakketten	Irdeto Access B.V.	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	4,7%	0,0%	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019	62,0%	0,0%	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,4	11,9
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	2.061	k.A.

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	1.973 / 2.064	1.866 / 1.932
Restnutzungsdauer	in Jahren	52 / 52	63 / 63
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	24.620 / 25.930	27.450 / 28.180
Mittelwert	in Tausend	25.275	27.815

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00%	100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	25.275	27.815
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		32.827
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		941 / 2,9
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		941
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend		47
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		203
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		2,2
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		33.768
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 50



52	53	54	55	
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	
18,6	15,8	13,6	21,1	
2001	2004	2004	1992	
16.482	35.816	6.657	0	
16.482	35.816	6.657	0	
0	0	0	0	

Berenschot Groep	Rijksgebouwendienst	Serac B.V.	-	
32,1 %	7,8 %	61,4 %	-	
0,0 %	2,0 %	25,0 %	-	
1,9	3,9	1,1	-	
k.A.	5.208	178	-	

2.783 / 2.866	6.565 / 6.584	800 / 817	0 / 0	
54 / 54	57 / 57	47 / 57	- / -	
36.820 / 37.670	84.560 / 83.610	8.090 / 8.650	18.150 / 18.150	
37.245	84.085	8.370	18.150	

direkt	direkt	direkt	direkt	
100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	
37.245	84.085	8.370	18.150	direkt: 374.755 indirekt: 103.956

				direkt: 95 indirekt: 3
				direkt: 483 indirekt: 50

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2017

		Belgien (€)	Luxemburg (€)
			
Nr.		56	57
Objektname		City Atrium	Président A
PLZ / Ort		1210 Brüssel	2540 Luxemburg
Straße		Rue du Progrès 50 - 56	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette
Internetadresse			
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	6.960	4.566
Erwerbsdatum	im Bestand seit	12 / 2002	05 / 2007
Haltedauer	in Jahren	14,8	10,3
Bau- / Umbaujahr		2003	2009
Nutzfläche gesamt	in m ²	47.784	11.416
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	47.784	11.416
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter		Régie des Bâtiments	UBI Banca
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		0,0%	3,2%
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		0,0%	29,2%
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	14,4	2,3
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	k.A.	4.356
Gutachterinformationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	9.947 / 9.541	4.392 / 4.450
Restnutzungsdauer	in Jahren	56 / 56	62 / 62
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	190.300 / 185.700	77.250 / 77.200
Mittelwert	in Tausend	188.000	77.225
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart		indirekt	indirekt
Beteiligungsquote		100,00%	100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	188.000	77.225
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 50

Summe Belgien, Luxemburg (€)

Italien (€)



58	59		60	61
Président B	Président C		Fastweb	Torre Alfa
2540 Luxemburg	2540 Luxemburg		20126 Mailand	20097 Mailand (San Donato)
37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette		Viale Fulvio Testi 280	Via dell'Unione Europea 6

B: 100	B: 100		B: 100	B: 100
4.211	4.744		11.750	3.750
05 / 2007	05 / 2007		07 / 2007	11 / 2007
10,3	10,3		10,2	9,9
2009	2009		1989 / 2005	2003
9.814	12.162		16.415	21.105
9.814	12.162		16.415	21.105
0	0		0	0

Banque Européenne	Banque Européenne		Fastweb S.p.A.	Cerved Group S.p.a
0,0 %	1,3 %		0,0 %	6,3 %
0,0 %	25,2 %		99,7 %	0,0 %
5,4	4,0		1,5	4,7
k.A.	4.905		k.A.	k.A.

3.831 / 3.883	4.654 / 4.714		3.213 / 3.146	3.997 / 3.974
62 / 62	62 / 62		50 / 50	56 / 56
69.380 / 67.300	84.280 / 81.700		39.200 / 40.800	59.900 / 57.400
68.340	82.990		40.000	58.650

indirekt	indirekt		indirekt	indirekt
100,00 %	100,00 %		100,00 %	100,00 %
68.340	82.990	direkt: 0 indirekt: 416.555	40.000	58.650

		direkt: 0 indirekt: 0		
		direkt: 0 indirekt: 0		

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2017

Italien (€)



Nr.		62
Objektname		Le Quattro Porte
PLZ / Ort		20090 Segrate
Straße		Via Circonvallazione Idroscalo
Internetadresse		
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien		
Immobilieninformationen		
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	121.099
Erwerbsdatum	im Bestand seit	09 / 2004
Haltedauer	in Jahren	13,0
Bau- / Umbaujahr		2004
Nutzfläche gesamt	in m ²	34.520
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	34.520
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0
Vermietungsinformationen		
Hauptmieter		IBM Italia S.p.A.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		19,4%
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		0,0%
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	0,3
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	k.A.
Gutachterinformationen		
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	7.196 / 7.239
Restnutzungsdauer	in Jahren	57 / 57
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	86.800 / 87.400
Mittelwert	in Tausend	87.100
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote		
Investmentinformationen		
Investitionsart		direkt
Beteiligungsquote		100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	87.100
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 50



	63	64	65	66	67
	ABB	Edison Business Centre, Geb. 1+2	Edison Business Centre, Geb. 3	Oriocenter	Le Barche
	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni	24050 Orio al Serio (Bergamo)	30172 Venezia-Mestre
	Viale Tommaso Edison 50 / Via Luciano Lama 33	Viale Tommaso Edison 110A / 110B	Viale Tommaso Edison 110C	Via Portico 71 oriocenter.it	Piazza XXVII Ottobre centrolebarche.it
	B: 100	B: 100	B: 100	E: 100	E: 100
				Teileigentum	Erbbaurecht
	11.564	8.523	3.897	60.275	2.454
	06 / 2001	07 / 2007	06 / 2011	06 / 2000, 06 / 2015	01 / 2002
	16,3	10,2	6,3	17,3	15,7
	2001	2009	2009	1998 / 2004 / 2017	1964 / 1996 / 2009
	27.008	25.803	12.889	67.401	12.754
	27.008	25.803	12.889	67.401	12.754
	0	0	0	0	0
	ABB CAP S.P.A.	Heineken Italia Spa	Kavo Italia S.r.l.	Hennes & Mauritz Srl	Coin Spa
	0,0 %	19,9 %	86,8 %	1,0 %	0,0 %
	0,0 %	19,7 %	50,7 %	2,1 %	0,0 %
	4,6	1,9	0,4	4,6	7,2
	k.A.	3.146	k.A.	29.649	k.A.
	4.972 / 4.972	4.879 / 4.787	2.494 / 2.419	30.038 / 30.060	2.551 / 2.850
	54 / 54	62 / 62	62 / 62	47 / 47	40 / 50
	75.000 / 74.900	62.300 / 61.200	26.000 / 25.400	436.700 / 437.300	39.300 / 41.100
	74.950	61.750	25.700	437.000	40.200
	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	74.950	61.750	25.700	437.000	40.200
			38.600	79.798 ¹⁷	
			2.199 / 5,7	2.171 / 2,7	
			1.489	19	
			710	2.153	
			110	54	
			804	2.117	
			3,7	9,8	
			40.799	81.969 ¹⁷	
				19,45	

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2017

Italien (€)

Summe Italien (€)



Nr.	68		
Objektname	NH Hotel Orio al Serio		
PLZ / Ort	24050 Orio al Serio (Bergamo)		
Straße	Via Portico 75		
Internetadresse			

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	H: 100		
Art des Grundstücks				
Grundstücksgröße	in m ²	7.274		
Erwerbsdatum	im Bestand seit	03 / 2008		
Haltedauer	in Jahren	9,5		
Bau- / Umbaujahr		2008		
Nutzfläche gesamt	in m ²	5.237		
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	5.237		
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0		

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		NH Italia Spa		
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		0,0 %		
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		0,0 %		
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	8,0		
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	k.A.		

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	991 / 991		
Restnutzungsdauer	in Jahren	51 / 51		
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	12.580 / 12.500		
Mittelwert	in Tausend	12.540		

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		direkt		
Beteiligungsquote		100,00 %		
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	12.540	direkt: 739.240	indirekt: 98.650
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		direkt: 164	indirekt: 0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		direkt: 2.921	indirekt: 0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren			
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend			
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW			

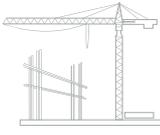
Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 50

Österreich (€)



69	70	71	72	73
Optimum	Town Town BT 7	Town Town BT 6	Galaxy 21	DC Tower 2
1020 Wien	1030 Wien	1030 Wien	1020 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	Donau-City-Straße 5
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	i.B. / S
3.337	1.184	1.007	1.771	7.309
10 / 2000	01 / 2009	01 / 2009	11 / 1996	04 / 2016
16,9	8,7	8,7	20,9	1,5
2000	2009	2009	2002	-
17.023	4.625	4.840	17.809	0
17.023	4.625	4.840	17.809	0
0	0	0	0	0
Stadt Wien	Soravia Properties	Generali	Samsung	i.B.
23,5 %	0,0 %	0,0 %	4,8 %	-
2,3 %	94,5 %	100,0 %	51,9 %	-
5,4	1,2	1,0	3,5	-
1.857	k.A.	k.A.	4.073	-
2.389 / 2.420	667 / 666	747 / 747	4.511 / 4.497	0 / 0
53 / 53	62 / 62	62 / 62	55 / 55	- / -
36.500 / 36.760	11.700 / 11.720	13.000 / 13.110	76.800 / 75.470	15.100 / 15.100
36.630	11.710	13.055	76.135	15.100
direkt	indirekt	indirekt	direkt	direkt
100,00 %	99,90 %	99,90 %	100,00 %	100,00 %
36.630	11.698	13.042	76.135	14.950
	12.618	13.846		14.950
	316 / 2,5	335 / 2,4		1.232 / 8,2
	0	0		665
	316	335		567
	0	0		62
	0	0		1.047
	0,0	0,0		8,6
	12.934	14.181		16.182

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2017

		Österreich (€)	Summe Österreich (€)
			
Nr.		74	
Objektname		DC Tower 3	
PLZ / Ort		1020 Wien	
Straße		Donau-City-Straße 3	
Internetadresse			
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	i.B. / S	
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	8.704	
Erwerbsdatum	im Bestand seit	04 / 2016	
Haltedauer	in Jahren	1,5	
Bau- / Umbaujahr		-	
Nutzfläche gesamt	in m ²	0	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	0	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter		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	
Restnutzungsdauer	in Jahren	- / -	
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	1.000 / 760	
Mittelwert	in Tausend	880	
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart		direkt	
Beteiligungsquote		100,00 %	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	1.150	direkt: 128.865 indirekt: 24.740
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	1.150	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	76 / 6,6	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	53	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	23	
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend	0	direkt: 62 indirekt: 0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	0	direkt: 1.047 indirekt: 0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	1.226	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 50

Portugal (€)			Summe Portugal (€)	Tschechien (€)
				
75	76	77		78
Montijo Retail Park	Forum Algarve	Armazéns do Chiado		Charles Square Center
2870 - 100 Afonsoeiro-Montijo	8000 - 126 Faro	1200 - 094 Lissabon		12000 Prag
Estrada do Pau Queimado	Estrada Nacional 125 km 103 forumalgarve.net	Rua do Carmo 2 / Rua Nova do Almada 114 / Rua do Crucifixo armazensdochiado.com		Karlovo náměstí 10
E: 100	E: 100	E: 80, H: 10		B: 60, E: 26
	Teileigentum			
34.880	36.178 ¹	3.145		4.491
05 / 2009	05 / 2000	12 / 1997		08 / 2007
8,4	17,4	19,8		10,0
2009	2001	1999		2002
19.928	26.690	12.758		19.803
19.928	26.690	12.758		19.803
0	0	0		0
-	Zara	FNAC Portugal		Philip Morris ČR a.s.
100,0 %	0,4 %	0,6 %		20,8 %
0,0 %	31,1 %	12,2 %		47,8 %
0,0	2,8	2,8		2,7
0	8.823	4.517		k.A.
851 / 717	8.382 / 8.457	4.937 / 4.807		4.096 / 3.861
42 / 42	44 / 44	52 / 52		55 / 55
7.000 / 5.800	121.200 / 120.000	79.400 / 80.900		67.700 / 67.600
6.400	120.600	80.150		67.650
indirekt	indirekt	direkt		indirekt
100,00 %	100,00 %	100,00 %		100,00 %
6.400	120.600	80.150	direkt: 80.150 indirekt: 127.000	67.650
24.256				
905 / 3,7				
0				
905				
45			direkt: 0 indirekt: 45	
141			direkt: 0 indirekt: 141	
1,6				
25.161				

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2017

Tschechien (€)



Nr.	79	80
Objektname	Metropole Zlicin	Na Prikope 33
PLZ / Ort	15521 Prag	11000 Prag 1
Straße	Řevnická 1	Na Prikope 33
Internetadresse	metropole.cz	

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 100	i.B. / H, E
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	132.072	2.460
Erwerbsdatum	im Bestand seit	05 / 2004	03 / 2017
Haltedauer	in Jahren	13,4	0,5
Bau- / Umbaujahr		2004	2021 ²
Nutzfläche gesamt	in m ²	56.052	15.604 ³
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	56.052	15.604 ³
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter	Electro World s.r.o.	Komerční banka, a.s.	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	8,4%	0,0%	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019	8,1%	98,2%	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,9	1,1
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	12.356	k.A.

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	11.603 / 11.901	4.362 ⁵ / 4.026 ⁵
Restnutzungsdauer	in Jahren	47 / 47	60 / 60
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	213.300 / 210.500	86.600 ⁵ / 86.900 ⁵
Mittelwert	in Tausend	211.900	86.750 ⁵

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		indirekt	indirekt
Beteiligungsquote		100,00%	100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	211.900	54.000
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	15 ²	54.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	49 / 326,7	3.736 / 6,9
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0	0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	49	3.736
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend	2 ⁹	251 ¹⁰
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	20 ⁹	3.456 ¹⁰
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	3,2	9,4
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	64	57.736
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	24,54	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 50

Summe Tschechien (€)

Polen (€)

Summe Polen (€)



	81	82	83	
	Tulipan House	Millennium Park	J 44	
	02 - 672 Warschau	02 - 593 Warschau	00 - 026 Warschau	
	Ulica Domaniewska 50	Zaryna Street 2A	Aleje Jerozolimskie 44	

	B: 100	B: 100	i.B. / B, E	
	Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht	
	11.236	8.312	3.199	
	06 / 2008	05 / 2010	12 / 2014	
	9,3	7,4	2,8	
	2008	2008	1990 / 2020 ²	
	18.634	19.267	30.469 ³	
	18.634	19.267	30.469 ³	
	0	0	0	

	Huawei Polska Sp.	Bank Millenium S.A.	i. B.	
	12,0 %	0,0 %	-	
	50,2 %	0,0 %	-	
	1,6	12,0	-	
	3.266	k.A.	-	

	3.096 / 3.162	3.422 / 3.422	7.190 ⁵ / 6.934 ⁵	
	61 / 61	61 / 61	70 / 70	
	49.700 / 49.800	57.400 / 57.400	119.800 ⁵ / 116.400 ⁵	
	49.750	57.400	118.100 ⁵	

	direkt	direkt	direkt	
	100,00 %	100,00 %	100,00 %	
	direkt: 0 indirekt: 333.550	49.750	57.400	direkt: 138.950 indirekt: 0
			54.000	18.857
			1.540 / 2,9	2.506 / 13,3
			55	0
			1.485	2.506
	direkt: 0 indirekt: 253	0	125	direkt: 125 indirekt: 0
	direkt: 0 indirekt: 3.476	0	1.798	direkt: 1.798 indirekt: 0
		0,0	7,2	
		55.540	21.363	
		55,86		

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2017

		Türkei (€)	Spanien (€)
			
Nr.		84	85
Objektname		Forum Bornova	Espai Gironés
PLZ / Ort		35100 Bornova (Izmir)	17190 Salt (Girona)
Straße		Kazim Dirik Mahallesi 372 Sokak	Cami del Carlins 10
Internetadresse		forumbornova.com	espaigirones.com
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 100	E: 100
Art des Grundstücks		Teilerbbaurecht	
Grundstücksgröße	in m ²	200.000	53.802 ¹
Erwerbsdatum	im Bestand seit	07 / 2005, 10 / 2006	05 / 2005
Haltedauer	in Jahren	12,4	12,4
Bau- / Umbaujahr		2006	2005
Nutzfläche gesamt	in m ²	62.071 ⁶	39.928 ⁶
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	62.071 ⁶	39.928 ⁶
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter		Mapa Mobilya	Hennes & Mauritz S.L
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		0,1%	5,6%
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018 / 2019		33,8%	16,3%
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,6	3,2
Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	18.453	10.293
Gutachterinformationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	18.138 / 18.138	10.297 / 10.221
Restnutzungsdauer	in Jahren	31 / 31	48 / 48
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	181.080 / 182.500	149.000 / 149.400
Mittelwert	in Tausend	181.790	149.200
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00%	100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	181.790	149.200
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 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 50

Singapur (SGD)		Singapur (€)		Australien (AUD)		Australien (€)		USA (USD)	
									
	86				87				88
	Robinson Road				110 Goulburn Street				Dexter Station
	68895 Singapur				NSW 2000 Sydney				Seattle, WA 98109
	71 Robinson Road				110 Goulburn Street / 26, 28 - 30 Nithsdale Street				1101 Dexter Avenue
	B: 100				B: 100				B: 100
	Erbbaurecht								
	2.279				2.160				6.272
	09 / 2008				03 / 2016				05 / 2017
	9,0				1,5				0,4
	2009				1992				2015
	22.322				14.477				32.008
	22.322				14.477				32.008
	0				0				0
	Visa Worldwide				Commonwealth of Australia				Facebook Inc.
	25,0 %				0,0 %				1,2 %
	21,3 %				0,0 %				0,0 %
	2,1				3,6				7
	24.627				k.A.				k.A.
	29.957 / 29.481				10.650 / 10.694				13.571 / 12.875
	62 / 62				49 / 49				58 / 68
	643.700 / 624.800				157.200 / 152.000				286.400 / 286.200
	634.250				154.600				286.300
	indirekt				indirekt				indirekt
	100,00 %				99,99 %				100,00 %
	634.250		direkt: 0 indirekt: 396.134		154.585		direkt: 0 indirekt: 102.851		286.300
	743.750				148.500				286.300
	45.745 / 6,2				12.041 / 8,1				4.376 / 1,5
	0				8.391				0
	45.745				3.650				4.376
	2.879 ¹¹		direkt: 0 indirekt: 1.798		1.168 ¹²		direkt: 0 indirekt: 777		182
	3.843 ¹¹		direkt: 0 indirekt: 2.399		9.637 ¹²		direkt: 0 indirekt: 6.410		4.194
	1,0				8,5				9,5
	789.495				160.541				290.676
					57,63				52,39

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2017

USA (USD)



Nr.	89	90
Objektname	800 Lincoln Road	Atlas Plaza
PLZ / Ort	Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137
Straße	800 & 810 Lincoln Road	130 NE 40th Street
Internetadresse		

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	i.B. / E	E: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	1.394	2.060
Erwerbsdatum	im Bestand seit	10 / 2014	07 / 2015, 11 / 2016
Haltedauer	in Jahren	2,9	2,2
Bau- / Umbaujahr		1935 / 2018 ²	1969 / 2015
Nutzfläche gesamt	in m ²	3.045 ³	2.416
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	3.045 ³	2.416
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		i.B.	Longchamp USA, INC
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		-	50,4%
Auslaufende Mietverträge im GJ 2018/2019		-	0,0%
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	-	2,9
Mieteinnahmen im GJ 2017/2018	in Tausend	-	2.010

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	5.639 ⁵ / 6.403 ⁵	5.159 / 5.221
Restnutzungsdauer	in Jahren	50 / 50	38 / 38
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	108.300 ⁵ / 116.900 ⁵	79.000 / 81.500
Mittelwert	in Tausend	112.600 ⁵	80.250

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		indirekt	indirekt
Beteiligungsquote		100,00%	100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	95.503	80.250
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	88.200	75.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	2.005 / 2,3	3.308 / 4,4
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0	261
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	2.005	3.047
abgeschriebene ANK im GJ 2017 / 2018	in Tausend	200	304 ¹³
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	802	2.559 ¹³
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	2,0	8,5
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	90.205	78.308
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	47,12	85,57

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 50



91	92	93		
Alohilani Resort Waikiki Beach	The Everly	11 Howard		
Honolulu, HI 96815	Los Angeles, CA 90028	New York, NY 10013		
2490 Kalakaua Avenue	1800 Argyle Avenue	11 Howard Street		
alohilaniresort.com	kimptonhotels.com	11howard.com		

H: 100	H: 100	H: 100		
10.375	1.826	820		
04 / 2017	05 / 2017	04 / 2016		
0,5	0,4	1,5		
1969 / 2017	2017	2006		
50.325	17.964	8.969		
50.325	17.964	8.969		
0	0	0		

HH Pacific Beach	Argyle Hotel LLC	Soho Hotel Owner LLC		
0,0 %	0,0 %	0,0 %		
0,0 %	0,0 %	0,0 %		
19	19	3,5		
k.A.	k.A.	k.A.		

31.500 / 31.500	7.950 / 7.950	8.500 / 8.500		
40 / 51	60 / 50	49 / 49		
520.000 / 529.400	142.500 / 142.500	169.300 / 169.200		
524.700	142.500	169.250		

indirekt	indirekt	indirekt		
80,00 %	100,00 %	100,00 %		
419.760	141.500	169.250	direkt: 0	direkt: 0
372.069	141.500	170.000	indirekt: 1.192.563	indirekt: 1.014.645
7.801 / 2,1	3.045 / 2,2	4.224 / 2,5		
0	0	0		
7.801	3.045	4.224		
334 ¹⁴	37 ¹⁵	398 ¹⁶	direkt: 0	direkt: 0
			indirekt: 1.455	indirekt: 1.238
7.467 ¹⁴	3.009 ¹⁵	3.417 ¹⁶	direkt: 0	direkt: 0
			indirekt: 21.448	indirekt: 18.248
9,5	9,8	8,5		
379.870	144.545	174.224		
57,18	53,00	40,77		

Erläuterungen der Fußnoten im Immobilienverzeichnis

B Bürogebäude	9	2 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 20 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft	entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft	19	Aktueller Kaufpreis-Zahlungsstand bzw. Anschaffungsnebenkostenstand der Objekterweiterung
E Einzelhandelsgebäude				20	Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten beginnt mit Fertigstellung der Projektentwicklung / der Objekterweiterung
H Hotelgebäude				21	Die Abschreibung betrifft die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten des Grundstückserwerbs. Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten des Gebäudes beginnt mit Fertigstellung der Projektentwicklung
U unbebautes Grundstück Wohngebäude	10	155 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.207 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	
W Wohngebäude			15	0 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 845 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft	
S sonstige Nutzung			16	266 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.168 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft	
1 Neuvermessung	11	678 TSGD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.600 TSGD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft	17	Anschaffungskosten aus Objekterweiterung	
2 geplante Fertigstellung			18	Aktueller Kaufpreis-Zahlungsstand bzw. Anschaffungsnebenkostenstand der Projektentwicklung	
3 Fläche laut Planung	12	1.048 TAUD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 7.607 TAUD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft			Währungsumrechnungskurse zum 30.09.2017 Kurs: 1 € = 0,87795 GBP Kurs: 1 € = 1,60110 SGD Kurs: 1 € = 1,17535 USD Kurs: 1 € = 1,50300 AUD
4 inkl. Erweiterung					
5 Projektschätzung	13	266 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.962 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK			
6 exkl. Mallfläche					
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 Mietaufreizeiten 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/Rohrertrag, Restnutzungsdauer und Verkehrswert jeweils zwei Angaben ausgewiesen.

Bewertungsmiete / Rohrertrag

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 § 79 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Investmentgesetzes für Immobilienerwerbe ab 16. August 2008.

Fremdfinanzierungsquote

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

k. A.

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

Stellplätze

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

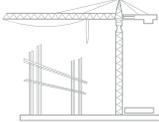
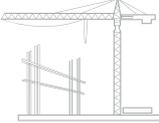
Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2017

Deutschland (€)

				
Nr.	19	20	21	-
Objektname	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	-
PLZ / Ort	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	-
Straße	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Stadtgalerie Schweinfurt KG Heegbarg 30 22391 Hamburg	Theresien-Center GmbH & Co. KG Helfmann-Park 5 65760 Eschborn	Theresiencenter Dienstleistungsgesellschaft mbH ¹ Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	16.500.000	169.100.000	4.000.200	25.000
Beteiligungsquote	99,99%	75,00%	99,90%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	11 / 2002	08 / 2007	06 / 2009	09 / 2009
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	47	430	310	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-

Deutschland (€)

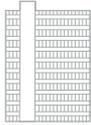
Frankreich (€)

				
Nr.	24	24	24	30
Objektname	ONE FORTY WEST	ONE FORTY WEST	ONE FORTY WEST	Cap Sud
PLZ / Ort	60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	92120 Montrouge (Paris)
Straße	Senckenberganlage 13 - 17	Senckenberganlage 13 - 17	Senckenberganlage 13 - 17	162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy
Firma und Sitz der Gesellschaft	T-Rex Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Smart Living GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Commerz Real Cap Sud S.A.S. 21 rue Balzac 75008 Paris
Gesellschaftskapital	100.000	100	100	2.040.000
Beteiligungsquote	98,00%	98,00%	98,00%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	27.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	06 / 2015	06 / 2016	06 / 2016	06 / 2008
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	995	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-

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

Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2017

	Großbritannien (GBP)	Niederlande (€)		Belgien (€)
				
Nr.	43	48	-	56
Objektname	Victoria Square Centre	2 Amsterdam	-	City Atrium
PLZ / Ort	Belfast BT1 4QG	1077 ZZ Amsterdam	-	1210 Brüssel
Straße	1, 18 – 22 Victoria Square	Strawinskylaan 2001 – 2041 / 2501 – 2631	-	Rue du Progrès 50 – 56
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Victoria Square Partnership 36 – 40 Victoria Square Belfast BT1 4QB	CRI Twin Towers LP C.V. Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen	CRI Twin Towers B.V. ³ Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen	Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, box 204 1000 Brüssel
Gesellschaftskapital	110.753.146	39.966.650	160.601	4.957.871
Beteiligungsquote	100,00%	99,90%	100,00%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	136.000.000	54.336.650	-	50.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	06 / 2004	09 / 2015	09 / 2015	12 / 2002
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	50	-	-

	Luxemburg (€)			Italien (€)
				
Nr.	57	58	59	60
Objektname	Président A	Président B	Président C	Fastweb
PLZ / Ort	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	20126 Mailand
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	Viale Fulvio Testi 280
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	Lacerta Immobiliare S.r.l. Corso Europa 2 20122 Mailand
Gesellschaftskapital	31.000	2.630.970	31.000	10.000
Beteiligungsquote	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	33.863.541	28.000.000	38.000.000	20.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	05 / 2007	05 / 2007	05 / 2007	07 / 2007
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-

³ Zu 0,1% an der CRI Twin Towers LP C.V. beteiligt

	Italien (€)	Österreich (€)	Portugal (€)	
				
Nr.	61	70	71	75
Objektname	Torre Alfa	Town Town BT 7	Town Town BT 6	Montijo Retail Park
PLZ / Ort	20097 Mailand	1030 Wien	1030 Wien	2870 - 100 Afonsoeiro - Montijo
Straße	Via dell'Unione Europea 6	Erdbergstraße 133 / Thomas-Klestil-Platz 3	Erdbergstraße 135 / Thomas-Klestil-Platz 2	Estrada do Pau Queimado
Firma und Sitz der Gesellschaft	Alfa S.r.l. Corso Europa 2 20122 Mailand	CR Erdberg Drei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A / 25 1060 Wien	CR Erdberg Zwei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A / 25 1060 Wien	CR - Montijo Retail Park S.A. Avenida da Liberdade 224 1250-148 Lissabon
Gesellschaftskapital	10.000	70.000	70.000	100.000
Beteiligungsquote	100,00%	99,90%	99,90%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	24.000.000	-	-	2.900.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	11 / 2007	01 / 2009	01 / 2009	05 / 2009
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	141
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-

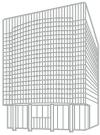
	Portugal (€)	Tschechien (CZK)	Tschechien (€)	Tschechien (CZK)
				
Nr.	76	78		79
Objektname	Forum Algarve	Charles Square Center		Metropole Zlicin
PLZ / Ort	8000 - 126 Faro	12000 Prag		15521 Prag
Straße	Estrada Nacional 125 km 103	Karlovo náměstí 10		Řevnická 1
Firma und Sitz der Gesellschaft	Forum Algarve, Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. II & Comandita Avenida da Liberdade 224 1250-148 Lissabon	Charles Square Center s.r.o. Karlovo náměstí 10 Prag 2, PSČ 120 00		CGI Metropole s.r.o. Řevnická 1 / č.p. 121 Prag 5, PSČ 155 21
Gesellschaftskapital	45.000.000	220.000		100.000
Beteiligungsquote	100,00%	100,00%		100,00%
Gesellschafterdarlehen	-		31.000.000	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	05 / 2000	08 / 2007		05 / 2004
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-		3
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-		527

Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2017

	Tschechien (CZK)	Tschechien (CZK)	Tschechien (€)
			
Nr.	80	-	-
Objektname	Na Prikope 33	-	-
PLZ / Ort	110 00 Prag 1	-	-
Straße	Na Příkopě 33	-	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	NP 33 s.r.o. Antala Staška 2027 / 79 Prag 4, PSČ 140 00	CRI NP 33 s.r.o. ⁴ Antala Staška 2027 / 79 Prag 4, PSČ 140 00	
Gesellschaftskapital	676.448.000	1	
Beteiligungsquote	100,00%	100,00%	
Gesellschafterdarlehen	-		27.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	03 / 2017	01 / 2017	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-		249
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-		3.207

	Singapur (SGD)	Japan (€)	Japan (JPY)
			
Nr.	86	-	-
Objektname	Robinson Road	-	-
PLZ / Ort	68895 Singapur	-	-
Straße	71 Robinson Road	-	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR-71 Robinson Road Singapore Private Limited 80 Robinson Road #02 – 00 068898 Singapur	Commercial Mall Hakata GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	CR-Kamiyacho GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	459.000.000	46.300.000	10.000
Beteiligungsquote	100,00%	100,00%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	313.250.000	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	09 / 2008	11 / 2007	09 / 2008
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	1.243	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	2.600	-	-

⁴ Zu 100 % an der NP 33 s.r.o. beteiligt

Australien (AUD)		USA (USD)	
			
Nr.	87	-	88
Objektname	110 Goulburn Street	-	Dexter Station
PLZ / Ort	NSW 2000 Sydney	-	Seattle, WA 98109
Straße	110 Goulburn Street / 26, 28 - 30 Nithsdale Street	-	1101 Dexter Avenue
Firma und Sitz der Gesellschaft	Commerz Real Australian Real Estate Trust c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney NSW 2000	Commerz Real Australian Management Company Pty Limited ⁵ c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney NSW 2000	CR Dexter Station LLC c/o King & Spalding LLP 1185 Avenue of the Americas 10036 New York
Gesellschaftskapital	74.000.001	100.000	15.250.000
Beteiligungsquote	99,99%	100,00%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	-	-	124.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	09 / 2015	06 / 2014	05 / 2017
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	2.030	-	4.194
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	7.607	-	-

USA (USD)			
			
Nr.	90	-	-
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 ⁶ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR US Invest LLC ⁷ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
Gesellschaftskapital	6.863.920	7.200.000	111.000
Beteiligungsquote	100,00%	99,00%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	-	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	12 / 2014	02 / 2015	02 / 2015
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	597	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	1.962	-	-

⁵ Übernimmt die Treuhandverwaltung des
Commerz Real Australian Real Estate Trust

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

⁷ Zu 1% an der CR Palm Beach LLC beteiligt

Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2017

USA (USD)



Nr.	91	-	92	93
Objektname	Alohilani Resort Waikiki Beach	-	The Everly	11 Howard
PLZ / Ort	Honolulu, HI 96815	-	Los Angeles, CA 90028	New York, NY 10013
Straße	2490 Kalakaua Avenue	-	1800 Argyle Avenue	11 Howard Street
Firma und Sitz der Gesellschaft	Koa Management, LLC 2490 Kalakaua Avenue Honolulu, HI 96815	CR Honolulu Hotel LLC ⁸ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Argyle Los Angeles LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CRI 11 Howard Street LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
Gesellschaftskapital	0	76.800.000	13.112.500	18.500.000
Beteiligungsquote	80,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	127.500.000	-	55.000.000	84.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	04 / 2017	03 / 2017	01 / 2017	11 / 2015
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	6.090	2.164	2.249
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	1.377	845	1.168

⁸ Zu 80% an der Koa Management, LLC beteiligt

57

Geschäftsentwicklung

- 58 Liquiditätsmanagement
 - 59 Währungsmanagement
 - 63 Finanzierungsmanagement
 - 65 Risikobericht
 - 68 Anlegerstruktur
 - 69 Entwicklung des Fondsvermögens
 - 69 Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens
 - 70 Vermögensübersicht
 - 71 Vermögensaufstellung
 - 74 Erläuterungen zur Vermögensübersicht/
Vermögensaufstellung
 - 75 Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
 - 76 Ertrags- und Aufwandsrechnung
 - 79 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
 - 81 Anhang
 - 82 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren
-

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. Ebenso wird die Deckung der Termingelder durch Einlagensicherungsfonds geprüft. Zusätzlich bestehen Grenzen hinsichtlich der relativen Anlagegrenzen einzelner Kontrahenten innerhalb des Liquiditätsportfolios. In Summe werden durch die Einzelmaßnahmen die Ausfallrisiken reduziert und die Liquiditätsanlagen bei mehreren Kreditinstituten verzinst angelegt.

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

Zum Stichtag betrug die Bruttoliquiditätsquote des *hausInvest* 25,42 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

Übersicht Liquiditätsanlagen



Stand: 30. September 2017

Zusammensetzung der Fondsliquidität

	Mio. €	in % des Fondsvermögens
Tagesgeld	18,47	0,15
Termingeld	2.267,26	17,86
Laufende Konten und Sparbuch	616,56	4,86
Ausschüttungskonten	0,98	0,01
Liquiditätsanlagen laut Vermögensaufstellung	2.903,27	22,88
Liquidität in Beteiligungsgesellschaften	322,96	2,54
Bruttoliquidität	3.226,23	25,42
Fondsvermögen	12.691,20	

Stand: 30. September 2017

Währungsmanagement

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

Strategie

Durch Investitionen in unterschiedliche Währungsräume ist für *hausInvest* ein professionelles Währungsmanagement unerlässlich. Hier wird die konservative Gesamtstrategie des Produktes konsequent fortgeführt. Fremdwährungsrisiken werden durch den Einsatz geeigneter Mittel auf ein Minimum reduziert. Trotz der derzeit volatilen Devisenmärkte unterliegt somit das Fondsvermögen keinen großen Schwankungen oder Verlusten aus Währungsrisiken.

Fremdwährungspositionen werden zum Großteil durch die Aufnahme von Fremdfinanzierungen in der jeweiligen Landeswährung sowie durch den Einsatz von Devisentermingeschäften abgesichert. Dabei wird hier das Ausfallrisiko

durch die Auswahl mehrerer Kontrahenten, deren Bonität regelmäßig geprüft wird, verringert.

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

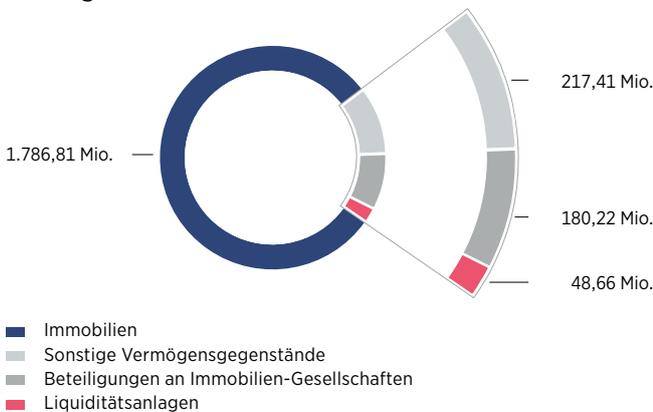
Das gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 3.643,28 Millionen Euro. Durch Darlehen, Devisentermingeschäfte sowie Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten sind 99,44 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 0,56 Prozent des Fondsvermögens.

99,44%

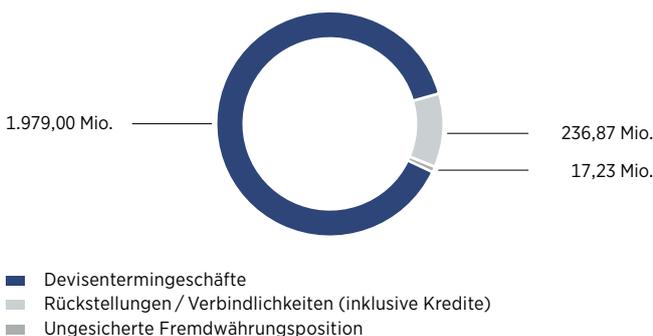
gesicherte Fremdwährungspositionen
per 30. September 2017

Fremdwährungsposition zum Stichtag - Großbritannien in GBP

Vermögen



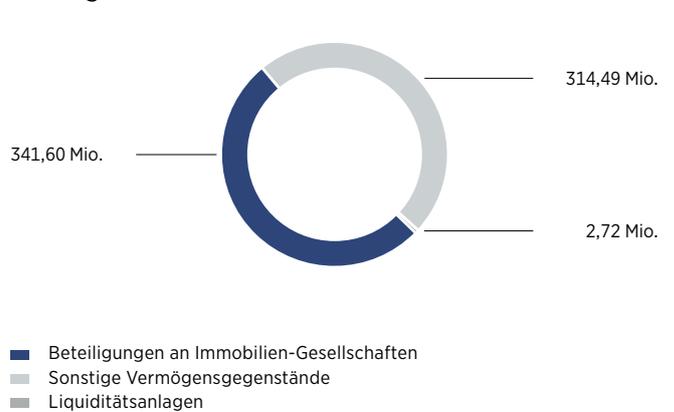
Währungssicherung



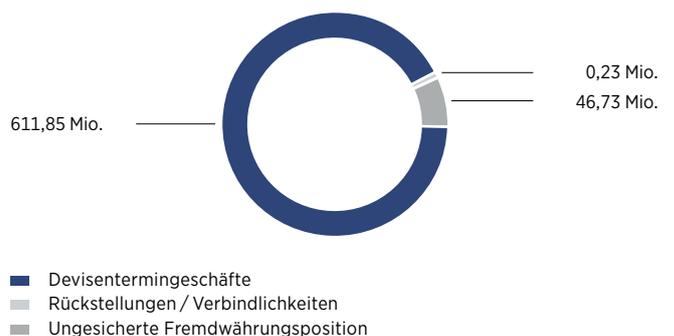
Stand: 30. September 2017

Fremdwährungsposition zum Stichtag - Singapur in SGD

Vermögen



Währungssicherung



Stand: 30. September 2017

Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

	Australien Mio. AUD	Großbritannien Mio. GBP	Japan Mio. JPY	Kanada Mio. CAD	Polen Mio. PLN
Immobilien	0,00	1.786,81	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	79,90	180,22	3.868,29	0,00	0,00
Liquiditätsanlagen	3,97	48,66	361,29	0,16	7,58
Sonstige Vermögensgegenstände	2,05	217,41	0,00	0,02	1,74
Gesamtvermögen	85,92	2.233,10	4.229,58	0,18	9,32
Verbindlichkeiten	0,00	- 195,20	- 0,04	0,00	- 2,30
Rückstellungen	- 0,03	- 41,67	0,00	0,00	- 3,42
Nettovermögen	85,89	1.996,23	4.229,54	0,18	3,60
Devisentermingeschäfte	77,50	1.979,00	4.000,00	0,00	0,00
ungesicherte Position	8,39	17,23	229,54	0,18	3,60
	5,58 Mio. €	19,63 Mio. €	1,73 Mio. €	0,12 Mio. €	0,83 Mio. €
in % des Fondsvermögens	0,04	0,15	0,01	0,00	0,01
Fondsvermögen in Mio. €	12.691,20				

	Schweden Mio. SEK	Singapur Mio. SGD	Türkei Mio. TRY	USA Mio. USD
Immobilien	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	341,60	0,00	156,24
Liquiditätsanlagen	600,60	2,72	4,09	6,62
Sonstige Vermögensgegenstände	26,70	314,49	2,43	460,00
Gesamtvermögen	627,30	658,81	6,52	622,86
Verbindlichkeiten	- 3,95	0,00	- 0,03	- 0,10
Rückstellungen	- 75,28	- 0,23	- 2,49	- 1,57
Nettovermögen	548,07	658,58	4,00	621,19
Devisentermingeschäfte	540,00	611,85	0,00	606,60
Ungesicherte Position	8,07	46,73	4,00	14,59
	0,84 Mio. €	29,19 Mio. €	0,95 Mio. €	12,42 Mio. €
in % des Fondsvermögens	0,01	0,23	0,01	0,10

Es besteht zudem eine ungesicherte Fremdwährungsposition in Tschechischen Kronen in Höhe von 9,48 Millionen Tschechische Kronen bzw. 0,003 Prozent des Fondsvermögens.

Währungssicherungsgeschäfte

Bestehende Währungssicherungsgeschäfte zum 30. September 2017

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	(Kauf gegen €)	Kurswert Endfälligkeit	Kurswert Stichtag	Nicht realisierter Gewinn / Verlust am Stichtag
AUD	66.000.000,00	44.921.514,46	43.495.845,25	1.425.669,21
AUD	11.500.000,00	7.489.485,41	7.533.326,78	- 43.841,37
				1.381.827,84
GBP	753.000.000,00	869.585.060,93	856.871.893,25	12.713.167,68
GBP	1.226.000.000,00	1.365.956.533,79	1.392.014.967,77	- 26.058.433,98
				- 13.345.266,30
JPY	4.000.000.000,00	34.034.642,01	30.151.214,12	3.883.427,89
				3.883.427,89

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	(Kauf gegen €)	Kurswert Endfälligkeit	Kurswert Stichtag	Nicht realisierter Gewinn / Verlust am Stichtag
SEK	400.000.000,00	41.861.196,20	41.738.862,11	122.334,09
SEK	140.000.000,00	14.491.165,00	14.609.051,35	- 117.886,35
				4.447,74
SGD	336.150.000,00	218.847.409,28	209.593.124,90	9.254.284,38
SGD	275.700.000,00	170.603.851,83	171.721.332,04	- 1.117.480,21
				8.136.804,17
USD	395.300.000,00	358.374.511,30	335.044.165,46	23.330.345,84
USD	211.300.000,00	175.635.587,98	178.257.892,58	- 2.622.304,60
				20.708.041,24

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	25.000.000,00	17.745.703,64	- 1.911,08	966.838,78
GBP	1.525.000.000,00	1.788.200.911,92	21.185.482,81	41.900.722,54
JPY	7.960.000.000,00	65.258.115,53	- 127.263,76	3.841.145,25
SEK	200.000.000,00	21.134.426,26	196.753,52	- 146.029,56
SGD	586.300.000,00	383.009.027,93	- 2.403.144,60	14.836.044,85
USD	291.200.000,00	267.898.686,94	97.947,97	17.742.986,34
		98.089.573,06	18.947.864,86	79.141.708,20

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
SEK	138.000.000,00	14.139.354,94	0,00	60.508,02
		60.508,02	0,00	60.508,02

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	- 781.822,71	539.903,36
GBP	487.000.000,00	552.757.556,87	- 10.162.201,82	- 7.240.347,49
SEK	1.190.000.000,00	121.768.137,06	- 2.075.325,82	500.950,95
SGD	185.150.000,00	120.965.608,92	- 2.579.402,77	362.142,80
		- 21.436.103,50	- 15.598.753,12	- 5.837.350,38

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
SEK	110.000.000,00	11.429.483,41	0,00	- 88.575,72
		- 88.575,72	0,00	- 88.575,72

davon Geschäfte, die am Vorjahresstichtag noch nicht im Bestand waren

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)		Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Realisierte Verluste	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
GBP	393.000.000,00	460.337.358,30	23.853.160,77	0,00	23.853.160,77
JPY	2.000.000.000,00	15.439.163,14	55.701,52	0,00	55.701,52
SEK	455.000.000,00	46.917.037,09	0,00	- 373.419,18	- 373.419,18
SGD	199.400.000,00	128.054.905,60	3.647.206,59	0,00	3.647.206,59
USD	161.700.000,00	147.771.901,82	10.112.079,06	0,00	10.112.079,06
			37.668.147,94	- 373.419,18	37.294.728,76

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)		Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Realisierte Verluste	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
SEK	138.000.000,00	14.139.354,94	60.508,02	0,00	60.508,02
SEK	110.000.000,00	11.429.483,41	0,00	- 88.575,72	- 88.575,72
			60.508,02	- 88.575,72	- 28.067,70

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	14.500.000,00	2	0,00	0
GBP	476.000.000,00	16	0,00	0
JPY	2.000.000.000,00	1	0,00	0
SEK	150.000.000,00	1	128.000.000,00	2
SGD	233.550.000,00	7	0,00	0
USD	233.700.000,00	14	0,00	0

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 25,30 Prozent der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen.

Finanzierungsmanagement

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

Strategie

Zur Wahrung der konservativen Gesamtausrichtung des Fonds ist unter Ausnutzung wirtschaftlicher Gestaltungsmöglichkeiten und zur Absicherung der Fremdwährungspositionen die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung von Immobilieninvestments auf maximal 30 Prozent des Immobilienvermögens beschränkt. Bei einem Gesamtkreditvolumen von 956,17 Millionen Euro, verteilt auf 19 Kredite, weist *hausInvest* zum Stichtag eine weiterhin sehr niedrige Fremdfinanzierungsquote von 8,95 Prozent – bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobiliien – auf. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften des *hausInvest* aufgenommenen Bankkredite beträgt 682,42 Millionen Euro, hiervon haftet der Fonds in Höhe von 519,71 Millionen Euro aufgrund von Kreditaufträgen gem. § 778 BGB.

Vorteile der Fremdfinanzierung sind die steuerliche Optimierung durch die Anrechenbarkeit der Kreditzinsen im Ausland und die Ausnutzung des Leverage-Effekts. Grundsätzlich wird der Kredit in der Landeswährung des zu finanzierenden Objekts aufgenommen, in Polen und Tschechien jedoch in Euro. 25,82 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 74,18 Prozent in Fremdwährung, an erster Stelle US-Dollar, der 57,63 Prozent des Gesamtkreditvolumens ausmacht, gefolgt von Britischen Pfund und Australischen Dollar.

8,95%

Fremdfinanzierungsquote
per 30. September 2017

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

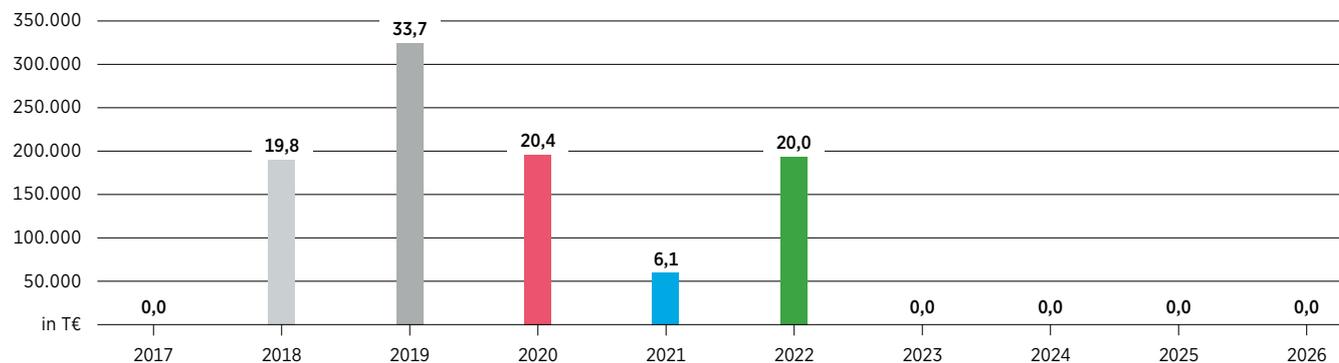
Übersicht Kredite – Kreditvolumen nach Ländern

	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrs- wert aller Fonds- Immobilien in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
USA	551.046	54,3	3,1
Großbritannien	98.969	4,2	6,0
Italien	85.000	10,1	0,8
Niederlande	67.818	14,2	2,9
Australien	59.276	57,6	2,6
Tschechien	52.000	15,6	0,8
Polen	32.062	23,1	4,3
Deutschland	10.000	0,4	3,5
Gesamt	956.171	8,95	3,0

Stand: 30. September 2017

Ende der Laufzeit der Kredite

in % des Kreditvolumens



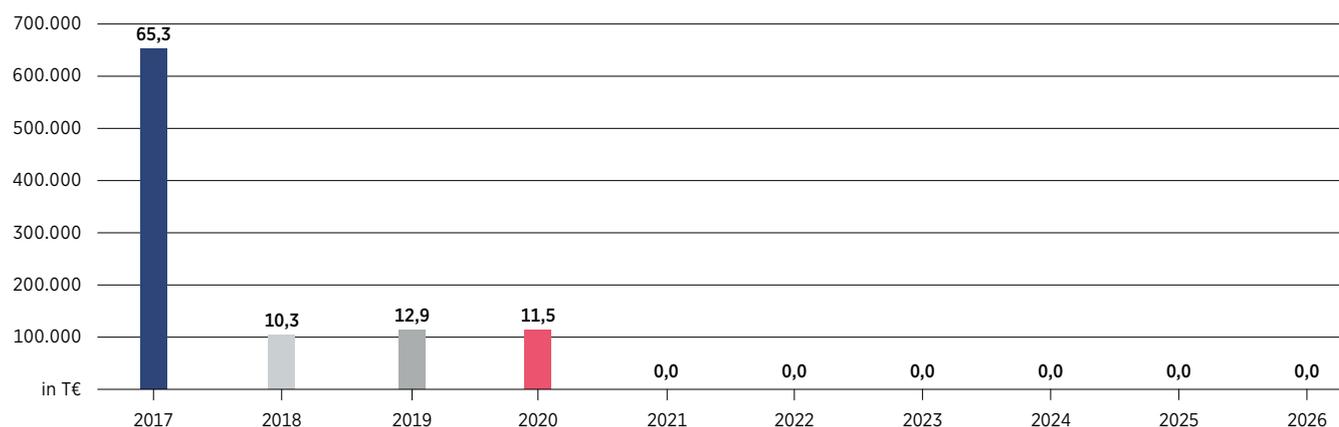
Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Ländern

in % des Kreditvolumens

	Unter 1 Jahr	1 – 2 Jahre	2 – 5 Jahre	5 – 10 Jahre	Über 10 Jahre
USA	44,7	12,9	-	-	-
Großbritannien	10,4	-	-	-	-
Italien	8,9	-	-	-	-
Niederlande	-	-	7,1	-	-
Australien	6,2	-	-	-	-
Tschechien	5,4	-	-	-	-
Polen	-	-	3,4	-	-
Deutschland	-	-	1,0	-	-
Gesamt	75,6	12,9	11,5	0,0	0,0

Ende der Zinsfestschreibung

in % des Kreditvolumens



Stand: 30. September 2017

Risikobericht

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

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

1. Risikostrategie

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

2. Risikomanagementprozess

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adressenausfallrisiko

Für die Anteilseigner des Publikums-AIF können Ausfälle von Vertragspartnern (Mieterausfall, Kontraktpartner bei Geldmarktgeschäften, Projektentwickler) teilweise erhebliche 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 des 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 Risikosteuerung 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 Währungskursicherungskosten für das Immobilienvermögen sind im Stresstest enthalten.

Kursänderungsrisiko (Wertpapiere, Aktien, Derivate etc.)

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

Derzeit werden keine Anlagen in Wertpapieren getätigt, weshalb dieses Risiko 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 haben, 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, einem Notfallrechenzentrum sowie einem entsprechenden 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 einschließlic 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 Mitarbeit in Branchenverbänden angestrebt, frühzeitig über Entwicklungen informiert zu sein und steuernd eingreifen zu können.

Reputationsrisiko

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

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

Liquiditätsrisiko / Finanzierungsrisiko

Liquiditätsrisiko im engeren Sinne

Für Anteilseigner der Publikumsfonds werden Liquiditätsrisiken dann relevant und wesentlich, wenn infolge massiver Anteilsrückgaben von Investoren die Immobilien zu ungünstigen Preisen veräußert werden müssten (Ausgangspunkt wären Preiseinbrüche am Immobilienmarkt, hohe Reputationschäden der Fondsgesellschaften) oder gesetzliche Neuregelungen, 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 Anlegerseite, der Immobilienbewirtschaftung, Erwerben und Verkäufen, Kreditaufnahme und Liquiditätsanlage erstellt, auf dessen Basis durch das Fondsmanagement Maßnahmen zur Risikosteuerung erarbeitet werden. Die Liquiditätssituation des AIF wird risikoseitig auch quantitativ durch einen monatlichen Liquiditätsstresstest überwacht.

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

Refinanzierungsrisiko

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

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

Anlegerstruktur

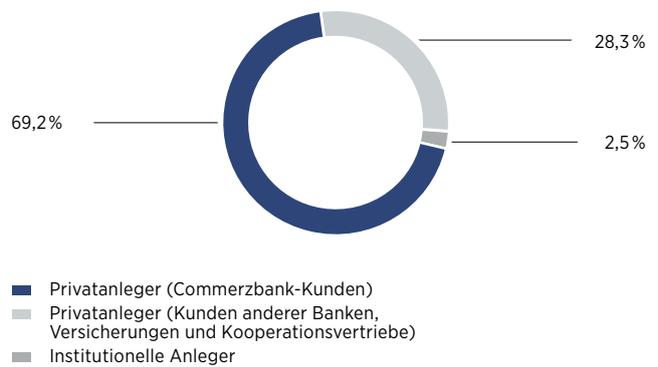
hausInvest ist vor allem ein Fonds für Privatanleger. Als Ausdruck der sicherheitsorientierten Anlagestrategie hat unser Fondsmanagement institutionelle Anleger, die mitunter bei

97,5%

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. 97,5 Prozent der in den Fonds eingebrachten Gelder werden von Privatpersonen gehalten. Der überwiegende Teil von diesen hat jeweils Anlagebeträge von maximal 100.000 Euro in den Fonds investiert. Damit ist das Fondsvermögen auch hinsichtlich seiner Anlegerstruktur breit gestreut. Das erleichtert die Planbarkeit, um eine adäquate Liquiditätsquote vorzuhalten.

Anlegerstruktur des *hausInvest*¹



¹ Bezieht sich auf 100 % des Fondsvermögens per 30. September 2017

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. April 2017 bis 30. September 2017

in €

I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftshalbjahres		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. Mittelzufluss/-abfluss (netto) ⁴		601.027.593,65
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	744.272.279,77	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	- 143.244.686,12	
4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		- 25.697.315,86
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁵		1.335.869,13
a) bei Immobilien	2.944.586,93	
b) bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	- 1.608.717,79	
6. Ergebnis des Geschäftshalbjahres ⁶		201.688.171,46
davon nicht realisierte Gewinne des Geschäftshalbjahres	203.133.347,05	
davon nicht realisierte Verluste des Geschäftshalbjahres	- 18.480.329,47	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftshalbjahres		12.691.198.295,57

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

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 Zwischenausschüttung vom 15. September 2017 in Höhe von 0,55 Euro pro Anteil.

Zu 4 Die **Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis des Tages multipliziert mit der Anzahl der zu diesem Datum verkauften beziehungsweise zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge pro Anteil, die als Ertragsausgleich bezeichnet werden, enthalten.

Zu 5 Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien beziehungsweise Beteiligungen im Berichtshalbjahr abgeschrieben wurden. Des Weiteren werden in dieser Position die Beträge aus der Umbuchung der kumulierten Anschaffungsnebenkosten der im Berichtshalbjahr veräußerten Immobilien und Beteiligungen vom Kapital in das realisierte Ergebnis ausgewiesen.

Zu 6 Das **Ergebnis des Geschäftshalbjahres** sowie die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste sind in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Vermögensübersicht zum 30. September 2017

in €

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
I. Immobilien	7.217.912.601,43	56,87	2.035.204.081,60
1. Bebaute Grundstücke	6.503.120.353,46	51,24	1.824.278.147,96
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	714.792.247,97	5,63	210.925.933,64
3. unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.993.039.863,43	15,70	633.893.588,29
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.867.758.878,33	14,72	633.893.588,29
2. Minderheitsbeteiligungen	125.280.985,10	0,99	0,00
III. Liquiditätsanlagen / Bankguthaben	2.903.274.095,09	22,88	133.623.168,95
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	1.452.977.126,31	11,45	840.561.001,91
Summe der Vermögensgegenstände	13.567.203.686,26	106,90	3.643.281.840,75
V. Verbindlichkeiten	556.222.465,14	4,38	223.367.880,16
VI. Rückstellungen	319.782.925,55	2,52	58.194.863,32
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	876.005.390,69	6,90	281.562.743,48
Fondsvermögen	12.691.198.295,57	100,00	3.361.719.097,27

Stand: 30. September 2017

Umlaufende Anteile (Stück) 308.473.929,94
Anteilwert (EUR) 41,14

Devisenkurse per 28. September 2017 in Euro

Amerikanische Dollar (USD)	1 Euro =	1,17535	USD
Britische Pfund (GBP)	1 Euro =	0,87795	GBP
Kanadische Dollar (CAD)	1 Euro =	1,46855	CAD
Australische Dollar (AUD)	1 Euro =	1,50300	AUD
Japanische Yen (JPY)	1 Euro =	132,60885	JPY
Polnische Słoty (PLN)	1 Euro =	4,32635	PLN
Schwedische Kronen (SEK)	1 Euro =	9,58400	SEK
Singapur Dollar (SGD)	1 Euro =	1,60110	SGD
Südkoreanische Won (KRW)	1 Euro =	1.350,59475	KRW
Tschechische Kronen (CZK)	1 Euro =	26,03400	CZK
Türkische Lira (TRY)	1 Euro =	4,20695	TRY

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

in €

I. Immobilien	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Geschäftsgrundstücke	6.503.120.353,46	51,24	1.824.278.147,96	4.661.453.147,96
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	714.792.247,97	5,63	210.925.933,64	430.125.933,64
Gesamt	7.217.912.601,43	56,87	2.035.204.081,60	5.091.579.081,60

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 18 bis 50 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	1.867.758.878,33	14,72	633.893.588,29	1.501.718.630,92
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	3.337.895.128,44	26,30	1.838.533.763,42	2.997.134.803,47
Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Absatz 3 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00
Bankguthaben / Liquiditätsreserve	322.009.680,12	2,54	171.876.888,04	302.011.120,42
Sonstige Forderungen	64.293.569,30	0,51	31.100.828,24	55.037.014,86
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-682.421.716,52	-5,38	-610.321.716,52	-682.421.716,52
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-1.035.485.512,45	-8,16	-699.385.321,45	-1.035.485.512,45
Sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen	-138.532.270,56	-1,09	-97.910.853,44	-134.557.078,87
2. Minderheitsbeteiligungen	125.280.985,10	0,99	0,00	0,00
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	125.400.000,00	0,99	0,00	0,00
Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Absatz 3 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00
Bankguthaben / Liquiditätsreserve	949.582,96	0,01	0,00	0,00
Sonstige Forderungen	181.009,71	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen	-1.249.607,57	-0,01	0,00	0,00
Gesamt	1.993.039.863,43	15,70	633.893.588,29	1.501.718.630,92

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	18.474.856,20	0,15	18.474.856,20	18.474.856,20
2. Termingeldanlagen	2.267.263.079,87	17,86	4.263.079,87	127.263.079,87
Restlaufzeit bis 3 Monate	929.763.079,87	7,33	3.138.719,58	27.263.079,87
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	462.000.000,00	3,64	0,00	100.000.000,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	412.500.000,00	3,25	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	463.000.000,00	3,65	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	616.560.534,67	4,86	110.885.232,88	261.460.876,52
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	975.624,35	0,01	0,00	0,00
Gesamt	2.903.274.095,09	22,88	133.623.168,95	407.198.812,59

IV. Sonstige Vermögensgegenstände	insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	113.092.868,09	0,89	51.256.510,86	87.699.213,18
aus Mieten und Umlagen	25.475.046,13	0,20	6.747.456,98	17.906.473,32
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	87.412.431,13	0,69	44.509.053,88	69.587.349,03
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	205.390,83	0,00	0,00	205.390,83
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	1.057.181.177,56	8,33	721.080.986,56	1.057.181.177,56
3. Zinsansprüche	721.166,86	0,01	216.425,58	437.691,86
aus Tagesgeldanlagen	182,21	0,00	182,21	182,21
aus Termingeldanlagen	300.140,48	0,00	3.704,65	16.665,48
aus Gesellschafterdarlehen	420.844,17	0,00	212.538,72	420.844,17

Stand: 30. September 2017

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

IV. Sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
4. Anschaffungsnebenkosten	93.466.275,05	0,74	29.895.571,94	37.561.827,54
bei Immobilien	75.473.782,72	0,59	14.074.679,27	21.350.621,61
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	17.992.492,33	0,14	15.820.892,67	16.211.205,93
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	27.388.207,00	0,22	0,00	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	13.768.482,60	0,11	5.532.155,19	13.768.482,60
Forderungen aus Umsatzsteuer	11.835.961,49	0,09	5.532.155,19	11.835.961,49
Forderungen aus sonstigen laufenden Steuern	1.932.521,11	0,02	0,00	1.932.521,11
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	34.114.548,88	0,27	0,00	0,00
8. Geleistete Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	4.000.000,00	0,03	0,00	0,00
9. Andere sonstige Vermögensgegenstände	109.244.400,27	0,86	32.579.351,80	79.263.961,82
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	31.821.308,52	0,25	0,00	18.770.754,75
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	30.241.971,03	0,24	22.903.588,67	29.836.880,58
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	10.067.016,26	0,08	0,00	10.067.016,26
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	8.374.871,59	0,07	6.823.073,98	8.374.871,59
Forderungen aus Mittelzuflüssen	6.716.260,00	0,05	0,00	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	4.781.568,49	0,04	3.433,91	142.533,38
Forderungen aus geleisteten Anzahlungen	3.000.000,00	0,02	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.284.924,54	0,02	0,00	1.155.860,10
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	1.926.879,10	0,02	1.926.879,10	1.926.879,10
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	732.151,81	0,01	732.151,81	732.151,81
Sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	65.037,25	0,00	1.973,85	1.973,85
Sonstige andere Forderungen	9.232.411,68	0,07	188.250,48	8.255.040,40
Gesamt	1.452.977.126,31	11,45	840.561.001,93	1.275.912.354,56

V. Verbindlichkeiten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. aus Krediten	273.749.072,37	2,16	98.969.189,59	263.749.072,37
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	174.779.882,78	1,38	0,00	164.779.882,78
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	16.273.636,98	0,13	3.140.940,17	4.641.786,38
Erwerb und Bauvorhaben	15.598.436,38	0,12	3.129.489,24	4.185.805,41
Sicherheitseinbehalte	675.200,60	0,01	11.450,93	455.980,97
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	203.338.884,87	1,60	116.773.495,24	178.664.426,02
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	64.896.604,86	0,51	44.901.279,33	61.973.310,53
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	110.273.374,86	0,87	56.976.221,79	90.752.995,41
Kautionen	26.694.746,11	0,21	14.862.507,02	25.343.859,19
Lieferungen und Leistungen	1.474.159,04	0,01	33.487,10	594.260,89
4. aus schwebenden Geschäften	5.608.643,02	0,04	0,00	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	608.984,29	0,00	7.048,28	608.984,29
aus Umsatzsteuer	608.984,29	0,00	7.048,28	608.984,29
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	13.345.266,30	0,11	0,00	0,00
7. Erhaltene Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	17.010.000,00	0,13	0,00	0,00
8. gegenüber der CRI mbH	11.410.845,35	0,09	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	9.817.526,64	0,08	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	1.476.635,36	0,01	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	116.683,35	0,00	0,00	0,00
9. Andere Verbindlichkeiten	14.877.131,96	0,12	4.477.206,90	11.139.967,08
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	4.169.993,99	0,03	4.169.993,99	4.169.993,99

Stand: 30. September 2017

V. Verbindlichkeiten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	1.313.400,00	0,01	0,00	1.313.400,00
aus Ertragsscheineinlösungspflicht gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	975.624,35	0,01	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	615.957,09	0,00	0,00	0,00
aus Mittelrückflüssen	514.865,57	0,00	20.574,69	514.865,56
aus Verwahrstellengebühr	476.471,77	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Verbindlichkeiten	226.564,80	0,00	0,00	0,00
	6.584.254,39	0,05	286.638,22	5.141.707,53
Gesamt	556.222.465,14	4,38	223.367.880,18	458.804.236,14

VI. Rückstellungen	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. für Herstellungskosten	6.227.570,50	0,05	1.594.348,16	3.517.580,69
2. für Instandhaltungskosten	21.565.223,79	0,17	7.180.952,99	11.895.463,91
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	17.474.241,21	0,14	13.795.186,93	16.386.053,12
4. für Steuern	233.821.300,67	1,84	19.178.297,84	231.428.874,35
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	93.981.643,98	0,74	0,00	93.981.643,98
Laufende Steuern	102.875.701,06	0,81	19.159.777,55	100.483.274,74
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	36.963.955,63	0,29	18.520,29	36.963.955,63
5. für Sonstiges	40.694.589,38	0,32	16.446.077,40	29.580.199,76
Vermarktungskosten	13.726.374,23	0,11	11.065.273,60	13.726.374,23
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	7.253.378,75	0,06	1.965.424,69	5.954.938,39
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/ Immobilien-Gesellschaften	3.297.144,22	0,03	524.706,08	2.275.393,11
Abstandszahlungen an Mieter	1.731.195,67	0,01	34.170,51	1.242.534,24
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	683.682,33	0,01	0,00	0,00
Instandsetzungsrücklagen	254.067,20	0,00	0,00	254.067,20
Andere sonstige Rückstellungen	13.748.746,97	0,11	2.856.502,52	6.126.892,58
Gesamt	319.782.925,55	2,52	58.194.863,32	292.808.171,83

Stand: 30. September 2017

Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen erhöhte sich im ersten Halbjahr 2017/2018 um 430,40 Millionen Euro beziehungsweise 3,51 Prozent auf 12.691,20 Millionen Euro. Per Saldo wurden 14.492.224,363 Anteile ausgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 601,03 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.

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten	Übergang Nutzen und Lasten
Alohilani Resort Waikiki Beach, Honolulu, USA	21.04.2017
Dexter Station, Seattle, USA	19.05.2017
The Everly, Los Angeles, USA	10.08.2017
Star Inn Premium Hotel & Boardinghouse (Bauprojekt), Heidelberg, Deutschland	14.06.2017
Forum City Mülheim, Mülheim an der Ruhr, Deutschland	27.07.2017

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten	Übergang Nutzen und Lasten
Motel One am Spittelmarkt, Berlin, Deutschland	12.09.2017
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
Commercial Mall Hakata, Fukuoka, Japan	17.08.2017

Nähere Angaben zu den Käufen und Verkäufen befinden sich auf den Seiten 13 – 15

I. Immobilien

Das Immobilienvermögen umfasst zum 30. September 2017 65 direkt gehaltene Immobilien. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Käufe und Verkäufe sowie weiteren Liegenschaftstransaktionen, der Neubewertungen 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 17,82 Millionen Euro beziehungsweise 0,25 Prozent auf 7.217,91 Millionen Euro gestiegen.

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 18 ff. stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds verfügt zum 30. September 2017 über 36 als Mehrheitsbeteiligungen und eine als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaft(en), die insgesamt 28 Liegenschaften halten. Eine Übersicht über alle im Bestand

befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 51 – 56 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 18 – 50 enthalten.

III. Liquiditätsanlagen

Die Mindestliquidität gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 KAGB beträgt 23,02 Prozent des Fondsvermögens. Die Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 638,62 Millionen Euro für Mittel zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe und Bauvorhaben beziehungsweise Umstrukturierungen berücksichtigt. Daneben sind 106,81 Millionen Euro für Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate sowie zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung 60,44 Millionen Euro reserviert. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel von insgesamt 84,83 Millionen Euro benötigt. Die freie Liquidität beträgt 16,00 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 Anteilsscheinverkäufe vom 29. September 2017.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 1,93 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 oder durch Avale, durch Verpflichtungserklärungen zur Grundschuldeintragung bzw. durch die Abtretung von Aufwandsersatzansprüchen gesichert.

Zu Nr. 9 Andere Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 29. September 2017.

Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Veräußerungsgewinne im Ausland

Im Falle der Veräußerung von Auslandsimmobilien entsteht in einigen Ländern auf Fondsebene eine Veräußerungsgewinnsteuer (Capital Gains Tax – CGT). Per 30. September 2017 bestehen auf Fondsebene auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte der Immobilien 100 Prozent an CGT-Rückstellungen. Damit ist sichergestellt, dass für Veräußerungen von Auslandsimmobilien, bei deren Verkauf Gewinnsteuern entstehen, bereits die komplette steuerliche Belastung auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte in der Fondsrendite berücksichtigt ist.

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April bis 30. September 2017

in €

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	184.342.295,66	59.828.077,80
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	24.825.189,32	2.204.854,35
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	713.777,90	0,00
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	- 242.051,45	22.308,63
5. Sonstige Erträge	33.169.953,64	16.170.843,50
Summe der Erträge	242.809.165,07	78.226.084,28
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	66.632.586,47	19.483.982,86
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	416.930,36	416.930,36
3. Ausländische Steuern	14.936.418,20	10.129.424,27
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen	6.843.605,03	4.667.767,48
5. Verwaltungsvergütung	62.915.524,26	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	1.343.968,43	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	515.732,33	0,00
8. Kosten der externen Bewerter	1.221.559,80	194.511,83
Summe der Aufwendungen	154.826.324,88	34.892.616,80
III. Ordentlicher Nettoertrag	87.982.840,19	43.333.467,48
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	124.863.785,60	0,00
2. Realisierte Verluste	- 221.508.787,76	- 158.832.425,01
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	- 96.645.002,16	- 158.832.425,01
V. Ertragsausgleich¹	25.697.315,86	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres¹	17.035.153,89	- 115.498.957,53
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftshalbjahres		
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	203.133.347,05	47.685.397,28
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	- 18.480.329,47	2.867.466,50
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres¹	184.653.017,58	50.552.863,78
IX. Ergebnis des Geschäftshalbjahres¹	201.688.171,46	- 64.946.093,76

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 bis 30. September 2017

in €

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien		
1.1. Mieterträge	211.236.960,74	54.424.774,51
1.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	- 38.126.469,30	- 3.191.180,02
1.3. Sonstige Mieterträge	11.231.804,22	8.594.483,31
Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield	6.385.601,66	6.385.601,66
Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende	3.623.562,48	1.318.114,29
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	1.088.053,91	756.665,15
Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen	134.586,17	134.102,21
Gesamt	184.342.295,66	59.828.077,80
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
2.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften	18.923.545,91	2.204.854,35
2.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften	5.901.643,41	0,00
Gesamt	24.825.189,32	2.204.854,35
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	713.777,90	0,00
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)		
4.1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	- 530.286,97	2.122,31
Zinsen aus Termingeldanlagen	- 78.260,54	2.122,31
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	0,00	0,00
Sonstige Zinserträge	- 452.026,43	0,00
4.2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland	288.235,52	20.186,32
Zinsen aus Termingeldanlagen	- 13.570,75	8.777,51
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	11.402,05	11.402,05
Sonstige Zinserträge	290.404,22	6,76
Gesamt	- 242.051,45	22.308,63
5. Sonstige Erträge		
5.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	17.315.528,71	11.327.678,82
5.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	10.697.108,40	3.846.350,49
5.3. Erträge aus Eigenkapitalüberlassung an Immobiliengesellschaften	1.024.685,59	0,00
5.4. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	533.344,01	160.598,71
5.5. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	436.342,29	59.317,44
5.6. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	402.936,63	1.463,72
5.7. Andere sonstige Erträge	2.760.008,01	775.434,32
Gesamt	33.169.953,64	16.170.843,50
Summe der Erträge	242.809.165,07	78.226.084,28

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April bis 30. September 2017

in €

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten		
1.1. Betriebskosten	13.636.889,37	4.841.207,99
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	13.413.334,28	4.681.103,17
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	- 726.660,07	- 13.689,60
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	950.215,16	173.794,42
1.2. Instandhaltungskosten	22.550.525,26	6.947.550,73
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	3.657.474,88	2.704.922,33
Aufwendungen für die Fremdverwaltung	3.657.029,89	2.704.922,33
Sonstige Verwaltungsaufwendungen	444,99	0,00
1.4. Sonstige Kosten	26.787.696,96	4.990.301,81
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	15.143.495,34	1.887.771,99
Werbe-, Promotions- und Marketingkosten	2.340.775,79	1.507.933,77
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen und sonstige Forderungen	888.730,79	48.122,77
Aufwendungen für steuerliche Buchhalter / Steuerberater	805.259,52	234.768,22
Aufwendungen für Versicherungsschäden	628.224,56	2.776,20
Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung	598.493,34	218.747,22
Aufwendungen für angemietete Parkplätze	167.796,81	0,00
Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.310,30	10.447,49
Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (§ 15a UStG / ausl. Pendant)	10.663,09	0,00
Andere sonstige Kosten	6.072.947,42	1.079.734,15
Gesamt	66.632.586,47	19.483.982,86
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	416.930,36	416.930,36
3. Ausländische Steuern	14.936.418,20	10.129.424,27
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		
4.1. Darlehenszinsen	6.771.371,58	4.665.152,23
4.2. Sonstige Darlehenskosten	68.910,93	0,00
4.3. Sonstige Zinsaufwendungen	3.322,52	2.615,25
Gesamt	6.843.605,03	4.667.767,48
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens		
5.1. Verwaltungsvergütung	62.915.524,26	0,00
5.2. Verwahrstellenvergütung	1.343.968,43	0,00
5.3. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	515.732,33	0,00
Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung der Berichte und Anlegerschreiben	213.295,20	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	302.437,13	0,00
5.4. Kosten der externen Bewerter	1.221.559,80	194.511,83
Gesamt	65.996.784,82	194.511,83
Summe der Aufwendungen	154.826.324,88	34.892.616,80
III. Ordentlicher Nettoertrag	87.982.840,19	43.333.467,48

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April bis 30. September 2017

in €

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	124.863.785,60	0,00
1.1. aus Immobilien	26.713.704,52	0,00
1.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
1.3. aus Devisentermingeschäften	98.150.081,08	0,00
1.4. Sonstiges	0,00	0,00
2. Realisierte Verluste	- 221.508.787,76	- 158.832.425,01
2.1. aus Immobilien	- 187.122.410,75	- 145.970.727,22
2.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
2.3. aus Devisentermingeschäften	- 21.524.679,22	0,00
2.4. Sonstiges	- 12.861.697,79	- 12.861.697,79
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	- 96.645.002,16	- 158.832.425,01
V. Ertragsausgleich¹		
Einkauf in die Erträge und Aufwendungen des laufenden Geschäftshalbjahres	- 221.125,48	
Einkauf in den Gewinnvortrag	25.918.441,34	
Summe Ertragsausgleich	25.697.315,86	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres¹	17.035.153,89	- 115.498.957,53
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftshalbjahres		
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	203.133.347,05	47.685.397,28
bei Immobilien	115.904.422,48	27.240.569,74
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	57.777.028,71	18.520.216,09
bei Devisentermingeschäften	22.932.120,38	0,00
Sonstiges	4.595.164,03	0,00
Währungskursveränderungen	1.924.611,45	1.924.611,45
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	- 18.480.329,47	2.867.466,50
bei Immobilien	108.765.531,07	116.656.021,71
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	- 14.374.512,62	- 5.575.565,41
bei Devisentermingeschäften	- 4.655.510,84	0,00
Sonstiges	7.695.932,63	7.698.779,91
Währungskursveränderungen	- 115.911.769,71	- 115.911.769,71
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres¹	184.653.017,58	50.552.863,78
IX. Ergebnis des Geschäftshalbjahres¹	201.688.171,46	- 64.946.093,76

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

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Aufwendungen

5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung

Die Fondsverwaltungsgesellschaft erhält für das erste Geschäftshalbjahr eine ihr vertraglich zustehende Vergütung in Höhe von 62,92 Millionen Euro beziehungsweise 1,00 Prozent des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wurde.

5.2. Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstellenvergütung für das erste Geschäftshalbjahr von 1,34 Millionen Euro errechnet sich aus der Summe der monatlichen Vergütungen des Geschäftsjahres, 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/Aufwandsausgleich

Bei dem Ertragsausgleich handelt es sich um die seit Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge und Wertänderungen, die im Berichtsjahr vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Der in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ausgewiesene Ertragsausgleich bezieht sich auf den ordentlichen Nettoertrag, die realisierten Gewinne/Verluste sowie 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 Netto-Veränderung der nicht realisierten Gewinne ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Verkehrswerte sowie aus der Zuführung beziehungsweise Rückführung für Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne und aus sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch die externen Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien beziehungsweise Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen etc. Des Weiteren werden unter der Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne auch die Wertschwankungen bei Derivatgeschäften auf Währungen, die zum Berichtsstichtag noch nicht geschlossen sind, ausgewiesen. Ebenfalls in dieser Position ist die Ausbuchung der nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus im Berichtsjahr veräußerten Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie im Berichtsjahr ausgelaufenen Devisentermingeschäften enthalten: Für die Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich diese Effekte aus Wertfortschreibungen, Veränderungen der Buchwerte, dem Währungsergebnis bis zum Ende des Vorjahres aus den Liegenschaften sowie der bis zum Ende des Vorjahres gebildeten Rückstellungen für Veräußerungsgewinnbesteuerung. Die Ausbuchung der nicht realisierten Wertänderungen der Vorjahre der im Berichtsjahr geschlossenen Devisentermingeschäfte beinhaltet die bis zum Ende des Vorjahres aufgelaufenen Wertveränderungen. Unter den sonstigen Netto-Veränderungen der nicht realisierten Gewinne ist die Ausbuchung der nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus den zu den veräußerten Immobilien zugehörigen Währungseffekten aus Darlehen enthalten. Des Weiteren sind in dieser Position auch die nicht realisierten Gewinne aus Bewirtschaftungsgesellschaften enthalten.

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

effekten aus Darlehen enthalten. Des Weiteren sind in dieser Position auch die nicht realisierten Verluste aus Bewirtschaftungsgesellschaften enthalten.

Bei den in den Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste enthaltenen Währungskursveränderungen ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und - ohne das Ergebnis der Wertfortschreibungen - zum Kurs am Ende der Berichtsperiode angegeben. Das Ergebnis der Wertfortschreibungen ist - bewertet mit dem Berichtsperiodenendkurs - in der Nettoveränderung nicht realisierter Gewinne/Verluste bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften enthalten. Bei im Berichtsjahr

erworbenen Vermögensanlagen ist die Differenz aus der Bewertung mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Aktivierung und dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode angegeben. Des Weiteren werden hier Gewinne und Verluste aus der Abwicklung laufender Transaktionen über Fremdwährungsverrechnungskonten berücksichtigt. Pro investiertem Land aggregiert werden die Währungskursveränderungen entweder in den nicht realisierten Gewinnen oder nicht realisierten Verlusten ausgewiesen.

Erläuterungen zum Ergebnis aus Währung

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

Erläuterung Ergebnis aus Währung unter Berücksichtigung Ergebnis aus Devisentermingeschäften (DTG)		
Realisierte Gewinne aus DTG	98.150.081,08	
Realisierte Verluste aus DTG	- 21.524.679,22	
Realisiertes Ergebnis der im Geschäftshalbjahr geschlossenen und fälligen DTG		76.625.401,86
Ausbuchung nicht realisierter Gewinne der Vorjahre aus DTG	- 11.121.228,96	
Ausbuchung nicht realisierter Verluste der Vorjahre aus DTG	7.772.117,22	
Ausbuchung nicht realisierte Wertänderungen der Vorjahre aus DTG (Korrektur des realisierten Ergebnisses um die bereits im Vorjahr ausgewiesenen nicht realisierten Gewinne/ Verluste für die im Berichtsjahr geschlossenen und fälligen DTG)		- 3.349.111,74
Ergebnis des Geschäftshalbjahres aus in diesem Zeitraum geschlossenen und fälligen DTG		73.276.290,12
Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne für offene DTG zum Stichtag	34.053.349,34	
Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste für offene DTG zum Stichtag	- 12.427.628,06	
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres für die noch offenen DTG		21.625.721,28
Ergebnis aus Devisentermingeschäften im Geschäftshalbjahr		94.902.011,40
Währungskursveränderungen laut Ertrags- und Aufwandsrechnung		- 113.987.158,26
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 Geschäftshalbjahr		- 27.092.746,34

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert/Umlaufende Anteile

Zum Ende des Geschäftsjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 308.473.929,940 Anteile bei einem Wert je Anteil von 41,14 Euro.

Bewertungsverfahren

Die Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV werden auf den Seiten 82–85 dargestellt.

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens werden auf der Seite 69 dargestellt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Die Erläuterungen zur Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung werden auf der Seite 74 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/5. Sonstige Erträge ausgewiesen.

Sonstige Kosten/Sonstige Aufwendungen

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

Weitere Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung werden auf den Seiten 79–80 dargestellt.

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 *haus/Invest* seine Erträge jährlich im Juni aus. Darüber hinaus kann der Fonds unterjährige Zwischenausschüttungen zum 15. September und zum 15. Dezember eines Jahres vornehmen. Die Zwischenausschüttung im September wurde genutzt, um den Anlegern realisierte Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien mit einer Haltedauer von mehr als 10 Jahren auszuschütten.

Angaben zur Immobilienteilfreistellung gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG 2018

Ab 1.1.2018 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 beabsichtigt (vorbehaltlich noch laufender Genehmigungsverfahren) eine Änderung der Anlagebedingungen zu erwirken, so dass die 60-prozentige Immobilienteilfreistellung gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG zugunsten der Anleger ab 1.1.2018 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 gem. § 20 Abs. 4 InvStG möglich ist. Die Anleger werden zeitnah 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 einer im Ausland gelegenen Immobilie werden Rückstellungen für die Steuern berücksichtigt, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden hierbei berücksichtigt.

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

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem 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.



Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)



Johannes Anschott



Dirk Schuster

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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



Roland Holschuh MRICS



Sandra Scholz

86

Sonstiges

- 87 BVI-Kennzahlen
 - 88 Herausforderungen des
Vermietungsmanagements
 - 89 Gremien
-

BVI-Kennzahlen

Leerstandsangaben

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direkt-investments	Beteiligungen	Gesamt
Büro	5,5	0,2	1,1	7,7	16,7	7,6	5,3	0,0	0,0	0,0	4,2	3,9	4,1
Handel / Gastronomie	1,1	4,1	2,5	0,1	0,4	0,0	0,1	0,4	5,6	0,0	1,7	1,7	1,7
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	0,2	0,7	0,0	0,4	0,9	2,8	0,7	0,2	0,0	0,0	0,3	0,2	0,3
Wohnen	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
Andere Nutzung	0,7	0,2	0,6	0,5	0,4	0,8	0,2	0,0	0,0	0,1	0,6	0,4	0,5
Leerstandsquote (nachrichtlich)	7,5	5,2	4,2	9,0	18,4	11,2	6,3	0,6	5,6	0,1	6,8	6,2	6,6
Vermietungsquote	92,5	94,8	95,8	91,0	81,6	88,8	93,7	99,4	94,4	99,9	93,2	93,8	93,4

Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direkt-investments	Beteiligungen	Gesamt
Büro	64,0	70,1	21,3	32,5	87,5	89,5	86,7	3,0	0,6	0,1	45,6	39,1	43,5
Handel / Gastronomie	17,1	17,1	69,3	61,0	0,5	1,2	1,6	83,1	94,8	95,8	42,7	33,6	39,7
Hotel	9,7	6,2	5,3	1,8	0,0	0,0	0,0	8,9	0,0	0,0	5,1	19,6	9,8
Freizeit	1,0	0,0	1,9	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3	2,2	1,0	0,9	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	4,3	4,8	0,4	2,9	10,2	8,2	9,5	1,0	0,0	0,0	3,3	4,6	3,7
Wohnen	0,6	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	3,3	1,8	1,8	1,5	1,8	1,1	2,2	4,0	2,3	1,9	2,2	2,3	2,3
Gesamt	100,0	100,0	102,8										

Restlaufzeiten der Mietverträge nach Nettomietvertrag

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
2017	3,8	7,0	1,2	3,4	0,1	0,5	0,8	14,7	0,2	0,5	3,0	0,8	2,3
2018	8,9	12,8	31,7	5,5	14,0	37,5	18,4	14,1	13,4	42,6	18,5	10,3	15,8
2019	9,4	14,5	9,4	4,9	1,3	7,8	7,3	27,9	10,5	2,7	8,9	11,3	9,7
2020	16,2	15,0	5,5	7,4	20,4	0,9	14,9	6,7	35,3	4,8	11,7	7,8	10,4
2021	15,3	13,1	3,6	6,7	2,8	1,2	3,6	6,5	20,3	43,0	10,8	16,4	12,6
2022	7,0	19,5	4,6	29,3	4,8	12,7	0,3	19,0	5,1	0,6	10,5	6,8	9,3
2023	10,5	3,9	11,0	26,8	35,5	0,0	0,0	1,3	3,6	2,8	12,3	14,9	13,1
2024	3,2	1,3	3,7	5,3	0,0	2,4	0,0	0,0	0,8	0,0	2,8	0,3	2,0
2025	1,6	4,3	6,9	10,2	12,4	0,0	0,0	9,9	9,2	0,0	5,5	0,8	3,9
2026	6,6	1,1	1,8	0,5	0,0	37,0	0,0	0,0	0,0	3,0	3,2	0,5	2,3
2027+	17,5	7,5	20,6	0,0	8,7	0,0	54,7	0,0	1,7	0,0	12,8	29,9	18,5
Gesamt	100,0	100,0	100,0										

Stand: 30. September 2017

Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 %

in %

	Deutschland	Frankreich	Niederlande	
				
Nr.	15	30	46	54
Objektname	Arcotec	Cap Sud	Handelsplein	Rijnzathe 16
PLZ / Ort	63263 Neu-Isenburg	92120 Montrouge (Paris)	1181 ZA Amstelveen	3454 PV Utrecht
Straße	Martin-Behaim-Straße 4 - 6	162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy	Handelsweg 57	Rijnzathe 16
Leerstand bezogen auf das Gebäude	41,4	73,1	34,5	61,4
Leerstand bezogen auf den Fonds	0,1	0,5	0,2	0,1

	Italien	Portugal	USA
			
Nr.	65	75	90
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	86,8	100,0	50,4
Leerstand bezogen auf den Fonds	0,4	0,1	0,2

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	20,5 Mio. €

Stand 31. Dezember 2016

Geschäftsführung

Dr. Andreas Muschter¹

Vorsitzender der Geschäftsführung

Johannes Anschott²

Roland Holschuh MRICS²

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
Gezeichnetes Kapital 177,5 Mio. €
Haftendes Eigenkapital 787,9 Mio. €
Stand 31. Dezember 2016

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 Firmenkunden der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Sabine Schmittroth^{1, 2, 3}

Bereichsvorständin Privatkunden 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, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Tarteck Eco Industries AG, Berlin 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 – Regelbewertung

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 a. M.

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

Stand: November 2017

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 *hausInvest* umgesetzt. Die Erfüllung

der BVI-Wohlverhaltensregeln unterliegt einer permanenten internen Kontrolle. Im Rahmen der Umsetzung dieses Regelwerkes möchten wir an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinweisen, dass sich die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH beim Management der Fonds zusätzlich auch durch externe Spezialisten (u. a. Anwälte, Steuerberater, Immobilienanalysten etc.) beraten lässt. Darüber hinaus beauftragt die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH mit der Abwicklung aller Immobilien-Transaktionen (Käufe und Verkäufe) für ihre Fonds ein verbundenes Unternehmen, die Commerz Real AG. Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH hat die erforderlichen Maßnahmen ergriffen, um die Tätigkeiten der Commerz Real AG jederzeit wirksam zu überwachen.

Impressum

Herausgeber

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

Vorbehalt bei Zukunftsaussagen

Der Jahresbericht des *hausInvest* enthält zukunftsgerichtete Aussagen zur Wertentwicklung des Fonds, die auf unseren derzeitigen Plänen, Einschätzungen, Prognosen und Erwartungen beruhen. Die Aussagen beinhalten Risiken und Unsicherheiten. Denn es gibt eine Vielzahl von Faktoren, die auf *hausInvest* einwirken und 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.

Projektmanagement

Ohlenforst Visuelle Kommunikation + Services,
Düsseldorf

Satz

Grafik + Design Gaby Dutschke, Ratingen

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

Kuthal Print GmbH & Co. KG,
Mainaschaff

Papier

300 g/m², 100 g/m²
PlanoJet





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

CRI 1003
85010028
W&W W 0373

11/2017

www.hausinvest.de