
Beweglichkeit

Nähe

Weitsicht

Kurzporträt

Mit 97 Immobilien und einem Fondsvolumen von rund 11 Milliarden Euro (Stand 31. März 2016) ist *hausinvest* einer der größten Offenen Immobilienfonds Europas. Der Fokus des Fonds liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit erstklassigen und ertragreichen Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarke Standorten der Europäischen Union. Zur Renditeoptimierung können maximal 15 Prozent des Immobilienvermögens außerhalb von Europa investiert werden. Als Ausdruck der Sicherheitsorientierung wird besonderer Wert auf eine ausgewogene Mischung hinsichtlich der Kriterien Standorte und Immobilienarten sowie auf einen gesunden Mieter-Mix gelegt.

Auf einen Blick

KENNZAHLEN HAUSINVEST

in Mio. €

ISIN: DE 000 980 701 6 WKN: 980 701	Stand 31.3.2016 ¹	Stand 31.3.2015 ¹	Stand 31.3.2014 ¹	Stand 31.3.2013 ¹
Immobilien	7.206	7.709	7.830	8.286
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.794	1.936	1.865	1.909
Liquiditätsanlagen	2.084	1.255	1.188	1.178
Sonstige Vermögensgegenstände	1.416	1.135	1.073	1.048
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-1.553	-2.206	-2.527	-3.113
Fondsvermögen	10.947	9.829	9.429	9.308
Immobilienvermögen	9.878	10.900	10.884	11.431
davon direkt gehalten	7.206	7.709	7.830	8.286
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.672	3.191	3.054	3.145
Im Ausland liegende Immobilien	8.030	8.944	8.974	9.469
davon direkt gehalten	5.753	6.134	6.294	6.685
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.277	2.810	2.680	2.784
Im Inland liegende Immobilien	1.848	1.956	1.910	1.962
davon direkt gehalten	1.454	1.575	1.536	1.601
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	394	381	374	361
Nettomittelveränderung	1.014	415	175	-488
Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)	97	106	110	113
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	25	26	27	27
davon im Ausland	71	76	81	83
Veränderungen im Berichtszeitraum (mit Übergang Nutzen und Lasten)				
Ankäufe (Anzahl)	4	3	0	0 ²
Verkäufe (Anzahl)	13 ⁴	7	3	13 ³
Vermietungsquote (Stichtag)	92,7%	90,3%	90,7%	90,3%
Rücknahmepreis je Anteil in €	41,46	41,06	41,15	41,41
Ausgabepreis je Anteil in €	43,53	43,11	43,21	43,48
Ausschüttung in Mio. €⁵	158	145	253	280
Ertragsschein-Nr.	-	-	-	40
Anteilumlauf (Mio. Stück)	264	239	229	225
Ausschüttung am	13.6.16	15.6.15	16.6.14	17.6.13
Ausschüttung je Anteil in €	0,60	0,60	1,10	1,25
Total Expense Ratio (TER)	1,05%	1,04%	0,98%	0,98%
Anlageerfolg (BVI-Methode)⁶	2,5%	2,5%	2,5%	2,6%
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	4,1%	4,1%	3,9%	3,9%
Ergebnis aus Liquidität	0,3%	0,5%	0,6%	1,4%
Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg⁷	72,7%⁸	66,7%⁸	76,9%⁸	66,3%⁸
Wertentwicklung seit Auflegung 1972⁶ (BVI-Methode)	1.015,1%	988,3%	961,7%	936,3%

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

² Bei der Immobilie Danderyd, Enebybergsvägen, Stockholm, wurde ein Teilgrundstück zugekauft.

³ Zusätzlich wurden 50% der Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited, Singapur, veräußert.

⁴ Zusätzlich wurde die Immobilie Twin Towers, Strawinskylaan, Amsterdam, im Berichtszeitraum bis auf das Parkdeck an die Immobilien-Gesellschaft CRI Twin Towers LP C.V., Amsterdam, ebenfalls im Bestand des *hausInvest*, veräußert.

⁵ Auf Basis des Anteilumlaufs am Ausschüttungstag (Vorjahre) bzw. Stichtag 31. März 2016.

⁶ Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt. Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Performance-Entwicklung dar.

⁷ Nicht Bestandteil des „Vermerk“ des Abschlussprüfers.

⁸ Für Bestandsanleger bei kompletter Wiederanlage. Ohne Berücksichtigung von steuerlichen Auswirkungen eventueller Mehr- oder Minderwerte, die bei einem Veräußerungszeitpunkt der Anteile anfallen könnten.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

Gesamtzahl der Objekte



EUROPA

Belgien

Objekte: 1
Anteil: 1,9%
Rendite¹: 5,6%

Deutschland

Objekte: 26
Anteil: 18,7%
Rendite¹: 3,8%

Finnland

Objekte: 2
Anteil: 1,4%
Rendite¹: 4,0%

Frankreich

Objekte: 13
Anteil: 17,4%
Rendite¹: 4,3%

Großbritannien

Objekte: 9
Anteil: 24,0%
Rendite¹: 8,8%

Italien

Objekte: 9
Anteil: 7,8%
Rendite¹: 2,2%

Luxemburg

Objekte: 3
Anteil: 2,3%
Rendite¹: 4,7%

Niederlande

Objekte: 14
Anteil: 7,4%
Rendite¹: 1,7%

Österreich

Objekte: 4
Anteil: 1,4%
Rendite¹: 6,0%

Polen

Objekte: 3
Anteil: 1,4%
Rendite¹: -0,2%

Portugal

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

Schweden

Objekte: 1
Anteil: 1,3%
Rendite¹: -15,0%

Spanien

Objekte: 1
Anteil: 1,5%
Rendite¹: 7,7%

Tschechien

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

Türkei

Objekte: 1
Anteil: 1,9%
Rendite¹: 10,7%

ASIEN

Japan

Objekte: 1
Anteil: 0,5%
Rendite¹: -5,7%

Singapur

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

USA

Florida

Objekte: 2
Anteil: 1,4%
Rendite¹: -16,2%

AUSTRALIEN

Sydney

Objekte: 1
Anteil: 1,0%
Rendite¹: 19,8%

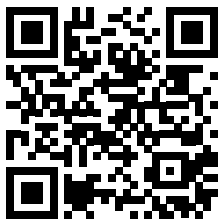
¹ Eigenkapitalrendite auf das eingesetzte Eigenkapital (ROCE).

» Das vor uns liegende Jahrzehnt wird die Immobilienbranche prägen. Wir widmen uns Entwicklungen wie neue Mobilität, hypersmarte Bürowelten und Shopping 4.0 mit Leidenschaft und gehen mit Ihnen den Weg in eine digitalisierte Zukunft. Wie sie aussehen wird? Das illustriert unser Online Journal, mit Interviews, Multimedia-Reportagen, Audio-Statements und Essays. Unsere Zahlen & Fakten finden Sie im Netz und auf den folgenden Seiten.«

Dr. Andreas Muschter, Vorsitzender der Geschäftsführung

ON LINE

JOURNAL & JAHRESBERICHT



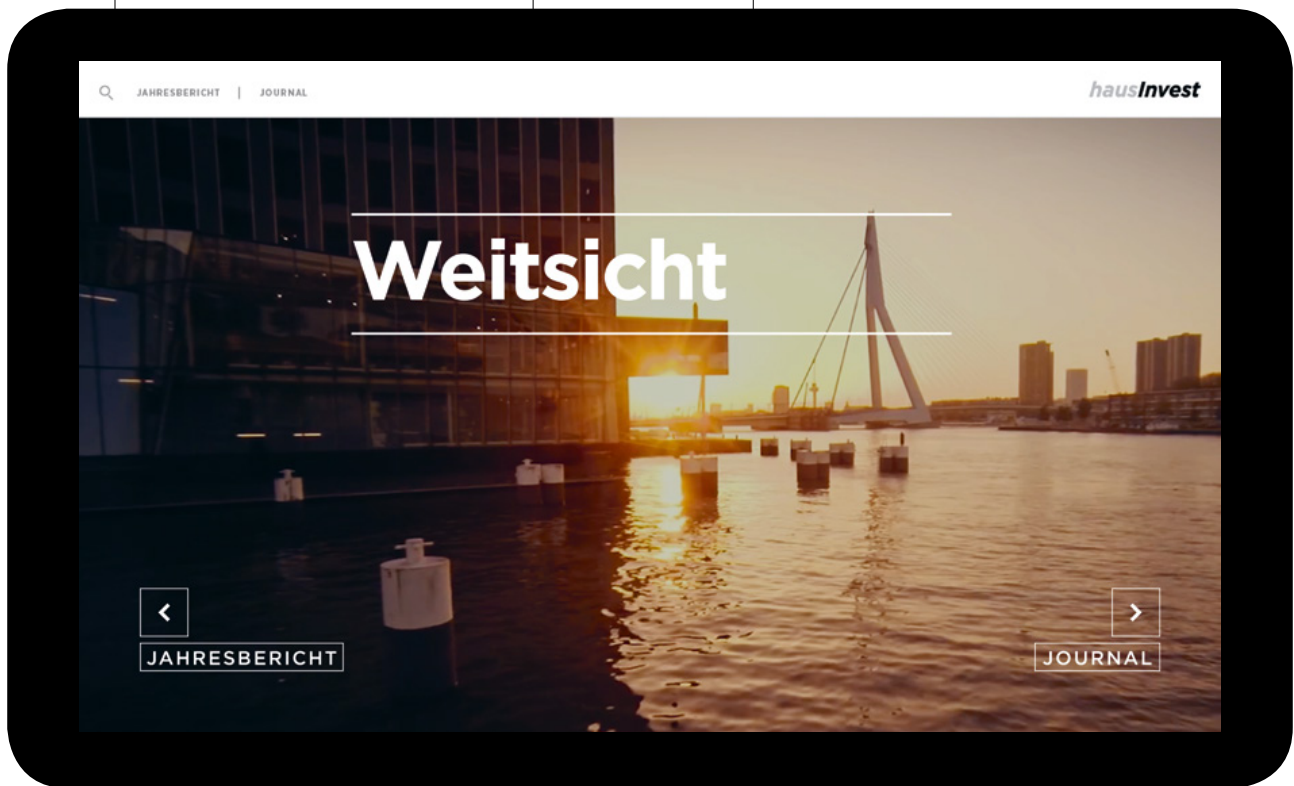
jahresbericht2016.hausinvest.de

Der Blick nach vorne. Journal und Jahresbericht
beleuchten die Zukunftsthemen der Immobilienbranche.
Online, innovativ, interaktiv und benutzerfreundlich.

Marktgespür ist ein Talent.
Die Menschen hinter einer Investition.

Wie sieht die Stadt der Zukunft aus?
Eine interaktive Fahrt durch Rotterdam.

Shoppen 4.0 in London?
Ein virtueller Baustellen-Report.



Herausforderung Hybridturm.
Ein architektonischer Röntgenblick.

Das Beste im Fokus.
Weitsicht in Zahlen und Fakten.

Büro- und Lebenswelten von übermorgen.
Ein futuristisches Gedankenexperiment.

Innovation und Digitalisierung.
Multimediales Strategiegelgespräch mit
Dr. Muschter und weiteren Experten.

ZAH LEN & FAKTEN

JAHRESBERICHT

Informativ und fokussiert: Mit dem vorliegenden Jahresbericht legen wir Ihnen die Entwicklungen des vergangenen Geschäftsjahrs offen in die Hand.

An unsere Anleger

- 12 Bericht der Geschäftsführung
- 16 Anlageerfolg
- 18 Fondsstrategie des *hausInvest*

Immobilienportfolio

- 22 Immobilienmärkte und -aktivitäten
- 31 Portfoliostruktur
- 34 An- und Verkäufe
- 40 Bauvorhaben
- 42 Vermietungsmanagement
- 44 Immobilienverzeichnis
- 98 Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
- 100 Beteiligungsverzeichnis

Geschäftsentwicklung

- 108 Renditen und Bewertung
- 116 Liquiditätsmanagement
- 118 Währungsmanagement
- 126 Finanzierungsmanagement
- 129 Risikobericht
- 135 Anlegerstruktur
- 136 Entwicklung des Fondsvermögens
- 137 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
- 138 Vermögensübersicht
- 144 Vermögensaufstellung
- 166 Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung
- 168 Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 178 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 200 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 204 Ausschüttung
- 206 Anhang
- 211 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren
- 217 Vermerk des Abschlussprüfers
- 218 Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber
- 244 Bescheinigung

Sonstiges

- 248 BVI-Kennzahlen
- 252 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 258 Gremien
- 262 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 263 Besondere Anlegerhinweise

Umschlag

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

10

AN UNSERE ANLEGER

- 12 Bericht der Geschäftsführung
 - 16 Anlageerfolg
 - 18 Fondsstrategie des *hausInvest*
-

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

hausInvest erzielte im vergangenen Geschäftsjahr 2015/2016 mit einer Wertentwicklung auf Jahresbasis von 2,5 Prozent (nach BVI-Methode) erneut für Sie ein ausgezeichnetes Ergebnis. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank stellt der Fonds damit abermals die Stärke und Ausgewogenheit seiner Strategie unter Beweis.

Teil dieser Strategie sind die Weitsicht und der Sachverstand des Portfoliomanagements, das sich fundiert mit branchenrelevanten Zukunftsthemen und neuen Märkten befasst und so *hausInvest* zu einem der erfolgreichsten Offenen Immobilienfonds macht.

Wie wir Weitsicht definieren, illustriert das Journal, das Ihnen erstmalig als reine Online-Version zur Verfügung steht. Interaktive Reportagen, Videos, Audiofiles und Essays beleuchten die Perspektiven für die Immobilienbranche und die wegweisende Positionierung von *hausInvest*. Inhalte werden vertieft, differenzierte Blickwinkel eröffnet, unsere Strategie noch transparenter kommuniziert. Sie profitieren von individuellen Nutzungsmöglichkeiten und der Verlinkung von Inhalten, die Ihr zielgerichtetes Lesen erleichtern. Damit setzt *hausInvest* die Digitalisierung in Ihrem Interesse fort.*



Was sagt Dr. Muschter zur Digitalisierung der Immobilienbranche? Zum Videointerview:

jahresbericht2016.
hausinvest.de/
journal/pulsschlag-der-zukunft

Sie, unsere rund 450.000 Anleger, haben uns auch im zurückliegenden Geschäftsjahr Ihr Vertrauen ausgesprochen: Der Nettomittelzufluss von über 1 Milliarde Euro ist herausragend; gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres bedeutet das einen Anstieg von 144 Prozent. Zum 31. März 2016 belief sich das *hausInvest*-Fondsvermögen damit auf knapp 11 Milliarden Euro. Durch das weitsichtige Handeln des Liquiditäts- und Finanzierungsmanagements wurden Kredite abgelöst und die Fremdfinanzierungsquote von rund 20 Prozent im Vorjahr auf aktuell rund 10 Prozent deutlich reduziert – Ziel ist eine weitere Senkung auf 6 Prozent.

Zukunftsorientiert hat *hausInvest* das Fondsgeschäftsjahr genutzt und neue internationale Märkte erschlossen. Die Anlagestrategie ermöglicht es, bis zu 15 Prozent des Fondsvermögens in Überseemärkte zu investieren. Durch die Akquisition des Sitzes der Australischen Bundespolizei in Sydney gelang der erfolgreiche Markteintritt und die Erschließung eines neuen Kontinents, dessen Wirtschaftsprognose außerordentlich vielversprechend ist. Zudem verfügt die Immobilie über ein attraktives Wertsteigerungspotenzial und einen langfristig sicheren Mieter.

Das aktive Portfoliomanagement zeichnet sich jedoch nicht nur durch erfolgversprechende Akquisitionen von Bestandsobjekten aus, sondern auch durch ein verstärktes Engagement bei Bauvorhaben. Vorausschauend investiert *hausInvest* frühzeitig, um attraktive Assets für den Fonds zu sichern und zeitnah an der Entstehung von Werten zu partizipieren. So bieten beispielsweise das Adina Apartmenthotel in Hamburg oder der Wohn- und Hotel-

turm auf dem künftigen Frankfurter Kulturcampus neben ihrer hervorragenden Lage die Möglichkeit, von Anfang an Einfluss auf eine Detailplanung nehmen zu können, die die Bedürfnisse zukünftiger Partner im Blick hat. Für das Hamburger Objekt, das voraussichtlich im dritten Quartal 2017 fertiggestellt sein wird, wurde bereits ein langfristiger Pachtvertrag abgeschlossen: Rund 11.300 Quadratmeter Bruttogrundfläche werden auf acht Etagen Raum für 202 Gästezimmer bieten. Und auch die geplante Immobilie in Frankfurt überzeugt durch herausragende Eigenschaften: Knapp 50.000 Quadratmeter Bruttogeschosfläche verteilen sich auf den 140 Meter hohen Turm, dessen spektakuläre Architektur die Skyline der Main-Metropole entscheidend prägen wird. Die Hotelfläche ist bereits langfristig an die spanische Hotelgruppe Meliá vermietet.

So weitsichtig *haus/Invest* akquiriert, so gewinnbringend trennt sich der Fonds auch von Immobilien, die eine überzeugende Wertsteigerung erzielen. Auf der Basis portfoliostrategischer Überlegungen wurden das Logistikportfolio im Umfeld des Frankfurter und Hannoveraner Flughafens sowie die Eschborner Büroimmobilie *Trevista* erfolgreich veräußert. Immobilienverkäufen geht ein kontinuierlich erfolgreiches Asset- und Vermietungsmanagement voraus, das die Verkehrswerte durch Vollvermietung, Verlängerung von Mietverträgen oder die Weiterentwicklung in Multi-Tenant-Objekte entscheidend gesteigert hat.

Mit einer Vermietungsquote von 92,7 Prozent zum Stichtag und einem Immobilienvermögen von rund 9,9 Milliarden Euro hat *haus/Invest* erneut seine Top-Position am Markt der Offenen Immobilienfonds gefestigt. Fondsobjekte in 19 Ländern und 55 Städten beherbergen rund 2.500 Unternehmen aus unterschiedlichsten Branchen als Mieter, die im Geschäftsjahr 2015/2016 eine Gesamtfläche von mehr als 250.000 Quadratmetern nutzten. Rund 92,9 Prozent des Bestandes ist in Europa angesiedelt.

Ausblick

Wir haben die vergangenen zwölf Monate genutzt, um auf der Grundlage unseres Erfolgs mit fundierter Weitsicht die Weichen strategisch Richtung Zukunft zu stellen. Neben Investments in hochwertige Immobilien in Top-Lagen sind wir frühzeitig in attraktive Bauvorhaben eingestiegen und haben uns verstärkt auf dem außereuropäischen Markt engagiert.

Indem wir den Hotelbestand im *haus/Invest*-Portfolio ausgebaut haben, sind wir auf dem wichtigen Wachstumsmarkt Hotellerie hervorragend aufgestellt. Hotelimmobilien bieten nicht nur durch langfristige Vermietungen kalkulierbare Einnahmen, die Hotelbranche selbst profitiert von einer Zunahme an Städte- und Geschäftsreisen. Unser Portfolio weist die notwendige Differenzierung von Luxus über Design zu Boutique bis Budget auf. Es verbindet herausragende Lagen mit überzeugenden Hotelkonzepten. Unser Team aus Spezialisten hat unter anderem im April 2016 – und damit außerhalb des Berichtszeitraums – in das New Yorker Hotelobjekt 11 Howard investiert. Die Core-Immobilie in der Weltmetropole ist die dritte Akquisition nach unserem Wiedereinstieg in den US-amerikanischen Markt 2014 und dem Erwerb zweier Einzelhandelsimmobilien im Großraum Miami.

Shopping ist eine weitere Assetklasse, der wir uns weiterhin intensiv widmen werden. Dabei setzen wir auf innovative Partner, die den sich wandelnden Markt prägen und zukunftsorientiert agieren. Das Shopping-Center Westfield London zählt zu den Vorreitern der Branche. Durch eine Erhöhung der Fläche um knapp 80.000 Quadratmeter auf insgesamt rund 250.000 Quadratmeter wird es rund 70 weitere Geschäfte und Restaurants integrieren können, darunter den führenden Multi-Channel-Einzelhändler und Ankermieter John Lewis, der rund 23.000 Quadratmeter bespielt. Westfield London ist zudem der Nukleus eines weitreichenden Stadtentwicklungsprojektes, das den urbanen Raum rund um das Center sozial, wirtschaftlich und städteplanerisch aufwertet und somit seinen Wert stetig steigern wird.

Weitsicht beinhaltet für uns auch einen Qualitätsanspruch: Wir sind verlässlicher Partner unserer Mieter und sehen unser erfolgreiches Assetmanagement als langfristiges Investment, das sich für unsere Anleger lohnt. Die Verlängerung des Mietvertrages mit der Europäischen Zentralbank, die nun bis 2025 das Frankfurter Japan Center belegen wird, ist nur ein Beispiel von vielen.

Entsprechend zuversichtlich sind wir in das neue Geschäftsjahr gestartet, für dessen Ende per 31. März 2017 wir eine Einjahresrendite (BVI-Methode) im Bereich von 2 bis 2,5 Prozent erwarten.



Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)



Roland Holschuh MRICS



Robert Bambach



Johannes Anschott



Dirk Schuster



DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG (von links nach rechts): Roland Holschuh MRICS, Robert Bambach, Dr. Andreas Muschter (Vorsitzender), Dirk Schuster (seit 1. Juni 2016), Johannes Anschott (seit 15. Mai 2016)

Anlageerfolg

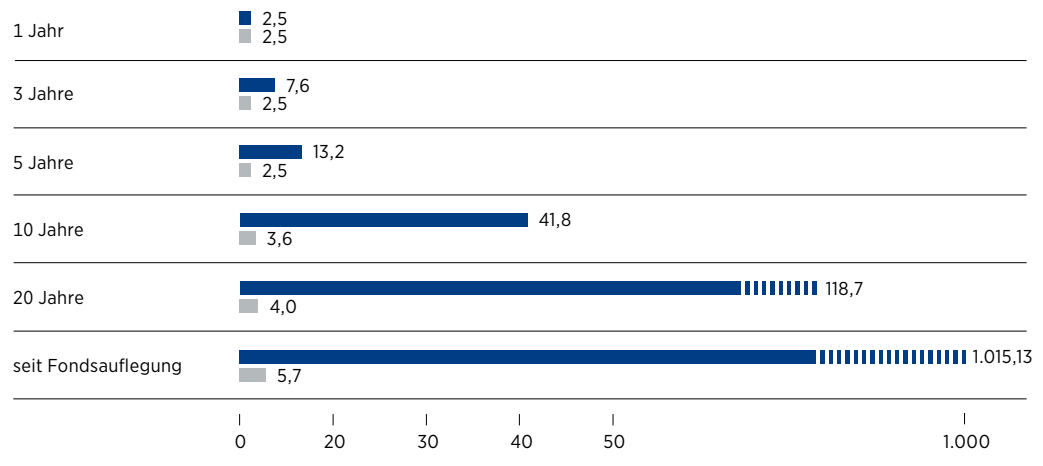
Seit über

43 Jahren
im Plus

Mit einem Anlageerfolg von 2,5 Prozent (nach BVI-Methode) hat *hausInvest* das Vorjahresergebnis zum Geschäftsjahresende per 31. März 2016 bestätigt und seine Position als einer der führenden Offenen Immobilienfonds belegt. Angesichts der anhaltenden Niedrigzinsphase beweist der Fonds einmal mehr seine Stärke und Qualität als ertragreiche und verlässliche Sachwertanlage. Seit Fondsauflegung im Jahr 1972 erzielt *hausInvest* mit einem Anlageerfolg von durchschnittlich 5,7 Prozent p. a. dauerhaft positive Wertsteigerungen.

RENDITE DES HAUSINVEST PER 31. MÄRZ 2016

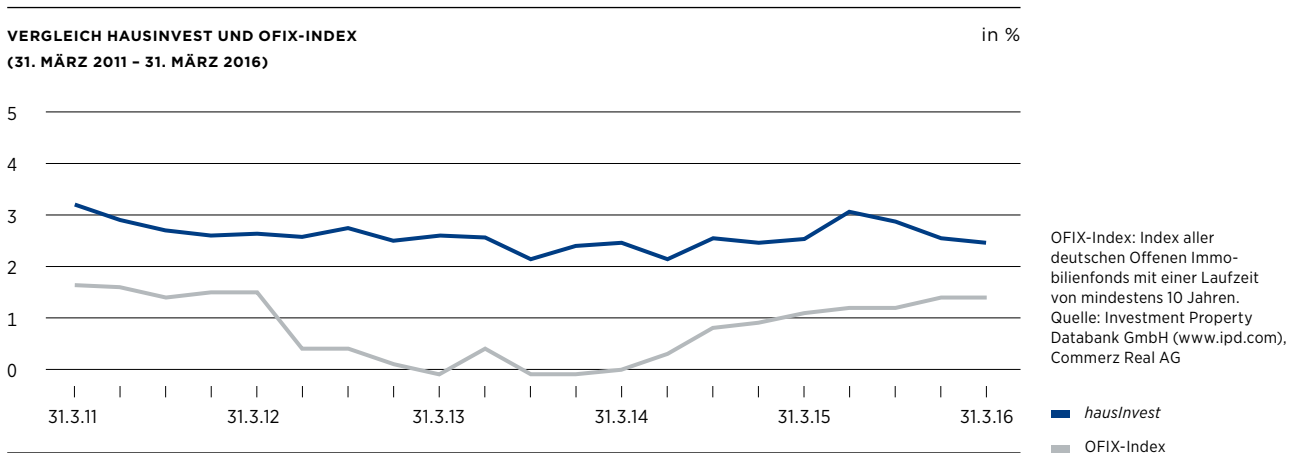
in %



Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt) per 31. März 2016. Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Performance-Entwicklung dar.

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

Insbesondere der direkte Vergleich mit dem OFIX-Index belegt dies. Der Index bildet die Performance aller deutschen Offenen Immobilien-Publikumsfonds ab, die für Privatanleger aktuell verfügbar sind. *hausInvest* liegt mit seinen erzielten Anlageerfolgen seit Anfang 2011 konsequent oberhalb der Indexwerte. Gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten kann der Fonds das Potenzial seiner stetigen und stabilen Renditen ausspielen und beweist damit erneut seine Qualität als stabiles Basisinvestment.



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

Fondsstrategie des *hausInvest*

zum 31. März 2016

Anlageziel des Fonds

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

Liquiditätsmanagement

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

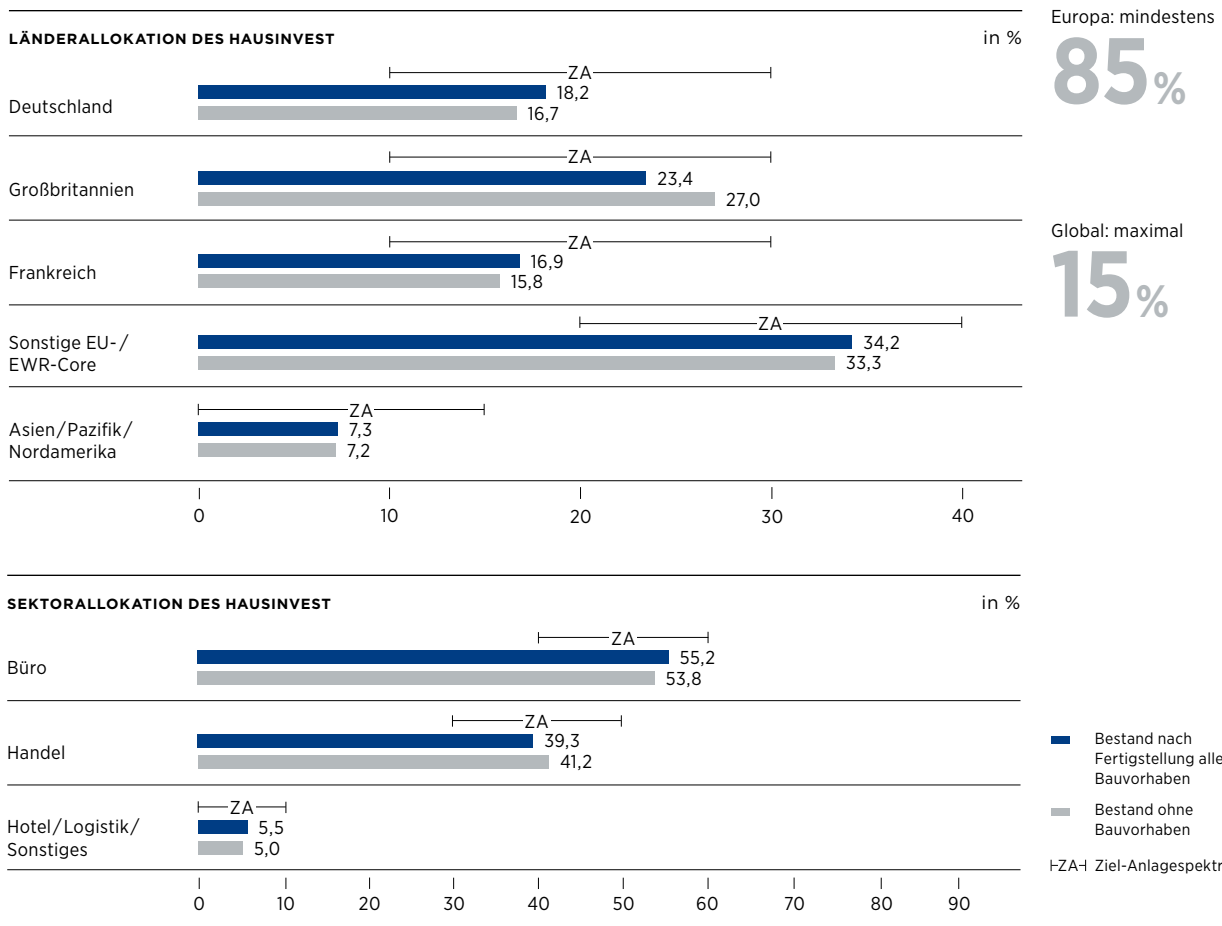
Währungsmanagement

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

Finanzierungsmanagement

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

Anlagestrategie des hausInvest



Auf Basis der Verkehrswerte per 31. März 2016

20

IMMOBILIENPORTFOLIO

22	Immobilienmärkte und -aktivitäten
31	Portfoliostruktur
34	An- und Verkäufe
40	Bauvorhaben
42	Vermietungsmanagement
44	Immobilienverzeichnis
98	Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
100	Beteiligungsverzeichnis

Immobilienmärkte und -aktivitäten

Wirtschaft

In der **Europäischen Union** waren 2015 die abebbende Staatsschuldenkrise und ein drohender Grexit lange vorherrschende Themen, bis die Flüchtlingskrise in der zweiten Jahreshälfte die Politik und die öffentliche Debatte dominierte. Die Wirtschaft der **Eurozone** konnte 2015 mit 1,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (0,9 Prozent) weiter zulegen. Für das Jahr 2016 gehen wir davon aus, dass die Wirtschaft im Euroraum um 1,3 Prozent wachsen wird, und voraussichtlich wird das Wachstum auch in den kommenden Jahren in dieser Größenordnung liegen – eine durchgreifende Erholung ist derzeit in Europa nicht in Sicht. Das Bild eines etwas schwächeren Wachstums 2016 im Vergleich zu 2015 trifft auf fast alle europäischen Länder zu. Gründe für unseren eher verhaltenen Ausblick sind der stärker werdende Gegenwind von der Weltwirtschaft, die immer noch hohen, privaten und staatlichen Verschuldungen in einigen EU-Mitgliedsstaaten sowie die schleppende Umsetzung von Reformen. Hinzu kommt, dass der positive Effekt des schwachen Euros langsam nachlässt. Gut entwickelt haben sich dagegen die Arbeitslosenzahlen. Über das Jahr ging die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen in der Europäischen Union um 2 Millionen zurück, wodurch die Arbeitslosenquote nach Zahlen von Eurostat um fast einen Prozentpunkt auf 8,9 Prozent Anfang 2016 sank.

Deutschland war 2015 wieder der stabile Anker in der Eurozone. Die deutsche Wirtschaft, mit ihren guten Arbeitsmarktzahlen und dem Konsum als treibende Kräfte, konnte im vergangenen Jahr um 1,7 Prozent wachsen. Mit 1,3 Prozent liegt das für dieses Jahr prognostizierte Wachstum niedriger als 2015. Grund dafür ist unter anderem die nachlassende Nachfrage aus den Schwellenländern, insbesondere aus China, einem wichtigen Handelspartner Deutschlands. Zudem stehen die Gewinnmargen der Unternehmen durch steigende Löhne unter Druck, und die positiven Effekte durch den schwachen Euro und den niedrigen Ölpreis lassen langsam nach. Positiv wirken hingegen der gesunde private und öffentliche Verbrauch. Während ersterer durch höhere Löhne und geringere Finanzierungskosten getrieben wird, sind es beim zweiten insbesondere die Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingskrise, die die öffentlichen Investitionen steigen lassen.

In **Österreich** wird das Wirtschaftswachstum auch 2016 nur unterdurchschnittlich bleiben. Zwar zeigen einige Indikatoren an, dass die Wirtschaft wieder Schwung aufnimmt, doch die Sorgen um die Entwicklung in Osteuropa wollen nicht weichen. Wir erwarten, dass die österreichische Wirtschaft 2016 mit einem Plus von 1,0 Prozent weniger schnell wächst als die der Europäischen Union insgesamt.

In **Portugal** bereiten die Pläne der neuen linksgerichteten Regierung, den Sparkurs aufzuweichen und Reformen wieder rückgängig zu machen, Sorgen. Dies kann die gerade erst spürbare wirtschaftliche Erholung wieder ins Stocken bringen. Wir gehen derzeit davon aus, dass die portugiesische Wirtschaft 2016 um 1,2 Prozent zulegen wird. In **Spanien** wuchs

Alle Wachstumswahlen sind, wenn nicht anders beschrieben, auf ein Jahr berechnet und saisonbereinigt.
Quelle: Commerzbank, Stand 2016

die Wirtschaft 2015 kräftig. Dies ist zu großen Teilen den Arbeitsmarktreformen der alten Regierung zu verdanken, die unter anderem dazu führten, dass die Arbeitslosenquote von ihrem Hochstand von 26 Prozent 2013 auf knapp 21 Prozent sank. Unternehmen haben ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessert. Es steht jedoch zu befürchten, dass eine neue Regierungskoalition nicht stark genug sein wird, um den Reformweg weiter zu verfolgen. Auch **Italien** hat es 2015 aus der Rezession geschafft und konnte erstmals seit 2011 eine positive Bilanz ziehen. Die nach der Finanzkrise beschlossenen Reformen zeigen Wirkung, die Stimmung hat sich im letzten Jahr aufgehellt. Trotzdem kommt die Wirtschaft nicht richtig in Schwung, sie wird mit 1,0 Prozent Wachstum auch 2016 nur unterdurchschnittlich stark wachsen.

Frankreich hat immer noch mit einer relativ hohen Arbeitslosenquote von knapp über 10 Prozent zu kämpfen. Die Massenproteste Anfang 2016 gegen die Aufstockung der Wochenarbeitszeit von derzeit 35 Stunden geben einen Eindruck, wie schwer es für die wenig beliebte Regierung von François Holland ist, Reformen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit durchzusetzen. Wir gehen davon aus, dass die französische Wirtschaft im Jahr 2016 um 1,0 Prozent zulegt und die Arbeitslosenquote nur wenig abnimmt.

In **Großbritannien** ist die wirtschaftliche Lage spürbar besser als im Süden Europas, doch führt die Unsicherheit über den Ausgang des für Juni 2016 angesetzten Referendums über den Austritt des Landes aus der EU (Stichwort Brexit) bei Unternehmen und Investoren zu Zurückhaltung. Wir gehen davon aus, dass das Vereinigte Königreich in der EU bleibt und die britische Wirtschaft 2016 um 2,1 Prozent wachsen wird. Sollten die Briten mehrheitlich für einen Austritt aus der Gemeinschaft stimmen, muss mittelfristig von einer Phase des Umbruchs und damit auch einem schwächeren Wirtschafts- und Konsumwachstum ausgegangen werden.

Der private Konsum in den **Niederlanden** kommt nur langsam in Schwung. Vor dem Hintergrund der Stabilisierung am privaten Immobilienmarkt hat sich die Stimmung bei den Konsumenten aufgehellt. Wir erwarten, dass der Konsum 2016 ein wichtiger Antreiber für die niederländische Wirtschaft sein wird. Noch ist die Arbeitslosenquote allerdings mit 6,5 Prozent für niederländische Verhältnisse hoch und mit einer Wachstumsprognose von 1,5 Prozent für dieses Jahr wird sich das Tempo im Vergleich zum Vorjahr verlangsamen. In **Belgien** haben die Anschläge vom März 2016 nur einen kurzfristigen negativen Effekt auf die Wirtschaft gehabt. Besonders das Tourismusgewerbe Brüssels spürt die Nachwirkungen der Anschläge. Unabhängig davon erholt sich die belgische Wirtschaft nur sehr schleppend und bleibt hinter ihrem Potenzial zurück. Wir erwarten, dass das Wachstum in diesem Jahr bei 1,5 Prozent liegen wird.

Das Wachstumstempo **Schwedens** wird 2016 voraussichtlich auf dem gleichen Niveau wie 2015 liegen. Vor dem Hintergrund eines relativ starken Exportsektors und eines starken Konsums sollte die schwedische Wirtschaft ihr gutes Wachstumstempo auch 2016 mit 3,8 Prozent aufrecht halten können. Die Wirtschaft **Finnlands** dagegen hat sich bis heute nicht von der Wirtschafts- und Finanzkrise und der Rezession zwischen 2012 und 2014 erholt. Zwar hat das Land diese Rezession 2015 mit 0,4 Prozent hinter sich gelassen, doch die mittelfristig nur schwachen Wachstumsaussichten (2016: 0,6 Prozent) sorgten unter anderem dafür, dass die US-Ratingagentur Fitch Finnland Anfang 2016 in ihrer Bewertung leicht zurückgestuft hat.

In **Polen** stehen die teilweise umstrittenen Pläne der Regierung zum Umbau des politischen Systems im Zentrum der öffentlichen Diskussion. Sie verunsichern Investoren und haben so Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung. Wir gehen davon aus, dass die polnische Wirtschaft 2016 um 3,1 Prozent wachsen wird. Dies ist zwar weniger als noch im Vorjahr, aber weiterhin das stärkste Wachstum unter den größeren Ländern der EU. In **Tschechien** wird die Wirtschaft 2016 deutlich weniger zulegen als 2015, denn das starke Wachstum des vergangenen Jahres von 4,2 Prozent wurde durch Investitionsprogramme der EU befeuert, die in diesem Jahr nicht mehr zum Tragen kommen werden. Für 2016 gehen wir davon aus, dass die Wirtschaft des Landes um 2,5 Prozent expandiert und besonders der private Konsum zum Wachstum beitragen wird.

Die **Türkei** konnte 2015 mit einem Wirtschaftswachstum von 3,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr etwas zulegen. Für 2016 erwarten wir 3,1 Prozent, da unter anderem die innertürkischen Spannungen, die schwache Lira und der Rückgang im Tourismusgeschäft die wirtschaftliche Entwicklung hemmen. Hinzu kommt, dass auch das große Handelsdefizit das Wachstum der Wirtschaft einschränkt.

In **Asien** trübt die Schwäche Chinas die Stimmung. So ist **Singapurs** Wirtschaft im letzten Jahr um nur 2,0 Prozent gewachsen und damit so schwach wie seit Jahren nicht mehr. Durch die starke Exportorientierung hängt die wirtschaftliche Entwicklung des Stadtstaates von seinen Handelspartnern ab. Aufgrund der globalen Wachstumsschwächen ging 2015 die Nachfrage nach Produkten aus Singapur zurück, was vor allem der produzierende Sektor zu spüren bekam. Zudem haben es aufgrund von administrativen Hürden Unternehmen zunehmend schwer, ausländische Arbeitskräfte einzustellen. Vor diesem Hintergrund wird die Wirtschaft Singapurs 2016 voraussichtlich um nur 1,5 Prozent expandieren, das schwächste Wachstum seit der Rezession vor sechs Jahren.

Japans Wirtschaft konnte im letzten Jahr lediglich um 0,5 Prozent zulegen. Nach wie vor hat Japan mit dem Gespenst einer Deflation zu kämpfen, die von der Regierung verabschiedeten Reformen zeigen fast keine Wirkung. Die Versuche des Staates, mit immer mehr Geld die Konjunktur anzukurbeln, haben zwar das Staatsdefizit in besorgniserregende Höhen getrieben, aber offensichtlich wenig Spuren in der Wirtschaftsstatistik hinterlassen. Der für 2017 geplante zweite Schritt der Mehrwertsteuerhöhung wird sich, wie schon der erste Schritt Anfang 2014, negativ auf den privaten Konsum auswirken. Bleibt zu hoffen, dass die staatlichen Maßnahmen bis dahin die erhofften Früchte tragen und die negativen Effekte abfangen können. Wir erwarten allerdings für 2016 – trotz aller Interventionen – ein Wachstum von nur 0,5 Prozent.

Eines der wenigen Länder des asiatisch-pazifischen Raumes, in dem wir in diesem Jahr ein stärkeres Wirtschaftswachstum als 2015 erwarten, ist **Australien**. Nach 2,4 Prozent im Jahr 2015 gehen unsere Prognosen für 2016 von 2,7 Prozent aus. Die australische Wirtschaft hängt zu einem erheblichen Maß von der Nachfrage nach Rohstoffen ab. Deshalb ist die Nachfrage der Schwellenländer nach diesen, wieder einmal allen voran aus China, von großer Bedeutung für die mittelfristige Entwicklung der australischen Konjunktur. Unterstützung bekommt die Wirtschaft von den niedrigen Zinssätzen und dem damit angetriebenen privaten Konsum.

In den **USA** ist der Arbeitsmarkt die treibende Kraft. Dank der niedrigen Arbeitslosenquote von 4,9 Prozent und der guten Einkommenssituation haben viele US-Amerikaner Geld in der Tasche, was den privaten Konsum ankurbelt. Das Wachstum von 2,4 Prozent im letzten Jahr wird 2016 voraussichtlich durch die schwachen Exporte und den Rückgang bei den Ausrüstungsinvestitionen gebremst. Wir erwarten in diesem Jahr deswegen mit 2,0 Prozent ein etwas schwächeres Wachstum.

Die Weltwirtschaft insgesamt wuchs im letzten Jahr um 2,9 Prozent, und wir gehen davon aus, dass sie in diesem Jahr in der selben Größenordnung zulegen wird. Der Aufschwung bleibt fragil.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM	in % p. a.			
	2014	2015	Prognose 2016	Prognose 2017
Australien	2,6	2,4	2,7	2,7
Belgien	1,1	1,4	1,5	1,5
Deutschland	1,6	1,7	1,3	1,3
Finnland	-0,4	0,4	0,6	1,1
Frankreich	0,2	1,2	1,0	1,2
Großbritannien	2,8	2,2	2,1	2,2
Italien	-0,4	0,6	1,0	1,0
Japan	-0,1	0,5	0,5	0,5
Luxemburg	4,1	5,0	3,1	3,0
Niederlande	1,0	1,9	1,5	1,6
Österreich	0,5	0,8	1,0	1,3
Polen	3,4	3,6	3,1	3,2
Portugal	1,0	1,5	1,2	1,4
Schweden	2,4	3,8	3,8	2,8
Singapur	3,3	2,0	1,5	2,1
Spanien	1,4	3,2	2,9	2,5
Tschechien	2,0	4,2	2,5	2,8
Türkei	2,9	3,3	3,1	3,6
USA	2,4	2,4	2,0	2,2
Euroraum	0,9	1,5	1,3	1,5
Welt	3,2	2,9	2,8	3,1

Quelle: Commerzbank, Eurostat und IHS, Stand April 2016

Investmentmarkt

Das weltweite Investitionsvolumen in gewerbliche Immobilien hat im Vergleich zum Vorjahr leicht, nämlich um 2 Prozent, abgenommen. Grund dafür ist der Rückgang der Investitionen in Asien (- 22 Prozent). In den USA und in Europa, Afrika und dem Mittleren Osten hingegen wurde 2015 mehr in Gewerbeimmobilien investiert als 2014. Deutlich zulegen konnten Wohnimmobilien (+ 28 Prozent gegenüber 2014) und Hotels (+ 29 Prozent), während das Transaktionsvolumen bei den Büroimmobilien stagnierte und bei Projektentwicklungen rückläufig war (- 24 Prozent). Insgesamt wurden 2015 rund 1,5 Billionen US-Dollar in gewerbliche Immobilien investiert. Ohne den Handel mit Projektentwicklungen hatte Amerika (460 Milliarden US-Dollar und + 24 Prozent gegenüber 2014), gefolgt von EMEA (305 Milliarden US-Dollar, + 3 Prozent), den größten Anteil am weltweiten Marktgeschehen.

In der **asiatisch-pazifischen** Region wurden 2015 rund 132 Milliarden US-Dollar investiert, ein Rückgang von 12 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dass das Jahr nicht besser ausfiel, lag an einem relativ schwachen Jahresabschlussgeschäft. Wir gehen davon aus, dass dieses vierte Quartal keine Trendwende einläutete, sondern Ausdruck einer gestiegenen Vorsicht ist. Für dieses Jahr erwarten wir ein etwas geringeres weltweites Transaktionsvolumen als 2015.

New York und **London** sind nach wie vor die weltweit attraktivsten Städte für Immobilieninvestoren. Allein in New York wurden 2015 mit einem Volumen von rund 79 Milliarden US-Dollar mehr Immobilien gehandelt als in ganz Deutschland (ca. 70 Milliarden US-Dollar). In London lag das Transaktionsvolumen, welches über alle Immobilienklassen hinweg ermittelt wurde, bei 54 Milliarden US-Dollar.

Verlassen wir kurz die globale Sicht und schauen auf **Europa** und den dortigen Handel mit Immobilien in Euro gemessen. Der liquideste Markt ist und bleibt das **Vereinigte Königreich**: 2015 wurden hier gewerbliche Immobilien im Wert von 90 Milliarden Euro gehandelt, das sind rund 25 Prozent mehr als 2014. **Deutschland** steht mit 66 Milliarden Euro (+ 30 Prozent) auf dem zweiten Platz, gefolgt von **Frankreich**, das mit 30 Milliarden Euro ein Plus von 16 Prozent gegenüber 2015 vermelden konnte. **London** bleibt die europäische Stadt, die mit einem Plus von 40 Prozent gegenüber 2014 und einem Transaktionsvolumen von 48 Milliarden Euro 2015 die größte Aufmerksamkeit der Investoren auf sich zog.

Die Suche nach sicheren Anlagen bescherte auch 2015 den **deutschen Städten** größere Zuwächse und hohe Transaktionsvolumina. An dieser Stelle sei die Region **Berlin** erwähnt, die mit 11 Milliarden Euro nach London und Paris (22 Milliarden Euro) an dritter Stelle in Europa steht. Die Rückkehr der **südeuropäischen** Peripherie auf die Investorenlandkarte zeigen eindrucksvoll die Veränderungen des Investmentgeschäftes zwischen 2014 und 2015. Allen voran seien hier **Lissabon** (+212 Prozent), **Mailand** (+150 Prozent) und **Madrid** (+43 Prozent) erwähnt, die deutliche Steigerungen, allerdings auf einem eher moderaten Niveau, registrierten.

Der Mangel an Anlagealternativen hat 2015 den Druck auf die Assetklasse Immobilie hochgehalten. In Folge sanken nach unseren Berechnungen die Ankaufsrenditen über das vergangene Jahr in allen Regionen. Die Preise bewegen sich inzwischen vielerorts auf historischen Höchstständen, dennoch sind sie weiterhin, gemessen an der risikoarmen Anlage einer 10-jährigen Staatsanleihe, attraktiv. Wir gehen davon aus, dass der Anlagedruck in **Europa** und **Asien** auch 2016 die Preise unter Aufwärtsdruck setzen wird, wenn auch nicht mehr mit derselben Dynamik wie in den vergangenen Jahren. Für die **USA** erwarten wir eine Stagnation der Preise auf hohem Niveau.

Abseits der klassischen Immobiliensektoren Büro, Einzelhandel, Wohnen, Hotel und Logistik haben sich weitere Sektoren, wie zum Beispiel Mikroapartments, Seniorenwohnungen oder Datacenter, etabliert. Mit Blick auf die demographische und technische Entwicklung werden diese zukünftig eine größere Rolle spielen, aber auf absehbare Zeit keine signifikanten Transaktionsvolumina binden können.

Büromärkte



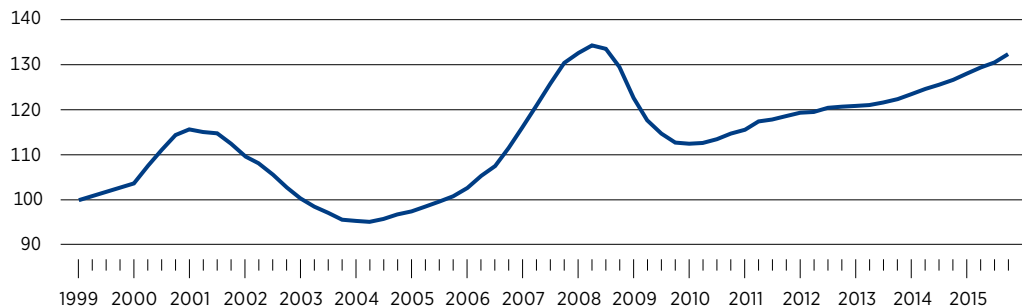
Wie verändern die technischen Möglichkeiten des 21. Jahrhunderts unsere Arbeitswelt?
Ein Audio-Essay:

jahresbericht2016.
hausinvest.de/
journal/futurework

Unser Spitzenmietpreisindex der 42 wichtigsten Bürostandorte weltweit stieg 2015 um 4 Prozent an.* Damit setzt sich der seit 2010 zu beobachtende positive Trend fort, und unser Index ist nicht mehr weit von dem letzten zyklischen Höhepunkt vom Herbst 2008 entfernt. Getrieben wurde unser globaler Mietpreisindex vor allem durch den Anstieg in den USA (5,7 Prozent p. a.). In den asiatisch-pazifischen Märkten stiegen die Spitzenmieten über das Jahr um 3,5 Prozent, gefolgt von Europa mit 2,7 Prozent.

GLOBALER MIETPREISINDEX (1999 - 4. QUARTAL 2015)

in %



Quelle: Commerz Real AG, gewichtete Veränderung der Spitzenmiete in 22 europäischen, 11 US-amerikanischen und 9 asiatisch-pazifischen Büroimmobilienmärkten, Stand: 4. Quartal 2015

In **Europa** sahen wir das stärkste Mietpreiswachstum in **Dublin** (+22 Prozent p. a.) und den **spanischen** Märkten **Madrid** (+13 Prozent) und **Barcelona** (+16 Prozent), wo sich die Spitzenmieten zusehends von dem starken Einbruch im Zuge der Staatsschuldenkrise nach 2007 erholen. Noch ist Luft nach oben und wir erwarten, dass die Spitzenmieten dort in diesem Jahr weiter steigen. Wir gehen allerdings nicht davon aus, dass die Höchstmieten des letzten Zyklus in den genannten Städten wieder erreicht werden.

Auch in **Großbritannien** legten 2015 die Spitzenmieten überdurchschnittlich zu. Das Wirtschaftswachstum macht sich in Form von expandierenden Unternehmen und eines erhöhten Flächenbedarfs, auch auf dem Büroimmobilienmarkt bemerkbar. In der **Londoner City**, wo die Mieten im letzten Jahr um 8 Prozent stiegen, werden heute wieder Höchstpreise gezahlt – Spitzenmieten, die in keiner anderen europäischen Stadt nur annähernd erreicht werden. Mit Spannung wird das Ergebnis des Referendums über den Verbleib des Landes in der EU erwartet.

Unter den sieben wichtigsten Bürostandorten in **Deutschland** stach **Berlin** im vergangenen Jahr mit einem Mietpreiswachstum von 7 Prozent heraus. Der Büroflächenumsatz schlug alle Rekorde. Damit nahm die deutsche Hauptstadt hier erstmals die Spitzenposition unter

den deutschen Städten ein. Die Wirtschaft der Hauptstadt boomt und die Nachfrage nach Büroflächen im Herzen Berlins ist groß, was die Mieten auch in diesem Jahr weiter nach oben treiben wird. Mit Steigerungen zwischen 1 und 2 Prozent fiel das Spitzenmietpreiswachstum über 2015 in **Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart** eher schwach aus. In **Köln** und **Düsseldorf** gab es 2015 im Vergleich zum Vorjahr keine Veränderung. Außer in Köln sind die Spitzenmieten des letzten Zyklushöhepunkts 2007/08 in allen anderen deutschen Topstädten bereits erreicht beziehungsweise überschritten. Die Leerstände liegen teilweise auf einem sehr niedrigen Niveau, so dass beispielsweise im Zentrum Münchens bereits von Vollvermietung gesprochen werden kann.

In der Hauptstadt des Nachbarlands **Frankreich** gab die Spitzenmiete dagegen nach. Dieser Rückgang war im Pariser Zentrum moderat. Im Teilmarkt La Défense allerdings mit -6 Prozent deutlich. Dennoch war 2015 kein schlechtes Vermietungsjahr. Die Nachfrage im Zentrum der französischen Hauptstadt war groß und entsprechend positiv der Umsatz. Dank des regen Vermietungsgeschäftes sank der Leerstand und liegt jetzt bei rund 9 Prozent. Für dieses Jahr erwarten wir bei den Spitzenmieten keine nennenswerten Veränderungen.

In **Amsterdam** sank der seit Jahren hohe Leerstand dank eines regen Vermietungsmarktes und der Umnutzung einer Reihe von ehemaligen Bürogebäuden. Unter anderem wurden leerstehende Bürogebäude in Flüchtlingsunterkünfte umgewandelt. Die Spitzenmiete blieb über 2015 nahezu gleich, und wir rechnen auch 2016 nicht mit einer Veränderung. Die Nachfrage nach erstklassigen Immobilien ist auf einem soliden Niveau. Wir gehen deshalb davon aus, dass die Spitzenmiete mittelfristig steigen wird.

Auch in **Brüssel** sahen wir im letzten Jahr keine Veränderung bei der Miete. Insgesamt war 2015 ein schwaches Jahr für den Brüsseler Büromarkt. Besonders die Nachfrage nach Büroflächen aus dem ansonsten dominierenden öffentlichen Sektor enttäuschte. Da es keine spekulativen Fertigstellungen gab und sich auch sonst wenig auf dem Vermietungsmarkt bewegte, verharrte der Leerstand knapp unter 10 Prozent. Wir gehen davon aus, dass 2016 etwas Belebung auf den Brüsseler Markt kommen wird und nach Jahren der Stagnation auch die Spitzenmiete steigt.

In **Prag** gab es bei der Spitzenmiete und dem Leerstand über 2015 kaum Veränderungen. Es sieht danach aus, als ob der Tiefpunkt des aktuellen Zyklus durchschritten ist. Die Flächenumsätze auf dem Vermietungsmarkt waren geprägt von Neuverhandlungen bestehender Mietverträge und Umzügen innerhalb von Gebäuden. Dies rührt unter anderem daher, dass viele Gebäude in Prag veraltet sind und nunmehr nach und nach modernisiert werden. Da 2016 voraussichtlich wenige neue Flächen auf den Markt kommen, werden Revitalisierungen und Neupositionierungen weiterhin eine wichtige Rolle spielen und dazu beitragen, den Leerstand von derzeit 14 Prozent langsam abzubauen.

Warschau hat mit einem ebenso hohen Leerstand zu kämpfen und es befindet sich eine Vielzahl von Objekten im Bau, die 2016 auf den Markt kommen werden. Es ist deswegen davon auszugehen, dass der Leerstand mittelfristig weiter steigen wird. Dieser Leerstand besteht zu einem großen Teil aus veralteten Flächen aus den 90er Jahren. Die Nachfrage nach moder-

nen Bürogebäuden ist hoch, doch verschärft sich durch die Vielzahl der Neubauten die Konkurrenz unter den Vermietern, weshalb die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr um 7 Prozent nachgab. Dieser Abwärtstrend wird sich mittelfristig, wenn auch moderater, fortsetzen.

Auf dem Büromarkt **Singapurs** macht sich die kraftlose wirtschaftliche Entwicklung in Form von sinkenden Mieten und steigenden Leerständen bemerkbar. Viele Unternehmen sehen sich Herausforderungen auf ihren jeweiligen Märkten gegenüber und halten sich deswegen mit Entscheidungen zurück. Es wird eine Weile dauern, bis die in diesem Jahr neu hinzukommenden Büroflächen und das reichhaltige Angebot an Untermietflächen vom Markt absorbiert sein werden. Die Spitzenmiete ist über das vergangene Jahr um rund 5 Prozent gesunken, und wir gehen davon aus, dass mittelfristig mit weiter sinkenden Mieten zu rechnen ist.

In **Tokio** stieg die Spitzenmiete das dritte Jahr in Folge, und trotz der eher durchwachsenden wirtschaftlichen Aussichten schauen Unternehmen und Konsumenten relativ zuversichtlich in die Zukunft. Der Leerstand hat sich seit seinem Höhepunkt 2011 mehr als halbiert, nur noch 4 Prozent des Bestandes stehen für Anmietungen zur Verfügung. Wir sind deswegen zuversichtlich, dass die Spitzenmiete auch in den kommenden Jahren steigt. Das Niveau des letzten Markthöhepunktes im Winter 2007 wird allerdings in diesem Zyklus nicht mehr erreicht.

Der Büromarkt **Australiens** ist zweigeteilt: Während die von Rohstoffen abhängigen Märkte **Brisbane** und **Perth** weiterhin mit sinkenden Mieten und steigenden Leerständen zu kämpfen haben, ist es in **Melbourne** und **Sydney** genau umgekehrt. In Sydney, der Stadt mit den meisten Bürobeschäftigten auf dem Kontinent, stieg die Spitzenmiete 2015 um gute 4 Prozent an. Seit Herbst 2009 kennt die Mietentwicklung in Sydney nur diese Richtung. Vor dem Hintergrund eines sinkenden Angebots an freien Büroflächen und einer überschaubaren Bautätigkeit erwarten wir, dass Mieter hier mittelfristig noch tiefer in die Tasche greifen müssen, um moderne Flächen in guten Lagen anzumieten.

Portfoliostuktur

Ausgewogene Immobilien-Streuung

Das Immobilienvermögen von 9,88 Milliarden Euro war zum 31. März 2016 auf 97 Fondsubjekte und über 19 Länder und 55 Städte verteilt. * 92,9 Prozent des Bestandes befinden sich innerhalb Europas. Die stabilen Märkte Europas und die wirtschaftsstarken Regionen Asiens und der USA bilden den Hauptanlageschwerpunkt des Fonds.

25 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.



Wie entwickelt sich *hausinvest* auf dieser Basis weiter?
Ein Statement von Dr. Muschter
im Videointerview:

jahresbericht2016.
hausinvest.de/
journal/pulsschlag-der-zukunft

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN ¹			Immobilien- verkehrswert ² in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche ² gesamt in m ²
Großbritannien		24,0%	2.371.682	9	358.470
Deutschland		18,7%	1.848.359	26	405.056
Frankreich		17,4%	1.715.830	13	246.650
Italien		7,8%	773.260	9	223.946
Niederlande		7,4%	732.388	14	294.923
Singapur		4,2%	420.042	1	22.322
Tschechien		2,5%	242.600	2	75.581
Luxemburg		2,3%	224.845	3	33.267
Portugal		2,0%	195.150	3	58.535
Türkei		1,9%	185.925	1	62.071
Belgien		1,9%	185.900	1	47.784
Spanien		1,5%	145.800	1	47.339
Finnland		1,4%	144.150	2	42.506
USA		1,4%	140.353	2	5.473
Polen		1,4%	138.635	3	65.810
Österreich		1,4%	135.170	4	44.295
Schweden		1,3%	129.333	1	40.152
Australien		1,0%	100.798	1	14.447
Japan		0,5%	48.083	1	9.753
Gesamt		100,0%	9.878.303	97	2.098.380

Stand: 31. März 2016

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

79,8%

der Immobilien sind jünger als 15 Jahre

Modernes Portfolio

Wesentliches Ziel ist es, den modernen und ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten und fortlaufend zu optimieren. Das Portfolio von *hausInvest* ist überdurchschnittlich jung und modern. Zum Stichtag waren 79,8 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 im letzten Geschäftsjahr gelungen, zahlreiche Mietverträge neu abzuschließen oder frühzeitig zu verlängern. Um auch Objekte älteren Baujahres für unsere Mieter weiterhin attraktiv und zeitgemäß zu halten, werden diese im Bedarfsfall revitalisiert und damit zukunftsfähig gemacht.

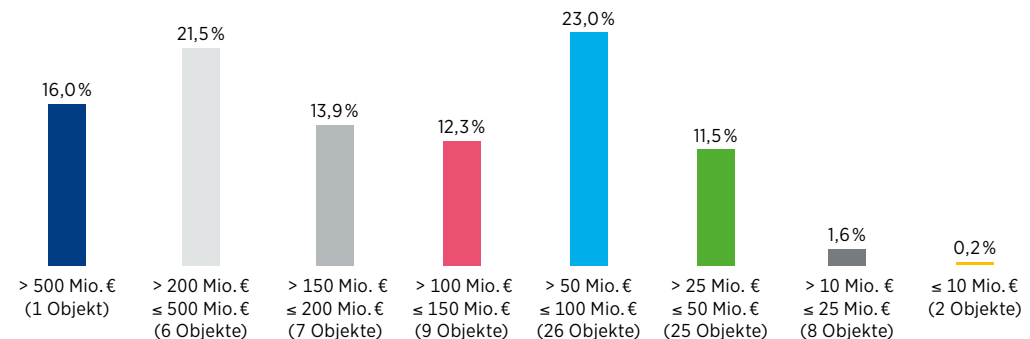
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN ¹	Immobilien- verkehrswert ² in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche ² gesamt in m ²
Bis 5 Jahre	194.714	3	38.198
5 – 10 Jahre	3.686.743	29	744.965
10 – 15 Jahre	3.124.776	32	738.615
15 – 20 Jahre	646.505	8	144.682
Über 20 Jahre	1.124.858	12	211.608
Gesamt	8.777.596	84	1.878.068

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand: 31. März 2016

GRÖßENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN (VERKEHRSWERTE)¹



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

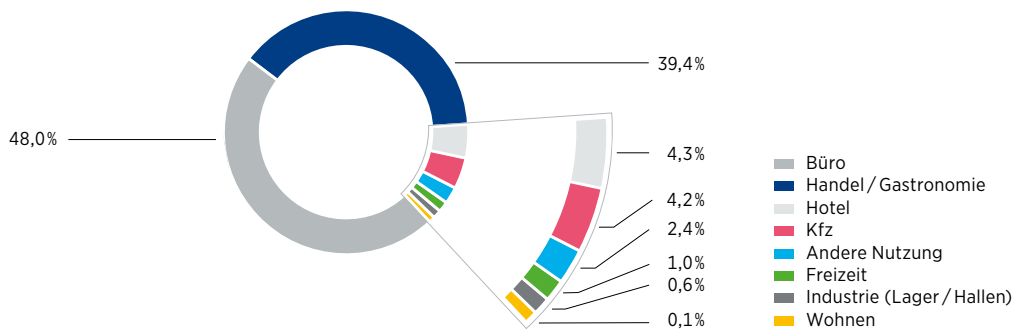
Stand: 31. März 2016

Breiter Immobilienmix

Neben der breiten regionalen Streuung setzt *hausInvest* auch auf eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten der Fondsimmobilen. Der Fokus liegt dabei auf ertragsstarken Büro- und Einzelhandelsobjekten. Abgerundet wird die Strategie durch die Beimischung von erstklassigen Hotel- und Logistikimmobilien. Rund 2.500 Unternehmen aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen sind Mieter in den *hausInvest*-Immobilien. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst.

Per 31. März 2016 waren 48 Prozent der Mieteinnahmen dem Segment Büro zugeordnet. Der Anteil von Einzelhandel und Gastronomie betrug zum Stichtag 39,4 Prozent.

HAUPTNUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN¹



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand: 31. März 2016

An- und Verkäufe

Vorausschauende und gezielte Transaktionen sind wesentlicher Bestandteil eines aktiven Portfoliomanagements, um den Immobilienbestand dauerhaft wettbewerbsfähig und ertragsstark zu halten. Dazu werden die Chancen für attraktive Immobilienneuerwerbe konsequent genutzt und darüber hinaus Objekte zu gegebenem Zeitpunkt möglichst gewinnbringend veräußert.



Wie bauen wir einen erfolgreichen Markteintritt auf? Das illustriert unser multimedialer Bericht über neue Märkte am Beispiel Australien:



jahresbericht2016.
hausinvest.de/
journal/neue-maerkte

In den zurückliegenden Monaten hat *hausInvest* seine internationalen Investitionen ausgeweitet. Mit der Akquisition einer Büroimmobilie in Sydney ist den Investmentmanagern die Erschließung eines neuen Kontinents und der Markteintritt in Australien gelungen.* So wurde der Sitz der Bundespolizei in zentraler Innenstadtlage von Sydney erworben. Angesichts der Lage, der hohen Bonität des Mieters und des Wertsteigerungspotenzials für *hausInvest* handelt es sich um eine äußerst attraktive Investition. Die Bundespolizei ist seit Fertigstellung der Immobilie im Jahr 1990 alleiniger Mieter, was deren hohe Zufriedenheit mit dem Objekt und dem Standort belegt.

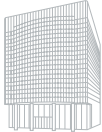

Zwei weitere außereuropäische Akquisitionen folgten in Miami im Juli 2015 und in New York außerhalb des Berichtszeitraums. So wurde im April 2016, im Zuge der strategischen Ausrichtung, den Hotelbestand weiter auszubauen, das Boutique-Hotel 11 Howard im New Yorker Szeneviertel SoHo erworben. Das 1905 errichtete und 2015 komplett renovierte Design-Hotel ist auf rund 10.700 Quadratmetern Bruttogrundfläche mit 221 Zimmern ausgestattet und verfügt über eine optimale Verkehrsanbindung. Die Lage in SoHo, angrenzend zu Chinatown und Little Italy, macht es zur Anlaufstelle für internationale Touristen. Verkäufer und zugleich langfristiger Mieter ist die zur RFR Holding USA gehörende SoHo Hotel Owner LLC.

Zur Optimierung des Immobilienportfolios werden auch günstige Marktzyklen genutzt, um Verkäufe zu tätigen. Im Herbst 2015 wurde das Logistikportfolio mit den Immobilien Cargo City Süd und Logicpark Frankfurt Airport, beide in unmittelbarer Nähe des Frankfurter Flughafens, sowie Hermes Hub-Nord unweit des Hannoveraner Flughafens, veräußert. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Logistikimmobilien konnten die vollständig vermieteten Objekte wertsteigernd für *hausInvest* verkauft werden. Gleiches gilt für den Verkauf der Immobilien Trevista in Eschborn und Portes de France im Großraum Paris, für die eine erfolgreiche Nachvermietungsleistung vorausgegangen war. Der Verkaufspreis der französischen Büroimmobilie lag deutlich oberhalb des letzten Verkehrswertes. Damit konnte ein weiterer Beitrag zur positiven Wertentwicklung für *hausInvest* geleistet werden. Auch dem Verkauf des Berliner Büro- und Geschäftshauses Wilmersdorfer Straße war ein wertschöpfender Vermietungserfolg vorausgegangen. Aufgrund des vorausschauenden Vermietungsmanagements konnte der günstige Zeitpunkt genutzt und das voll vermietete Objekt für *hausInvest* erfolgreich veräußert werden.

Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten Stand: 31. März 2016		Deutschland (€)	Amsterdam (€)
			
		25	54
Objektname		Burstah Ensemble	Twin Towers ³
PLZ/Ort		20457 Hamburg	1077 ZZ Amsterdam
Straße		Großer Burstah 3/ Troostbrücke 2	Strawinskylaan 2001 – 2041/2501 – 2631
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	S: 100	i.B./B
Nutzfläche	in m ²	-	35.600 ⁴
Investitionsart		direkt	indirekt
Gesamtinvestitionskosten	in €	72.847.073,07	100.161.006,00
Verkehrswert bei Erwerb	in €	67.665.000,00	100.100.000,00
Kaufpreis	in €	65.000.000,00	100.100.000,00
Anschaffungsnebenkosten	in €	7.847.073,07	61.006,00
Anschaffungsnebenkosten	in % des Kaufpreises	12,07%	0,06%
voraussichtliche Abschreibungsdauer	in Jahren	10	10
Übergang Nutzen und Lasten		4. August 2015	2. November 2015
Datum Kaufvertrag		29. Juni 2015	2. November 2015

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

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten Stand: 31. März 2016		Australien (AUD umgerechnet in €) ²	USA (USD umgerechnet in €) ²
			
		95	97
Objektname		110 Goulburn Street	Atlas Plaza
PLZ/Ort		NSW 2000 Sydney	Miami, FL 33137
Straße		110 Goulburn Street	130 NE 40th Street
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	B: 100	E: 100
Nutzfläche	in m ²	14.477	2.045
Investitionsart		indirekt	indirekt
Gesamtinvestitionskosten	in €	108.623.437,88	61.891.492,22
Verkehrswert bei Erwerb	in €	100.845.165,65	63.935.698,95
Kaufpreis	in €	100.405.679,51	59.368.863,31
Anschaffungsnebenkosten	in €	8.217.758,36	2.522.628,91
Anschaffungsnebenkosten	in % des Kaufpreises	8,18%	4,25%
voraussichtliche Abschreibungsdauer	in Jahren	10	10
Übergang Nutzen und Lasten		18. März 2016	22. Juli 2015
Datum Kaufvertrag		25. September 2015	25. Februar 2015

Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten Stand: 31. März 2016

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

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten Stand: 31. März 2016

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

Deutschland (€)



	Logicpark Frankfurt Airport	Cargo City Süd	Hermes Hub-Nord
10627 Berlin	65451 Kelsterbach	60549 Frankfurt am Main	30855 Langenhagen
Wilmsdorfer Straße 117/ Pestalozzistraße 77	Mönchhofallee 1	Flughafen Frankfurt am Main	Münchner Straße 39
E: 54	L: 78	L: 65	L: 100
5.350	18.890	23.239	58.269
direkt	direkt	direkt	direkt
43.928.982,08	25.304.731,38	43.495.507,09	24.645.176,17
32.485.000,00	26.600.000,00	44.680.000,00	25.200.000,00
35.774.999,99	28.260.000,00	49.500.000,00	29.800.000,00
3.289.999,99	1.660.000,00	4.820.000,00	4.600.000,00
982.357,17	574.263,98	994.349,67	604.488,54
1. April 2015	4. November 2015	17. Dezember 2015	4. November 2015
18. Dezember 2014	10. September 2015	10. September 2015	10. September 2015

Deutschland (€)

Frankreich (€)
CeGeReal

	Trevista	Europalaza	Les Arcs de Seine	Rives de Bercy
65760 Eschborn	92400 Courbevoie	92000 Boulogne-Billancourt	94220 Charenton-le-Pont	
Helfmann-Park 8 - 10	20 Avenue André Prothin	32 - 34 Quai du Pont du Jour	3/5 Quai de Bercy, 1 Avenue de la Liberté	
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	
18.252	52.078	47.222	31.942	
direkt		indirekt		
46.731.612,34		224.125.000,00		
46.550.000,00		905.250.000,00		
49.300.000,00		900.000.000,00		
2.750.000,00		- 5.250.000,00		
1.003.192,78		5.939.544,00		
31. Dezember 2015		5. November 2015		
8. Oktober 2015		25. September 2015		

Erläuterungen der Fußnoten
auf Seite 39.

Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten Stand: 31. März 2016

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

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten Stand: 31. März 2016

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

Frankreich (€)



Colonnadia	Parc des Reflets	Portes de France
95700 Roissy-en-France	95700 Roissy-en-France	93200 Saint-Denis
Rue de la Belle Etoile	165 Avenue du Bois de la Pie	Avenue du Stade de France
B: 100	B: 100	B: 100
7.802	2.245	24.602
direkt	direkt	direkt
19.103.421,40	5.350.171,01	131.314.571,52
16.300.000,00	4.320.000,00	125.900.000,00
17.600.000,00	4.620.000,00	146.443.700,00
1.300.000,00	300.000,00	20.543.700,00
186.000,00	470.960,72	11.414.664,49
9. April 2015	18. Dezember 2015	28. September 2015
9. April 2015	18. Dezember 2015	28. September 2015

Niederlande (€)

Schweden
(SEK umgerechnet in €)²Singapur
(SGD umgerechnet in €)²

Twin Towers ³	Solna Port	Shenton Way
1077 ZZ Amsterdam	16983 Solna	79120 Singapur
Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631	Rasundavagen 2 - 16 / Brahelund 2	78 Shenton Way
B: 100	i.B. / B	B: 100
35.600 ⁴	43.709	33.594
direkt	direkt	indirekt
87.094.640,26	149.474.526,02	456.801.150,51
100.100.000,00	125.633.489,55	397.093.311,31
100.100.000,00	129.635.079,99	398.213.004,13
0,00	4.001.590,44	1.119.692,82
91.757,20	1.470.962,51	3.627.592,40
2. November 2015	28. September 2015	10. März 2016
2. November 2015	11. September 2015	10. März 2016

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis

² Umrechnungskurse
SEK / EUR 28.09.2015:
9,44175
USD / EUR 22.07.2015:
1,09485
AUD / EUR 18.03.2016:
1,47900
SGD / EUR 10.03.2016:
1,51375

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

⁴ Fläche laut Planung

Bauvorhaben

Im Bestand befindliche Liegenschaften/geplante Bauvorhaben

In bester Hamburger City-Lage soll auf 31.300 Quadratmetern Nutzfläche das Burstah Ensemble bis Ende 2019 entstehen. Geplant ist ein Immobilienkomplex, der Flächen für ein Hotel, Büros, Einzelhandel und Wohnnutzung umfasst. Der breite Nutzungs-Mix und der Standort im Umfeld des sich dynamisch entwickelnden Nikolai-Quartiers bieten gute Entwicklungspotenziale für *hausInvest*. Auch durch Investitionen in ein Bauvorhaben in exklusiver Warschauer Zentrums Lage und direkter Nachbarschaft zum Kulturpalast wird *hausInvest* ein attraktives Asset hinzugewinnen. Die geplante Immobilie J 44 soll eine Nutzfläche von rund 28.000 Quadratmetern für Büro- und Einzelhandelsflächen umfassen und bis Ende 2018 fertiggestellt werden.

Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand

Unter dem Motto „Die neue Größe“ startete im dritten Quartal 2015 die Neuausrichtung des im Frankfurter Bankenviertel gelegenen Hochhauses Eurotheum. Nach dem Auszug der Europäischen Zentralbank wird der 110 Meter hohe Turm zu einer wegweisenden Multi-Tenant-Immobilie umgewandelt mit Flächen ab 240 Quadratmetern. Die Immobilie wird konsequent an den Bedürfnissen kleinerer Mieter ausgerichtet. Für die Neugestaltung des Eingangsbereichs, der repräsentativen Lobby sowie des Gastronomiekonzepts im Erdgeschoss konnte der renommierte Architekt Peter Kulka gewonnen werden. Die Umbauarbeiten sollen zum dritten Quartal 2016 abgeschlossen sein. In den oberen Etagen hat das als Boarding-house-Konzept betriebene Ininside Frankfurt Eurotheum bereits seinen Mietvertrag vorzeitig bis 2025 verlängert.

Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand/schwebende Geschäfte

Im April 2016 begannen die Bauarbeiten zur Erweiterung des Shopping-Centers Westfield London. Durch die Baumaßnahme erhöht sich die Fläche um knapp 80.000 auf insgesamt rund 250.000 Quadratmeter. Westfield London wird damit zum größten Shopping-Center Europas. Der Ausbau ist Teil eines weitreichenden Stadtentwicklungsprojekts. Großbritanniens führender Einzelhändler John Lewis wird Ankermieter von rund 23.000 Quadratmetern Fläche der Erweiterung. Die Weiterentwicklung des Centers trägt damit der hohen Mieter-nachfrage Rechnung.

Erfolgversprechende Entwicklungsperspektiven bieten auch die Neubauten des Adina Apartmenthotels auf dem ehemaligen Hamburger Spiegel-Areal und des Hybridturms in Frankfurt. Das neue Adina Apartmenthotel, das auf acht Etagen und rund 9.000 Quadratmetern Nutzfläche 202 Gästezimmer bieten wird, ist Teil der Entwicklung „Hamburg Heights“ und liegt in unmittelbarer Nähe zur Speicherstadt. Adina hat einen langfristigen Pachtvertrag mit Verlängerungsoption abgeschlossen. Auf dem ehemaligen Frankfurter AfE-Gelände entsteht ein City-Hochhaus mit 140 Metern Höhe.* Auf den oberen Etagen entstehen bis zu 300 Apartments mit Panoramablick über Frankfurt. Die spanische Hotelgruppe Meliá hat für die unteren Etagen bis zum 16. Obergeschoss bereits einen Mietvertrag abgeschlossen. Das Hochhaus umfasst eine Nutzfläche von 44.000 Quadratmetern und soll bis Anfang 2019 fertiggestellt werden.



Wie wird unser Hybridturm in Frankfurt die City definieren? Ein multimedialer Blick hinter die Kulissen des Bauvorhabens:

jahresbericht2016.
hausinvest.de/
journal/hinter-den-kulissen

Bauvorhaben im Überblick

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2015 / 2016	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ²	Fertigstellung
--	----------------------	------------------------------	----------------

IM BERICHTSZEITRAUM FERTIGGESTELLTE LIEGENSCHAFTEN IM BESTAND

Deutschland			
Stuttgart, Theodor-Heuss-Straße	B	4.541	1. Quartal 2016

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2015 / 2016	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ² geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
--	----------------------	--------------------------------------	--------------------------------

IM BESTAND BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN / GEPLANTE BAUVORHABEN

Deutschland			
Hamburg, Burstah Ensemble	B, E, H, W	31.300	4. Quartal 2019
Polen			
Warschau, J 44	B, E	28.053	4. Quartal 2018

IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN IM BESTAND

Deutschland			
Frankfurt, Eurotheum	i.B. / B, H	21.617	3. Quartal 2016
Frankfurt, Junghofplaza	i.B. / B	14.439	1. Quartal 2018
Frankfurt, Junghofplaza	i.B. / B	17.618	1. Quartal 2018
Schweden			
Malmö, Malmö Plaza	i.B. / E	40.152	1. Quartal 2018
Italien			
Bergamo, Orio Center, Phase III	i.B. / E	16.360	1. Quartal 2017
Frankreich			
Paris, Espace Kléber	i.B./ B	10.609	3. Quartal 2016
Paris, Perisud	i.B./ B	33.134	1. Quartal 2018
Niederlande			
Amsterdam, Twin Towers ²	i.B. / B	35.600	1. Quartal 2019
USA			
Miami, 800 Lincoln Road ²	i.B. / E	3.428	1. Quartal 2017

IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN / SCHWEBENDE GESCHÄFTE

Deutschland			
Köln, Neue Direktion	i.B. / B	22.426	2. Quartal 2016
Hamburg, Adina Apartmenthotel	i.B. / H	9.034	3. Quartal 2017
Frankfurt, Hybridturm ²	i.B. / H, W	44.000	1. Quartal 2019
Großbritannien			
London, Westfield Phase II	i.B. / E	78.000	4. Quartal 2018

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis

² Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

Vermietungsmanagement



Wie setzt *hausInvest* Standards in den „Smart Cities“ der Zukunft? Eine multimediale Reportage über Rotterdam:

jahresbericht2016.
hausinvest.de/
 journal/smart-urbanism

92,7%

Vermietungsquote

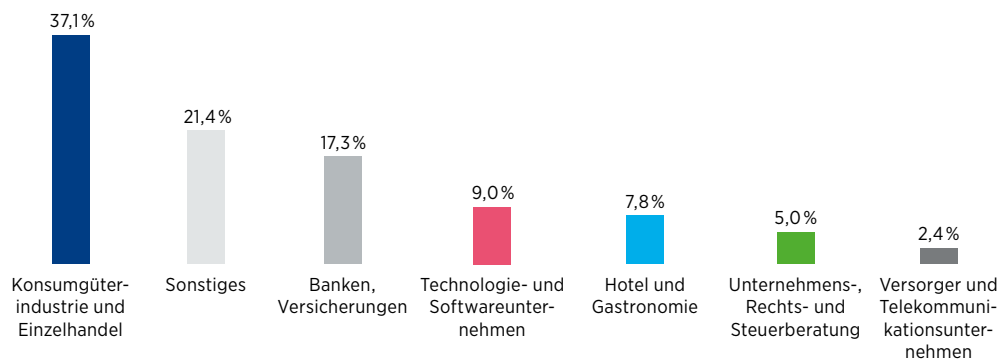
Hochwertige, moderne Mietflächen in gefragten Lagen sind die beste Voraussetzung für eine hohe Nachfrage seitens potenzieller Mieter.* Die Qualität der Flächen ist entscheidend für den Vermietungserfolg. Und der ist wichtig, denn letztendlich ist jede Immobilie nur so gut wie ihr Mieter. Nur wenn Immobilien dauerhaft an bonitätsstarke Unternehmen vermietbar sind, fließen stetige Einnahmen. Diese wiederum sind der Grundstein für die stabilen Erträge von *hausInvest*.

Das Portfolio des Fonds umfasst 97 Immobilien verschiedenster Nutzungsarten. Rund 2.500 nationale und internationale Mieter aus unterschiedlichen Branchen sind in den Objekten zu Hause. Um die langfristige Vermietung der *hausInvest*-Flächen kümmert sich unser Asset Management.

Dabei stehen die Vermietungsaktivitäten vor allem unter dem Gesichtspunkt, Potenziale für Wert- und Mietpreissteigerungen zu identifizieren und vorteilhaft für *hausInvest* und seine Anleger umzusetzen. In Zusammenarbeit mit Maklern vor Ort werden dazu täglich Mietverträge neu abgeschlossen, nachverhandelt oder frei werdende Flächen anschlussvermietet, um die hohe Vermietungsquote von *hausInvest* dauerhaft zu erhalten. Diese lag per 31. März 2016 bei 92,7 Prozent. Doch dabei passt nicht jeder Mieter ins sicherheitsorientierte Konzept des Fonds: Besonders wichtig ist uns eine hohe Mieterbonität. Damit halten wir das Risiko möglicher Mietausfälle durch Zahlungsschwierigkeiten eines Unternehmens von vornherein begrenzt.

Außerdem ist es unser Ziel, für *hausInvest* einen ausgewogenen Mieter-Mix nach Wirtschaftsbranchen zu erzielen. Die Mieter der Fondsflächen kommen aus den unterschiedlichsten Bereichen, darunter Finanzdienstleistung, Telekommunikation, Einzelhandel, Hotel oder Rechts- und Steuerberatung. Um das Gleichgewicht zwischen den einzelnen Branchen zu erhalten, wird die Mieterstruktur fortlaufend optimiert. Das macht *hausInvest* zusätzlich unabhängiger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftssektoren.

BRANCHENVERTEILUNG DER MIETER NACH NETTOKALTMIETEN¹



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



Stand: 31. März 2016

Neben der tatsächlichen Vermietungsarbeit investieren wir viel Zeit in die Pflege der Beziehungen zu unseren Mietern. Das ist mitunter aufwendig, hat aber seinen guten Grund: Stabile Geschäftsbeziehungen mit zufriedenen Mietern sind entscheidend für den langfristigen Erfolg von *hausInvest*.

Unserem Asset Management gelang es, für Flächen mit einem Gesamtvolumen von rund 251.281 Quadratmeter neue Mietverträge abzuschließen oder bestehende Verträge zu verlängern. Im nächsten Geschäftsjahr wird es vor allem darum gehen, die anziehende Flächennachfrage zu nutzen und die Vermietungsquote nochmals zu erhöhen.

RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE

Laufzeiten länger als












3 Jahre		61,8%
5 Jahre		41,3%
10 Jahre		10,3%

Stand: 31. März 2016

Gute Mietstruktur

hausInvest setzt auf lang laufende Mietverträge und weist per 31. März 2016 eine relativ gleichmäßige Verteilung der Mietvertrags-Restlaufzeiten auf. Zum Stichtag liefen 61,8 Prozent der Mietverträge länger als drei Jahre und 41,3 Prozent länger als fünf Jahre. 10,3 Prozent der Verträge laufen frühestens im Jahr 2026 aus. Aufgrund der verschiedenen Immobilienarten kommen die Unternehmen aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen. Auch hinsichtlich dieser Branchenverteilung ist *hausInvest* breit aufgestellt und macht sich so unabhängiger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige.

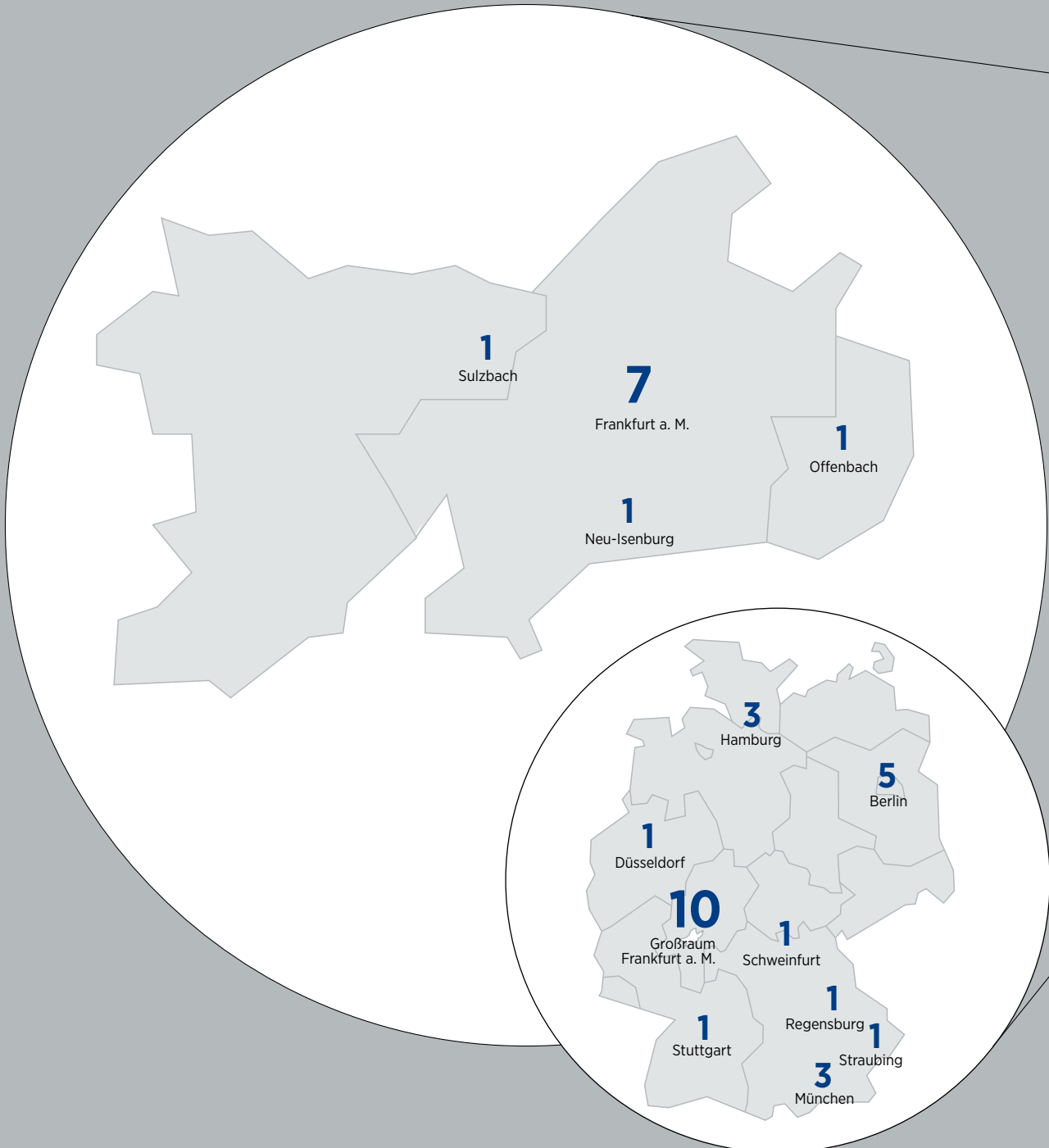
RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE

unbefristet		0,1%
2016		7,5%
2017		12,3%
2018		18,4%
2019		9,8%
2020		10,6%
2021		9,3%
2022		7,0%
2023		6,8%
2024		1,6%
2025		6,3%
2026+		10,3%

Stand: 31. März 2016

Immobilienverzeichnis

Überblick Deutschland





26
Immobilien
...

... verteilt
auf 12 Städte.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

Deutschland (€)



Nr.		1	2
Objektname		Dorotheenstraße	Classicon
PLZ/Ort		10117 Berlin	10117 Berlin
Straße		Dorotheenstraße 33/ Charlottenstraße 42	Leipziger Platz 9
Internetadresse		dorotheenensemble.de	classicon-berlin.de
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 79	B: 66
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	989	2.665
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2002/13,8	01/2002/14,2
Bau-/Umbaujahr		2002	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	4.927	11.797
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	4.927/0	9.425/2.372
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Zeitverlag	conwert
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	2,5	0,6
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016/2017	in %	1,1	14,6
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,1	12,4
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	1.059	1.922
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	1.119	1.970
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohrertrag	in Tausend	1.074/1.120	2.700/2.717
Restnutzungsdauer	in Jahren	56/56	57/57
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	20.300/20.860	49.900/49.000
Mittelwert	in Tausend	20.580	49.450
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00%	direkt/100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	20.580	49.450
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 2015/2016	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		



	3	4	5	6	7
	Kö 92 a	Börsenstraße	Junghof Plaza	Junghof Plaza	Eurotheum
	40212 Düsseldorf	60313 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main
	Königsallee 92 a	Börsenstr. 2 - 4 / Börsenplatz 13 - 15 / Rathenauplatz 14	Junghofstraße 14	Junghofstraße 16	Neue Mainzer Straße 66 - 68
		boersenstrasse-frankfurt.de	junghofplaza.de	junghofplaza.de	eurotheum.de
	B: 75	B: 57; E: 30	i.B. / B.	i.B. / B.	i.B. / B.
	1.671	2.182	2.610	3.853	1.890
	12 / 1993 / 22,3	01 / 1995 / 21,2	07 / 2002 / 13,7	07 / 2002 / 13,7	07 / 1996 / 19,7
	1972 / 1992 / 93 / 1998	1995	2003	2003	2000
	7.035	13.536	14.439	17.618	21.163
	7.035 / 0	13.536 / 0	14.439 / 0	17.618 / 0	21.163 / 0
	Regus Düsseldorf	Zara	i.B	i.B	i.B
	0,9	7,3	-	-	-
	1,6	0,1	-	-	-
	3,6	4,8	-	-	-
	1.910	6.109	k.A.	k.A.	k.A.
	1.965	6.248	k.A.	k.A.	k.A.
	1.968 / 1.959	6.603 / 6.571	5.661 / 5.424	6.729 / 6.480	8.216 / 8.134
	36 / 36	49 / 49	57 / 57	57 / 57	59 / 54
	35.480 / 35.300	131.100 / 130.600	82.500 / 81.700	102.800 / 103.700	124.700 / 123.400
	35.390	130.850	82.100	103.250	124.050
	direkt / 100,00%	direkt / 100,00%	direkt / 100,00%	direkt / 100,00%	direkt / 100,00%
	35.390	130.850	82.100	103.250	124.050

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

Deutschland (€)



Nr.		8	9
Objektname		Japan Center	Goldenes Haus
PLZ/Ort		60311 Frankfurt am Main	60486 Frankfurt am Main
Straße		Taunustor 2	Theodor-Heuss-Allee 80
Internetadresse		japan-center.com	goldenes-haus.de
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	2.105	15.114
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2002/13,8	12/1987/28,3
Bau-/Umbaujahr		1996	1984/2001
Nutzfläche gesamt	in m ²	26.049	33.235
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	26.049/0	33.235/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		EZB	Commerzbank AG
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,8	2,9
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016/2017	in %	0,0	1,6
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	7,0	2,9
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	k.A.	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohhertrag	in Tausend	9.932/9.756	6.419/6.214
Restnutzungsdauer	in Jahren	50/50	44/44
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	172.200/170.100	94.900/97.500
Mittelwert	in Tausend	171.150	96.200
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00%	direkt/100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	171.150	96.200
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 2015/2016	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		



	10	11	12	13	14
	Gerhof	Cambium	Seidl Forum	Machtlfinger Straße	Arcotec
	20354 Hamburg	20097 Hamburg	80335 München	81379 München	63263 Neu-Isenburg
	Gerhofstraße 1 – 3	Nagelsweg 33, 35	Karlstraße 64 – 68/ Seidlstraße 21 – 23	Machtlfinger Straße 5 – 15	Martin-Behaim-Straße 4 – 6
	gerhof-hamburg.de	cambium-hamburg.de	seidlforum.de		
	B: 50; E: 41	B: 100	B: 100	B: 88	B: 100
	1.774	5.384	6.903	12.130	8.829
	10 / 2003 / 12,5	01 / 1988 / 28,2	06 / 2003 / 12,8	10 / 2008 / 7,5	12 / 1993 / 22,3
	1972 / 2003	1989 / 2005	2003	2003	1993
	9.752 ¹	13.538 ¹	21.903 ¹	21.725	15.883
	9.181 ¹ / 571	13.538 ¹ / 0	21.903 ¹ / 0	21.725 / 0	15.883 / 0
	Esprit Retail B.V.	Körper AG	Immobilien Freistaat Bayern RV	Creditreform München	Aramark GmbH
	0,4	1,2	9,4	35,4	37,8
	10,1	52,5	0,3	8,1	14,1
	1,8	2,2	4,8	3,1	1,9
	4.441	2.187	2.593	1.948	791
	4.632	2.252	4.486 ^{15, 19}	1.907	699
	4.312 / 4.822	2.125 / 2.115	5.215 / 5.215	3.236 / 3.220	1.585 / 1.579
	47 / 47	49 / 49	57 / 57	57 / 57	47 / 47
	90.600 / 89.500	32.700 / 30.800	99.800 / 100.600	46.000 / 46.900	16.500 / 16.500
	90.050	31.750	100.200	46.450	16.500
	direkt / 100,00%	direkt / 100,00%	direkt / 100,00%	direkt / 100,00%	direkt / 100,00%
	90.050	31.750	100.200	46.450	16.500
				46.512	
				3.045 / 6,5	
				1.614	
				1.431	
				302	
				756	
				3,0	
				49.557	

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

Deutschland (€)



Nr.		15	16
Objektname		Theodor-Heuss-Straße	Innovapark
PLZ/Ort		70174 Stuttgart	65843 Sulzbach
Straße		Theodor-Heuss-Straße 11/ Calwer Straße 26	Limespark 2
Internetadresse			innovapark.de
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 70; E: 30	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	1.345	16.216
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	12/1993/22,3	07/1991/24,7
Bau-/Umbaujahr		1982/2016	2001
Nutzfläche gesamt	in m ²	4.541	20.725 ¹
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	4.541/0	20.725 ¹ /0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Land Baden Württemberg	Cosnova GmbH
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	2,9	5,1
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016/2017	in %	0,0	3,3
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	8,2	3,5
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	822	3.725
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	1.303 ¹⁵	3.795
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohrertrag	in Tausend	1.332/1.330	3.714/3.806
Restnutzungsdauer	in Jahren	49/49	55/55
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	20.800/21.200	50.600/53.800
Mittelwert	in Tausend	21.000	52.200
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00%	direkt/100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	21.000	52.200
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 2015/2016	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		






17	18	19	20	21
Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	Hotel de Rome	Motel One am Spittelmarkt
93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	10117 Berlin	10117 Berlin
Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	Behrenstr. 37 / Hedwigskirch- gasse / Französische Straße	Leipziger Straße 50
regensburg-arcaden.de	stadtgalerie-schweinfurt.de	theresien-center.eu	hotelderome.de	
E: 100	E: 100	E:75; B: 25	H: 100	H: 100
25.223	29.844	13.176	3.798	2.236
11/2002; 08/2009; 12/2012/13,4	08 / 2007 / 8,6	06 / 2009 / 6,8	05 / 2007 / 8,9	12 / 2010 / 5,3
2002	2009	2009	2006	2010
37.011 ¹	35.796 ¹	21.653 ¹	14.385	8.660
37.011 ¹ / 0	35.796 ¹ / 0	21.653 ¹ / 0	14.385 / 0	8.660 / 0
Kaufland	C&A Mode	Rewe Markt GmbH	Rocco Forte & Family	Motel One Germany
0,4	0,4	15,5	0,0	0,0
13,7	1,7	1,2	0,0	0,0
5,1	3,4	3,6	10,2	24,0
12.947	9.618	3.068	k.A.	k.A.
13.097	9.588	2.830	k.A.	k.A.
12.899 / 12.914	9.947 / 9.860	3.681 / 3.503	4.012 / 4.012	1.480 / 1.480
46 / 46	53 / 53	53 / 53	60 / 60	54 / 54
214.000 / 216.600	169.200 / 173.700	49.700 / 51.800	78.200 / 78.200	24.300 / 23.200
215.300	171.450	50.750	78.200	23.750
indirekt / 99,99%	indirekt / 75%	indirekt / 100% ⁷	direkt / 100,00%	direkt / 100,00%
215.287	128.588	50.750	78.200	23.750
15.582 ²	126.634	63.480		21.489
130 / 0,8	2.579 / 2	1.492 / 2,4		1.568 / 7,3
0	2	90		962
130	2.577	1.402		606
13	258	52		157
66	817	534		732
3,2	3,4	3,3		4,7
15.712 ²	129.213	64.972		23.057

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

Deutschland (€)

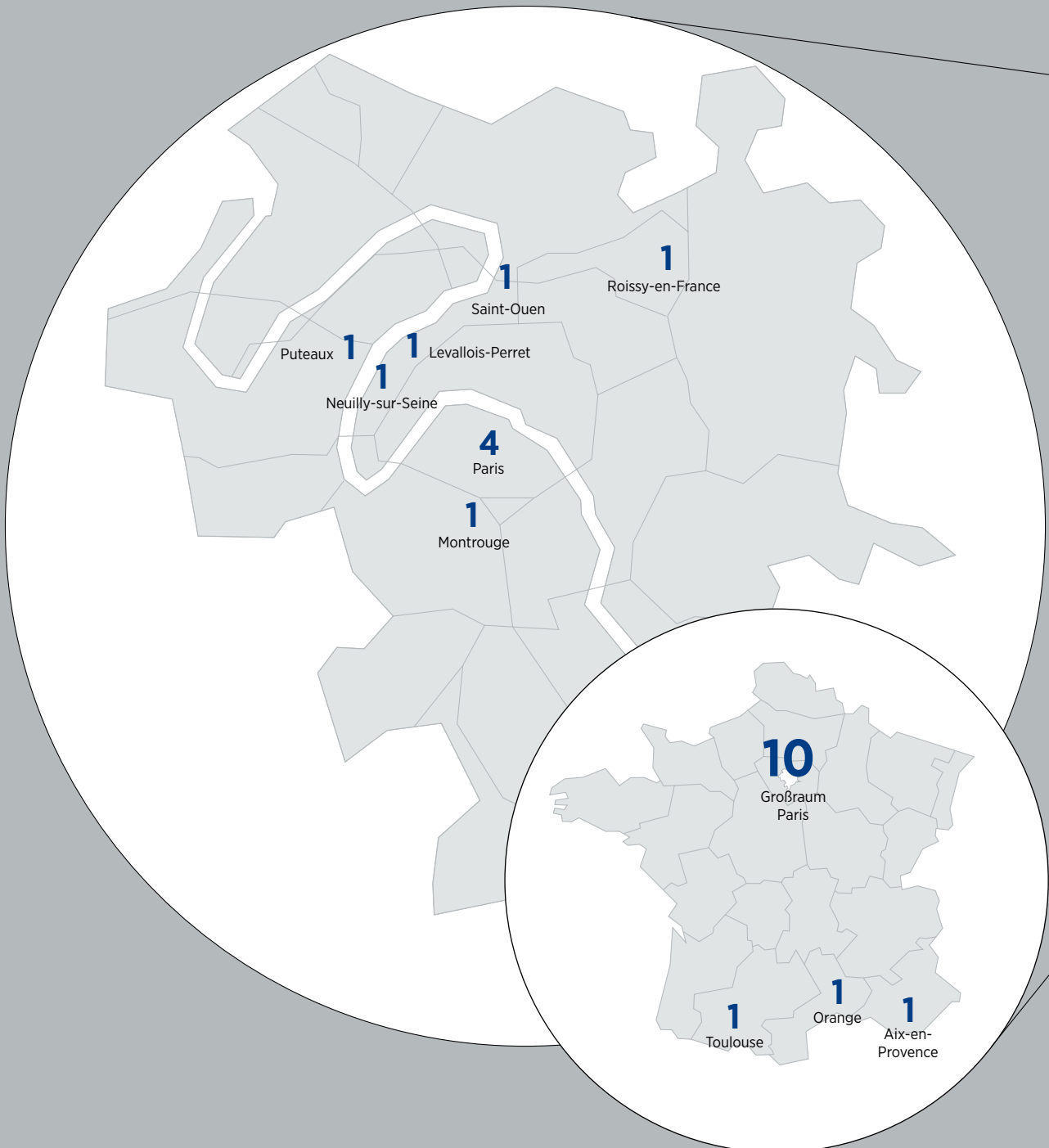


Nr.		22	23
Objektname		Villa Kennedy	Hotel adagio access/ibis budget
PLZ-/Ort		60596 Frankfurt am Main	80809 München
Straße		Kennedyallee 70/ Paul-Ehrlich-Straße 15	Am Oberwiesenfeld 10
Internetadresse		villakennedyhotel.de	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	H: 100	H: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	7.417	7.876
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	05/2006; 04/2009/10,0	12/2014/1,3
Bau-/Umbaujahr		2006	2014
Nutzfläche gesamt	in m ²	19.970 ¹	9.715
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	19.970 ¹ /0	9.715/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Rocco Forte & Family	Adagio Deutschland
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	1,2	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016/2017	in %	0,6	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	9,5	18,2
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	k.A.	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Roherttrag	in Tausend	3.905/3.849	1.622/1.622
Restnutzungsdauer	in Jahren	61/51	58/58
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	76.840/76.360	27.200/27.200
Mittelwert	in Tausend	76.600	27.200
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00%	direkt/100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	76.600	27.200
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	1.635 ⁴	26.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	89/5,4	1.577/6,1
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	57	910
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	32	667
abgeschriebene ANK im GJ 2015/2016	in Tausend	0	158
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	0	1.367
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0	8,7
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	1.724 ⁴	27.577
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

			Summe
			
24	25	26	
	Burstah Ensemble	Nordring	
12277 Berlin	20457 Hamburg	63067 Offenbach	
Nahmitzer Damm 12	Großer Burstah 3/ Trostrücke 2	Nordring 144/ Goethering 60	
U: 100	S: 100	S: 100	
167.314	5.725	10.374	
11/1994/21,4	08/2015/0,6	03/1979/37,0	
1987	-	1973	
0	0	0	
0/0	0/0	0/0	
-	i.B.	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
0/0	0/0	0/0	
-/-	-/-	-/-	
8.350/7.530	68.650/69.100	0/0	
7.940	68.875	0	
direkt/100,00%	direkt/100,00%	direkt/100,00%	
7.940	68.875	0	dir.: 1.453.735 / ind.: 394.624
	65.000		
	7.847 / 12,1		
	2.925		
	4.922		
	523		direkt: 1.140 / indirekt: 323
	7.324		direkt: 10.179 / indirekt: 1.417
	9,3		
	72.847		

Immobilienverzeichnis

Überblick Frankreich

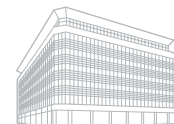
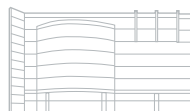




13
Immobilien
...
... verteilt
auf 10 Städte.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

Frankreich (€)



Nr.		27	28
Objektname		Place de Seine	Cap Sud
PLZ-/Ort		92300 Levallois-Perret	92120 Montrouge
Straße		157 Rue Anatole France	162 Av. de la République/ 104 Av. Marx Dormoy
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	7.161	2.550
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	08/2001/14,6	06/2008/7,8
Bau-/Umbaujahr		2000	2008
Nutzfläche gesamt	in m ²	28.557	12.432
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	28.557/0	12.432/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Fullsix	Société TDF
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	23,0	8,2
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016/2017	in %	3,4	88,3
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,3	1,0
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	9.937	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	7.538 ¹⁶	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	12.993/12.127	3.942/3.981
Restnutzungsdauer	in Jahren	54/54	62/62
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	204.000/195.100	64.500/63.600
Mittelwert	in Tausend	199.550	64.050
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00%	indirekt/100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	199.550	64.050
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2015/2016	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		







	29	30	31	32	33
	Avenue Charles de Gaulle	Perisud	Etoile Saint Honoré	Espace Kléber	Place d'Iéna
	92200 Neuilly-sur-Seine	75014 Paris	75008 Paris	75116 Paris	75016 Paris
	127 Avenue Charles de Gaulle	1 - 11 Boulevard Romain Rolland	21 - 25 Rue Balzac	23 - 25 Avenue Kléber	7 Place d'Iéna / 12 Avenue d'Iéna
	B: 100	i.B. / B	B: 100	i.B. / B	B: 100
	2.914	10.872	4.846	2.057	4.797
	05 / 2003 / 12,9	05 / 2003 / 12,9	02 / 1998 / 18,1	11 / 2009 / 6,4	05 / 2002 / 13,9
	1975 / 2005	2004	1993	1999	2001
	9.582	33.134	28.268	10.609	11.779
	9.582 / 0	33.134 / 0	28.268 / 0	10.609 / 0	11.779 / 0
	Kaufmann & Broad Immo	i.B.	Korian Medica	i.B.	Apple France
	0,0	-	4,5	-	2,0
	17,7	-	0,1	-	59,8
	4,0	-	4,2	-	1,0
	2.803	-	12.093	-	10.022
	157 ²²	-	16.891 ^{15, 19}	-	5.655 ^{17, 16}
	4.934 / 4.914	13.855 / 12.932	17.904 / 17.960	7.829 / 7.677	8.710 / 8.524
	49 / 49	58 / 58	47 / 47	53 / 53	55 / 55
	98.100 / 100.300	175.000 / 176.200	348.600 / 349.600	149.300 / 153.800	175.200 / 175.100
	99.200	175.600	349.100	151.550	175.150
	direkt / 100,0%	direkt / 100,00%	direkt / 100%	direkt / 100,00%	direkt / 100,00%
	99.200	175.600	349.100	151.550	175.150
				117.557	
				1.324 / 1,1	
				0	
				1.324	
				132	
				474	
				3,7	
				118.881	

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

Frankreich (€)

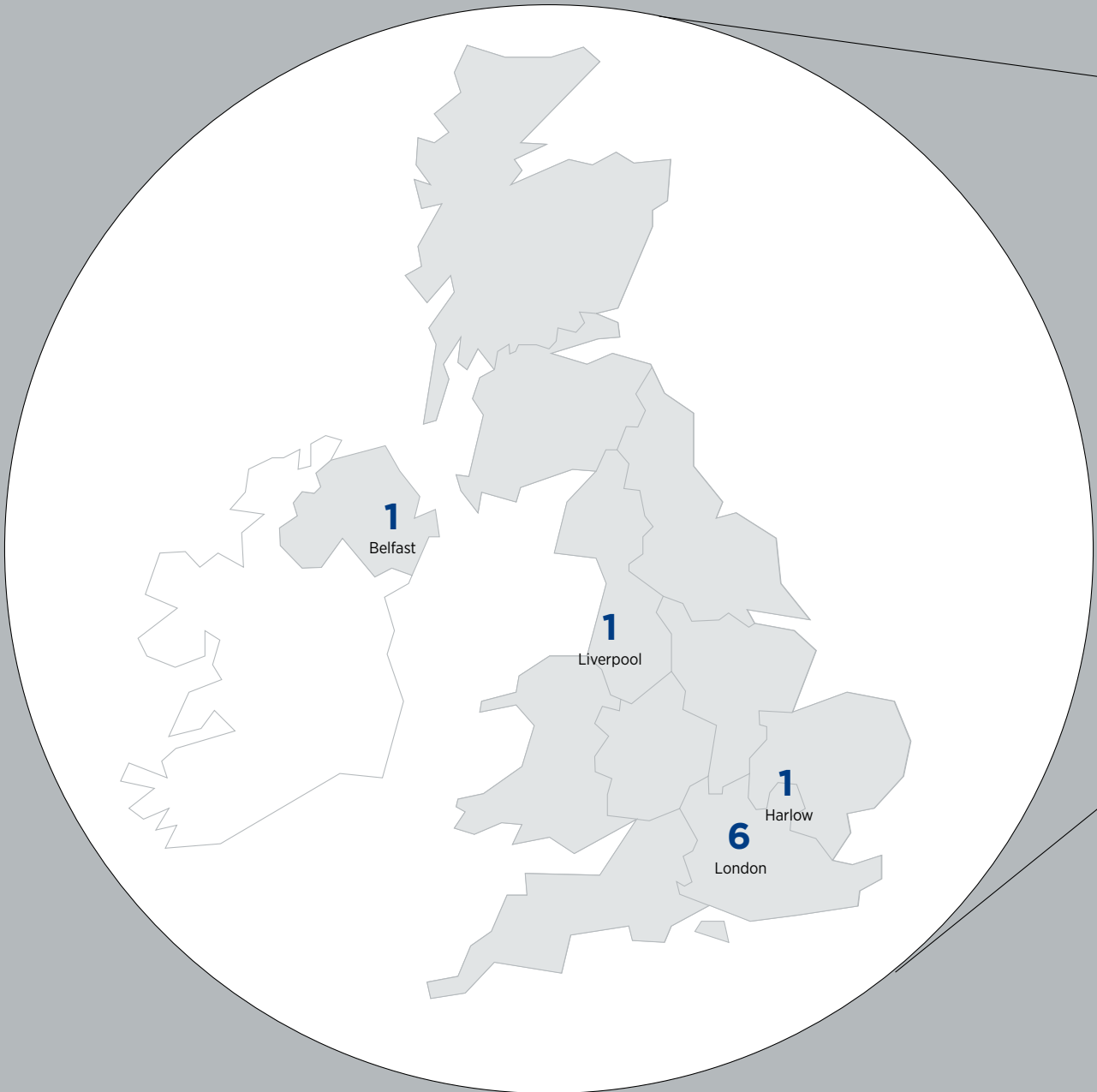


Nr.		34	35
Objektname		Palatin	Parc Cézanne
PLZ/Ort		92800 Puteaux	13100 Aix-en-Provence
Straße		3 - 5 Course du Triangle / Rue de Valmy	Avenue Archimede
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	4.810	42.582
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	12 / 2002 / 13,3	04 / 2010 / 5,9
Bau- / Umbaujahr		2005	2010
Nutzfläche gesamt	in m ²	23.452	11.536 ¹
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m ²	23.452 / 0	11.536 ¹ / 0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		KPMG S.A.	MONEXT
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	21,6
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	0,0	19,6
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,4	1,8
Mieteinnahmen im GJ 2015 / 2016	in Tausend	k.A.	1.283
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	k.A.	1.116
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	11.425 / 11.088	1.678 / 1.728
Restnutzungsdauer	in Jahren	59 / 59	64 / 64
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	196.200 / 196.200	22.900 / 23.710
Mittelwert	in Tausend	196.200	23.305
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart / Beteiligungsquote		direkt / 100,00%	direkt / 100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	196.200	23.305
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		22.505
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		783 / 3,5
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		783
abgeschriebene ANK im GJ 2015 / 2016	in Tausend		0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		0,0
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		23.288
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

				Summe
				
36	37	38	39	
Eurosquare II	Orange Les Vignes	Espace Saint-Georges	Marriott	
93400 Saint-Ouen	84100 Orange	31000 Toulouse	95700 Roissy-en-France	
7 Rue Dora Maar	ZAC Porte Sud	bis Rue du Rempart St. Etienne 51	Allée du Verger	
	orange-lesvignes.com	espacesaintgeorges.com	marriott.de	
B: 100	E: 100	E: 100	H: 100	
2.980	88.986	17.558	19.019	
06 / 2002 / 13,8	12 / 2010 / 5,3	04 / 2010 / 5,9	09 / 2002 / 13,5	
2003	2010	2006	2002	
17.555	30.060	12.793 ¹	16.894	
17.555 / 0	30.060 / 0	12.793 ¹ / 0	16.894 / 0	
Mondial Assistance	Mac Dan	Zara	Roissy CYBM SAS	
0,0	16,1	22,3	0,0	
0,0	7,8	46,4	0,0	
8,8	3,3	1,2	16,1	
k.A.	2.543	4.863	k.A.	
k.A.	2.200 ¹⁴	3.636 ^{14, 16}	k.A.	
6.446 / 5.859	2.980 / 2.991	5.789 / 5.328	3.166 / 3.166	
57 / 57	44 / 44	36 / 36	36 / 36	
120.100 / 120.300	40.000 / 40.000	76.800 / 75.400	46.400 / 45.250	
120.200	40.000	76.100	45.825	
direkt / 100,00%	direkt / 100,00%	direkt / 100,00%	direkt / 100,00%	
120.200	40.000	76.100	45.825	dir.: 1.651.780 / ind.: 64.050
	36.553	88.223		
	1.162 / 3,2	1.537 / 1,7		
	308	0		
	854	1.537		
	116	153		direkt: 401 / indirekt: 0
	542	612		direkt: 1.628 / indirekt: 0
	4,7	4,1		
	37.715	89.759		

Immobilienverzeichnis

Überblick Großbritannien





9
Immobilien
...
... verteilt
auf 4 Städte.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

Großbritannien (£)





Nr.		40	41
Objektname		Mann Island	Athene Place
PLZ/Ort		Liverpool L3 1EN	London EC4A 3BQ
Straße		Strand Street / Mann Island	66 - 73 Shoe Lane
Internetadresse		mannislanddevelopments.com	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	1.855	2.492
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	06 / 2009 / 6,8	07 / 2008 / 7,7
Bau- / Umbaujahr		2011	2002
Nutzfläche gesamt	in m ²	12.987	13.775
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m ²	12.987 / 0	13.775 / 0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		CA Halton, Knowsley	Deloitte MCS Ltd.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	24,3	3,1
Mieteinnahmen im GJ 2015 / 2016	in Tausend	k.A.	5.668
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	k.A.	5.668
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	3.540 / 3.540	5.668 / 5.668
Restnutzungsdauer	in Jahren	65 / 65	56 / 56
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	52.700 / 52.710	99.900 / 101.600
Mittelwert	in Tausend	52.705	100.750
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart / Beteiligungsquote		direkt / 100,00%	direkt / 100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	52.705	100.750
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 2015 / 2016	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		63,52



	42	43	44	45	46
	Paternoster House	Paternoster Square	Great Portland Street	Victoria Square Centre	Westfield London
	London EC4M 7DX	London EC4M 7AG	London W1W 5	Belfast BT1 4QG	London W127GF
	Paternoster Square 4	Paternoster Square 5	Great Portland Street 170, 180, 190, 196, 200	Victoria Square 1, 18 - 20	Ariel Way
	paternosterlondon.co.uk	paternosterlondon.co.uk	180greatportlandstreet.co.uk	victoriasquare.com	uk.westfield.com/london
	B: 80	B: 76	B: 75; E: 20	E: 100	E: 100
	Erbbaurecht	Erbbaurecht			Erbbaurecht
	1.790	721	2.429	64.030	160.695
	09/2001/14,5	09/2001/14,5	09/2008/7,5	06/2004/11,8	08/2004/11,6
	2003	2003	2007	2008	2008
	7.561 ¹	1.898	9.940 ¹	66.454 ¹	172.594 ¹
	7.561 ¹ /0	1.898/0	9.940 ¹ /0	66.454 ¹ /0	172.594 ¹ /0
	Katten Muchin	Gateley LLP	MJ Mapp LLP	House of Fraser	Debenhams
	0,1	0,5	0,0	5,4	1,7
	0,1	0,0	0,0	2,4	2,0
	5,6	6,2	3,9	8,9	5,3
	2.618	1.183	4.964	16.340	84.138
	4.175 ¹⁹	1.224	4.959	16.826	76.536
	4.307/4.307	1.231/1.231	5.494/5.494	17.956/17.981	136.595/136.566
	57/57	57/57	61/61	52/52	52/52
	76.800/76.100	22.700/22.300	104.700/106.650	289.700/289.850	2.211.200/2.205.300
	76.450	22.500	105.675	289.775	2.208.250
	direkt/100,00%	direkt/100,00%	direkt/100,00%	indirekt/100,00%	direkt/50,00%
	76.450	22.500	105.675	289.775	1.103.100
			79.500		
			4.949/6,2		
			3.181		
			1.768		
			495		
			1.196		
			2,5		
			84.449		
			52,59		22,66

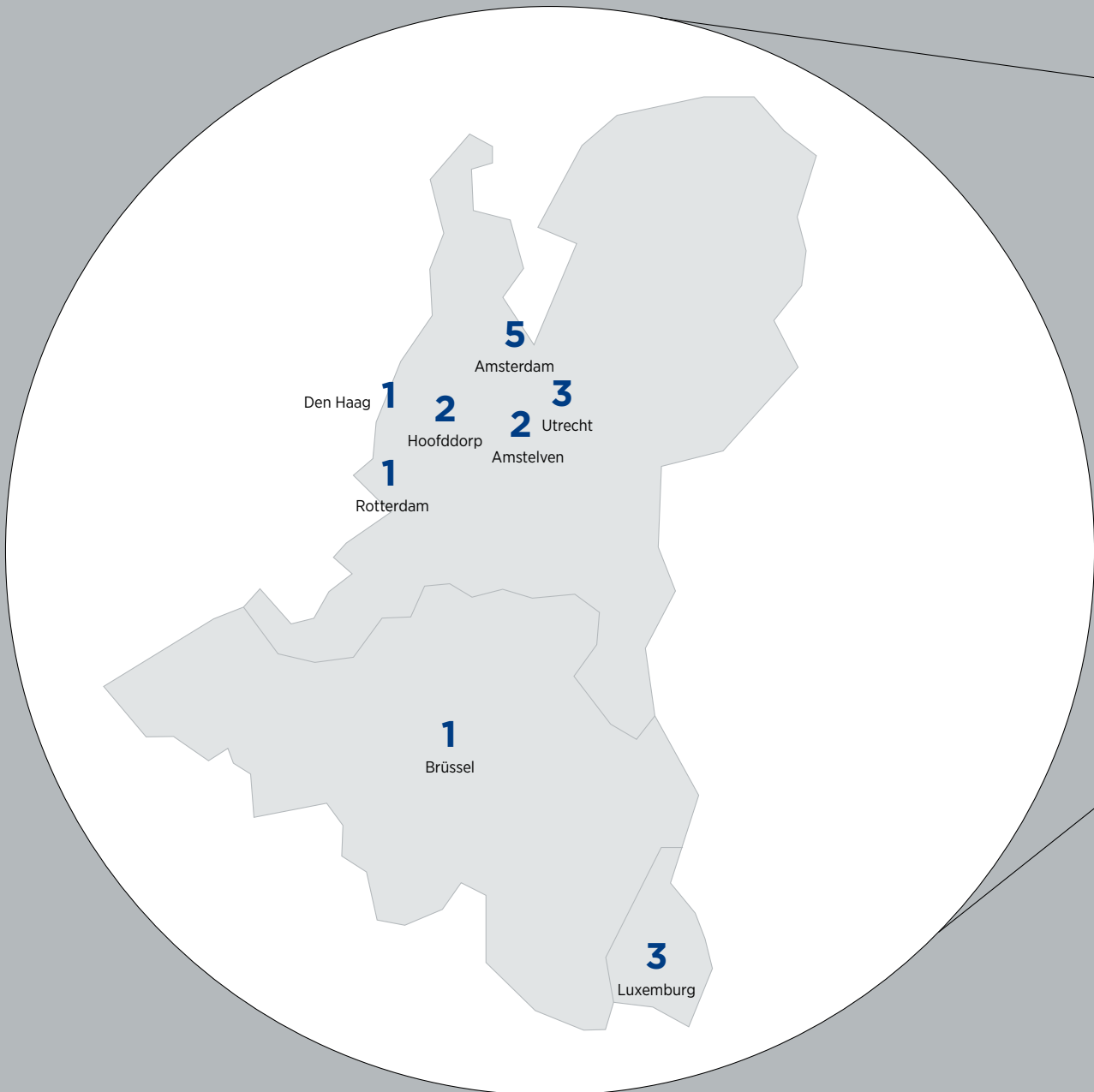
Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN	
IMMOBILIENINFORMATIONEN	
Art der Nutzung/ Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum/ Haltedauer	im Bestand seit/ in Jahren
Bau-/ Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe/ Wohnen	in m ²
VERMIETUNGSINFORMATIONEN	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016/ 2017	in %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2015/ 2016	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/ 2017	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 2015/ 2016	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Großbritannien (£)		Summe (£)	Summe (€)
			
	47	48	
	Blackfriars Road	DC 380	
	London SE1 8NZ	Harlow CM 20 2DF	
	Blackfriars Road 46-49	20-22 Edinburgh Way	
	H: 100	L: 59; S: 39	
	1.735	59.689	
	12/2010/5,3	09/2008/7,5	
	2012	2008	
	15.496	35.303	
	15.496/0	35.303/0	
	Accor UK Business	-	
	0,0	100,0	
	0,0	0,0	
	16,0	0,0	
	k.A.	0,0	
	k.A.	0,0	
	4.651/4.651	2.584/2.584	
	56/56	42/42	
	78.770/78.700	30.300/32.200	
	78.735	31.250	
	direkt/100,00%	direkt/100,00%	
	78.735	31.250	dir.: 1.571.165 / ind.: 289.775
	65.328	31.022	dir.: 2.002.377 / ind.: 369.305
	3.363/5,1	2.360/7,6	
	874	1.231	
	2.489	1.130	
	336	236	direkt: 1.067 / indirekt: 0
	2.158	570	direkt: 3.924 / indirekt: 0
	6,4	2,4	
	68.691	33.383	
		73,25	

Immobilienverzeichnis

Überblick Belgien, Niederlande,
Luxemburg (BeNeLux)





18
Immobilien
...

... verteilt
auf 8 Städte.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

Niederlande (€)



Nr.	49	50
Objektname	ten-thirty	Handelsplein
PLZ/Ort	1185 MC Amstelveen	1181 ZA Amstelveen
Straße	Burgemeester Rijnderslaan 10 - 30	Handelsweg 57
Internetadresse		

ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN IMMOBILIENINFORMATIONEN

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 90
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	49.136	8.631
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	04/1997/18,9	12/2001/14,3
Bau-/Umbaujahr		1990	2004
Nutzfläche gesamt	in m ²	48.999 ¹	14.107
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	48.999 ² /0	14.107/0

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Hauptmieter		Atos Nederland B.V.	BAT Nederland BV
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	68,9	14,2
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016/2017	in %	2,5	13,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,8	2,6
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.	2.864
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	k.A.	2.812

GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Rohhertrag	in Tausend	8.079/8.137	3.229/3.229
Restnutzungsdauer	in Jahren	44/44	58/58
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	77.490/78.350	43.650/42.000
Mittelwert	in Tausend	77.920	42.825

ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE INVESTMENTINFORMATIONEN

Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00%	direkt/100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	77.920	42.825
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 2015/2016	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		



	51	52	53	54	55
	Alpha Tower	Arena Toren B	Millennium Tower	Twin Towers	New Babylon, Geb. H
	1101 BH Amsterdam-Zuidost	1101 HG Amsterdam-Zuidost	1043 NX Amsterdam	1077 ZZ Amsterdam	2594 AC Den Haag
	De Entree 11 - 97	De Entree 199 - 273	Radarweg 29	Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631	Bezuidenhoutseweg 57
					newbabylon.nl
	B: 100	B: 100	B: 100	i.B. / B⁶	B: 100
	Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht
	967	1.179	7.964	8.033	11.434
	02 / 2001 / 15,1	04 / 2002 / 13,9	07 / 2004 / 11,7	11 / 2015 / 0,4	09 / 2010 / 5,5
	2000	2002	2004	1992 / 2016	2010
	19.979 ¹	19.679	42.023	35.600 ³	12.023
	19.979 ¹ / 0	19.679 / 0	42.023 / 0	35.600 ³ / 0	12.023 / 0
	Amvest Management	ING	Elsevier B.V.	i.B.	Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn
	4,3	0,0	31,5	-	0,0
	10,2	0,0	0,0	-	0,0
	3,4	5,8	4,0	-	8,8
	2.348	k.A.	k.A.	-	k.A.
	788 ²²	k.A.	k.A.	-	k.A.
	3.568 / 3.624	3.475 / 3.475	7.316 / 7.239	12.538 / 12.448	2.341 / 2.341
	54 / 54	56 / 56	58 / 58	60 / 60	64 / 64
	49.130 / 48.160	45.150 / 45.580	95.960 / 97.100	194.700 / 197.690	40.630 / 40.610
	48.645	45.365	96.530	196.195	40.620
	direkt / 100,00%	direkt / 100,00%	direkt / 100,00%	indirekt / 100,00% ⁷	direkt / 100,00%
	48.645	45.365	96.530	100.100	40.620
				100.100	38.389
				61 / 0,1	965 / 2,5
				6	0
				55	965
				3 ⁸	96
				58 ⁸	425
				9,6	4,4
				100.161	39.354
			20,72	20,08	70,37

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

Niederlande (€)








Nr.		56
Objektname		Orion Building
PLZ/Ort		2132 WT Hoofddorp
Straße		Siriusdreef 42 - 72
Internetadresse		
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	12.581
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	07 / 1998; 12 / 2001 / 17,9
Bau- / Umbaujahr		1999
Nutzfläche gesamt	in m ²	11.147
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m ²	11.147 / 0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		PostNL Pakketten
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	11,8
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,6
Mieteinnahmen im GJ 2015 / 2016	in Tausend	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	1.988 / 2.031
Restnutzungsdauer	in Jahren	53 / 53
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	25.130 / 25.860
Mittelwert	in Tausend	25.495
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart / Beteiligungsquote		direkt / 100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	25.495
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 2015 / 2016	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	



	57	58	59	60	61
	Irdeto	Blaak 31	Europaplein	Courtyard Building	Rijnzathe 16
	2132 LS Hoofddorp	3011 Rotterdam	3526 KS Utrecht	3454 PV Utrecht	3454 PV Utrecht
	Taurusavenue 105	Blaak 31	Europalaan 40/ Endrachtlaan 1 + 3	Orteliuslaan 1000	Rijnzathe 16
	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
			Erbbaurecht	Erbbaurecht	
	5.195	3.030	8.084	12.151	4.878
	12/2009/6,3	07/2010/5,7	02/1999/17,1	12/2001/14,3	02/2004/12,1
	2010	2010	2001	2004	2004
	9.229	23.182	16.482	35.816	6.657
	9.229/0	23.182/0	16.482/0	35.816/0	6.657/0
	Irdeto Access B.V.	Loyens & Loeff N.V.	Berenschot Groep	Rijksgebouwdienst	Serac B.V.
	0,0	8,0	3,9	29,7	80,8
	0,0	0,0	14,6	0,0	0,0
	3,7	3,9	3,0	1,4	0,2
	k.A.	k.A.	3.355	k.A.	k.A.
	k.A.	k.A.	2.928 ¹⁴	k.A.	k.A.
	1.901/1.901	4.718/4.742	3.031/3.031	6.734/6.584	833/868
	64/64	64/64	55/55	58/58	58/58
	28.270/28.250	72.320/72.540	41.660/41.290	87.650/85.210	9.060/9.140
	28.260	72.430	41.475	86.430	9.100
	direkt/100,00%	direkt/100,00%	direkt/100,00%	direkt/100,00%	direkt/100,00%
	28.260	72.430	41.475	86.430	9.100
	32.827	72.293			
	941/2,9	2.382/3,3			
	0	0			
	941	2.382			
	94	236			
	344	1.001			
	3,7	4,2			
	33.768	74.675			

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

		Summe	
			
Nr.		62	
Objektname		Twin Towers	
PLZ/Ort		1077 ZZ Amsterdam	
Straße		Strawinskylaan 2001 - 2041/2501 - 2631	
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	S: 100⁶	
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	
Grundstücksgröße	in m ²	8.033	
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	08/1996/19,6	
Bau-/Umbaujahr		1992	
Nutzfläche gesamt	in m ²	0	
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	0/0	
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		-	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	-	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016/2017	in %	-	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	-	
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	-	
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	-	
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	0/0	
Restnutzungsdauer	in Jahren	-/-	
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	17.120/17.265	
Mittelwert	in Tausend	17.193	
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00%	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	17.193	dir.: 632.288/indir.: 100.100
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 2015/2016	in Tausend		direkt: 426/indirekt: 3
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		direkt: 1.770/indirekt: 58
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Belgien (€)	Luxemburg (€)			Summe
				
63	64	65	66	
City Atrium	Président A	Président B	Président C	
1210 Brüssel	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	
Rue du Progrès 50 – 56	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	
6.960	4.566	4.211	4.744	
12 / 2002 / 13,3	05 / 2007 / 8,9	05 / 2007 / 8,9	05 / 2007 / 8,9	
2003	2009	2009	2009	
47.784	11.291 ¹	9.814	12.162	
47.784 / 0	11.291 ¹ / 0	9.814 / 0	12.162 / 0	
Regie de Batiments	UBI Banca	Banque Européenne	Banque Européenne	
0,0	3,3	0,0	1,7	
0,0	3,2	2,6	3,3	
15,8	3,8	6,7	5,2	
k.A.	4.130	k.A.	4.081	
k.A.	4.533 ^{15, 19}	k.A.	3.072 ¹⁶	
9.954 / 9.541	4.323 / 4.510	3.776 / 3.882	4.615 / 4.895	
57 / 57	63 / 63	63 / 63	63 / 63	
185.500 / 186.300	75.280 / 75.300	67.490 / 66.800	81.620 / 83.200	
185.900	75.290	67.145	82.410	
indirekt / 100,00%	indirekt / 100,00%	indirekt / 100,00%	indirekt / 100,00%	
185.900	75.290	67.145	82.410	direkt: 0 / indirekt: 410.745
				direkt: 0 / indirekt: 0
				direkt: 0 / indirekt: 0

Immobilienverzeichnis

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





26
Immobilien
...

... verteilt
auf 16 Städte.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

Italien (€)



Nr.		67	68
Objektname		Fastweb	Torre Alfa
PLZ/Ort		20126 Mailand	20097 Mailand (San Donato)
Straße		Viale Fulvio Testi 280	Via dell'Unione Europea 6
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	11.750	3.750
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	07/2007/8,7	11/2007/8,4
Bau-/Umbaujahr		1989/2005	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	16.415	21.105
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	16.415/0	21.105/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Fastweb S.p.A.	UnipolSai
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	65,9
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016/2017	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,9	1,2
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	k.A.	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.213/3.146	3.918/3.992
Restnutzungsdauer	in Jahren	51/51	57/57
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	42.360/41.900	49.580/49.600
Mittelwert	in Tausend	42.130	49.590
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/100,00%	indirekt/100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	42.130	49.590
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 2015/2016	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		



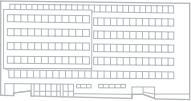


	69	70	71	72	73
	Le Quattro Porte	ABB	Edison Park Centre, Geb. 1+2	Edison Park Centre, Geb. 3	Orio Center
	20090 Segrate	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni	24050 Orio al Serio (Bergamo)
	Via Circonvallazione Idroscalo	Viale Tommaso Edison 50/ Via Luciano Lama 33	Viale Tommaso Edison 110A/110B	Viale Tommaso Edison 110C	Via Portico 71
			edisonparkcenter.it	edisonparkcenter.it	oriocenter.it
	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	E: 100
					Teileigentum
	121.099	11.564	8.523	3.897	60.275
	09/2004/11,5	06/2001/14,8	07/2007/8,7	06/2011/4,8	06/2000; 06/2015/15,8
	2004	2001	2009	2009	1998/2004/2017 ²
	34.520	27.008	25.803	12.889	68.215 ³
	34.520/0	27.008/0	25.803/0	12.889/0	68.215 ³ /0
	IBM Italia S.p.A.	ABB CAP S.P.A.	Heineken Italia Spa	M.E. 2015 S.r.l.	L' Innominato
	0,0	0,0	24,8	33,1	4,4
	0,0	0,0	1,3	32,5	43,8
	3,9	6,1	3,1	0,7	2,1
	k.A.	k.A.	2.539	1.791	23.710
	k.A.	k.A.	3.085 ^{15, 19}	419 ^{14, 16}	23.554
	7.302/7.353	4.972/4.972	4.880/4.773	2.498/2.428	29.516 ⁵ /29.461 ⁵
	58/58	55/55	63/63	63/63	48/44
	90.340/90.800	75.120/75.100	61.500/61.500	27.700/27.400	426.750 ⁵ /427.900 ⁵
	90.570	75.110	61.500	27.550	427.325 ⁵
	direkt/100,00%	direkt/100,00%	direkt/100,00%	direkt/100,00%	direkt/100,00%
	90.570	75.110	61.500	27.550	366.076
				38.600	30.128*
				2.199/5,7	738/0,9
				1.489	19
				710	720
				219	0**
				1.133	738
				5,2	-
				40.799	30.866*
		42,60		58,15	11,20

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016


Italien (€)






Nr.		74	75
Objektname		Le Barche	NH Hotel Orio al Serio
PLZ/Ort		30172 Venezia-Mestre	24050 Orio al Serio (Bergamo)
Straße		Piazza XXVII Ottobre	Via Portico 75
Internetadresse		centrolebarche.it	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 100	H: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	
Grundstücksgröße	in m ²	2.454	7.274
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	01/2002/14,2	03/2008/8,0
Bau-/Umbaujahr		1964/1996/2009	2008
Nutzfläche gesamt	in m ²	12.754	5.237
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	12.754/0	5.237/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Coin Spa	NH Italia Spa
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016/2017	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	8,7	9,5
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	k.A.	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohrertrag	in Tausend	3.061/3.061	988/988
Restnutzungsdauer	in Jahren	41/51	52/52
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	48.370/48.000	12.600/12.500
Mittelwert	in Tausend	48.185	12.550
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00%	direkt/100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	48.185	12.550
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2015/2016	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		


Summe	Österreich (€)		
			
	76	77	78
	Optimum	Town Town BT 7	Town Town BT 6
	1020 Wien	1030 Wien	1030 Wien
	Dresdner Straße 81 – 85/ Traisengasse 1	Erdbergstraße 133/ Thomas-Klestil-Platz 3 towntown.at	Erdbergstraße 135/ Thomas-Klestil-Platz 2 towntown.at
	B: 100	B: 100	B: 100
	3.337	1.184	1.007
	10 / 2000 / 15,5	01 / 2009 / 7,2	01 / 2009 / 7,2
	2000	2009	2009
	17.023	4.624 ¹	4.840
	17.023 / 0	4.624 ¹ / 0	4.840 / 0
	Stadt Wien	Soravia Properties	Generali
	4,9	0,0	0,0
	23,8	0,0	0,0
	6,2	2,6	2,4
	2.121	k.A.	k.A.
	1.998	k.A.	k.A.
	2.400 / 2.400	666 / 666	747 / 747
	54 / 54	63 / 63	63 / 63
	36.800 / 36.100	11.800 / 11.790	13.200 / 13.200
	36.450	11.795	13.200
	direkt / 100,00%	indirekt / 99,90%	indirekt / 99,90%
direkt: 681.541 / ind.: 91.720	36.450	11.783	13.187
		12.618	13.846
		316 / 2,5	335 / 2,4
		0	0
		316	335
direkt: 219 / indirekt: 0		0	0
direkt: 1.871 / indirekt: 0		0	0
		0,0	0,0
		12.934	14.181



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

	Österreich (€)	Summe
		
Nr.	79	
Objektname	Galaxy 21	
PLZ/Ort	1020 Wien	
Straße	Praterstraße 31	
Internetadresse		
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	1.771
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	11/1996/19,4
Bau-/Umbaujahr		2002
Nutzfläche gesamt	in m ²	17.808 ¹
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	17.808 ¹ /0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		Samsung
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	1,4
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016/2017	in %	21,2
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,5
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	3.892
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	4.385 ¹⁹
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohhertrag	in Tausend	4.168/4.385
Restnutzungsdauer	in Jahren	56/56
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	73.000/74.500
Mittelwert	in Tausend	73.750
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	73.750
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	direkt: 110.200/ind.: 24.970
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 2015/2016	in Tausend	direkt: 0/indirekt: 0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	direkt: 0/indirekt: 0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

Portugal (€)			Summe
			
80	81	82	
Montijo Retail Park	Forum Algarve	Armazéns do Chiado	
2870 - 100 Afonsoeiro - Montijo	8000 - 126 Faro	1200 - 094 Lissabon	
Estrada do Pau Queimado	Estrada National 125 km 103	Rua do Carmo 2 / Rua Nova do Almada 114 / Rua do Crucifixo	
	forumalgarve.net	armazensdochiado.com	
E: 100	E: 100	E: 70; H: 25	
	Teileigentum		
34.880	35.415	3.145	
05 / 2009 / 6,9	05 / 2000 / 15,9	12 / 1997 / 18,3	
2009	2001	1999	
19.928	25.849 ¹	12.758 ¹	
19.928 / 0	25.849 ¹ / 0	12.758 ¹ / 0	
-	C & A Modas	FNAC Portugal	
100,0	1,0	8,1	
0	9,8	9,8	
0	2,4	2,9	
0	8.273	k.A.	
0	8.345	k.A.	
990 / 903	8.096 / 8.081	4.909 / 4.821	
43 / 43	45 / 45	53 / 53	
8.200 / 8.300	111.300 / 112.700	76.000 / 73.800	
8.250	112.000	74.900	
indirekt / 100,00%	indirekt / 100,00%	direkt / 100,00%	
8.250	112.000	74.900	direkt: 74.900 / ind.: 120.250
24.256			
905 / 3,7			
0			
905			
89			direkt: 0 / indirekt: 89
275			direkt: 0 / indirekt: 275
3,1			
25.161			


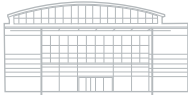

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

	Schweden (SEK)	Summe (SEK)	
			
Nr.	83		
Objektname	Malmö Plaza		
PLZ/Ort	21212 Malmö		
Straße	Pilgatan 1, 9-15 / Fredsgatan 8-14, 19-23		
Internetadresse	entremalmo.se		
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	i.B./E	
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	23.711 ¹	
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	10/2006/9,5	
Bau-/Umbaujahr		2009/2018 ²	
Nutzfläche gesamt	in m ²	40.152 ³	
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	37.526 ³ /2.626	
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		i.B.	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	-	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016/2017	in %	-	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	-	
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	-	
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	-	
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohrertrag	in Tausend	101.134 ⁵ /97.659 ⁵	
Restnutzungsdauer	in Jahren	53/53	
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	1.202.300 ⁵ /1.189.000 ⁵	
Mittelwert	in Tausend	1.195.650 ⁵	
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00%	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	1.195.650	direkt: 1.195.650/indirekt: 0
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	1.670.529	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	50.461/3,0	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	4.800	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	45.661	
abgeschriebene ANK im GJ 2015/2016	in Tausend	5.046	direkt: 5.046/indirekt: 0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	16.820	direkt: 16.820/indirekt: 0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	3,4	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	1.720.990	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Summe (€)	Finnland (€)		Summe
			
	84	85	
	Life Science Center Keilaniemi	Lintulahti	
	2150 Espoo (Helsinki)	500 Helsinki	
	Keilaranta 10 - 16	Lintulahdenkatu 10	
	B: 100	B: 100	
	19.992	3.402	
	06 / 2009 / 6,8	08 / 2010 / 5,6	
	2008	2009	
	31.957 ¹	10.549	
	31.957 ¹ /0	10.549/0	
	CSC Tieteen	Aspo Oyj	
	5,8	5,6	
	8,5	4,2	
	3,1	2,0	
	6.889	k.A.	
	1.680 ²²	k.A.	
	6.916 / 6.817	2.340 / 2.340	
	59 / 59	63 / 63	
	106.900 / 105.200	38.200 / 38.000	
	106.050	38.100	
	indirekt / 100,00%	indirekt / 100,00%	
direkt: 129.333 / indirekt: 0	106.050	38.100	direkt: 0 / indirekt: 144.150
	118.912	39.200	
	4.230 / 3,6	1.151 / 2,9	
	1.890	157	
	2.340	994	
direkt: 546 / indirekt: 0	425 ⁹	115	direkt: 0 / indirekt: 540
direkt: 1.819 / indirekt: 0	1.368 ⁹	499	direkt: 0 / indirekt: 1.867
	3,3	4,4	
	123.142	40.351	
		26,25	


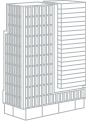


Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN	
IMMOBILIENINFORMATIONEN	
Art der Nutzung/ Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum/ Haltedauer	im Bestand seit/ in Jahren
Bau-/ Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe/ Wohnen	in m ²
VERMIETUNGSINFORMATIONEN	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016/ 2017	in %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2015/ 2016	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/ 2017	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 2015/ 2016	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Tschechien (€)		Summe	Polen (€)
			
86	87		88
Charles Square Center	Metropole Zlčin		Tulipan House
12000 Prag	15521 Prag		02 - 672 Warschau
Karlovo náměstí 10	Řevnická 1		Ulica Domaniewska 50a
	metropole.cz		
B: 60; E: 26	E: 100		B: 100
			Erbbaurecht
4.491	132.072 ¹		11.236
08 / 2007 / 8,6	05 / 2004 / 11,9		06 / 2008 / 7,8
2002	2004		2008
19.955 ¹	55.626		18.490 ¹
19.955 ¹ / 0	55.626 / 0		18.490 ¹ / 0
Commerzbank AG	Electro World		Huawei Polska Sp.
16,2	5,0		11,4
15,6	4,4		1,6
2,3	3,4		2,7
2.178	10.910		3.123
3.270 ^{15, 19}	11.284		2.891
4.133 / 4.080	11.175 / 11.138		3.287 / 3.346
56 / 56	48 / 48		62 / 62
65.600 / 65.500	177.500 / 176.600		49.800 / 49.400
65.550	177.050		49.600
indirekt / 100,00 %	indirekt / 100,00 %		direkt / 100,00 %
65.550	177.050	direkt: 0 / indirekt: 242.600	49.600
	15 ²		
	49 / 328,7		
	0		
	49,3		
	4 ¹⁰	direkt: 0 / indirekt: 4	
	26 ¹⁰	direkt: 0 / indirekt: 26	
	4,7		
	64		
	36,15		

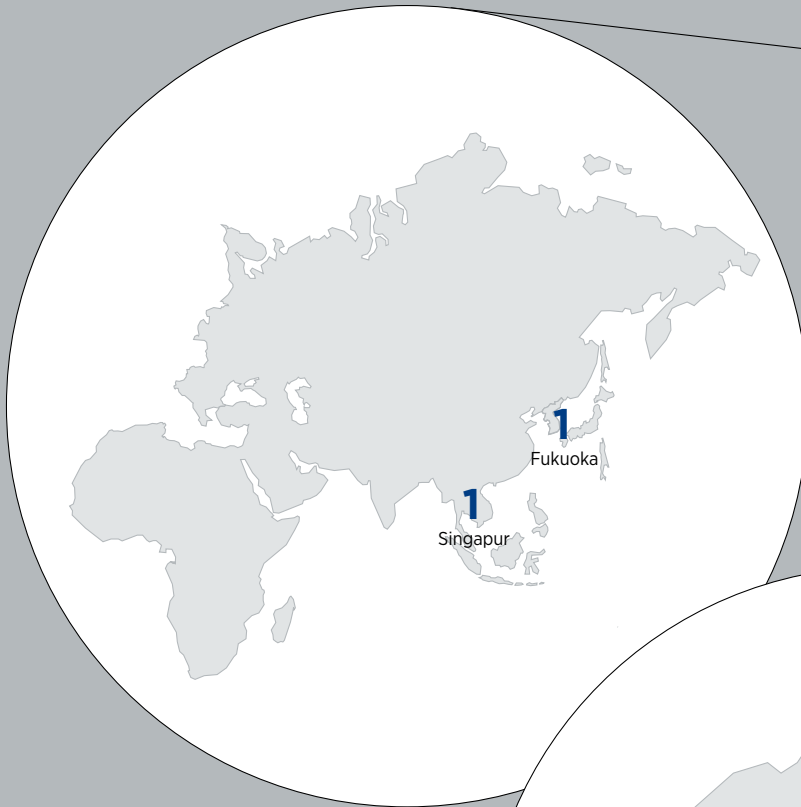
Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN	
IMMOBILIENINFORMATIONEN	
Art der Nutzung/ Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum/ Haltedauer	im Bestand seit/ in Jahren
Bau-/ Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe/ Wohnen	in m ²
VERMIETUNGSINFORMATIONEN	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016/ 2017	in %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2015/ 2016	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/ 2017	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 2015/ 2016	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Polen (€)		Summe	Türkei (€)	Spanien (€)
				
89	90		91	92
Harmony Office Center	J 44		Forum Bornova	Espai Gironés
02 - 593 Warschau	00 - 026 Warschau		35100 Bornova (Izmir)	17190 Salt (Girona)
Zaryna Street 2A	Aleje Jerozolimskie 44		Kazim Dirik Mahallesi 372 Sokak	Cami del Carlins 10
			forumbornova.com	espaigirones.com
B: 100	S: 100		E: 100	E: 100
Erbbaurecht	Erbbaurecht		Teilerbbaurecht	
8.312	3.199		200.000	57.278
05 / 2010 / 5,9	12 / 2014 / 1,3		07 / 2005; 10 / 2006 / 10,9	05 / 2005 / 10,9
2008	1990 / 2018 ²		2006	2005
19.267	28.053 ³		62.071	47.339
19.267 / 0	28.053 ³ / 0		62.071 / 0	47.339 / 0
Bank Millenium S.A.	i. B.		Mapa Mobilya	Hennes & Mauritz S.L
0,0	-		0,3	8,0
0,0	-		49,7	19,5
3,7	-		2,4	3,4
k.A.	-		18.430	9.265
k.A.	-		18.005	9.685
3.737 / 3.737	6.855 ⁵ / 7.046 ⁵		17.728 / 17.727	10.151 / 10.046
62 / 62	70 ⁵ / 70 ⁵		32 / 32	49 / 49
57.400 / 57.000	114.300 ⁵ / 115.800 ⁵		186.450 / 185.400	144.400 / 147.200
57.200	115.050 ⁵		185.925	145.800
direkt / 100,00%	direkt / 100,00%		direkt / 100,00%	direkt / 100,00%
57.200	31.835	direkt: 138.635 / indirekt: 0	185.925	145.800
54.000	18.857			
1.540 / 2,9	2.506 / 13,3			
55	0			
1.485	2.506			
0	251	direkt: 251 / indirekt: 0		
0	2.174	direkt: 2.174 / indirekt: 0		
0,0	8,7			
55.540	21.363			
56,91			34,96	

Immobilienverzeichnis

Überblick Singapur, Japan, Australien

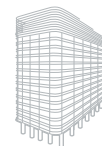




3
Immobilien
...
... verteilt
auf 3 Städte.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

Singapur (SGD)



Nr.		93
Objektname		Robinson Road
PLZ/Ort		68895 Singapur
Straße		71 Robinson Road

Internetadresse

ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN IMMOBILIENINFORMATIONEN

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	2.279
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	09 / 2008 / 7,5
Bau- / Umbaujahr		2009
Nutzfläche gesamt	in m ²	22.322
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m ²	22.322 / 0

VERMIETUNGSINFORMATIONEN


Hauptmieter		Visa Worldwide
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	1,3
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	21,4
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,1
Mieteinnahmen im GJ 2015 / 2016	in Tausend	28.975
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	25.956 ¹⁶

GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	30.492 / 30.834
Restnutzungsdauer	in Jahren	63 / 63
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	642.400 / 641.500
Mittelwert	in Tausend	641.950

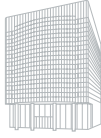
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE INVESTMENTINFORMATIONEN

Investitionsart / Beteiligungsquote		indirekt / 100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	641.950
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	743.750
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	45.745 / 6,2
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	45.745
abgeschriebene ANK im GJ 2015 / 2016	in Tausend	4.557 ¹¹
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	11.279 ¹¹
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	2,5
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	789.495
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

Summe (SGD)	Summe (€)	Japan (JPY)	Summe (JPY)	Summe (€)
				
		94		
		Commercial Mall Hakata		
		Fukuoka		
		Tokoji-cho 2-26		
		E: 100		
		10.688		
		11 / 2007 / 8,4		
		2005		
		9.753		
		9.753 / 0		
		Culture		
		21,4		
		46,8		
		2,2		
		348.884		
		403.793 ^{15, 19}		
		436.576 / 449.072		
		49 / 49		
		6.177.000 / 6.030.000		
		6.103.500		
		indirekt / 100,00%		
direkt: 0 / indirekt: 641.950	direkt: 0 / indirekt: 420.042	6.103.500	direkt: 0 / indirekt: 6.103.500	direkt: 0 / indirekt: 48.083
direkt: 0 / indirekt: 4.557	direkt: 0 / indirekt: 2.982		direkt: 0 / indirekt: 0	direkt: 0 / indirekt: 0
direkt: 0 / indirekt: 11.279	direkt: 0 / indirekt: 7.380		direkt: 0 / indirekt: 0	direkt: 0 / indirekt: 0

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN	
IMMOBILIENINFORMATIONEN	
Art der Nutzung/ Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum/ Haltedauer	im Bestand seit/ in Jahren
Bau-/ Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe/ Wohnen	in m ²
VERMIETUNGSINFORMATIONEN	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016/ 2017	in %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2015/ 2016	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/ 2017	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 2015/ 2016	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Australien (AUD)	Summe (AUD)	Summe (€)
		
95		
110 Goulburn Street		
NSW 2000 Sydney		
110 Goulburn Street		
B: 100		
2.168		
03 / 2016 / 0,1		
1992		
14.447		
14.447 / 0		
Commonwealth of Australia		
0,0		
0,1		
5,1		
k.A.		
k.A.		
10.297 / 10.285		
35 / 40		
149.000 / 149.300		
149.150		
indirekt / 99,99%		
148.485	direkt: 0 / indirekt: 148.485	direkt: 0 / indirekt: 100.798
148.500		
12.154 / 8,2		
8.391		
3.763		
20 ¹²	direkt: 0 / indirekt: 20	direkt: 0 / indirekt: 14
12.134 ¹²	direkt: 0 / indirekt: 12.134	direkt: 0 / indirekt: 8.237
10,0		
160.654		
60,00		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 97.

Immobilienverzeichnis

Überblick USA

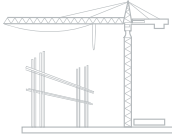





2
Immobilien
...
... verteilt
auf 2 Städte.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2016

Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN	
IMMOBILIENINFORMATIONEN	
Art der Nutzung/ Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum/ Haltedauer	im Bestand seit/ in Jahren
Bau-/ Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe/ Wohnen	in m ²
VERMIETUNGSINFORMATIONEN	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016/ 2017	in %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2015/ 2016	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/ 2017	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 2015/ 2016	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

USA (USD)		Summe (USD)	Summe (€)	
				
96	97			B Bürogebäude E Einzelhandelsgebäude
800 Lincoln Road	Atlas Plaza			H Hotelgebäude L Logistikgebäude
Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137			U unbebautes Grundstück S sonstige Nutzung
800 & 810 Lincoln Road	130 NE 40th Street			
				1 Neuvermessung 2 geplante Fertigstellung 3 Fläche laut Planung 4 Zukauf 5 Projektschätzung 6 Umstrukturierung der Immobilie, Übergang in eine Objektgesellschaft 7 Wirtschaftliche Beteiligung 100% 8 Auf Ebene der Immobilien-gesellschaft 9 269 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 873 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft 10 4 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 26 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft 11 3.201 TSGD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 8.002 TSGD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft 12 0 TAUD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 9.732 TAUD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft 13 105 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2001 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft 14 Leerstandserhöhung 15 Leerstandsabbau 16 Gewährung der mietfreien Zeit 17 Mietreduzierung 18 Mieterhöhung 19 Reduzierung der mietfreien Zeit 20 Übergang in Projektstatus 21 Verkauf, Kaufvertrag unterzeichnet 22 Geplanter Verkauf * Aktueller Kaufpreis-Zahlungsstand bzw. Anschaffungsnebenkostenstand der Objekterweiterung ** Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten beginnt mit Fertigstellung der Objekterweiterung
i.B. / E	E: 100			
1.394	1.828			
10 / 2014 / 1,5	07 / 2015 / 0,7			
1935 / 2017 ²	1969 / 2015			
3.428 ³	2.045			
3.428 ³ / 0	2.045 / 0			
i.B.	Luxury Swiss, LLC			
-	48,5			
-	12,7			
-	3,3			
-	539			
-	822			
7.077 ⁵ / 6.403 ⁵	4.746 / 4.425			
50 ⁵ / 50 ⁵	39 / 39			
123.300 ⁵ / 116.500 ⁵	70.900 / 70.600			
119.900 ⁵	70.750			
indirekt / 100,00%	indirekt / 100,00% ⁷			
88.200	70.750	direkt: 0 / indirekt: 158.950	direkt: 0 / indirekt: 140.353	
88.200	65.000			
2005 / 2,3	1.709 / 2,6			
1.590	318			
415	1.391			
401	105 ¹³	direkt: 0 / indirekt: 506	direkt: 0 / indirekt: 447	Währungsumrechnungskurse zum 30.03.2016
1.403	2.613 ¹³	direkt: 0 / indirekt: 4.016	direkt: 0 / indirekt: 3.546	Kurs: 1 € = 0,78465 GBP Kurs: 1 € = 9,24475 SEK Kurs: 1 € = 126,93630 JPY Kurs: 1 € = 1,52830 SGD Kurs: 1 € = 1,13250 USD Kurs: 1 € = 1,47310 AUD
3,5	10,0			
90.205	66.709			
75,06	82,69			

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)

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

Restlaufzeit der Mietverträge

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

Mieteinnahmen im GJ 2015 / 2016

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

Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017

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

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

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

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

Gutachterinformationen

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

Bewertungsmiete/Rohertrag

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

Restnutzungsdauer

Vom Bewerter festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag der letzten Bewertung.

Verkehrswert

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

Mittelwert

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

Kaufpreis

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

Anschaffungsnebenkosten

Absoluter Betrag der Anschaffungsnebenkosten im Sinne des § 248 Absatz 2 Kapitalanlagegesetzbuch 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: $(\text{Fremdfinanzierungsmittel} / \text{Mittelwert der Immobilienanlagen}) \times 100$.

k. A.

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

Stellplätze

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

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2016

Deutschland (€)






Nr.	17	18
Objektname	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt
PLZ/Ort	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt
Straße	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Stadtgalerie Schweinfurt KG Heegbarg 30 22391 Hamburg
Gesellschaftskapital	16.500.000	169.100.000
Beteiligungsquote	in % 99,99%	75,00%
Gesellschafterdarlehen	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	11/2002	08/2007
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/Immobilie	in Tausend 66/-	817/-

Niederlande (€)








Nr.	54	-
Objektname	Twin Towers	-
PLZ/Ort	1077 ZZ Amsterdam	-
Straße	Strawinskylaan 2001-2041 / 2501-2631	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Twin Towers LP C.V. Strawinskylaan 2511 1077 ZZ Amsterdam	CRI Twin Towers B.V. ³ Strawinskylaan 2511 1077 ZZ Amsterdam
Gesellschaftskapital	35.600.000	160.601
Beteiligungsquote	in % 99,90%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	49.970.000	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	09/2015	09/2015
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/Immobilie	in Tausend -/58	-/-

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



			Frankreich (€)	Großbritannien (GBP)
				
	19	-	28	45
	Theresien Center	-	Cap Sud	Victoria Square Centre
	94315 Straubing	-	92120 Montrouge	Belfast BT1 4QG
	Oberer-Thor-Platz 3	-	162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy	Victoria Square 1, 18 - 20
	Theresien-Center GmbH & Co. KG Helfmann-Park 5 65760 Eschborn	Theresiencenter Dienstleistungs- gesellschaft mbH ¹ Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Grundstücks- entwicklungs- GmbH & Co. KG ² Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Commerz Real Cap Sud S.A.S. 21 rue Balzac 75008 Paris
	4.000.200	25.000	100.000	CGI Victoria Square Partnership 36 - 40 Victoria Square Belfast
	99,90%	100,00%	98,00%	110.753.146
	-	-	-	100,00%
	06 / 2009	09 / 2009	06 / 2015	27.000.000
	534 / -	- / -	253 / -	06 / 2008
				06 / 2004
				- / -


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






² Zugehörige Immobilie zum Stichtag 31.03.2016 schwebendes Geschäft; weiterführende Informationen auf Seite 40f.

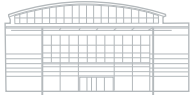


Belgien (€)	Luxemburg (€)			Italien (€)
				
63	64	65	66	67
City Atrium	Président A	Président B	Président C	Fastweb
1210 Brüssel	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	20126 Mailand
Rue du Progrès 50 / 56	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	Viale Fulvio Testi 280
Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, box 204 1000 Brüssel	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
4.957.871	31.000	2.630.970	31.000	10.000
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
50.000.000	-	-	-	20.300.000
12 / 2002	05 / 2007	05 / 2007	05 / 2007	07 / 2007
- / -	- / -	- / -	- / -	- / -

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2016

	Italien (€)	Österreich (€)
		
Nr.	68	77
Objektname	Torre Alfa	Town Town BT 7
PLZ/Ort	20097 Mailand (San Donato)	1030 Wien
Straße	Via dell'Unione Europea 6	Erdbergstraße 133/ Thomas-Klestil-Platz 3
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
Gesellschaftskapital	10.000	70.000
Beteiligungsquote	in % 100,00%	99,90%
Gesellschafterdarlehen	24.000.000	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	11/2007	01/2009
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/Immobilie	in Tausend -/-	-/-

	Tschechien (CZK)	Tschechien (€)
		
Nr.	86	
Objektname	Charles Square Center	
PLZ/Ort	12000 Prag	
Straße	Karlovo náměstí 10	
Firma und Sitz der Gesellschaft	Charles Square Center s.r.o. Karlovo náměstí 10 Prag 2, PSČ 120 00	
Gesellschaftskapital	220.000	
Beteiligungsquote	in % 100,00%	
Gesellschafterdarlehen		31.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	08/2007	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/Immobilie	in Tausend -/-	

Portugal (€)			Finnland (€)	
				
78	80	81	84	85
Town Town BT 6	Montijo Retail Park	Forum Algarve	Life Science Center Keilaniemi	Lintulahti
1030 Wien	2870-100 Afonsoeiro-Montijo	8000-126 Faro	2150 Espoo (Helsinki)	500 Helsinki
Erdbergstraße 135/ Thomas-Klestil-Platz 2	Estrada do Pau Queimado	Estrada Nacional 125 km 103	Keilaranta 10-16	Lintulahdenkatu 10
CR Erdberg Zwei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A/25 1060 Wien	CR - Montijo Retail Park S.A. Avenida da Liberdade 224 1250-148 Lissabon	Forum Algarve, Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. II & Comandita Avenida da Liberdade 224 1250-148 Lissabon	Life Science Center Keilaniemi Oy c/o Newsec Asset Management Oy PO Box 52 00101 Helsinki	Kiint. Oy Lintulahdenvuori c/o Newsec Asset Management Oy PO Box 52 00101 Helsinki
70.000	100.000	45.000.000	2.500	2.523
99,90%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
-	3.500.000	-	51.000.000	18.350.000
01/2009	05/2009	05/2000	06/2009	08/2010
-/-	275/-	-/-	495/873	499/-

Tschechien(CZK)	Singapur (SGD)	Japan (€)	Japan (€)	Japan (JPY)
				
87	93	-	94	
Metropole Zlicín	Robinson Road	-	Commercial Mall Hakata	
15521 Prag	68895 Singapur	-	Fukuoka	
Řevnická 1	71 Robinson Road	-	Tokoji-cho 2-26	
CGI Metropole s.r.o. Řevnická 1/č.p. 121 Prag 5, PSC 155 21	CR-71 Robinson Road Singapore Private Limited 80 Robinson Road #02-00 068898 Singapur	CR-Kamiyacho GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Commercial Mall Hakata GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	
100.000	459.000.000	10.000	46.300.000	
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
-	313.250.000	-	-	2.498.804.000
05/2004	09/2008	09/2008	11/2007	
5/710	3.277/8.002	-/-	-/-	

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2016

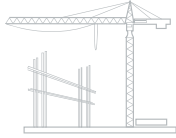
Australien (AUD)



Nr.		-	95
Objektname		-	110 Goulburn Street
PLZ/Ort		-	NSW 2000 Sydney
Straße		-	110 Goulburn Street
Firma und Sitz der Gesellschaft		Commerz Real Australian Management Company Pty Limited ⁴ Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney, NSW 2000	Commerz Real Australian Real Estate Trust Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney, NSW 2000
Gesellschaftskapital		100.000	74.000.001
Beteiligungsquote	in %	100,00%	99,99%
Gesellschafterdarlehen		-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum		06 / 2014	09 / 2015
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung / Immobilie	in Tausend	- / -	2.402 / 9.732

⁴ Übernimmt die Treuhandverwaltung der Commerz Real Australian Real Estate Trust

USA (USD)



	96	97	-	-	-
	800 Lincoln Road	Atlas Plaza	-	-	-
	Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137	-	-	-
	800 & 810 Lincoln Road	130 NE 40th Street	-	-	-
	South Beach Tristar 800 LLC c/o DLA Piper LLP (US), 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor 10020 New York	Palm Beach Holdings 3940 LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas 27th Floor 10020 New York	CR Palm Beach LLC ⁵ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas 27th Floor 10020 New York	CR US Invest LLC ⁶ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas 27th Floor 10020 New York	CRI 11 Howard Street LLC ⁷ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas 27th Floor 10020 New York
	8.830.000	5.847.660	6.000.000	80.000	-
	100,00%	100,00%	99,00%	100,00%	100,00%
	-	-	-	-	-
	10 / 2014	12 / 2014	02 / 2015	02 / 2015	11 / 2015
	1.403 / -	- / -	612 / 2.001	- / -	- / -

⁵ Zu 100% an der Palm Beach Holdings 3940 LLC beteiligt

⁶ Zu 1% an der CR Palm Beach LLC beteiligt

⁷ Zugehörige Immobilie zum Stichtag 31.03.2016 schwebendes Geschäft

106

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

108	Renditen und Bewertung
116	Liquiditätsmanagement
118	Währungsmanagement
126	Finanzierungsmanagement
129	Risikobericht
135	Anlegerstruktur
136	Entwicklung des Fondsvermögens
137	Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
138	Vermögensübersicht
144	Vermögensaufstellung
166	Erläuterungen zur Vermögensübersicht/ Vermögensaufstellung
168	Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
178	Ertrags- und Aufwandsrechnung
200	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
204	Ausschüttung
206	Anhang
211	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren
217	Vermerk des Abschlussprüfers
218	Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber
244	Bescheinigung

Renditen und Bewertung

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2015/2016

vollkonsolidierter Ansatz (Direkt-Investments und Beteiligungen)	D	GB	NL	F	A	P	I	E	S
I. IMMOBILIEN									
Bruttoertrag	5,5	6,9	7,2	6,1	5,7	6,1	7,4	7,2	2,9
Bewirtschaftungsaufwand	-1,8	-1,7	-2,1	-2,2	-1,5	-1,0	-1,8	-1,7	-4,1
Nettoertrag	3,7	5,2	5,1	4,0	4,2	5,1	5,6	5,5	-1,1
Wertänderung ³	0,1	3,4	-2,2	-1,0	1,9	-1,3	-2,4	3,4	-15,2
Immobilienresultat	3,8	8,6	2,9	2,9	6,0	3,8	3,3	9,0	-16,3
Ausländische Ertragsteuern	0,0	-0,6	-0,5	-2,0	0,0	-1,0	-1,0	-1,2	0,0
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	-0,5	3,3	0,0	-0,2	-0,1	0,0	1,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,8	8,0	1,8	4,3	6,0	2,6	2,2	7,7	-15,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand	3,8	9,7	1,7	4,3	6,0	2,6	2,2	7,7	-15,1
Währungsänderung	0,0	-0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
GESAMTERGEBNIS IMMOBILIEN EIGENKAPITAL	3,8	8,8	1,7	4,3	6,0	2,6	2,2	7,7	-15,0
II. LIQUIDITÄT⁴									
III. ERGEBNIS GESAMTER FONDS VOR FONDSKOSTEN									
ERGEBNIS GESAMTER FONDS NACH FONDSKOSTEN (BVI-METHODE)									
KAPITALINFORMATIONEN (DURCHSCHNITTSZAHLEN) ²									
Immobilien	1.940	2.434	639	2.003	134	194	727	133	190
Kreditvolumen	0	761	91	238	0	0	72	0	0
Liquidität									
Fondsvolumen									

Stand: 31. März 2016

											in % ¹
LU	FI	TR	J	SGP	PL	CZ	USA	AUS	B	Gesamt	
5,4	6,6	12,0	4,9	6,2	6,7	5,8	0,8	0,0	5,7	6,3	
-2,4	-2,0	-2,0	-5,8	-2,5	-3,3	-2,0	-0,9	-1,3	-0,2	-2,0	
3,0	4,6	9,9	-1,0	3,6	3,4	3,8	-0,1	-1,3	5,5	4,4	
2,3	-1,2	0,3	-4,7	-3,1	-1,2	5,0	2,1	0,0	0,0	0,0	
5,3	3,4	10,2	-5,7	0,6	2,2	8,8	2,0	-1,3	5,5	4,4	
-0,3	0,0	-2,0	-0,1	-0,3	-0,3	-0,6	0,0	0,0	-1,2	-0,8	
-0,2	0,0	-1,2	0,0	0,0	-0,7	-1,3	0,0	0,0	0,0	0,6	
4,7	3,4	7,0	-5,8	0,3	1,2	6,9	2,0	-1,3	4,4	4,2	
4,7	4,0	11,1	-5,8	-0,6	0,1	9,1	0,2	-3,3	5,6	4,3	
0,0	0,0	-0,4	0,1	-1,6	-0,4	0,0	-16,3	23,2	0,0	-0,3	
4,7	4,0	10,7	-5,7	-2,2	-0,2	9,1	-16,2	19,8	5,6	4,1	
											0,3
											3,5
											2,5
											in Mio. €
222	148	155	54	589	140	237	107	8	185	10.237	
0	42	65	0	121	50	64	105	5	57	1.671	
											1.632
											10.198

2,5% p.a.

Performance *hausInvest*
per 31. März 2016

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2015 – 31. März 2016) berechnet.

³ Inkl. Verkaufsgewinnen/-verlusten.

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

Immobilienportfolio (gesamt)

Deutschland (D)

Das deutsche Immobilienportfolio konnte im Geschäftsjahr 2015/2016 mit einer Gesamtrendite vor Fondskosten in Höhe von 3,8 Prozent ein sehr gutes Ergebnis, leicht unterhalb des gesamten Durchschnitts von 4,1 Prozent erwirtschaften. Mit dem Ankauf eines Bauprojektes in Hamburg, dem Burstah Ensemble, wurde der Grundstein für die Verjüngung des Immobilienbestandes gelegt. Des Weiteren konnte mit dem Verkauf der Immobilie Wilmersdorfer Straße in Berlin, dem Verkauf eines Bürogebäudes in Eschborn sowie dem Portfolioverkauf der Logistikimmobilien in Kelsterbach, Langenhagen und Frankfurt am Main der Marktzyklus genutzt werden um sich erfolgreich von den Immobilien zu trennen. Das stabile Ergebnis wird auch für das Geschäftsjahr 2016/2017 erwartet. Das Portfolio in Deutschland soll zukünftig wieder stärker ausgebaut werden.

Großbritannien (GB)

Gemessen am Immobilienvolumen ist Großbritannien das Land mit der größten Allokation und erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2015/2016 mit 8,8 Prozent Gesamtergebnis vor Fondskosten ein weit überdurchschnittliches Ergebnis. Diese positive Entwicklung ist zum einen auf die weitere Steigerung des Mietniveaus im Shopping-Center Westfield London als auch auf die allgemein sehr positive Entwicklung der Renditeniveaus zurückzuführen.*

Für das kommende Geschäftsjahr wird weiterhin ein sehr positives, jedoch leicht schwächeres Gesamtergebnis erwartet.



Wie entwickeln wir mit Westfield London das Shopping-Center der Zukunft weiter? Eine Reportage aus London:

jahresbericht2016.
hausinvest.de/
journal/phase-2

Niederlande (NL)

Die Immobilien in Holland erwirtschafteten ein unterdurchschnittliches Gesamtergebnis vor Fondskosten in Höhe von 1,7 Prozent. Für das kommende Geschäftsjahr ist mit der Veräußerung von einzelnen Immobilien zu rechnen, so dass die konsequente Umsetzung der Konsolidierungsstrategie weiter umgesetzt wird. In Summe konnte sich der Büromarkt in Amsterdam stabilisieren, wogegen andere Teilmärkte wie Utrecht oder Amstelveen weiterhin als herausfordernd bezeichnet werden können. Die Erwartungshaltung beim Gesamtergebnis ist weiterhin als unterdurchschnittlich anzusehen.

Frankreich (F)

Gemessen am Gesamtergebnis vor Fondskosten erwirtschaftete das französische Portfolio mit einer Rendite von 4,3 Prozent ein leicht überdurchschnittliches Ergebnis, das durch vielfältige Transaktionen und Sondereffekte bestimmt wurde. Mit dem Verkauf der Anteile am französischen REIT CeGeReal S.A. konnte das Kapitel eines börsennotierten REITs in Frankreich erfolgreich beendet werden. Des Weiteren erfolgte mit dem Verkauf der Objekte Colonnadia und Parc des Reflets in Roissy-en-France sowie Portes de France in Saint-Denis

die konsequente Umsetzung der Bereinigung schwächerer Immobilienlagen. Das französische Portfolio wird sich mittelfristig auf die besten Lagen konzentrieren; diese Strategie hat bereits vor zwei Jahren mit dem Verkauf von peripheren Lagen begonnen. Neben den Asset-Management-Aufgaben des Immobilienportfolios konnte ein reduzierter Steuerstatus für die Immobilien in Frankreich erzielt werden. Dies führt im Ergebnis zu einer stark reduzierten Steuerlast, sowohl für die Vergangenheit als auch die Zukunft. Mit dem Status konnten Teile der Steuerrückstellungen aufgelöst werden. Dies führte zu einem positiven Sondereffekt im Ergebnis. Es wird für das nächste Geschäftsjahr ein schwächeres Ergebnis erwartet.

Österreich (A)

Das relativ kleine Portfolio in Österreich erwirtschaftete mit 6,0 Prozent Gesamtergebnis vor Fondskosten ein sehr positives Ergebnis und stellte im Geschäftsjahr 2015/2016 einen positiven Anker dar. Österreich wird auch im laufenden Geschäftsjahr positiv zum Ergebnis beitragen.

Portugal (P)

Das Gesamtergebnis der Objekte in Portugal ist mit 2,6 Prozent vor Fondskosten als relativ schwach zu bezeichnen. Im Wesentlichen lag dies an negativen Verkehrswertänderungen im Bestand. Die Shopping-Center konnten, verglichen mit dem Gesamtmarkt, dem negativen Trend dennoch positiv entgegenstehen. Das niedrigere Niveau im Gesamtergebnis wird auch für das laufende Geschäftsjahr erwartet.

Italien (I)

Im italienischen Portfolio zeichnet sich mit 2,2 Prozent Gesamtergebnis vor Fondskosten ein gemischtes Bild. Das Shopping-Center Orio in Bergamo kann weiterhin sehr positive Ergebnisse erzielen, während die gestiegenen Leerstände im Bürosektor das Ergebnis negativ beeinflusst haben. Vor diesem Hintergrund wurde auch die finale Erweiterung des Shopping-Centers vorangetrieben, so dass die Erfolgsgeschichte weitergeschrieben werden kann. Perspektivisch wird es zu einer Bereinigung des Büroimmobilienbestandes in Italien kommen. Für das nächste Geschäftsjahr wird eine weiterhin schwache Ergebnisentwicklung im Bürosektor erwartet.

Spanien (E)

Die in Spanien gelegene Immobilie in Girona erwirtschaftete mit 7,7 Prozent Gesamtergebnis vor Fondskosten eine weit überdurchschnittliche Rendite. Diese Entwicklung ist den positiven Erfolgen im Asset-Management sowie der allgemeinen Markterholung zu verdanken. Auch für das laufende Geschäftsjahr wird ein leicht schwächeres, aber dennoch positives Ergebnis erwartet.

Schweden (S)

Das schwedische Portfolio bestand zu Beginn des Geschäftsjahres noch aus zwei Immobilien. Mit dem erfolgreichen Verkauf des Büroobjektes in Solna ging jedoch auch die weitere Abwertung des Shopping-Centers Malmö Plaza einher. Die negativen Effekte in der Umstrukturierung des Centers waren erheblich und führten in Summe zu einem negativen Ergebnis in Schweden in Höhe von -15,0 Prozent vor Fondskosten. Die weitere Entwicklung der Umstrukturierung des Centers ist in vollem Gange, wird aber noch einen Zeitraum von mindestens drei Jahren umfassen. Der wirtschaftliche Ausblick für das laufende Geschäftsjahr kann als negativ angesehen werden.

Luxemburg (LU)

Mit den Immobilien in Luxemburg konnte aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung ein leicht überdurchschnittliches Ergebnis in Höhe von 4,7 Prozent vor Fondskosten erwirtschaftet werden. In Summe wird hier eine weitere stabile Entwicklung erwartet.

Finnland (FI)

Die zwei Objekte im finnischen Portfolio konnten mit einem Gesamtergebnis in Höhe von 4,0 Prozent vor Fondskosten ein leicht unterdurchschnittliches, aber dennoch gutes Ergebnis erzielen. Ein strategischer Abbau des Portfolios ist wahrscheinlich und erfolgt sukzessiv mit der Verlängerung von Bestandsverträgen. Der Ausblick auf die Ergebniserwartung kann als verhalten positiv bezeichnet werden.

Türkei (TR)

Das Shopping-Center in Izmir hat trotz des gestiegenen EUR/TRY-Wechselkurses weiterhin ein exzellentes Ergebnis in Höhe von 10,7 Prozent vor Fondskosten erwirtschaftet. Die positive Entwicklung und konsequent positive Umsetzung der Asset-Management-Aufgaben wird auch weiterhin zu einem positiven Ergebnis des Centers führen.

Japan (JP)

Das japanische Objekt in Fukuoka konnte mit einem Ergebnisbeitrag in Höhe von -5,7 Prozent vor Fondskosten nicht überzeugen. Der noch nicht erfolgte Abbau des Leerstands im Shopping-Center führte auch zu weiteren Verlusten in der Bewertung. Es wird eine Stabilisierung des Centers im laufenden Geschäftsjahr angestrebt, so dass ein Verkauf der Immobilie in den nächsten ein bis zwei Jahren als sehr wahrscheinlich anzusehen ist.

Singapur (SGP)

Mit dem Verkauf des 50-prozentigen Anteils im Objekt Shenton Way wurde der Bestand auf die Immobilie Robinson Road reduziert. Der strategische Verkauf war notwendig, da die langfristigen Ziele des Objekts Shenton Way nicht umgesetzt werden konnten. In Summe führten die negative Entwicklung der Verkehrswerte sowie die gestiegenen Absicherungskosten der Währung zu einem Gesamtergebnis in Höhe von -2,2 Prozent vor Fondskosten.

Polen (PL)

Ähnlich wie Italien konnte das Büroportfolio in Polen im Geschäftsjahr 2015/2016 wirtschaftlich nicht überzeugen. Mit einem Gesamtergebnis in Höhe von -0,2 Prozent erwirtschaftete das Portfolio einen unterdurchschnittlichen, negativen Ergebnisbeitrag. Dieser ist im Wesentlichen der schwierigen Entwicklung des Verkehrswertes, insbesondere im Objekt Tulipan, geschuldet. Die weitere Entwicklung an diesem Standort ist als sehr schwierig anzusehen, da ein Angebotsüberhang an Büroflächen besteht.

Tschechien (CZ)

Das mit jeweils einem Büro- und einem Shopping-Center versehene Portfolio in Tschechien erwirtschaftete aufgrund der positiven Entwicklung im Shopping-Center Metropole Zlín ein deutlich positives Ergebnis in Höhe von 9,1 Prozent vor Fondskosten. Diese positive Entwicklung wird im aktuellen Geschäftsjahr abflachen, das Gesamtergebnis wird sich dennoch positiv darstellen.

USA (US)

Mit dem Ankauf einer weiteren Immobilie, dem Atlas Plaza in Miami, wurde das Gesamtportfolio in den USA ausgebaut. Gemessen am Gesamtertrag erwirtschaftete das Portfolio eine sehr negative Verzinsung in Höhe von -16,2 Prozent. Dieses Ergebnis ist auf den unterjährigen Ankauf eines Objektes und die damit verbundenen Kosten für die Devisentermingeschäfte verbunden. Dieser Effekt gleicht sich im nächsten Geschäftsjahr aus.

Australien (AUS)

Mit dem Ankauf des Büroobjektes in Australien konnte der Ausbau des Portfolios auf einen weiteren Kontinent umgesetzt werden. Das Ziel einer Mietvertragsverlängerung mit dem Mieter wird derzeit umgesetzt, so dass in Summe mit einem positiven Ergebnis seitens des Asset-Managements zu rechnen ist. Der positive Effekt aus der Währungsabsicherung kommt ebenfalls aufgrund des unterjährigen Ankaufs zustande und gleicht sich im nächsten „vollen“ Geschäftsjahr wieder aus.

Belgien (B)

Das belgische Portfolio bzw. die Immobilie, erwirtschaftete mit 5,6 Prozent vor Fondskosten ein überdurchschnittliches und sehr solides Ergebnis. Die stabile Entwicklung sollte in den nächsten Jahren fortgesetzt werden.

Informationen zu Wertänderungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015/2016 konnte in Summe ein positives Bewertungsergebnis der Bestandsimmobilien in Höhe von ca. 59 Millionen Euro erzielt werden. Dieses setzt sich aus positiven Wertänderungen der Gutachten in Höhe von ca. 289 Millionen Euro sowie negativen Wertänderungen in Höhe von ca. -230 Millionen Euro zusammen. Alle Bewertungseffekte, inkl. der Wertänderungen aus Capital Gain Tax, summieren sich auf ca. -5,6 Millionen Euro.

Das deutsche Immobilienportfolio war durch zwei wesentliche negative Faktoren in der Junghofstraße in Frankfurt getrieben. Die negative Wertänderung in Höhe von ca. -30 Millionen Euro für die beiden Objekte trübte das ansonsten sehr positive Bild der deutschen Immobilien.

Großbritannien erwirtschaftete mit einem positiven Ertrag von ca. 94 Millionen Euro den größten Beitrag zum Gesamtergebnis im Fonds. Getrieben war diese Entwicklung sowohl vom Shopping-Center Westfield London als auch allen Büroobjekten im Bestand.

In den Niederlanden wurde ein Wert von ca. -18,8 Millionen Euro über fast alle Immobilien abgeschrieben, positive Wertänderungen wurden im Gegenzug im Objekt Twin Towers an der Südachse erwirtschaftet.

Mit den französischen Immobilien erwirtschaftete der Fonds in Summe ein positives Ergebnis von ca. 3 Millionen Euro, wobei die größte Einzelabwertung mit ca. -70 Millionen Euro das Objekt Perisud in Paris betraf. Mit dem Auszug des Hauptmieters und den geplanten Umbauarbeiten war diese Abwertung notwendig. Das Objekt wird auch zukünftig keinen positiven Beitrag leisten. Positive Wertänderungen konnten in allen im CBD gelegenen Immobilien sowie den zwei im April 2016 verkauften Objekten Eurosquare II und Avenue Charles de Gaulle erwirtschaftet werden. Eine wesentliche Stütze der Wertänderungen war auch die Auflösung von Capital Gains Tax aufgrund des geänderten steuerreduzierten Status in Frankreich. Hier konnte ein Sondereffekt von ca. 66 Millionen Euro erzielt werden.

Das italienische Portfolio war durch die negative Entwicklung, zurückzuführen vor allem auf den Teilauszug von IBM im Le Quattro Porte und den Auszug von Eni in Torre Alfa, getrieben. In Summe konnte Italien mit -17 Millionen Euro Bewertungsergebnis nicht überzeugen.

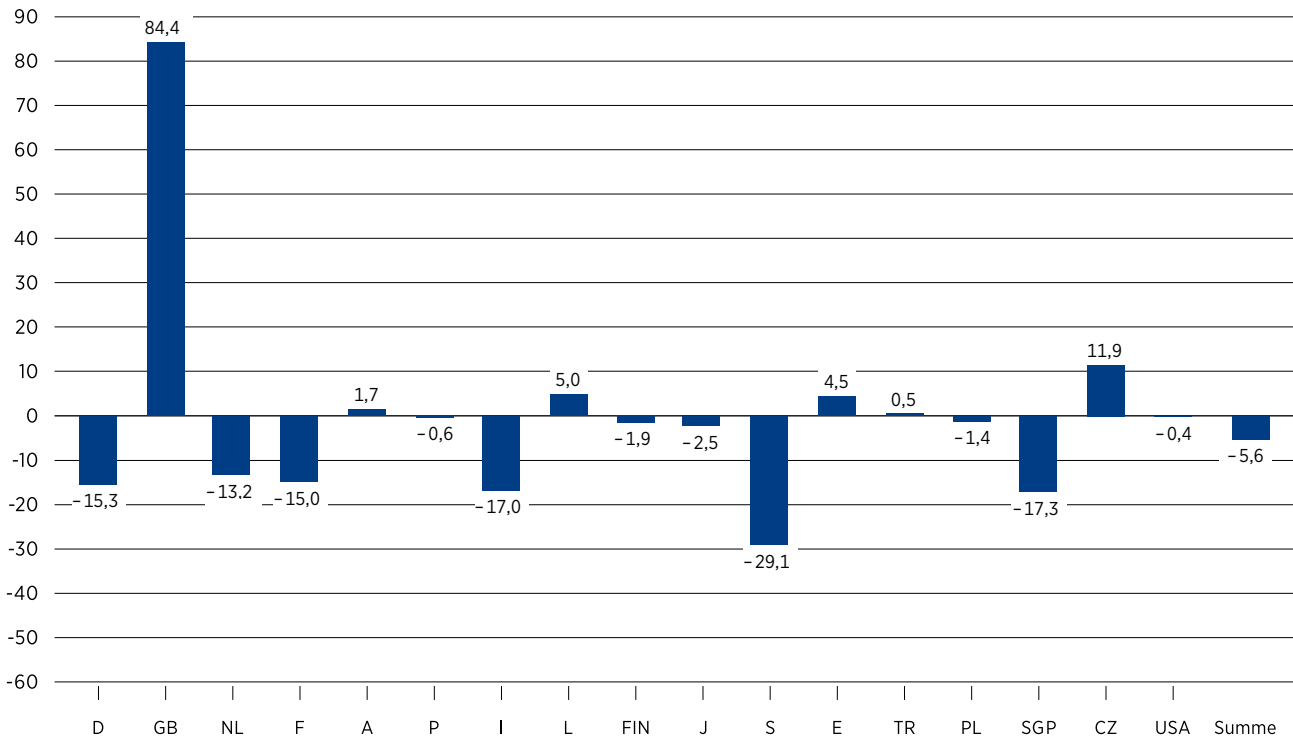
Das schwedische Shopping-Center Malmö Plaza konnte mit einem negativen Beitrag von ca. -16 Millionen Euro nicht überzeugen. Die negative Entwicklung dieses Objektes wird anhalten.

Die positive Wertänderung in Tschechien war durch die Aufwertung des Shopping-Centers Metropole Zlčin getrieben.

Das Bewertungsergebnis in Singapur war durch die negative Bewertung des Objektes Shenton Way getrieben. Das Objekt wurde im Geschäftsjahr an den Joint-Venture-Partner veräußert.

WERTÄNDERUNGEN IM BERICHTSZEITRAUM (JE LAND)

in Mio. €



Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement beinhaltet die Steuerung von Mittelbewegungen sowie die ertragsorientierte Anlage der Überschussliquidität zur Steigerung der Gesamtperformance. *hausInvest* hält grundsätzlich einen über die Mindestliquidität von 5 Prozent hinausgehenden langfristigen und strategischen Anteil im Bereich von 15 Prozent des Fondsvermögens an liquiden Mitteln vor. Dies dient zur Deckung des Kapitalbedarfs, der Bedienung von Anteilsscheinrücknahmen und zur Ausnutzung günstiger Investitionsmöglichkeiten.

Strategie

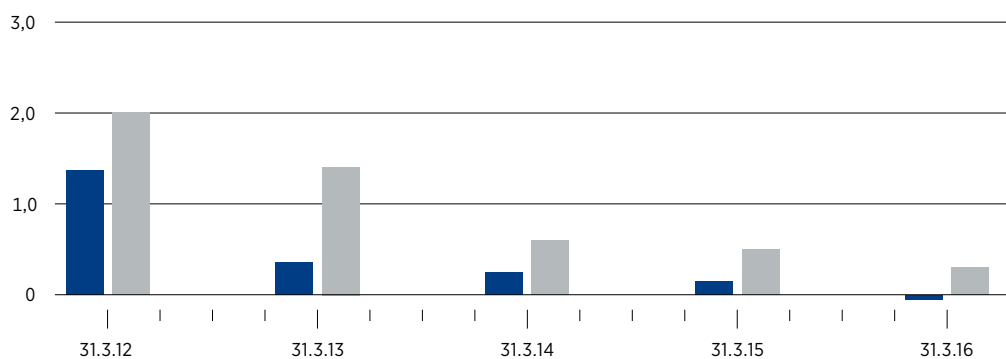
Ziel der Liquiditätssteuerung ist ein liquides, risikoarmes Liquiditätsportfolio. Mögliche Kursverluste sollen weitestgehend vermieden werden. Um dies zu erreichen, wird derzeit die gesamte Liquidität ausschließlich in Tages- und Termingeldern mit Laufzeiten von bis zu zwölf Monaten angelegt. Durch konsequentes Risikomanagement werden sowohl neue Kontrahenten als auch bestehende Anlagen ständig überwacht. Zur Reduzierung von Ausfallrisiken unterliegen die Kontrahenten regelmäßigen Bonitätsprüfungen. Ebenso wird die Deckung der Termingelder durch Einlagensicherungsfonds geprüft. Zusätzlich bestehen Grenzen hinsichtlich der relativen Anlagegrenzen einzelner Kontrahenten innerhalb des Liquiditätsportfolios. In Summe werden durch diese Einzelmaßnahmen die Ausfallrisiken reduziert und die Liquiditätsanlagen bei mehreren Kreditinstituten angelegt.

VERGLEICH LIQUIDITÄTSVERZINSUNG HAUSINVEST MIT 3-MONATS-EURIBOR INDEX
(31. MÄRZ 2012 - 31. MÄRZ 2016)

in %

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

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



Quelle: Bloomberg, Commerz Real

ZUSAMMENSETZUNG DER FONDSLIQUIDITÄT

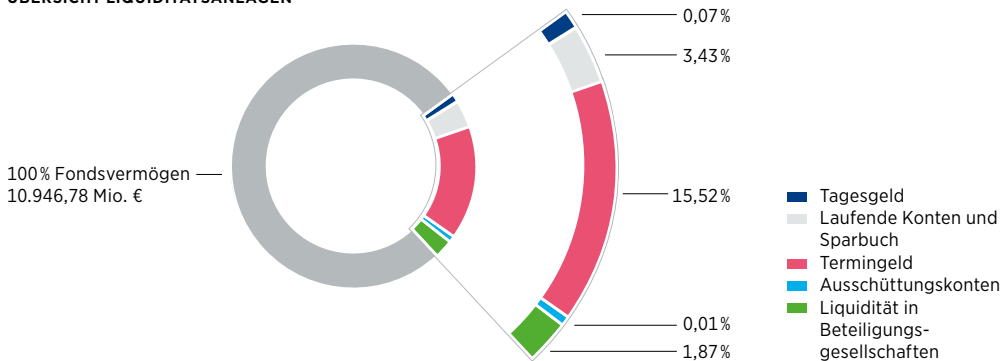
Art	Mio. €	in % des Fondsvermögens
Tagesgeld	8,09	0,07%
Termingeld	1.698,86	15,52%
Laufende Konten und Sparbuch	375,22	3,43%
Ausschüttungskonten	1,37	0,01%
Liquiditätsanlagen laut Vermögensaufstellung	2.083,54	19,03%
Liquidität in Beteiligungs-Gesellschaften	204,24	1,87%
Bruttoliquidität	2.287,78	20,90%
Fondsvermögen	10.946,78	

Stand: 31. März 2016

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* 20,9 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

ÜBERSICHT LIQUIDITÄTSANLAGEN



Stand: 31. März 2016

Währungsmanagement

Strategie

99,4%

gesicherte
Fremdwährungspositionen
per 31. März 2016

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.

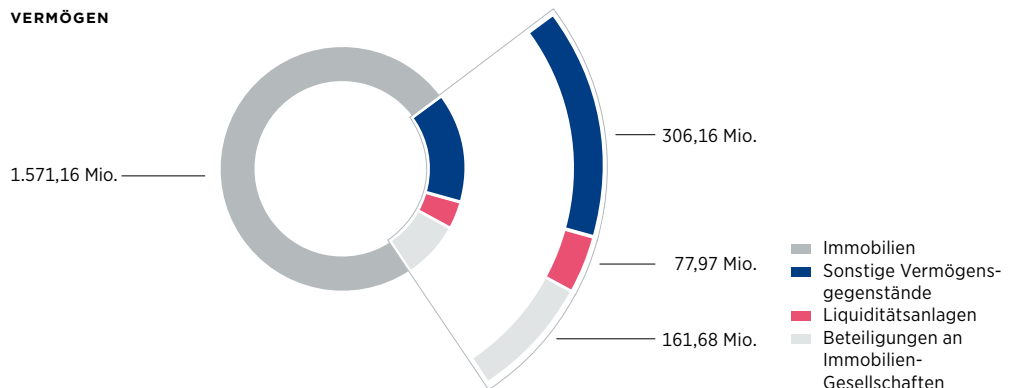
Somit wirken sich Wechselkursveränderungen aufgrund der Absicherung nur geringfügig aus. Die offenen Fremdwährungspositionen werden fortlaufend überprüft und gegebenenfalls reduziert.

Das gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 2.777,68 Millionen Euro. Durch Darlehen, Devisentermingeschäfte sowie Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten sind 99,40 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 0,60 Prozent des Fondsvermögens.

FREMDWÄHRUNGSPOSITIONEN ZUM STICHTAG - GROSSBRITANNIEN

in GBP

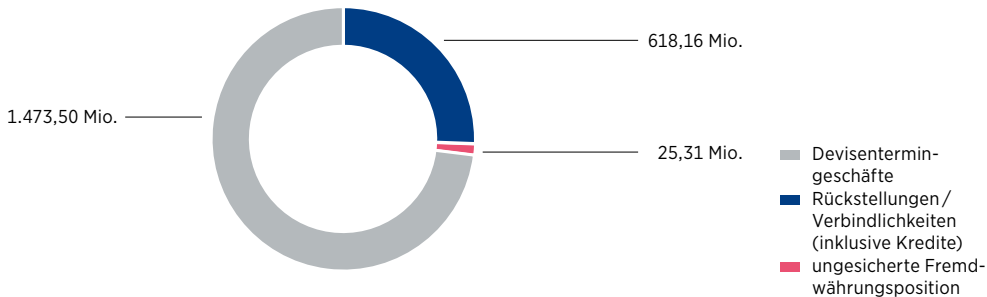
VERMÖGEN



Stand: 31. März 2016

WÄHRUNGSSICHERUNG

in GBP



Stand: 31. März 2016

EUR-GBP:

Das Britische Pfund hat insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2015 von der Aussicht auf eine Normalisierung der Geldpolitik profitiert. Allerdings musste die Bank of England aufgrund einer enttäuschend schwachen Entwicklung der Verbraucherpreise den Beginn eines Zinserhöhungszyklus immer weiter hinausschieben. Ähnlich wie die US-Notenbank machte auch sie sowohl den niedrigeren Ölpreis als auch eine starke Währung verantwortlich für den schwachen Preisaufrieb. Handelsgewichtet wertete das Pfund um fast 10 Prozent auf. Nach den Parlamentswahlen im Frühjahr wurde dann zunehmend auch das Risiko eines Brexits (Austritt Großbritanniens aus der EU) diskutiert. Denn Premierminister David Cameron hatte im Falle einer Wiederwahl ein Referendum über den Verbleib Großbritanniens in der EU in Aussicht gestellt. Als sich die Referendumspläne zum Ende des Jahres konkretisierten, schwächte sich das Pfund folglich wieder etwas ab. Schließlich stellt ein potenzieller Austritt Großbritanniens aus der EU (Brexit) insbesondere vor dem Hintergrund des britischen Leistungsbilanzdefizits ein massives Risiko für die Wirtschaft dar. Die Unsicherheit rund um die zukünftige Beziehung zwischen Großbritannien und der EU nach einem Brexit könnte ernsthafte Sorgen um die Finanzierung des Defizits aufkommen lassen. Immerhin ist die EU der wichtigste Handelspartner und Kapitalgeber der britischen Wirtschaft. Im schlimmsten Fall könnte ein Brexit also zu einer Leistungsbilanzkrise in Großbritannien führen, die verheerende Folgen für Wirtschaft und Währung hätte. (Research Commerzbank AG)

EUR-SEK:

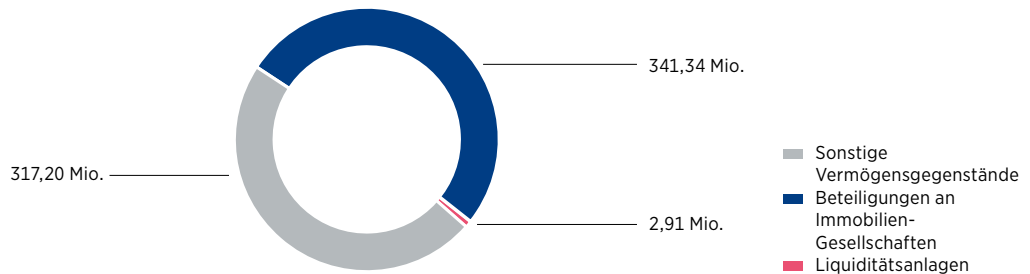
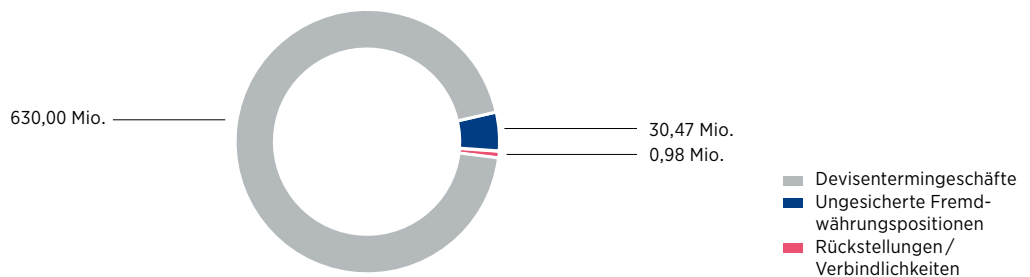
Die schwedische Riksbank hat sich im Jahr 2015 vor allem darum bemüht, mittels einer expansiven Geldpolitik eine starke Aufwertung der Schwedischen Krone zu verhindern. Denn eine zu starke Währung hätte über niedrigere Importpreise den enttäuschend schwachen Preisaufrieb in Schweden zusätzlich gedämpft. Dabei zog die Riksbank alle Register: Im Februar senkte sie ihren Leitzins in den negativen Bereich und beschloss auch ein Anleihekaufprogramm. In den folgenden Monaten senkte sie ihren Zins weiter und weitete ihr Anleihekaufprogramm in mehreren Schritten aus. Sowohl die Zinssenkungen als auch das Anleihekaufprogramm sind als Reaktion auf die Geldpolitik der EZB zu verstehen. Denn diese hatte aufgrund der gleichermaßen schwachen Inflation im Euroraum bereits zuvor ihren Einlagensatz in den negativen Bereich gesenkt und ein Anleihekaufprogramm beschlossen und drohte damit, den Euro gegenüber der Krone massiv zu schwächen. Der Riksbank gelang es durch ihr pro-aktives Verhalten das Verhältnis Euro-SEK im Bereich über 9,10 zu stabilisieren. (Research Commerzbank AG)

EUR-SGD:

Der Singapur-Dollar wertete 2015 um 6,6 Prozent gegenüber dem US-Dollar ab und folgte damit grundsätzlich dem Trend der meisten anderen asiatischen Währungen. Die Gründe für diese Entwicklung waren 1. der stärkere US-Dollar, 2. die schwache Entwicklung der Währungen in der Region, insbesondere des chinesischen Renminbi, 3. eine schwächere Wachstumsdynamik, 4. der infolge niedrigerer Energiepreise geringere Inflationsdruck sowie 5. der durch die Maßnahmen der Regierung zur Abkühlung des Immobilienmarkts bedingte Rückgang der Häuserpreise. Gegenüber dem Euro, der durch eine expansive Geldpolitik der EZB belastet wurde, konnte sich der SGD besser halten und verzeichnete bis zum Ende des Jahres sogar insgesamt leichte Gewinne. (Research Commerzbank AG)

FREMDWÄHRUNGSPPOSITION ZUM STICHTAG - SINGAPUR

in SGD

VERMÖGEN**WÄHRUNGSSICHERUNG**

Stand: 31. März 2016

EUR-USD:

Der US-Dollar hat im vergangenen Jahr aufgrund der Aussicht auf eine Normalisierung der US-Geldpolitik deutlich zugelegt. Handelsgewichtet wertete die US-Währung um fast 12 Prozent auf. Der Aufwertungstrend kam zwischenzeitlich ins Stocken, da sich die Fed zunehmend besorgt im Hinblick auf den US-Dollar äußerte, was die Zinserwartungen deutlich dämpfte und somit auch die Aufwertung des US-Dollar bremste. Neben dem gefallenem Ölpreis machten die US-Notenbanker nämlich die starke Währung für die anhaltend niedrige Inflation verantwortlich. Aus diesem Grund zeigten sie sich auch besorgt im Hinblick auf die

Probleme in China, die im Sommer zu Verwerfungen an den Finanzmärkten und zu einer Flucht in sichere Häfen, wie den US-Dollar, führten. So verschob die Fed dann auch tatsächlich aufgrund der in dieser Zeit für ihren Geschmack zu starken Aufwertung des US-Dollar ihre erste Zinserhöhung von September auf Dezember.

Gleichzeitig hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Geldpolitik aufgrund der schwachen Konjunktur und Verbraucherpreisinflation im vergangenen Jahr weiter gelockert. So beschloss sie zu Beginn des Jahres ein Anleihekaufprogramm, im Rahmen dessen sie Anleihen im Wert von 60 Milliarden Euro pro Monat kaufte. Da der Preisauftrieb allerdings nicht wesentlich zunahm und zudem der Euro leicht aufwertete, senkte sie ihren Einlagensatz dann im Dezember weiter in den negativen Bereich. Da der Markt aber zunehmend sowohl die Effektivität ihrer Instrumente als auch ihren Willen, aggressivere Maßnahmen zu ergreifen, in Frage stellte, gelang es ihr nicht, den Euro weiter zu schwächen. Ende des Jahres notierte das Verhältnis Euro-US-Dollar folglich mit Niveaus bei knapp 1,10 deutlich über seinen Jahrestiefs um 1,05. (Research Commerzbank AG)

EUR-AUD:

Der aufgrund der gefallen Rohstoffpreise notwendige Strukturwandel vom Bergbau-sektor hin zu anderen Sektoren schreitet voran. Die australische Notenbank (Reserve Bank of Australia, RBA) hat sich im vergangenen Jahr bemüht, diesen wirtschaftlichen Anpassungsprozess mittels einer expansiven Geldpolitik zu erleichtern. So senkte sie im Februar und Mai 2015 ihren Leitzins um jeweils 25 Basispunkte auf 2,0 Prozent. Ziel der Zinssenkungen dürfte vor allen Dingen eine Schwächung des Australischen Dollar gewesen sein. So wies die RBA insbesondere zu Beginn des Jahres darauf hin, dass eine schwächere Währung nötig sei, um ein „ausgeglicheneres Wachstum“ zu erzielen. In der ersten Jahreshälfte wertete der AUD aufgrund der lockeren Geldpolitik, den niedrigeren Rohstoffpreisen sowie der schwächelnden chinesischen Wirtschaft (dem wichtigsten Handelspartner der australischen Wirtschaft) um rund 10 Prozent gegenüber dem Euro ab. Gegen Ende des Jahres zeigte sich die RBA etwas optimistischer in Bezug auf den Konjunkturausblick und signalisierte so, dass sie nicht mehr die Notwendigkeit sieht, den AUD noch weiter zu schwächen. Darauf erholte sich der AUD moderat. (Research Commerzbank AG)

EUR-JPY:

Das Fazit nach drei Jahren Abenomics fällt ernüchternd aus. Die japanische Wirtschaft wächst weiterhin nur langsam - im Jahr 2015 um enttäuschende 0,5 Prozent. So litten Exportnachfrage und Industrieproduktion unter dem langsameren Wachstum in den Schwellenländern, insbesondere China. Doch auch der private Konsum zeigte keine Anzeichen für schnelleres Wachstum, und die Stimmung der Unternehmen hat sich zuletzt ebenfalls eingetrübt. Das spiegelt sich auch in einem nach wie vor enttäuschenden Lohnwachstum wider. Die Mehrwertsteuererhöhung im Frühjahr 2014 brachte ebenso wenig den erhofften Inflationsimpuls. Die Inflationsrate fiel im Laufe des letzten Jahres vielmehr zurück in Richtung Nulllinie. Da die Bank of Japan nichtsdestoweniger an ihrem optimistischen Konjunktur- und Inflationsausblick festhielt und ihre Geldpolitik daher zunächst nicht weiter lockerte, kam der Abwertungstrend des JPY der Jahre zuvor zum Stillstand. Gegenüber dem Euro wertete der JPY sogar leicht auf. Zum Ende des Jahres erhöhte sich deshalb der Druck auf die Bank of Japan, weitere expansive Maßnahmen zu ergreifen, um die Re-Inflationierung zu sichern. (Research Commerzbank AG)

ÜBERSICHT FREMDWÄHRUNGSPPOSITIONEN ZUM STICHTAG

	Australien Mio. AUD	Großbritannien Mio. GBP	Japan Mio. JPY	Kanada Mio. CAD	Polen Mio. PLN
Immobilien	0,00	1.571,16	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	73,93	161,68	3.828,59	0,00	0,00
Liquiditätsanlagen	0,02	77,97	9.553,50	0,25	9,20
Sonstige Vermögensgegenstände	2,40	306,16	2.498,80	0,00	1,09
Gesamtvermögen	76,35	2.116,97	15.880,89	0,25	10,29
Verbindlichkeiten	-0,08	-555,91	-0,04	0,00	-0,60
Rückstellungen	0,00	-62,25	0,00	0,00	-7,37
Nettovermögen	76,27	1.498,81	15.880,85	0,25	2,32
Devisentermingeschäfte	72,00	1.473,50	15.760,00	0,00	0,00
ungesicherte Position	4,27	25,31	120,85	0,25	2,32
	2,90 Mio. €	32,26 Mio. €	0,95 Mio. €	0,17 Mio. €	0,55 Mio. €
in % des Fondsvermögens	0,02	0,29	0,01	0,00	0,01
Fondsvermögen in Mio. €	10.946,78				

	Schweden Mio. SEK	Singapur Mio. SGD	Türkei Mio. TRY	USA Mio. USD
Immobilien	1.195,65	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	341,34	0,00	15,85
Liquiditätsanlagen	1.067,65	2,91	5,62	0,27
Sonstige Vermögensgegenstände	74,55	317,20	2,70	2,98
Gesamtvermögen	2.337,85	661,45	8,32	19,10
Verbindlichkeiten	-16,63	0,00	-0,23	-0,07
Rückstellungen	-100,95	-0,98	-5,57	0,00
Nettovermögen	2.220,27	660,47	2,52	19,03
Devisentermingeschäfte	2.200,00	630,00	0,00	13,23
ungesicherte Position	20,27	30,47	2,52	5,80
	2,19 Mio. €	19,94 Mio. €	0,79 Mio. €	5,12 Mio. €
in % des Fondsvermögens	0,02	0,18	0,01	0,05
Fondsvermögen in Mio. €				

Zudem besteht eine ungesicherte Fremdwährungsposition in Tschechischen Kronen in Höhe von 0,88 Millionen Euro beziehungsweise 0,01 Prozent des Fondsvermögens.

Währungssicherungsgeschäfte

BESTEHENDE WÄHRUNGSSICHERUNGSGESCHÄFTE ZUM 31. MÄRZ 2016

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	(Kauf gegen €)	Kurswert Endfälligkeit	Kurswert Stichtag	Nicht realisierter Gewinn / Verlust am Stichtag
AUD	63.000.000,00	41.808.404,85	41.713.820,34	94.584,51
AUD	9.000.000,00	6.027.182,59	6.070.908,21	-43.725,62
				50.858,89
GBP	1.332.500.000,00	1.777.664.337,86	1.694.896.732,03	82.767.605,83
GBP	141.000.000,00	178.195.220,87	179.049.397,09	-854.176,22
				81.913.429,61
JPY	8.250.000.000,00	66.000.159,21	64.975.507,10	1.024.652,11
JPY	7.510.000.000,00	58.561.224,32	59.146.253,16	-585.028,84
				439.623,27
SEK	300.000.000,00	32.525.966,56	32.446.638,80	79.327,76
SEK	1.900.000.000,00	202.486.471,89	205.523.368,86	-3.036.896,97
				-2.957.569,21
SGD	319.600.000,00	211.904.133,38	208.718.081,98	3.186.051,40
SGD	310.400.000,00	201.497.049,27	202.581.320,50	-1.084.271,23
				2.101.780,17
USD	13.230.000,00	12.117.745,45	11.653.571,50	464.173,95
				464.173,95

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	9.000.000,00	6.132.573,98	42.852,08	42.852,08
GBP	1.706.000.000,00	2.360.566.423,08	90.440.595,04	409.711,72
GBP				90.030.883,32
JPY	5.220.000.000,00	39.777.944,22	1.578.365,97	0,00
JPY				1.578.365,97
SEK	8.595.000.000,00	926.213.376,42	11.053.785,79	3.195.421,29
SEK				7.858.364,50
SGD	410.900.000,00	269.225.146,80	6.725.615,46	-1.238.009,61
SGD				7.963.625,07
USD	4.480.000,00	4.102.381,10	49.201,57	0,00
				49.201,57
		109.890.415,91	2.367.123,40	107.523.292,51

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
GBP	9.000.000,00	12.316.433,82	181.483,19	-27.395,64
GBP				208.878,83
JPY	1.850.000.000,00	13.642.621,87	67.091,18	0,00
JPY				67.091,18
		248.574,37	-27.395,64	275.970,01

WÄHREND DES BERICHTSZEITRAUMES AUSGELAUFENE WÄHRUNGSSICHERUNGSGESCHÄFTE MIT REALISIERTEM VERLUST

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahrestichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
AUD	9.000.000,00	5.937.490,10	- 124.748,89	0,00	- 124.748,89
GBP	1.826.000.000,00	2.436.804.857,93	- 112.589.434,01	- 62.033.084,95	- 50.556.349,06
JPY	19.200.000.000,00	140.832.021,60	- 4.812.998,37	- 3.676.707,85	- 1.136.290,52
SEK	4.494.000.000,00	476.852.945,80	- 5.317.651,92	- 93.148,43	- 5.224.503,49
SGD	1.307.800.000,00	809.844.657,87	- 48.960.069,71	- 42.455.153,55	- 6.504.916,16
USD	16.650.000,00	14.932.918,99	- 442.547,64	- 156.326,71	- 286.220,93
			- 172.247.450,54	- 108.414.421,49	- 63.833.029,05

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahrestichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
JPY	1.100.000.000,00	7.898.695,64	- 6.218,16	0,00	- 6.218,16
SEK	375.000.000,00	40.314.671,74	- 102.518,85	0,00	- 102.518,85
			- 108.737,01	0,00	- 108.737,01

DAVON GESCHÄFTE, DIE AM VORJAHRESTICHTAG NOCH NICHT IM BESTAND WAREN

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Realisierte Verluste	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
AUD	9.000.000,00	6.132.573,98	42.852,08	0,00	42.852,08
AUD	9.000.000,00	5.937.490,10	0,00	- 124.748,89	- 124.748,89
GBP	1.696.000.000,00	2.346.507.815,56	90.204.069,68	0,00	90.204.069,68
GBP	769.500.000,00	1.058.040.376,74	0,00	- 23.079.451,77	- 23.079.451,77
JPY	5.220.000.000,00	39.777.944,22	1.578.365,97	0,00	1.578.365,97
JPY	9.560.000.000,00	70.213.946,44	0,00	- 1.936.436,93	- 1.936.436,93
SEK	6.510.000.000,00	699.111.839,01	7.026.511,99	0,00	7.026.511,99
SEK	4.194.000.000,00	444.730.273,90	0,00	- 5.064.536,06	- 5.064.536,06
SGD	344.700.000,00	226.275.691,73	4.959.071,48	0,00	4.959.071,48
SGD	584.000.000,00	368.141.961,87	0,00	- 7.895.057,32	- 7.895.057,32
USD	4.480.000,00	4.102.381,10	49.201,57	0,00	49.201,57
USD	12.400.000,00	11.168.634,57	0,00	- 308.699,87	- 308.699,87
			103.860.072,77	- 38.408.930,84	65.451.141,93

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)		Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Realisierte Verluste	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
JPY	1.850.000.000,00	13.642.621,87	67.091,18	0,00	67.091,18
JPY	1.100.000.000,00	7.898.695,64	0,00	-6.218,16	-6.218,16
SEK	375.000.000,00	40.314.671,74	0,00	-102.518,85	-102.518,85
			67.091,18	-108.737,01	-41.645,83

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	38.000.000,00	2	0,00	0
GBP	261.500.000,00	10	0,00	0
JPY	5.630.000.000,00	5	1.450.000.000,00	2
SEK	1.340.000.000,00	9	0,00	0
SGD	169.000.000,00	3	0,00	0
USD	2.400.000,00	3	0,00	0

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 8,59% der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen.

Finanzierungsmanagement

10,34%

Fremdfinanzierungsquote
per 31. März 2016

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

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 1.021,04 Millionen Euro, verteilt auf 18 Kredite, weist *hausInvest* zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 10,34 Prozent – bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien – auf. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften des *hausInvest* aufgenommenen Bankkredite beträgt 285,71 Millionen Euro, hiervon haftet der Fonds in Höhe von 245,39 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. 32,3 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 67,7 Prozent in Fremdwährung.

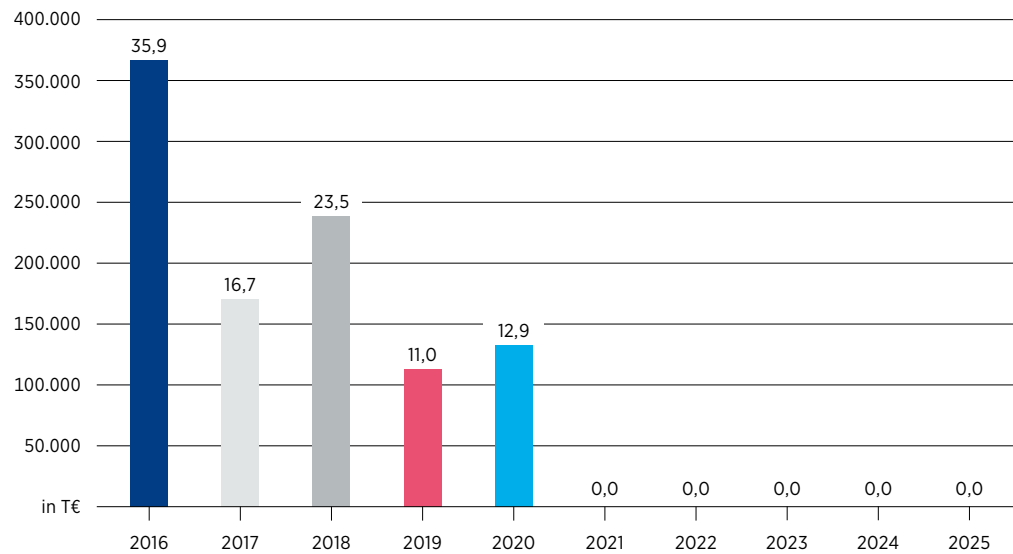
Die Absicherung gegenüber dem Kreditgeber erfolgt überwiegend durch Grundpfandrechte sowie durch Sicherungsabtretung der Aufwendungsersatzansprüche. Erklärtes Ziel des Fondsmanagements ist ein ausgewogenes Verhältnis von variabler und fester Zinsbindung im Rahmen eines pro-aktiven Finanzierungsmanagements.

ÜBERSICHT KREDITE - KREDITVOLUMEN NACH LÄNDERN

	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrs- wert aller Fonds- immobilien in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
Großbritannien	500.178	21,1	5,1
USA	131.130	77,9	1,7
Italien	89.020	11,5	1,2
Niederlande	68.683	9,4	2,9
Türkei	65.000	35,0	1,1
Tschechien	64.000	26,4	0,9
Australien	60.479	60,0	3,1
Polen	32.554	23,5	4,3
Finnland	10.000	6,9	3,5
Gesamt	1.021.044	10,34	3,5

ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE

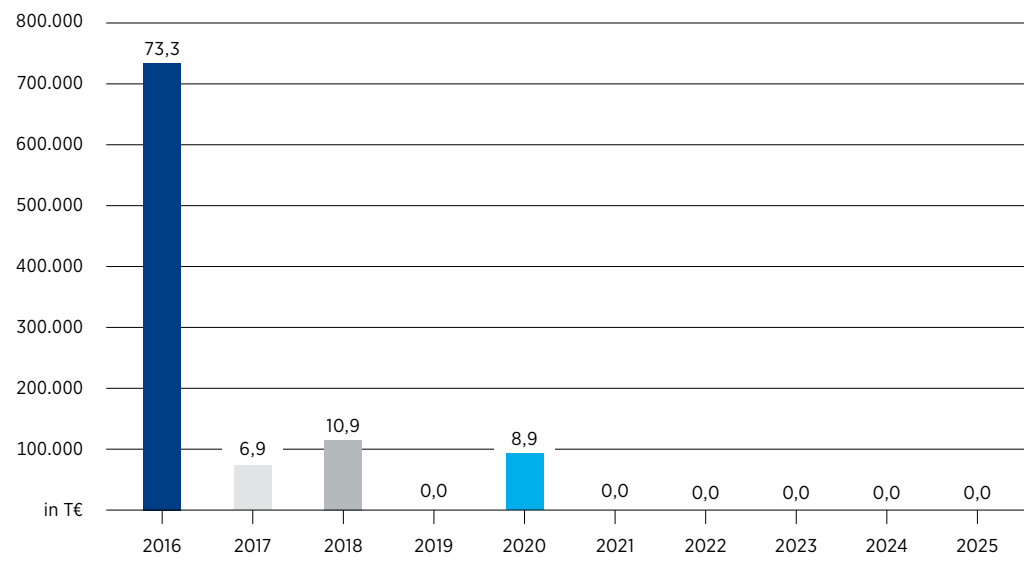
in % des Kreditvolumens



Stand: 31. März 2016

LAUFZEIT DER ZINSFESTSCHREIBUNG NACH LÄNDERN					in % des Kreditvolumens	
	Unter 1 Jahr	1-2 Jahre	2-5 Jahre	5-10 Jahre	Über 10 Jahre	
Grossbritannien	31,2	6,9	10,8	-	-	
USA	12,8	-	-	-	-	
Italien	8,7	-	-	-	-	
Niederlande	2,0	-	4,8	-	-	
Türkei	6,4	-	-	-	-	
Tschechien	6,3	-	-	-	-	
Australien	5,9	-	-	-	-	
Polen	-	-	3,2	-	-	
Finnland	-	-	1,0	-	-	
Gesamt	73,3	6,9	19,8	0,0	0,0	

ENDE DER ZINSFESTSCHREIBUNG in % des Kreditvolumens



Stand: 31. März 2016

Risikobericht

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH verfügt über ein ganzheitliches und unternehmensweites Risikomanagementsystem, welches sowohl den Anforderungen der InvMaRisk als auch § 29 KAGB genügt und in das Risikomanagement der Commerz Real AG eingebunden ist. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig auf seine Aktualität und Angemessenheit hin überprüft und entsprechend weiterentwickelt.

1. Risikostrategie

Seit 1. Januar 2011 wird für jeden verwalteten 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 z. B. Überwachung der Risiken, Mitigierung oder Limitierung sein.

2. Risikomanagementprozess

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

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

Die **Risikoanalyse und -bewertung** geschieht regelmäßig, wobei die unten näher erläuterten Methoden eingesetzt werden. Die Intervalle der Risikobewertung wurden dabei sachgerecht nach der Höhe des Risikogehalts und der Volatilität der Bewertungsparameter festgelegt. So werden Risiken entweder täglich, wöchentlich, monatlich oder quartalsweise beurteilt.

Wird ein erkanntes Risiko im Rahmen der Analyse und Bewertung als auffällig beurteilt (z. B. aufgrund objektiver Kriterien, weil z. B. ein Limit überschritten wurde oder aufgrund der persönlichen Einschätzung des Risikomanagers), werden Maßnahmen zur **Steuerung und Bewältigung** des Risikos angestoßen. Die Maßnahmen sind individuell auf die Risikoart und den Risikogehalt abgestimmt und lassen sich den Kategorien Risikovermeidung, Risikoreduktion, Risikotransfer und Akzeptanz des Risikos zuordnen.

Im Rahmen der **Risikoüberwachung** werden die erkannten Risiken mittels eines Frühwarnsystems überwacht. Hiermit sollen insbesondere aktuelle Entwicklungen in der externen und internen Umgebung des Sondervermögens erfasst und bewertet werden.

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

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

3. Wesentliche Risiken der Commerz Real Investmentgesellschaft und ihre Steuerung und Überwachung

Im Folgenden werden alle wesentlichen Risiken erläutert, und auf die hierauf angewandten Methoden und Verfahren zu deren Überwachung, Bewertung und Steuerung wird eingegangen.

Adressenausfallrisiko

Für die Anteilseigner des Publikums-AIF können Ausfälle von Vertragspartnern (Mieterausfall, Kontraktpartner bei Geldmarktgeschäften) 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 des Kontrahentenausfallrisikos bei Geldmarkt- und Devisengeschäften unterschieden.

Mieterausfallrisiko

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

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

Ausfallrisiko von Kontrahenten bei Geldmarkt- und Devisengeschäften

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

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

Für Devisentermingeschäfte ist der Expected Loss Teil des Limitsystems.

Emittentenrisiko

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

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

Marktpreisrisiko**Zinsänderungsrisiko**

Die Anteilseigner des Publikums-AIF sind durch 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 misst und durch die Verteilung der Gelder auf unterschiedliche Institute und unterschiedliche Laufzeiten steuert. Des Weiteren findet für jedes gehandelte Geschäft eine Marktgerechtigkeitsprüfung statt.

Währungskursänderungsrisiko

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

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

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

Kursänderungsrisiko (Wertpapiere, Aktien, Derivate etc.)

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

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

Objektwertänderungsrisiko

Originäres Objektwertrisiko

Die Anteilseigner 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 die Verkaufspreise.

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

Operationelles Risiko

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

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in folgenden Bereichen:

IT

Gemäß Punkt 4.1.2.c der InvMaRisk zählen die operationellen Risiken im Regelfall zu den wesentlichen Risikoarten. Kapitalverwaltungsgesellschaften sind von IT-Risiken in besonderem Maße betroffen, da die Folgen eines Ausfalls von IT-Systemen massive Auswirkungen haben, insbesondere da die Preisermittlung, der Vertrieb und die Abwicklung intensiv durch

IT unterstützt werden. Dem Risiko eines IT-Ausfalls wird durch redundante Auslegung der Systeme und Datenhaltung, ein Notfallrechenzentrum und ein entsprechendes Notfallkonzept begegnet. Die Sicherheitsmechanismen werden einem jährlichen Notfalltest unterzogen.

Personal

Für die KVG sind insbesondere Schäden von Bedeutung, die infolge fehlender Qualifikation oder Versagen/Schlechtleistung, nicht ausreichender Kontrolle, Überlastung durch Mehrfachaufgaben etc. entstehen können. Schäden aus kriminellen oder nicht autorisierten Handlungen, unzureichenden Vertriebsaktivitäten, Missmanagement sowie aus Personalfuktuation werden ebenfalls unter dieser Position erfasst. Hier wird die Risikosituation im Rahmen der quartalsweisen Beurteilung analysiert, und erkannte Schwachstellen werden beseitigt.

Organisation/Prozesse

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

Externe Ereignisse/Rechtsrisiken

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

Geschäftsrisiko

Marktrisiko/geschäftliche Rahmenbedingungen

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

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

Reputationsrisiko

Für sämtliche AIF 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 Ertrags-

risiken (Kunden ziehen Gelder ab, geplante AIF können nicht realisiert werden) verbunden. Das Risiko wird qualitativ im Rahmen der quartalsweisen Risikogespräche sowie durch eine Gefährdungsanalyse gemessen.

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

Liquiditätsrisiko/Finanzierungsrisiko

Liquiditätsrisiko i. e. S.

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

Liquiditätsrisiken werden in dem Sondervermögen intensiv überwacht und gesteuert. Die Messung erfolgt insbesondere durch das Produktmanagement, 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 Sondervermögens wird risikoseitig auch quantitativ durch einen monatlichen Liquiditäts-Stresstest überwacht.

Refinanzierungsrisiko

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

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

Anlegerstruktur

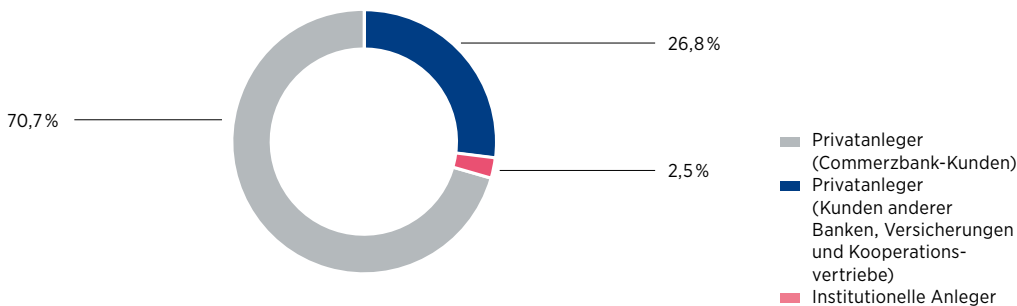
hausInvest ist vor allem ein Fonds für Privatanleger. * Als Ausdruck der sicherheitsorientierten Anlagestrategie hat unser Fondsmanagement institutionelle Anleger, die mitunter bei ihrer Geldanlage weniger langfristig orientiert sind als der typische Privatanleger, von vorn herein auf eine Quote von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



Wie profitieren die Anleger von der Digitalisierung des *hausInvest*? Mehr dazu im Videointerview mit Dr. Muschter:

jahresbericht2016.
hausinvest.de/journal/pulsschlag-der-zukunft

ANLEGERSTRUKTUR DES HAUSINVEST¹



97,5%
 Privatanleger

¹ Bezieht sich auf 100% des Fondsvermögens per 31. März 2016

Stand: 31. März 2016

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. April 2015 bis 31. März 2016

in €

I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		9.828.718.989,27
1. Ausschüttung für das Vorjahr		- 144.557.854,76
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹	- 143.637.756,70	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²	- 920.098,06	
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto) ³		1.013.584.685,43
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	1.371.605.443,88	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	- 358.020.758,45	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		- 54.422.161,67
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴		- 947.671,32
a) bei Immobilien	1.142.315,93	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	- 2.089.987,25	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵		304.399.565,81
davon nicht realisierte Gewinne des Geschäftsjahres	41.705.017,02	
davon nicht realisierte Verluste des Geschäftsjahres	- 206.685.226,20	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		10.946.775.552,76

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Fußnoten zur Entwicklung des Fondsvermögens

- Zu 1 Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der Verwendungsrechnung die Gesamtausschüttung).
- Zu 2 Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilsaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilskäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihre Anteile zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilsrückgabe nicht als Mittelabfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.
- Zu 3 Die **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 4 Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien beziehungsweise Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Des Weiteren werden in dieser Position die Beträge aus der Umbuchung der kumulierten Anschaffungsnebenkosten der im Berichtsjahr veräußerten Immobilien und Beteiligungen vom Kapital in das realisierte Ergebnis ausgewiesen.
- Zu 5 Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** sowie die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste sind in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Vermögensübersicht zum 31. März 2016



Der Blick nach vorne.
Journal und Jahresbericht:
Online, innovativ, interaktiv
und benutzerfreundlich.

jahresbericht2016.
hausinvest.de

Nach Märkten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens
I. Immobilien	7.206.512.900,00	65,83
1. Bebaute Grundstücke	6.401.689.356,92	58,48
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	796.883.543,08	7,28
3. Unbebaute Grundstücke	7.940.000,00	0,07
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.793.799.783,20	16,39
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.664.239.670,81	15,20
2. Minderheitsbeteiligungen	129.560.112,39	1,18
III. Liquiditätsanlagen / Bankguthaben	2.083.552.142,15	19,03
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	1.416.191.756,77	12,94
Summe der Vermögensgegenstände	12.500.056.582,12	114,19
V. Verbindlichkeiten	1.123.546.199,29	10,26
VI. Rückstellungen	429.734.830,07	3,93
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.553.281.029,36	14,19
Fondsvermögen	10.946.775.552,76	100,00

Nach Märkten		
I. Immobilien		
1. Bebaute Grundstücke		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung		
3. Unbebaute Grundstücke		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1. Mehrheitsbeteiligungen		
2. Minderheitsbeteiligungen		
III. Liquiditätsanlagen / Bankguthaben		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände		
Summe der Vermögensgegenstände		
V. Verbindlichkeiten		
VI. Rückstellungen		
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Fondsvermögen		

Stand: 31. März 2016

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	1.453.735.001,00	0,00	0,00	0,00	1.651.780.000,00
	1.136.395.001,00	0,00	0,00	0,00	1.324.630.000,00
	309.400.000,00	0,00	0,00	0,00	327.150.000,00
	7.940.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	417.701.786,85	50.184.446,18	171.028.721,25	73.601.372,33	43.093.999,35
	288.141.674,46	50.184.446,18	171.028.721,25	73.601.372,33	43.093.999,35
	129.560.112,39	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.746.058.790,56	10.338,52	0,00	0,00	9.982.903,53
	286.400.766,94	1.630.493,35	50.179.374,67	71.762.340,05	61.781.292,49
	3.903.896.345,35	51.825.278,05	221.208.095,92	145.363.712,38	1.766.638.195,37
	97.372.124,56	53.029,19	0,00	0,00	32.871.653,14
	24.559.514,07	0,00	11.766.124,96	100.240,48	80.091.350,21
	121.931.638,63	53.029,19	11.766.124,96	100.240,48	112.963.003,35
	3.781.964.706,72	51.772.248,86	209.441.970,96	145.263.471,90	1.653.675.192,02

Umlaufende Anteile (Stück)
264.040.017,371

	Großbritannien	Italien	Japan	Kanada	Luxemburg
	2.002.376.855,92	681.540.678,48	0,00	0,00	0,00
	2.002.376.855,92	650.540.000,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	31.000.678,48	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	206.050.155,98	52.363.462,21	30.161.491,98	0,00	144.454.256,46
	206.050.155,98	52.363.462,21	30.161.491,98	0,00	144.454.256,46
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	99.367.251,44	13.222.884,74	75.262.179,98	171.029,27	0,00
	390.188.751,30	62.343.130,11	19.685.495,80	81,15	107.793.909,85
	2.697.983.014,64	809.470.155,54	125.109.167,76	171.110,42	252.248.166,31
	708.485.286,82	92.323.202,94	338,66	0,00	0,00
	79.332.097,93	43.664.143,39	0,00	0,00	5.691.180,88
	787.817.384,75	135.987.346,33	338,66	0,00	5.691.180,88
	1.910.165.629,89	673.482.809,21	125.108.829,10	171.110,42	246.556.985,43

Anteilwert (€)
41,46Devisenkurse per
30. März 2016 in €

Amerikanische Dollar (USD)
1 € = 1,13250 USD
 Britisches Pfund (GBP)
1 € = 0,78465 GBP
 Kanadische Dollar (CAD)
1 € = 1,47420 CAD
 Australischer Dollar (AUD)
1 € = 1,47310 AUD
 Japanische Yen (JPY)
1 € = 126,93630 JPY
 Polnische Słoty (PLN)
1 € = 4,24425 PLN
 Schwedische Kronen (SEK)
1 € = 9,24475 SEK
 Singapur Dollar (SGD)
1 € = 1,52830 SGD
 Südkoreanische Won (KRW)
1 € = 1.303,16780 KRW
 Tschechische Kronen (CZK)
1 € = 27,06500 CZK
 Türkische Lira (TRY)
1 € = 3,20495 TRY

Vermögensübersicht zum 31. März 2016

Nach Märkten

I. Immobilien

1. Bebaute Grundstücke
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung
3. Unbebaute Grundstücke

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Mehrheitsbeteiligungen
2. Minderheitsbeteiligungen

III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Summe der Vermögensgegenstände

V. Verbindlichkeiten

VI. Rückstellungen

Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Fondsvermögen

Nach Märkten

I. Immobilien

1. Bebaute Grundstücke
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung
3. Unbebaute Grundstücke

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Mehrheitsbeteiligungen
2. Minderheitsbeteiligungen

III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Summe der Vermögensgegenstände

V. Verbindlichkeiten

VI. Rückstellungen

Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Fondsvermögen

Stand: 31. März 2016

in €

	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal	Schweden
	632.287.500,00	110.200.000,00	138.635.000,00	74.900.000,00	129.332.864,60
	632.287.500,00	110.200.000,00	138.635.000,00	74.900.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	129.332.864,60
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	35.542.183,18	29.152.749,74	0,00	132.062.675,96	0,00
	35.542.183,18	29.152.749,74	0,00	132.062.675,96	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.833.677,23	739.251,80	2.906.821,15	279.450,63	115.487.278,94
	71.477.755,59	2.591.484,39	16.053.316,58	8.773.854,08	8.064.178,80
	745.141.116,00	142.683.485,93	157.595.137,73	216.015.980,67	252.884.322,34
	70.124.299,23	2.383.637,22	35.553.422,41	1.977.818,40	1.799.181,63
	95.435.583,95	576.493,86	8.824.401,29	3.386.318,49	10.919.588,76
	165.559.883,18	2.960.131,08	44.377.823,70	5.364.136,89	12.718.770,39
	579.581.232,82	139.723.354,85	113.217.314,03	210.651.843,78	240.165.551,95
	Singapur	Spanien	Tschechien	Türkei	USA
	0,00	145.800.000,00	0,00	185.925.000,00	0,00
	0,00	145.800.000,00	0,00	185.925.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	230.726.324,69	0,00	163.681.112,99	0,00	13.995.044,05
	230.726.324,69	0,00	163.681.112,99	0,00	13.995.044,05
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.901.591,29	509.218,79	0,00	11.578.656,17	240.818,11
	207.548.617,28	10.007.285,31	31.000.169,79	6.276.697,09	2.632.762,15
	440.176.533,26	156.316.504,10	194.681.282,78	203.780.353,26	16.868.624,31
	0,00	9.320.117,14	0,00	71.220.129,01	61.958,94
	638.210,91	12.722.962,00	20.698.397,25	31.328.221,64	0,00
	638.210,91	22.043.079,14	20.698.397,25	102.548.350,65	61.958,94
	439.538.322,35	134.273.424,96	173.982.885,53	101.232.002,61	16.806.665,37

Vermögensübersicht zum 31. März 2016

Nach Währung	Insgesamt	in % des Fondsvermögens
I. Immobilien	7.206.512.900,00	65,83
1. Bebaute Grundstücke	6.401.689.356,92	58,48
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	796.883.543,08	7,28
3. Unbebaute Grundstücke	7.940.000,00	0,07
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.793.799.783,20	16,39
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.664.239.670,81	15,20
2. Minderheitsbeteiligungen	129.560.112,39	1,18
III. Liquiditätsanlagen / Bankguthaben	2.083.552.142,15	19,03
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	1.416.191.756,77	12,94
Summe der Vermögensgegenstände	12.500.056.582,12	114,19
V. Verbindlichkeiten	1.123.546.199,29	10,26
VI. Rückstellungen	429.734.830,07	3,93
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.553.281.029,36	14,19
Fondsvermögen	10.946.775.552,76	100,00

Nach Währung	Japan	Kanada
I. Immobilien	0,00	0,00
1. Bebaute Grundstücke	0,00	0,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	30.161.491,98	0,00
1. Mehrheitsbeteiligungen	30.161.491,98	0,00
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen / Bankguthaben	75.262.179,98	171.029,27
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	19.685.495,80	81,15
Summe der Vermögensgegenstände	125.109.167,76	171.110,42
V. Verbindlichkeiten	338,66	0,00
VI. Rückstellungen	0,00	0,00
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	338,66	0,00
Fondsvermögen	125.108.829,10	171.110,42

Stand: 31. März 2016

in €

	davon in EUR	davon in Fremdwährung	Australien	Großbritannien
	5.074.803.179,48	2.131.709.720,52	0,00	2.002.376.855,92
	4.399.312.501,00	2.002.376.855,92	0,00	2.002.376.855,92
	667.550.678,48	129.332.864,60	0,00	0,00
	7.940.000,00	0,00	0,00	0,00
	1.270.061.656,83	523.738.126,37	50.184.446,18	206.050.155,98
	1.140.501.544,44	523.738.126,37	50.184.446,18	206.050.155,98
	129.560.112,39	0,00	0,00	0,00
	1.787.191.861,17	296.360.280,98	10.338,52	99.367.251,44
	785.340.219,08	630.851.537,69	1.630.493,35	390.188.751,30
	8.917.396.916,56	3.582.659.665,56	51.825.278,05	2.697.983.014,64
	412.934.050,79	710.612.148,50	53.029,19	708.485.286,82
	335.370.743,99	94.364.086,08	0,00	79.332.097,93
	748.304.794,78	804.976.234,58	53.029,19	787.817.384,75
	8.169.092.121,78	2.777.683.430,98	51.772.248,86	1.910.165.629,89

	Polen	Schweden	Singapur	Türkei	USA
	0,00	129.332.864,60	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	129.332.864,60	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	223.346.988,18	0,00	13.995.044,05
	0,00	0,00	223.346.988,18	0,00	13.995.044,05
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.167.120,40	115.487.278,94	1.901.591,29	1.752.673,03	240.818,11
	258.512,41	8.064.178,80	207.548.617,28	842.645,45	2.632.762,15
	2.425.632,81	252.884.322,34	432.797.196,75	2.595.318,48	16.868.624,31
	140.468,09	1.799.181,63	0,00	71.885,17	61.958,94
	1.737.449,81	10.919.588,76	638.210,91	1.736.738,67	0,00
	1.877.917,90	12.718.770,39	638.210,91	1.808.623,84	61.958,94
	547.714,91	240.165.551,95	432.158.985,84	786.694,64	16.806.665,37

Vermögensaufstellung zum 31. März 2016

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
I. IMMOBILIEN			
1. Geschäftsgrundstücke	6.401.689.356,92	58,48	2.002.376.855,92
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	796.883.543,08	7,28	129.332.864,60
3. Unbebaute Grundstücke	7.940.000,00	0,07	0,00
Gesamt	7.206.512.900,00	65,83	2.131.709.720,52

	Großbritannien	Italien	Japan
I. IMMOBILIEN			
1. Geschäftsgrundstücke	2.002.376.855,92	650.540.000,00	0,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	31.000.678,48	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
Gesamt	2.002.376.855,92	681.540.678,48	0,00


	Portugal	Schweden	Singapur
I. IMMOBILIEN			
1. Geschäftsgrundstücke	74.900.000,00	0,00	0,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	129.332.864,60	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
Gesamt	74.900.000,00	129.332.864,60	0,00

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	1.136.395.001,00	0,00	0,00	0,00	1.324.630.000,00
	309.400.000,00	0,00	0,00	0,00	327.150.000,00
	7.940.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.453.735.001,00	0,00	0,00	0,00	1.651.780.000,00

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	632.287.500,00	110.200.000,00	138.635.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	632.287.500,00	110.200.000,00	138.635.000,00

	Spanien	Südkorea	Tschechien	Türkei	USA
	145.800.000,00	0,00	0,00	185.925.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	145.800.000,00	0,00	0,00	185.925.000,00	0,00

 Seite 44 ff.
Immobilienverzeichnis

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 44 bis 97 stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2016

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN			
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.664.239.670,81	15,20	523.738.126,37
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	2.543.202.676,42	23,23	1.078.580.774,60
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	- 285.708.603,95	- 2,61	- 191.608.603,95
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	- 673.097.484,84	- 6,15	- 397.977.484,84
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	79.843.083,19	0,73	34.743.440,57
2. Minderheitsbeteiligungen	129.560.112,39	1,18	0,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	128.587.500,00	1,17	0,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	972.612,39	0,01	0,00
Gesamt	1.793.799.783,20	16,39	523.738.126,37

	Großbritannien	Italien	Japan
II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN			
1. Mehrheitsbeteiligungen	206.050.155,98	52.363.462,21	30.161.491,98
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	369.304.785,24	91.720.000,00	48.083.172,43
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	- 173.325.686,61	- 44.300.000,00	- 19.685.495,80
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	10.071.057,35	4.943.462,21	1.763.815,35
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00	0,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	0,00	0,00	0,00
Gesamt	206.050.155,98	52.363.462,21	30.161.491,98


	Portugal	Schweden	Singapur
II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN			
1. Mehrheitsbeteiligungen	132.062.675,96	0,00	230.726.324,69
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	120.249.944,00	0,00	420.041.876,59
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	- 3.500.000,00	0,00	- 204.966.302,43
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	15.312.731,96	0,00	15.650.750,53
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00	0,00
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	0,00	0,00	0,00
Gesamt	132.062.675,96	0,00	230.726.324,69


in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	288.141.674,46	50.184.446,18	171.028.721,25	73.601.372,33	43.093.999,35
	266.036.952,82	100.797.739,46	185.900.000,00	144.150.000,00	64.050.000,00
	0,00	-60.478.643,68	0,00	-10.000.000,00	0,00
	0,00	0,00	-50.000.000,00	-69.350.000,00	-27.000.000,00
	22.104.721,64	9.865.350,40	35.128.721,25	8.801.372,33	6.043.999,35
	129.560.112,39	0,00	0,00	0,00	0,00
	128.587.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	972.612,39	0,00	0,00	0,00	0,00
	417.701.786,85	50.184.446,18	171.028.721,25	73.601.372,33	43.093.999,35

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	144.454.256,46	35.542.183,18	29.152.749,74	0,00
	0,00	224.845.000,00	100.100.000,00	24.970.005,00	0,00
	0,00	0,00	-20.100.000,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	-49.970.000,00	0,00	0,00
	0,00	-80.390.743,54	5.512.183,18	4.182.744,74	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	144.454.256,46	35.542.183,18	29.152.749,74	0,00

	Spanien	Südkorea	Tschechien	Türkei	USA
	0,00	0,00	163.681.112,99	0,00	13.995.044,05
	0,00	0,00	242.600.000,00	0,00	140.353.200,88
	0,00	0,00	-64.000.000,00	0,00	-131.129.960,27
	0,00	0,00	-31.000.000,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	16.081.112,99	0,00	4.771.803,44
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	163.681.112,99	0,00	13.995.044,05

 Seite 44 ff.
Immobilienverzeichnis

 Seite 100 ff.
Beteiligungsverzeichnis

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

Vermögensaufstellung zum 31. März 2016

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
III. LIQUIDITÄTSANLAGEN / BANKGUTHABEN			
1. Tagesgeldanlagen	8.092.780,22	0,07	8.092.780,22
2. Termingeldanlagen	1.698.864.672,58	15,52	71.277.208,19
Restlaufzeit bis 3 Monate	266.315.178,11	2,43	71.277.208,19
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	367.549.494,47	3,36	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	735.000.000,00	6,71	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	330.000.000,00	3,01	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	375.223.374,40	3,43	216.990.292,57
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	1.371.314,95	0,01	0,00
Gesamt	2.083.552.142,15	19,03	296.360.280,98

	Großbritannien	Italien	Japan
III. LIQUIDITÄTSANLAGEN / BANKGUTHABEN			
1. Tagesgeldanlagen	8.092.780,22	0,00	0,00
2. Termingeldanlagen	71.178.316,37	0,00	0,00
Restlaufzeit bis 3 Monate	71.178.316,37	0,00	0,00
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	0,00	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	20.096.154,85	13.222.884,74	75.262.179,98
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	0,00	0,00	0,00
Gesamt	99.367.251,44	13.222.884,74	75.262.179,98

	Portugal	Schweden	Singapur
III. LIQUIDITÄTSANLAGEN / BANKGUTHABEN			
1. Tagesgeldanlagen	0,00	0,00	0,00
2. Termingeldanlagen	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit bis 3 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	0,00	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	279.450,63	115.487.278,94	1.901.591,29
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	0,00	0,00	0,00
Gesamt	279.450,63	115.487.278,94	1.901.591,29

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.627.500.000,00	0,00	0,00	0,00	49.494,47
	195.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	367.500.000,00	0,00	0,00	0,00	49.494,47
	735.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	330.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	117.187.475,61	10.338,52	0,00	0,00	9.933.409,06
	1.371.314,95	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.746.058.790,56	10.338,52	0,00	0,00	9.982.903,53

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	37.969,92	0,00	98.891,82
	0,00	0,00	37.969,92	0,00	98.891,82
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	171.029,27	0,00	5.795.707,31	739.251,80	2.807.929,33
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	171.029,27	0,00	5.833.677,23	739.251,80	2.906.821,15

	Spanien	Südkorea	Tschechien	Türkei	USA
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	509.218,79	0,00	0,00	11.578.656,17	240.818,11
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	509.218,79	0,00	0,00	11.578.656,17	240.818,11

Vermögensaufstellung zum 31. März 2016

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	147.977.732,57	1,35	62.311.478,19
aus Mieten und Umlagen	37.553.906,82	0,34	8.377.912,45
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	109.848.178,29	1,00	53.789.693,80
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	575.647,46	0,01	143.871,94
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	673.097.484,84	6,15	397.977.484,84
3. Zinsansprüche	2.831.257,67	0,03	2.116,85
aus Tagesgeldanlagen	88,69	0,00	88,69
aus Termingeldanlagen	1.054.659,11	0,01	2.028,16
aus Gesellschafterdarlehen	1.776.509,87	0,02	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	32.935.518,42	0,30	12.374.349,31
bei Immobilien	24.443.190,15	0,22	6.820.817,75
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	8.492.328,27	0,08	5.553.531,56
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	249.369.555,49	2,28	99.588.351,49
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	7.827.555,53	0,07	2.488.477,09
Forderungen aus Umsatzsteuer	6.325.866,18	0,06	2.488.477,09
Forderung aus sonstigen laufenden Steuern	1.501.689,35	0,01	0,00
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	84.969.865,89	0,78	0,00
8. Andere sonstige Vermögensgegenstände	217.182.786,36	1,98	56.109.279,92
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	99.863.541,34	0,91	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	46.627.173,29	0,43	39.613.512,71
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	21.467.013,40	0,20	2.088.236,94
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	12.288.346,98	0,11	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	10.984.753,27	0,10	10.984.753,27
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	7.930.368,51	0,07	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	6.983.453,43	0,06	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.787.950,19	0,02	91.881,75
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	1.673.335,61	0,02	1.283.425,54
aus Ergebnisbeteiligung Westfield London	1.115.191,16	0,01	1.115.191,16
Forderungen Kostenanteile Mieter	783.040,30	0,01	169.326,45
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	320.292,68	0,00	320.292,68
Sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	63.063,40	0,00	0,00
Sonstige andere Forderungen	5.295.262,80	0,05	442.659,42
Gesamt	1.416.191.756,77	12,94	630.851.537,69

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	24.131.028,09	0,00	0,00	0,00	24.555.164,02
	9.844.673,82	0,00	0,00	0,00	4.009.872,85
	14.286.354,27	0,00	0,00	0,00	20.129.816,67
	0,00	0,00	0,00	0,00	415.474,50
	0,00	0,00	50.000.000,00	69.350.000,00	27.000.000,00
	1.052.620,84	0,00	179.374,67	1.418.570,84	141.907,05
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.052.620,84	0,00	0,00	0,00	4,73
	0,00	0,00	179.374,67	1.418.570,84	141.902,32
	11.848.450,67	1.630.493,35	0,00	993.769,21	1.628.649,00
	10.178.387,00	0,00	0,00	0,00	1.628.649,00
	1.670.063,67	1.630.493,35	0,00	993.769,21	0,00
	149.781.204,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.398.303,22
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.398.303,22
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	84.969.865,89	0,00	0,00	0,00	0,00
	14.617.597,45	0,00	0,00	0,00	6.057.269,20
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	186.516,41	0,00	0,00	0,00	1.642.463,57
	5.611.647,15	0,00	0,00	0,00	2.254.133,03
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.774.260,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	6.983.453,43	0,00	0,00	0,00	0,00
	619.854,37	0,00	0,00	0,00	320.304,02
	59.910,07	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	605.540,12	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	63.063,40	0,00	0,00	0,00	0,00
	487.612,50	0,00	0,00	0,00	66.108,58
	286.400.766,94	1.630.493,35	50.179.374,67	71.762.340,05	61.781.292,49

Vermögensaufstellung zum 31. März 2016

	Großbritannien	Italien	Japan
IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	58.838.904,50	4.329.051,04	0,00
aus Mieten und Umlagen	6.879.253,20	3.510.139,53	0,00
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	51.959.166,24	818.911,51	0,00
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	485,06	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	173.325.686,61	44.300.000,00	19.685.495,80
3. Zinsansprüche	1.903,49	36.662,04	0,00
aus Tagesgeldanlagen	88,69	0,00	0,00
aus Termingeldanlagen	1.814,80	0,00	0,00
aus Gesellschafterdarlehen	0,00	36.662,04	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	5.001.380,23	1.871.187,40	0,00
bei Immobilien	5.001.380,23	1.871.187,40	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	99.588.351,49	0,00	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	1.447.444,63	843.889,29	0,00
Forderungen aus Umsatzsteuer	1.447.444,63	843.889,29	0,00
Forderung aus sonstigen laufenden Steuern	0,00	0,00	0,00
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
8. Andere sonstige Vermögensgegenstände	51.985.080,35	10.962.340,34	0,00
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	39.390.823,81	390.226,24	0,00
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	0,00	58.027,12	0,00
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	0,00	10.514.086,98	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	10.984.753,27	0,00	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
aus Ergebnisbeteiligung Westfield London	1.115.191,16	0,00	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	169.326,45	0,00	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	0,00	0,00	0,00
Sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Forderungen	324.985,66	0,00	0,00
Gesamt	390.188.751,30	62.343.130,11	19.685.495,80

					in €
	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	16.601.008,03	2.016.558,44	2.628.185,52
	0,00	0,00	9.099.722,06	9.086,98	437.561,47
	0,00	0,00	7.484.984,95	2.007.471,46	2.047.237,17
	0,00	0,00	16.301,02	0,00	143.386,88
	0,00	0,00	49.970.000,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	5,38	0,00	213,36
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	5,38	0,00	213,36
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.770.141,00	0,00	2.174.008,00
	0,00	0,00	1.770.141,00	0,00	2.174.008,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	81,15	0,00	720.309,05	0,00	0,00
	81,15	0,00	720.309,05	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	107.793.909,85	2.416.292,13	574.925,95	11.250.909,70
	0,00	99.863.541,34	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.010.333,95	335.000,00	0,00
	0,00	0,00	204.969,16	0,00	11.250.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	7.930.368,51	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	96.000,85	58.494,00	0,00
	0,00	0,00	330.000,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	8.173,73	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	766.814,44	181.431,95	909,70
	81,15	107.793.909,85	71.477.755,59	2.591.484,39	16.053.316,58

Vermögensaufstellung zum 31. März 2016

	Portugal	Schweden	Singapur
IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	101.114,36	2.832.483,51	0,00
aus Mieten und Umlagen	101.114,36	1.498.659,25	0,00
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	0,00	1.333.824,26	0,00
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	0,00	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	3.500.000,00	0,00	204.966.302,43
3. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00
aus Tagesgeldanlagen	0,00	0,00	0,00
aus Termingeldanlagen	0,00	0,00	0,00
aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	274.794,04	1.819.437,52	2.143.893,43
bei Immobilien	0,00	1.819.437,52	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	274.794,04	0,00	2.143.893,43
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	0,00	0,00	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	1.501.689,35	915.838,84	0,00
Forderungen aus Umsatzsteuer	0,00	915.838,84	0,00
Forderung aus sonstigen laufenden Steuern	1.501.689,35	0,00	0,00
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
8. Andere sonstige Vermögensgegenstände	3.396.256,33	2.496.418,93	438.421,42
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	0,00	208.149,43	0,00
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	0,00	2.088.236,94	0,00
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	0,00	0,00	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.249,00	91.881,75	0,00
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	438.421,42
aus Ergebnisbeteiligung Westfield London	0,00	0,00	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	0,00	0,00	0,00
Sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Forderungen	3.350.007,33	108.150,81	0,00
Gesamt	8.773.854,08	8.064.178,80	207.548.617,28

Vermögensaufstellung zum 31. März 2016

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
V. VERBINDLICHKEITEN			
1. aus Krediten	735.334.928,69	6,72	500.178.423,50
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	517.942.142,10	4,73	347.785.636,91
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	943.721,68	0,01	146.607,87
Erwerb und Bauvorhaben	415.812,62	0,00	114.988,13
Sicherheitseinbehalte	527.909,06	0,00	31.619,74
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	206.745.965,68	1,89	114.190.581,34
vorausbezahlte Mieten und Umlagen	65.763.150,57	0,60	47.091.572,49
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	113.867.755,68	1,04	52.888.420,43
Kautionen	26.426.521,11	0,24	14.210.588,42
Lieferungen und Leistungen	688.538,32	0,01	0,00
4. aus schwebenden Geschäften	134.203.896,73	1,23	95.752.554,30
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	1.033.962,80	0,01	338,66
aus Umsatzsteuer	1.033.962,80	0,01	338,66
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	2.957.569,21	0,03	0,00
7. erhaltene Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	24.670.000,00	0,23	0,00
8. gegenüber der CRI mbH	10.432.378,14	0,10	0,00
aus Fondsverwaltung	8.418.703,04	0,08	0,00
aus Umsatzsteuer	485.648,94	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	1.528.026,16	0,01	0,00
9. andere Verbindlichkeiten	7.223.776,36	0,07	343.642,83
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	1.895.475,00	0,02	0,00
aus Ertragsscheineinlösungspflicht	1.371.314,95	0,01	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	763.636,37	0,01	0,00
aus Darlehenszinsen	483.839,33	0,00	74.972,28
aus Mittelrückflüssen	519.793,19	0,00	0,00
aus Verwahrstellengebühr	195.416,85	0,00	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	1.994.300,67	0,02	268.670,55
Gesamt	1.123.546.199,29	10,26	710.612.148,50

in €					
	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	437.833,70	53.029,19	0,00	0,00	27.821,31
	265.426,97	53.029,19	0,00	0,00	0,00
	172.406,73	0,00	0,00	0,00	27.821,31
	17.459.017,06	0,00	0,00	0,00	32.271.855,55
	1.187.180,24	0,00	0,00	0,00	2.786.266,22
	14.315.576,81	0,00	0,00	0,00	21.055.664,56
	1.283.380,78	0,00	0,00	0,00	8.414.265,68
	672.879,23	0,00	0,00	0,00	15.659,09
	38.451.342,43	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.957.569,21	0,00	0,00	0,00	0,00
	24.670.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	10.432.378,14	0,00	0,00	0,00	0,00
	8.418.703,04	0,00	0,00	0,00	0,00
	485.648,94	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.528.026,16	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.963.984,02	0,00	0,00	0,00	571.976,28
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.371.314,95	0,00	0,00	0,00	0,00
	763.636,37	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	519.793,19	0,00	0,00	0,00	0,00
	195.416,85	0,00	0,00	0,00	0,00
	113.822,66	0,00	0,00	0,00	571.976,28
	97.372.124,56	53.029,19	0,00	0,00	32.871.653,14

Vermögensaufstellung zum 31. März 2016

	Großbritannien	Italien	Japan
V. VERBINDLICHKEITEN			
1. aus Krediten	500.178.423,50	89.020.000,00	0,00
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	347.785.636,91	89.020.000,00	0,00
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	35.397,52	0,00
Erwerb und Bauvorhaben	0,00	35.397,52	0,00
Sicherheitseinbehalte	0,00	0,00	0,00
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	112.292.391,97	2.796.219,80	0,00
vorausbezahlte Mieten und Umlagen	46.330.526,45	849.825,36	0,00
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	51.859.119,76	1.366.627,08	0,00
Kautionen	14.102.745,76	579.767,36	0,00
Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00
4. aus schwebenden Geschäften	95.752.554,30	0,00	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	0,00	0,00	338,66
aus Umsatzsteuer	0,00	0,00	338,66
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
7. erhaltene Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	0,00	0,00	0,00
8. gegenüber der CRI mbH	0,00	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00
9. andere Verbindlichkeiten	261.917,05	471.585,62	0,00
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	0,00	0,00	0,00
aus Ertragsscheineinlösungspflicht	0,00	0,00	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	74.972,28	94.481,23	0,00
aus Mittelrückflüssen	0,00	0,00	0,00
aus Verwahrstellengebühr	0,00	0,00	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	186.944,77	377.104,39	0,00
Gesamt	708.485.286,82	92.323.202,94	338,66

					in €
	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	48.582.505,19	0,00	32.554.000,00
	0,00	0,00	48.582.505,19	0,00	32.554.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	46.061,28	281.619,74
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	46.061,28	281.619,74
	0,00	0,00	21.012.393,13	2.303.640,24	2.164.952,51
	0,00	0,00	11.030.113,31	119.416,59	16.747,90
	0,00	0,00	9.928.579,90	2.184.223,65	2.017.803,43
	0,00	0,00	53.699,92	0,00	130.401,18
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	33.935,70	362.521,13
	0,00	0,00	0,00	33.935,70	362.521,13
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	529.400,91	0,00	190.329,03
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	3.088,51	0,00	180.488,42
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	526.312,40	0,00	9.840,61
	0,00	0,00	70.124.299,23	2.383.637,22	35.553.422,41

Vermögensaufstellung zum 31. März 2016

	Portugal	Schweden	Singapur
V. VERBINDLICHKEITEN			
1. aus Krediten	0,00	0,00	0,00
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	0,00	0,00	0,00
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00	0,00
Erwerb und Bauvorhaben	0,00	0,00	0,00
Sicherheitseinbehalte	0,00	0,00	0,00
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	0,00	1.799.181,63	0,00
vorausbezahlte Mieten und Umlagen	0,00	760.930,12	0,00
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	0,00	1.029.300,67	0,00
Kautionen	0,00	8.950,84	0,00
Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00
4. aus schwebenden Geschäften	0,00	0,00	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	82.343,40	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	82.343,40	0,00	0,00
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
7. erhaltene Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	0,00	0,00	0,00
8. gegenüber der CRI mbH	0,00	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00
9. andere Verbindlichkeiten	1.895.475,00	0,00	0,00
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	1.895.475,00	0,00	0,00
aus Ertragsscheineinlöschungspflicht	0,00	0,00	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	0,00	0,00	0,00
aus Mittelrückflüssen	0,00	0,00	0,00
aus Verwahrstellengebühr	0,00	0,00	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00
Gesamt	1.977.818,40	1.799.181,63	0,00

					in €
	Spanien	Südkorea	Tschechien	Türkei	USA
	0,00	0,00	0,00	65.000.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	61.958,94
	0,00	0,00	0,00	0,00	61.958,94
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	8.966.876,33	0,00	0,00	5.679.437,46	0,00
	668.459,11	0,00	0,00	2.013.685,27	0,00
	6.521.291,07	0,00	0,00	3.589.568,75	0,00
	1.777.126,15	0,00	0,00	76.183,44	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	220.276,76	0,00	0,00	334.547,15	0,00
	220.276,76	0,00	0,00	334.547,15	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	132.964,05	0,00	0,00	206.144,40	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	130.808,89	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	132.964,05	0,00	0,00	75.335,51	0,00
	9.320.117,14	0,00	0,00	71.220.129,01	61.958,94

Vermögensaufstellung zum 31. März 2016

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
VI. RÜCKSTELLUNGEN			
1. für Herstellungskosten	28.462.052,31	0,26	10.201.748,06
2. für Instandhaltungskosten	17.954.890,01	0,16	5.066.975,68
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	46.210.515,66	0,42	35.017.646,61
4. für Steuern	283.875.349,13	2,59	16.590.664,77
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	124.297.647,86	1,14	0,00
laufende Steuern	113.484.882,89	1,04	16.590.664,77
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	46.092.818,38	0,42	0,00
5. für Sonstiges	53.232.022,96	0,49	27.487.050,96
Vermarktungskosten	14.850.059,75	0,14	11.255.306,47
Abstandszahlungen an Mieter	14.064.557,40	0,13	10.346.839,36
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	9.083.213,90	0,08	2.218.770,15
Instandsetzungsrücklagen	1.162.378,69	0,01	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien / Immobilien-Gesellschaften	1.066.692,79	0,01	655.757,42
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	610.000,00	0,01	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinhalten und Kaufpreisanpassungen	300.000,00	0,00	0,00
Andere sonstige Rückstellungen	12.095.120,43	0,11	3.010.377,56
Gesamt	429.734.830,07	3,93	94.364.086,08

	Großbritannien	Italien	Japan
VI. RÜCKSTELLUNGEN			
1. für Herstellungskosten	6.810.849,12	19.194,40	0,00
2. für Instandhaltungskosten	3.758.578,98	2.418.584,00	0,00
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	33.986.703,07	1.673.270,65	0,00
4. für Steuern	9.333.511,55	37.992.995,77	0,00
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	0,00	33.381.758,64	0,00
laufende Steuern	9.333.511,55	4.611.237,13	0,00
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
5. für Sonstiges	25.442.455,21	1.560.098,57	0,00
Vermarktungskosten	11.152.172,94	675.102,57	0,00
Abstandszahlungen an Mieter	10.346.839,36	500.000,00	0,00
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	2.218.770,15	216.996,00	0,00
Instandsetzungsrücklagen	0,00	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien / Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinhalten und Kaufpreisanpassungen	0,00	0,00	0,00
Andere sonstige Rückstellungen	1.724.672,76	168.000,00	0,00
Gesamt	79.332.097,93	43.664.143,39	0,00

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	2.996.198,86	0,00	0,00	0,00	13.635.440,00
	4.887.982,33	0,00	0,00	0,00	4.463.856,01
	2.694.015,66	0,00	0,00	0,00	3.381.514,70
	6.493.841,55	0,00	11.766.124,96	100.240,48	48.838.052,29
	0,00	0,00	0,00	0,00	7.335.294,70
	6.493.841,55	0,00	0,00	0,00	36.613.708,78
	0,00	0,00	11.766.124,96	100.240,48	4.889.048,81
	7.487.475,67	0,00	0,00	0,00	9.772.487,21
	125.401,27	0,00	0,00	0,00	344.312,84
	985.379,54	0,00	0,00	0,00	2.167.116,00
	419.097,13	0,00	0,00	0,00	5.059.304,33
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.162.378,69
	140.258,38	0,00	0,00	0,00	255.964,48
	610.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.907.339,35	0,00	0,00	0,00	783.410,87
	24.559.514,07	0,00	11.766.124,96	100.240,48	80.091.350,21

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	463.980,09	0,00	0,00
	0,00	0,00	832.046,99	80.906,00	1.278.546,03
	0,00	0,00	1.836.727,64	353.066,95	103.715,75
	0,00	5.691.180,88	90.610.133,31	0,00	2.841.983,09
	0,00	0,00	43.056.846,20	0,00	2.396.027,24
	0,00	0,00	47.553.287,11	0,00	445.955,85
	0,00	5.691.180,88	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.692.695,92	142.520,91	4.600.156,42
	0,00	0,00	136.625,72	0,00	1.000.000,00
	0,00	0,00	55.222,50	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.141.546,29	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	14.712,51	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	344.588,90	142.520,91	3.600.156,42
	0,00	5.691.180,88	95.435.583,95	576.493,86	8.824.401,29

Vermögensaufstellung zum 31. März 2016

	Portugal	Schweden	Singapur
VI. RÜCKSTELLUNGEN			
1. für Herstellungskosten	39.312,00	3.390.898,94	0,00
2. für Instandhaltungskosten	0,00	29.850,67	0,00
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	179.648,73	371.074,23	0,00
4. für Steuern	3.154.357,76	6.744.036,18	0,00
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	206.531,76	0,00	0,00
laufende Steuern	0,00	6.744.036,18	0,00
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.947.826,00	0,00	0,00
5. für Sonstiges	13.000,00	383.728,74	638.210,91
Vermarktungskosten	0,00	77.324,78	0,00
Abstandszahlungen an Mieter	0,00	0,00	0,00
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	0,00	0,00	0,00
Instandsetzungsrücklagen	0,00	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien / Immobilien-Gesellschaften	0,00	17.546,51	638.210,91
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	0,00	0,00	0,00
Andere sonstige Rückstellungen	13.000,00	288.857,45	0,00
Gesamt	3.386.318,49	10.919.588,76	638.210,91

					in €
	Spanien	Südkorea	Tschechien	Türkei	USA
	64.000,00	0,00	0,00	1.042.178,90	0,00
	142.362,00	0,00	0,00	62.177,00	0,00
	933.283,97	0,00	0,00	697.494,31	0,00
	11.116.364,32	0,00	20.698.397,25	28.494.129,74	0,00
	10.432.855,83	0,00	0,00	27.488.333,49	0,00
	683.508,49	0,00	0,00	1.005.796,25	0,00
	0,00	0,00	20.698.397,25	0,00	0,00
	466.951,71	0,00	0,00	1.032.241,69	0,00
	392.974,57	0,00	0,00	946.145,06	0,00
	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	22.500,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	41.477,14	0,00	0,00	81.096,63	0,00
	12.722.962,00	0,00	20.698.397,25	31.328.221,64	0,00

Erläuterungen zur Vermögens- übersicht / Vermögensaufstellung

Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2015/2016 um 1.118,06 Millionen Euro beziehungsweise 11,38 Prozent auf 10.946,78 Millionen Euro. Per Saldo wurden 24.643.756,198 Anteile ausgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 1.013,58 Millionen Euro zu. Am 15. Juni 2015 erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014/2015 in Höhe von 144,56 Millionen Euro beziehungsweise 0,60 Euro pro Anteil.

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Berichtszeitraum wurden die deutschen Immobilien Wilmersdorfer Straße/Pestalozzistraße in Berlin, Logicparc Frankfurt Airport in Kelsterbach, Cargo City Süd am Flughafen Frankfurt am Main, Hermes Hub-Nord in Langenhagen und Trevista in Eschborn, die französischen Immobilien Colonnadia und Parc des Reflets in Roissy-en-France, Portes de France in Saint-Denis sowie die schwedische Immobilie Solna Port in Solna, veräußert. Im Berichtszeitraum wurden darüber hinaus sämtliche Anteile an den Immobilien-Gesellschaften CeGeREAL SA, Paris, und CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited, Singapur, veräußert. Daneben wurden im Geschäftsjahr eine Immobilie in Hamburg für den Direktbestand sowie eine Immobilie in Miami über eine US-amerikanische Struktur und eine Immobilie in Sydney über eine australische Struktur erworben. Des Weiteren wurde über zwei im Berichtsjahr gegründete niederländische Immobilien-Gesellschaften die Immobilie Twin Towers in Amsterdam, bis auf das Parkdeck aus dem Direktbestand in eine Immobilien-Gesellschaft übertragen. Nähere Angaben hierzu sind auf den Seiten 34 – 39 aufgelistet.

I. Immobilien

Das Immobilienvermögen umfasst zum 31. März 2016 72 direkt gehaltene Immobilien. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Käufe und Verkäufe sowie weiteren Liegenschaftstransaktionen, der Nachbewertungen der Liegenschaften durch die Bewerter, der Wertänderungen aufgrund der Baufortschritte bei den im Bau befindlichen Immobilien und der Wechselkursänderungen ist das Liegenschaftsvermögen seit dem 31. März 2015 um insgesamt 502,68 Millionen Euro beziehungsweise 6,52 Prozent auf 7.206,51 Millionen Euro gesunken.

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 44 ff. stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds verfügt zum 31. März 2016 über 32 als Mehrheitsbeteiligungen und eine als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaft(en), die insgesamt 25 indirekt gehaltene Liegenschaften halten. Im Berichtszeitraum wurden sämtliche Anteile an den Immobilien-Gesellschaften CeGeREAL SA, Paris, und CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited, Singapur, veräußert. Daneben wurden im vergangenen Geschäftsjahr eine Immobilie in Miami Beach über eine US-amerikanische Struktur sowie eine Immobilie in Sydney über eine australische Struktur erworben. Des Weiteren wurde über zwei im Berichtsjahr gegründete niederländische Immobilien-Gesellschaften die Immobilie Twin Towers in Amsterdam, bis auf das Parkdeck aus dem Direktbestand in eine Immobilien-Gesellschaft übertragen. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 100-105 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 44-97 enthalten.

III. Liquiditätsanlagen

Die Mindestliquidität gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 KAGB beträgt 19,76 Prozent des Fondsvermögens. Die Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 464,39 Millionen Euro für Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate berücksichtigt. Daneben werden Mittel zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe und Bauvorhaben beziehungsweise Umstrukturierungen in Höhe von 473,19 Millionen Euro sowie zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung in Höhe von 133,54 Millionen Euro reserviert. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel in Höhe von insgesamt 158,42 Millionen Euro benötigt. Die freie Liquidität beträgt somit 8,53 Prozent des Fondsvermögens.

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Zu Nr. 2 Forderungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften betreffen Gesellschafterdarlehen.

Zu Nr. 8 Andere sonstige Vermögensgegenstände

Den Immobilien-Gesellschaften in Luxemburg wurde vom Sondervermögen Genussrechtskapital in Höhe von 99,86 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Aufgrund der eigenkapitalnahen Ausgestaltung dieser Genussrechte werden diese als sonstiger Vermögensgegenstand ausgewiesen; die Bewertung erfolgt zum Nominalwert. Die Forderungen aus Mittelzuflüssen betreffen Anteilscheinverkäufe vom 30. März 2016.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 10,98 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 Grundschuld eintragung beziehungsweise durch die Abtretung von Aufwandsersatzansprüchen gesichert.

Zu Nr. 9 andere Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 30. März 2016.

Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Veräußerungsgewinne im Ausland

Im Falle der Veräußerung von Auslandsimmobilien entsteht in einigen Ländern auf Fondsebene eine Veräußerungsgewinnsteuer (Capital Gains Tax - CGT). Per 31. März 2016 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 2015 bis 31. März 2016



Der Blick nach vorne.
Journal und Jahresbericht:
Online, innovativ, interaktiv
und benutzerfreundlich.

jahresbericht2016.
hausinvest.de

Gliederung nach Märkten	Insgesamt	Deutschland
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	431.869.201,13	75.553.259,91
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	18.882.979,36	10.086.447,47
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	872.565,78	0,00
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	3.939.808,88	3.486.584,78
5. Sonstige Erträge	54.186.314,66	6.709.035,31
Summe der Erträge	509.750.869,81	95.835.327,47
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	143.295.994,23	33.715.332,78
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.181.948,04	217.737,49
3. Ausländische Steuern	70.869.293,36	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen	42.071.526,19	531.458,57
5. Verwaltungsvergütung	101.278.337,03	101.278.337,03
6. Verwahrstellenvergütung	2.193.428,81	2.193.428,81
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.056.846,22	1.056.846,22
8. Sachverständigenkosten	2.261.055,18	916.069,49
Summe der Aufwendungen	364.208.429,06	139.909.210,39
III. Ordentlicher Nettoertrag	145.542.440,75	- 44.073.882,92
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	447.521.341,96	139.843.849,51
2. Realisierte Verluste	- 178.106.169,38	- 177.300.758,68
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	269.415.172,57	- 37.456.909,17
V. Ertragsausgleich¹	54.422.161,67	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	469.379.774,99	- 81.530.792,09
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres	- 164.980.209,18	174.111.410,05
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	41.705.017,02	104.030.819,94
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	- 206.685.226,20	70.080.590,11
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	- 164.980.209,18	174.111.410,05
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	304.399.565,81	92.580.617,96

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

in €					
	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	0,00	0,00	0,00	80.171.470,90	140.498.446,63
	0,00	0,00	0,00	635.142,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	84.506,02	100.425,86
	0,00	179.374,67	5.088.691,05	9.134.781,87	5.021.224,50
	0,00	179.374,67	5.088.691,05	90.025.900,79	145.620.096,99
	3.891,46	2.904,33	5.783,01	31.144.592,99	36.235.994,23
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	38.859.112,29	14.253.912,73
	0,00	0,00	0,00	4.519.845,36	30.073.992,36
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- 3.798,99	0,00	52.183,38	364.345,28	183.819,39
	92,47	2.904,33	57.966,39	74.887.895,92	80.747.718,71
	- 92,47	176.470,34	5.030.724,66	15.138.004,87	64.872.378,28
	0,00	0,00	0,00	260.380.466,97	0,00
	0,00	0,00	0,00	- 258.879,24	0,00
	0,00	0,00	0,00	260.121.587,73	0,00
	- 92,47	176.470,34	5.030.724,66	275.259.592,60	64.872.378,28
	443.409,26	7.172.342,97	- 514.530,45	- 201.492.932,95	- 32.250.151,43
	553.272,94	7.172.342,97	0,00	- 167.329.583,02	100.424.679,31
	- 109.863,68	0,00	- 514.530,45	- 34.163.349,93	- 132.674.830,74
	443.409,26	7.172.342,97	- 514.530,45	- 201.492.932,95	- 32.250.151,43
	443.316,79	7.348.813,31	4.516.194,21	73.766.659,65	32.622.226,85

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

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2015 bis 31. März 2016

Gliederung nach Märkten	Italien	Japan
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	45.721.062,43	4.082,79
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	872.565,78	0,00
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	1.788,17	13.241,39
5. Sonstige Erträge	4.210.592,04	1.144.024,52
Summe der Erträge	50.806.008,42	1.161.348,70
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	11.764.517,26	12.101,52
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Ausländische Steuern	6.805.873,66	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen	1.509.623,26	0,00
5. Verwaltungsvergütung	0,00	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	0,00	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00
8. Sachverständigenkosten	168.866,71	22.262,92
Summe der Aufwendungen	20.248.880,89	34.364,44
III. Ordentlicher Nettoertrag	30.557.127,53	1.126.984,26
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	0,00	0,00
2. Realisierte Verluste	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
V. Ertragsausgleich¹		
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	30.557.127,53	1.126.984,26
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres	- 16.322.924,00	- 4.927.454,32
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	1.205.898,35	0,00
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	- 17.528.822,35	- 4.927.454,32
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	- 16.322.924,00	- 4.927.454,32
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	14.234.203,53	- 3.800.470,06

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

	in €				
	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	41.469.171,47	6.007.425,88	8.409.036,09
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.842,75	0,00	137.910,64	114,88	2.032,91
	71.018,86	4.783.376,03	3.832.549,17	19.165,18	902.266,42
	78.861,61	4.783.376,03	45.439.631,28	6.026.705,94	9.313.335,42
	21.365,85	8.612,64	12.044.503,12	1.199.993,15	4.589.715,74
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	3.105.998,00	17,87	355.311,63
	0,00	0,00	2.614.077,42	0,00	1.611.570,87
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	222.112,61	33.473,44	78.401,48
	21.365,85	8.612,64	17.986.691,15	1.233.484,46	6.634.999,72
	57.495,76	4.774.763,39	27.452.940,13	4.793.221,48	2.678.335,70
	0,00	0,00	29.676.164,13	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	29.676.164,13	0,00	0,00
	57.495,76	4.774.763,39	57.129.104,26	4.793.221,48	2.678.335,70
	-1.792,70	5.745.843,76	-47.724.088,71	3.202.956,06	-2.735.181,70
	0,00	6.068.533,11	-15.728.209,51	3.286.228,52	0,00
	-1.792,70	-322.689,35	-31.995.879,20	-83.272,46	-2.735.181,70
	-1.792,70	5.745.843,76	-47.724.088,71	3.202.956,06	-2.735.181,70
	55.703,06	10.520.607,15	9.405.015,55	7.996.177,54	-56.846,00

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

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2015 bis 31. März 2016

Gliederung nach Märkten	Portugal	Schweden
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	3.596.759,12	2.687.357,44
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.810.645,36	0,00
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00	0,00
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	0,00	65.086,85
5. Sonstige Erträge	197.954,46	2.905.076,59
Summe der Erträge	5.605.358,94	5.657.520,88
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	339.530,16	7.761.505,61
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Ausländische Steuern	1.945.072,96	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen	4.917,65	5.942,87
5. Verwaltungsvergütung	0,00	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	0,00	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00
8. Sachverständigenkosten	26.899,30	65.206,09
Summe der Aufwendungen	2.316.420,07	7.832.654,57
III. Ordentlicher Nettoertrag	3.288.938,87	- 2.175.133,69
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	0,00	3.301.745,50
2. Realisierte Verluste	0,00	- 546.531,46
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	2.755.214,04
V. Ertragsausgleich¹		
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	3.288.938,87	580.080,35
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres	1.811.338,44	- 27.404.155,23
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	6.283.301,76	1.332.334,13
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	- 4.471.963,32	- 28.736.489,36
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	1.811.338,44	- 27.404.155,23
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	5.100.277,31	- 26.824.074,89

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

	in €				
	Singapur	Spanien	Tschechien	Türkei	USA
	0,00	9.356.113,53	0,00	18.395.014,94	0,00
	1.541.413,70	0,00	4.809.330,83	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.831,12	3.453,03	0,00	34.990,48	0,00
	7.702.940,46	250.801,37	1.856.888,89	176.553,27	0,00
	9.246.185,28	9.610.367,93	6.666.219,72	18.606.558,69	0,00
	6.988,76	2.238.791,06	5.754,20	2.177.994,27	16.122,09
	0,00	0,00	0,00	964.210,55	0,00
	616.235,34	1.572.465,00	240.466,54	3.114.827,34	0,00
	0,00	0,00	0,00	822.898,19	377.199,64
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	59.761,65	34.023,13	0,00	34.914,25	2.515,05
	682.985,75	3.845.279,19	246.220,74	7.114.844,60	395.836,78
	8.563.199,53	5.765.088,74	6.419.998,98	11.491.714,09	- 395.836,78
	14.319.115,85	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	14.319.115,85	0,00	0,00	0,00	0,00
	22.882.315,38	5.765.088,74	6.419.998,98	11.491.714,09	- 395.836,78
	- 35.568.131,89	4.489.305,01	8.537.298,93	- 1.798.044,79	245.274,51
	- 25.028.167,31	4.536.000,00	12.790.051,79	464.500,00	1.643.014,04
	- 10.539.964,58	- 46.694,99	- 4.252.752,86	- 2.262.544,79	- 1.397.739,53
	- 35.568.131,89	4.489.305,01	8.537.298,93	- 1.798.044,79	245.274,51
	- 12.685.816,51	10.254.393,75	14.957.297,91	9.693.669,30	- 150.562,27

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

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2015 bis 31. März 2016

Gliederung nach Währung	Insgesamt	davon in EUR
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	431.869.201,13	287.489.033,43
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	18.882.979,36	17.341.565,66
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	872.565,78	872.565,78
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	3.939.808,88	3.743.957,67
5. Sonstige Erträge	54.186.314,66	36.428.342,37
Summe der Erträge	509.750.869,81	345.875.464,91
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	143.295.994,23	94.583.008,39
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.181.948,04	1.181.948,04
3. Ausländische Steuern	70.869.293,36	55.643.833,66
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen	42.071.526,19	11.235.464,32
5. Verwaltungsvergütung	101.278.337,03	101.278.337,03
6. Verwahrstellenvergütung	2.193.428,81	2.193.428,81
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.056.846,22	1.056.846,22
8. Sachverständigenkosten	2.261.055,18	1.928.774,02
Summe der Aufwendungen	364.208.429,06	269.101.640,49
III. Ordentlicher Nettoertrag	145.542.440,75	76.773.824,42
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	447.521.341,96	429.900.480,61
2. Realisierte Verluste	-178.106.169,38	-177.559.637,92
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	269.415.172,57	252.340.842,69
V. Ertragsausgleich¹	54.422.161,67	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	469.379.774,99	329.114.667,11
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres	-164.980.209,18	-64.810.969,86
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	41.705.017,02	-37.220.116,09
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-206.685.226,20	-27.590.853,77
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	-164.980.209,18	-64.810.969,86
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	304.399.565,81	264.303.697,25

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

	in €				
	davon in Fremdwährung	Australien	Großbritannien	Japan	Kanada
	144.380.167,70	0,00	140.498.446,63	4.082,79	0,00
	1.541.413,70	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	195.851,21	0,00	100.425,86	13.241,39	7.842,75
	17.757.972,29	0,00	5.021.224,50	1.144.024,52	71.018,86
	163.875.404,90	0,00	145.620.096,99	1.161.348,70	78.861,61
	48.712.985,84	3.891,46	36.235.994,23	12.101,52	21.365,85
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	15.225.459,70	0,00	14.253.912,73	0,00	0,00
	30.836.061,87	0,00	30.073.992,36	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	332.281,16	- 3.798,99	183.819,39	22.262,92	0,00
	95.106.788,57	92,47	80.747.718,71	34.364,44	21.365,85
	68.768.616,33	- 92,47	64.872.378,28	1.126.984,26	57.495,76
	17.620.861,35	0,00	0,00	0,00	0,00
	- 546.531,46	0,00	0,00	0,00	0,00
	17.074.329,89	0,00	0,00	0,00	0,00
	85.842.946,22	- 92,47	64.872.378,28	1.126.984,26	57.495,76
	- 100.169.239,32	443.409,26	- 32.250.151,43	- 4.927.454,32	- 1.792,70
	78.925.133,11	553.272,94	100.424.679,31	0,00	0,00
	- 179.094.372,43	- 109.863,68	- 132.674.830,74	- 4.927.454,32	- 1.792,70
	- 100.169.239,32	443.409,26	- 32.250.151,43	- 4.927.454,32	- 1.792,70
	- 14.326.293,11	443.316,79	32.622.226,85	- 3.800.470,06	55.703,06

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

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2015 bis 31. März 2016

Gliederung nach Währung

I. Erträge

1. Erträge aus Immobilien
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)
5. Sonstige Erträge

Summe der Erträge

II. Aufwendungen

1. Bewirtschaftungskosten
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten
3. Ausländische Steuern
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen
5. Verwaltungsvergütung
6. Verwahrstellenvergütung
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten
8. Sachverständigenkosten

Summe der Aufwendungen

III. Ordentlicher Nettoertrag

IV. Veräußerungsgeschäfte

1. Realisierte Gewinne
2. Realisierte Verluste

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

V. Ertragsausgleich¹

VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹

VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres

1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste

VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹

IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹

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

	in €				
	Polen	Schweden	Singapur	Türkei	USA
	1.190.280,84	2.687.357,44	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.541.413,70	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.032,91	65.086,85	1.831,12	5.390,33	0,00
	833.505,56	2.905.076,59	7.702.940,46	80.181,80	0,00
	2.025.819,31	5.657.520,88	9.246.185,28	85.572,13	0,00
	3.566.401,04	7.761.505,61	6.988,76	1.088.615,28	16.122,09
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	355.311,63	0,00	616.235,34	0,00	0,00
	1.727,36	5.942,87	0,00	377.199,64	377.199,64
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	65.206,09	59.761,65	2.515,05	2.515,05
	3.923.440,03	7.832.654,57	682.985,75	1.468.329,97	395.836,78
	- 1.897.620,72	- 2.175.133,69	8.563.199,53	- 1.382.757,84	- 395.836,78
	0,00	3.301.745,50	14.319.115,85	0,00	0,00
	0,00	- 546.531,46	0,00	0,00	0,00
	0,00	2.755.214,04	14.319.115,85	0,00	0,00
	- 1.897.620,72	580.080,35	22.882.315,38	- 1.382.757,84	- 395.836,78
	- 342.987,60	- 27.404.155,23	- 35.568.131,89	- 363.249,92	245.274,51
	0,00	1.332.334,13	- 25.028.167,31	0,00	1.643.014,04
	- 342.987,60	- 28.736.489,36	- 10.539.964,58	- 363.249,92	- 1.397.739,53
	- 342.987,60	- 27.404.155,23	- 35.568.131,89	- 363.249,92	245.274,51
	- 2.240.608,32	- 26.824.074,89	- 12.685.816,51	- 1.746.007,76	- 150.562,27

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

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2015 bis 31. März 2016

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
I. ERTRÄGE		
1. Erträge aus Immobilien		
1.1. Mieterträge	495.462.261,53	146.983.988,76
1.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	-95.238.801,43	-23.387.271,51
1.3. Sonstige Mieterträge	31.645.741,03	20.783.450,45
Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield London	17.520.256,69	17.520.256,69
Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende	9.693.587,83	-496.507,48
Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen	3.706.947,78	3.701.450,07
Erträge aus Kostenbeteiligungen	60.370,42	58.251,17
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	664.578,31	0,00
Gesamt	431.869.201,13	144.380.167,70
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
2.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften	11.897.092,83	0,00
2.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften	6.985.886,53	1.541.413,70
Gesamt	18.882.979,36	1.541.413,70
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)		
	872.565,78	0,00
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)		
4.1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	3.202.553,30	36.742,13
Zinsen aus Termingeldanlagen	2.942.052,99	32.285,20
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	4.456,93	4.456,93
Sonstige Zinserträge	256.043,38	0,00
4.2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland	737.255,58	159.109,08
Zinsen aus Termingeldanlagen	343.838,68	7.532,83
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	43.329,71	43.329,71
Sonstige Zinserträge	350.087,19	108.246,54
Gesamt	3.939.808,88	195.851,21
5. Sonstige Erträge		
5.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	22.420.729,10	8.844.445,48
5.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	17.624.768,72	7.627.292,10
5.3. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	5.945.236,82	122.188,66
5.4. Erträge aus Eigenkapitalüberlassung an Immobiliengesellschaften	4.783.376,03	0,00
5.5. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	1.232.093,46	545.123,83
5.6. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	377.513,84	74.172,31
5.7. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG bzw. ausl. Pendant	50.112,51	0,00
5.8. Andere sonstige Erträge	1.752.484,18	544.749,91
Gesamt	54.186.314,66	17.757.972,29
Summe der Erträge	509.750.869,81	163.875.404,90

	in €						
	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien
	94.170.622,46	0,00	0,00	0,00	104.835.146,69	131.619.092,08	47.946.435,10
	- 21.612.319,35	0,00	0,00	0,00	- 27.690.451,49	- 11.633.127,69	- 3.765.886,69
	2.994.956,80	0,00	0,00	0,00	3.026.775,70	20.512.482,24	1.540.514,02
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.520.256,69	0,00
	2.940.564,04	0,00	0,00	0,00	3.020.166,09	- 569.818,78	1.000.000,00
	3.301,01	0,00	0,00	0,00	2.196,70	3.562.044,33	0,00
	2.119,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	48.972,50	0,00	0,00	0,00	4.412,91	0,00	540.514,02
	75.553.259,91	0,00	0,00	0,00	80.171.470,90	140.498.446,63	45.721.062,43
	10.086.447,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	635.142,00	0,00	0,00
	10.086.447,47	0,00	0,00	0,00	635.142,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	872.565,78
	3.152.001,44	0,00	0,00	0,00	9.114,98	32.877,83	246,44
	2.895.958,06	0,00	0,00	0,00	9.114,98	28.420,90	246,44
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.456,93	0,00
	256.043,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	334.583,34	0,00	0,00	0,00	75.391,04	67.548,03	1.541,73
	334.583,34	0,00	0,00	0,00	0,00	7.532,83	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.329,71	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	75.391,04	16.685,49	1.541,73
	3.486.584,78	0,00	0,00	0,00	84.506,02	100.425,86	1.788,17
	0,00	0,00	179.374,67	5.088.691,05	583.363,05	0,00	3.613.250,40
	1.546.813,66	0,00	0,00	0,00	6.414.522,38	4.733.957,06	468.088,27
	4.059.340,73	0,00	0,00	0,00	1.748.807,19	27.348,15	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	290.908,85	245.614,04	127.712,87
	155.617,98	0,00	0,00	0,00	87.320,35	3.237,06	0,00
	50.112,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	897.150,43	0,00	0,00	0,00	9.860,05	11.068,19	1.540,50
	6.709.035,31	0,00	179.374,67	5.088.691,05	9.134.781,87	5.021.224,50	4.210.592,04
	95.835.327,47	0,00	179.374,67	5.088.691,05	90.025.900,79	145.620.096,99	50.806.008,42

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2015 bis 31. März 2016

I. ERTRÄGE

1. Erträge aus Immobilien

- | |
|--|
| 1.1. Mieterträge |
| 1.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung |
| 1.3. Sonstige Mieterträge |
| Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield London |
| Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende |
| Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen |
| Erträge aus Kostenbeteiligungen |
| Erträge aus sonstigen Mieterumlagen |

Gesamt

2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

- | |
|--|
| 2.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften |
| 2.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften |

Gesamt

3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)

4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)

- | |
|---|
| 4.1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland |
| Zinsen aus Termingeldanlagen |
| Zinsen aus Tagesgeldanlagen |
| Sonstige Zinserträge |
| 4.2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland |
| Zinsen aus Termingeldanlagen |
| Zinsen aus Tagesgeldanlagen |
| Sonstige Zinserträge |

Gesamt

5. Sonstige Erträge

- | |
|--|
| 5.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen |
| 5.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen |
| 5.3. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen |
| 5.4. Erträge aus Eigenkapitalüberlassung an Immobiliengesellschaften |
| 5.5. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen |
| 5.6. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen |
| 5.7. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG bzw. ausl. Pendant |
| 5.8. Andere sonstige Erträge |

Gesamt

Summe der Erträge

	in €						
	Japan	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	0,00	0,00	0,00	54.487.696,99	6.734.220,92	8.847.227,66	3.596.759,12
	0,00	0,00	0,00	-15.443.976,35	-726.795,04	-1.278.191,57	0,00
	4.082,79	0,00	0,00	2.425.450,83	0,00	840.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	2.389.365,18	0,00	840.000,00	0,00
	4.082,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	36.085,65	0,00	0,00	0,00
	4.082,79	0,00	0,00	41.469.171,47	6.007.425,88	8.409.036,09	3.596.759,12
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.810.645,36
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.810.645,36
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	6.170,82	0,00	310,40	0,00
	0,00	0,00	0,00	6.170,82	0,00	310,40	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	13.241,39	7.842,75	0,00	131.739,82	114,88	1.722,51	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.722,51	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	13.241,39	7.842,75	0,00	131.739,82	114,88	0,00	0,00
	13.241,39	7.842,75	0,00	137.910,64	114,88	2.032,91	0,00
	1.141.505,02	0,00	0,00	2.094.298,89	0,00	0,00	160.416,67
	2.224,29	6.591,77	0,00	1.360.550,66	19.018,57	441.746,56	22.485,86
	0,00	0,00	0,00	7.320,50	0,00	84.303,12	0,00
	0,00	0,00	4.783.376,03	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	58.011,15	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	30.797,18	140,00	768,04	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	295,21	64.427,09	0,00	281.570,79	6,61	375.448,70	15.051,93
	1.144.024,52	71.018,86	4.783.376,03	3.832.549,17	19.165,18	902.266,42	197.954,46
	1.161.348,70	78.861,61	4.783.376,03	45.439.631,28	6.026.705,94	9.313.335,42	5.605.358,94

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2015 bis 31. März 2016

I. ERTRÄGE

1. Erträge aus Immobilien

- | |
|--|
| 1.1. Mieterträge |
| 1.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung |
| 1.3. Sonstige Mieterträge |
| Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield London |
| Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende |
| Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen |
| Erträge aus Kostenbeteiligungen |
| Erträge aus sonstigen Mieterumlagen |

Gesamt

2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

- | |
|--|
| 2.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften |
| 2.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften |

Gesamt

3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)

4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)

- | |
|---|
| 4.1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland |
| Zinsen aus Termingeldanlagen |
| Zinsen aus Tagesgeldanlagen |
| Sonstige Zinserträge |
| 4.2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland |
| Zinsen aus Termingeldanlagen |
| Zinsen aus Tagesgeldanlagen |
| Sonstige Zinserträge |

Gesamt

5. Sonstige Erträge

- | |
|--|
| 5.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen |
| 5.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen |
| 5.3. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen |
| 5.4. Erträge aus Eigenkapitalüberlassung an Immobiliengesellschaften |
| 5.5. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen |
| 5.6. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen |
| 5.7. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG bzw. ausl. Pendant |
| 5.8. Andere sonstige Erträge |

Gesamt

Summe der Erträge

							in €
	Schweden	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechien	Türkei	USA
	14.174.615,84	0,00	10.490.388,31	0,00	0,00	18.560.056,36	0,00
	-11.754.143,82	0,00	-1.134.274,78	0,00	0,00	-199.634,65	0,00
	266.885,42	0,00	0,00	0,00	0,00	34.593,23	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	73.311,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	135.322,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	58.251,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.593,23	0,00
	2.687.357,44	0,00	9.356.113,53	0,00	0,00	18.395.014,94	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	1.541.413,70	0,00	0,00	4.809.330,83	0,00	0,00
	0,00	1.541.413,70	0,00	0,00	4.809.330,83	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,27	1.831,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,27	1.831,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	65.086,58	0,00	3.453,03	0,00	0,00	34.990,48	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	65.086,58	0,00	3.453,03	0,00	0,00	34.990,48	0,00
	65.086,85	1.831,12	3.453,03	0,00	0,00	34.990,48	0,00
	0,00	7.702.940,46	0,00	0,00	1.856.888,89	0,00	0,00
	2.423.683,98	0,00	58.470,79	0,00	0,00	126.614,87	0,00
	18.117,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	299.509,79	0,00	160.533,96	0,00	0,00	49.802,80	0,00
	70.167,21	0,00	29.466,02	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	93.598,48	0,00	2.330,60	0,00	0,00	135,60	0,00
	2.905.076,59	7.702.940,46	250.801,37	0,00	1.856.888,89	176.553,27	0,00
	5.657.520,88	9.246.185,28	9.610.367,93	0,00	6.666.219,72	18.606.558,69	0,00

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2015 bis 31. März 2016

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
II. AUFWENDUNGEN		
1. Bewirtschaftungskosten		
1.1. Betriebskosten	32.699.153,50	15.213.558,58
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	33.797.737,38	14.559.657,75
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	- 2.835.062,20	- 146.531,16
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	1.736.478,32	800.431,99
1.2. Instandhaltungskosten	36.529.404,94	7.914.345,88
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	11.861.899,15	6.566.055,94
Aufwendungen für die Fremdverwaltung	8.564.897,29	6.562.038,83
Aufwendungen für die eigene Verwaltung	3.285.000,00	0,00
Sonstige Verwaltungsaufwendungen	12.001,86	4.017,11
1.4. Sonstige Kosten	62.205.536,64	19.015.133,87
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	32.206.767,93	8.104.253,87
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	9.896.719,06	3.282.152,03
Werbe-, Promotions- und Marketingkosten	5.350.534,17	3.803.227,97
Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung	2.879.120,86	1.608.904,49
Aufwendungen für steuerliche Buchhalter / Steuerberater	1.807.916,47	611.312,64
Aufwand aus Ergebnisbeteiligung Einkaufszentrum Westfield London	1.184.843,65	1.184.843,65
Aufwendungen für angemietete Parkplätze	892.134,96	0,00
Aufwendungen für Versicherungsschäden	427.096,38	96.762,61
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen	271.691,22	11.716,57
Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	222.988,87	6.666,76
Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (15a UStG / ausl. Pendant)	141.762,09	0,00
Andere sonstige Kosten	6.923.960,98	305.293,28
Gesamt	143.295.994,23	48.709.094,27
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.181.948,04	964.210,55
3. Ausländische Steuern	70.869.293,36	18.340.287,04
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		
4.1. Darlehenszinsen	39.202.382,67	30.445.532,63
4.2. Sonstige Darlehenskosten	2.482.164,27	0,00
4.3. Sonstige Zinsaufwendungen	386.979,25	13.329,60
Gesamt	42.071.526,19	30.458.862,23

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien
	5.655.280,20	0,00	0,00	0,00	4.343.020,63	10.947.701,11	3.445.925,13
	7.349.283,93	0,00	0,00	0,00	4.361.178,01	10.924.192,94	3.504.036,07
	-2.464.996,08	0,00	0,00	0,00	-136.841,58	23.347,09	0,00
	770.992,35	0,00	0,00	0,00	118.684,20	161,08	-58.110,94
	8.486.367,43	0,00	0,00	0,00	11.606.942,27	4.014.897,56	3.855.161,44
	3.346.078,25	0,00	0,00	0,00	582.393,01	5.346.182,83	572.726,85
	61.007,25	0,00	0,00	0,00	582.393,01	5.346.182,83	572.726,85
	3.285.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	71,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	16.227.606,90	3.891,46	2.904,33	5.783,01	14.612.237,08	15.927.212,73	3.890.703,84
	9.801.786,86	0,00	0,00	0,00	7.798.451,40	7.397.629,89	1.301.840,29
	4.185.890,94	0,00	0,00	0,00	570.672,66	2.655.964,99	1.510.110,24
	116.221,89	0,00	0,00	0,00	821.123,65	3.637.591,36	324.460,00
	408.469,02	0,00	0,00	0,00	225.278,34	610.525,80	167.118,47
	17.808,75	0,00	0,00	0,00	490.676,68	260.252,00	86.066,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.184.843,65	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	138.651,35	0,00	0,00	0,00	132.992,41	7.968,35	0,00
	147.037,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	436,98
	47.376,58	0,00	0,00	0,00	31.836,93	0,00	0,00
	122.990,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.241.373,46	3.891,46	2.904,33	5.783,01	4.541.205,01	172.436,69	500.671,15
	33.715.332,78	3.891,46	2.904,33	5.783,01	31.144.592,99	36.235.994,23	11.764.517,26
	217.737,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	38.859.112,29	14.253.912,73	6.805.873,66
	-33.054,78	0,00	0,00	0,00	2.684.691,99	30.068.332,99	1.090.268,79
	195.959,24	0,00	0,00	0,00	1.834.975,48	0,00	419.354,47
	368.554,11	0,00	0,00	0,00	177,89	5.659,37	0,00
	531.458,57	0,00	0,00	0,00	4.519.845,36	30.073.992,36	1.509.623,26

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2015 bis 31. März 2016

II. AUFWENDUNGEN

1. Bewirtschaftungskosten

1.1. Betriebskosten

Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten

Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten

Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen

1.2. Instandhaltungskosten

1.3. Kosten der Immobilienverwaltung

Aufwendungen für die Fremdverwaltung

Aufwendungen für die eigene Verwaltung

Sonstige Verwaltungsaufwendungen

1.4. Sonstige Kosten

Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung

Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen

Werbe-, Promotions- und Marketingkosten

Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung

Aufwendungen für steuerliche Buchhalter / Steuerberater

Aufwand aus Ergebnisbeteiligung Einkaufszentrum Westfield London

Aufwendungen für angemietete Parkplätze

Aufwendungen für Versicherungsschäden

Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen

Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung

Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (15a UStG / ausl. Pendant)

Andere sonstige Kosten

Gesamt

2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten

3. Ausländische Steuern

4. Zinsen aus Kreditaufnahmen

4.1. Darlehenszinsen

4.2. Sonstige Darlehenskosten

4.3. Sonstige Zinsaufwendungen

Gesamt

in €

	Japan	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	0,00	0,00	0,00	2.717.988,83	43.348,11	1.509.066,69	119.824,69
	0,00	0,00	0,00	3.052.704,79	62.774,29	413.767,61	212.686,29
	0,00	0,00	0,00	- 6.194,07	- 177,08	0,00	- 64.459,56
	0,00	0,00	0,00	- 328.521,89	- 19.249,10	1.095.299,08	- 28.402,04
	0,00	0,00	0,00	3.116.817,77	949.346,16	2.230.280,64	0,00
	0,00	0,00	0,00	315.084,87	0,00	0,00	5.320,22
	0,00	0,00	0,00	315.084,87	0,00	0,00	5.320,22
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	12.101,52	21.365,85	8.612,64	5.894.611,65	207.298,88	850.368,41	214.385,25
	0,00	0,00	0,00	3.864.513,74	25.688,87	552.924,65	0,00
	0,00	0,00	0,00	34.279,05	92,07	113.420,06	0,00
	0,00	0,00	0,00	166.619,31	0,00	2.512,95	0,00
	0,00	0,00	0,00	307.764,41	3.766,44	69.547,35	1.556,81
	5.157,83	19.315,87	0,00	372.651,08	116.306,75	93.983,62	44.204,96
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	892.134,96	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	26.961,44	1.262,55	964,66	0,00
	0,00	0,00	0,00	112.500,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	40.251,85	4.417,09	0,00	6.135,00
	0,00	0,00	0,00	- 16.709,00	35.480,71	0,00	0,00
	6.943,69	2.049,98	8.612,64	93.644,81	20.284,40	17.015,12	162.488,48
	12.101,52	21.365,85	8.612,64	12.044.503,12	1.199.993,15	4.589.715,74	339.530,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	3.105.998,00	17,87	355.311,63	1.945.072,96
	0,00	0,00	0,00	2.582.302,34	0,00	1.609.743,51	0,00
	0,00	0,00	0,00	31.775,08	0,00	100,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.727,36	4.917,65
	0,00	0,00	0,00	2.614.077,42	0,00	1.611.570,87	4.917,65

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2015 bis 31. März 2016

II. AUFWENDUNGEN

1. Bewirtschaftungskosten

1.1. Betriebskosten

Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten

Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten

Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen

1.2. Instandhaltungskosten

1.3. Kosten der Immobilienverwaltung

Aufwendungen für die Fremdverwaltung

Aufwendungen für die eigene Verwaltung

Sonstige Verwaltungsaufwendungen

1.4. Sonstige Kosten

Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung

Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen

Werbe-, Promotions- und Marketingkosten

Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung

Aufwendungen für steuerliche Buchhalter / Steuerberater

Aufwand aus Ergebnisbeteiligung Einkaufszentrum Westfield London

Aufwendungen für angemietete Parkplätze

Aufwendungen für Versicherungsschäden

Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen

Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung

Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (15a UStG / ausl. Pendant)

Andere sonstige Kosten

Gesamt

2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten

3. Ausländische Steuern

4. Zinsen aus Kreditaufnahmen

4.1. Darlehenszinsen

4.2. Sonstige Darlehenskosten

4.3. Sonstige Zinsaufwendungen

Gesamt

							in €
	Schweden	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechien	Türkei	USA
	3.044.377,09	0,00	393.747,97	0,00	0,00	478.873,05	0,00
	3.129.171,06	0,00	324.202,18	0,00	0,00	463.740,21	0,00
	- 169.878,25	0,00	- 15.151,99	0,00	0,00	- 710,68	0,00
	85.084,28	0,00	84.697,78	0,00	0,00	15.843,52	0,00
	1.669.440,41	0,00	252.687,42	0,00	0,00	347.463,84	0,00
	613.281,73	0,00	322.000,34	0,00	0,00	758.831,05	0,00
	613.281,73	0,00	322.000,34	0,00	0,00	746.900,19	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.930,86	0,00
	2.434.406,38	6.988,76	1.270.355,33	0,00	5.754,20	592.826,33	16.122,09
	503.699,33	0,00	821.371,71	0,00	0,00	138.861,19	0,00
	626.187,04	0,00	60.093,69	0,00	0,00	140.008,32	0,00
	60.760,92	0,00	118.881,35	0,00	0,00	102.362,74	0,00
	927.090,09	0,00	71.161,92	0,00	0,00	75.318,75	11.523,46
	125.385,22	0,00	60.888,90	0,00	0,00	115.218,10	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	87.829,60	0,00	30.466,02	0,00	0,00	0,00	0,00
	11.716,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	6.666,76	0,00	86.304,66	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	85.070,85	6.988,76	21.187,08	0,00	5.754,20	21.057,23	4.598,63
	7.761.505,61	6.988,76	2.238.791,06	0,00	5.754,20	2.177.994,27	16.122,09
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	964.210,55	0,00
	0,00	616.235,34	1.572.465,00	0,00	240.466,54	3.114.827,34	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	822.898,19	377.199,64
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.942,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.942,87	0,00	0,00	0,00	0,00	822.898,19	377.199,64

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2015 bis 31. März 2016

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens		
5.1. Verwaltungsvergütung	101.278.337,03	0,00
5.2. Verwahrstellenvergütung	2.193.428,81	0,00
5.3. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.056.846,22	0,00
Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung der Berichte und Anlegerschreiben	460.978,28	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	595.867,94	0,00
5.4. Sachverständigenkosten	2.261.055,18	329.766,11
Gesamt	106.789.667,24	329.766,11
Summe der Aufwendungen	364.208.429,06	98.802.220,20
III. ORDENTLICHER NETTOERTRAG	145.542.440,75	65.073.184,70
IV. VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTE		
1. Realisierte Gewinne	447.521.341,96	17.620.861,35
1.1. aus Immobilien	80.866.628,99	0,00
1.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	253.213.977,19	14.319.115,85
1.3. aus Devisentermingeschäften	110.138.990,28	0,00
1.4. Sonstiges	3.301.745,50	3.301.745,50
2. Realisierte Verluste	-178.106.169,38	-546.531,46
2.1. aus Immobilien	-5.749.981,83	-546.531,46
2.2. aus Devisentermingeschäften	-172.356.187,55	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	269.415.172,57	17.074.329,89
V. ERTRAGSAUSGLEICH¹		
Einkauf in die Erträge und Aufwendungen des laufenden Geschäftsjahres	18.528.002,30	
Einkauf in den Gewinnvortrag	35.894.159,37	
Summe Ertragsausgleich	54.422.161,67	
VI. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES¹	469.379.774,99	82.147.514,59

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

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2015 bis 31. März 2016



5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens

5.1. Verwaltungsvergütung

5.2. Verwahrstellenvergütung

5.3. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung der Berichte und Anlegerschreiben

Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes

5.4. Sachverständigenkosten

Gesamt

Summe der Aufwendungen

III. ORDENTLICHER NETTOERTRAG

IV. VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTE

1. Realisierte Gewinne

1.1. aus Immobilien

1.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1.3. aus Devisentermingeschäften

1.4. Sonstiges

2. Realisierte Verluste

2.1. aus Immobilien

2.2. aus Devisentermingeschäften

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

V. ERTRAGSAUSGLEICH¹

Einkauf in die Erträge und Aufwendungen des laufenden Geschäftsjahres

Einkauf in den Gewinnvortrag

Summe Ertragsausgleich

VI. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES¹

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

in €

	Japan	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	22.262,92	0,00	0,00	222.112,61	33.473,44	78.401,48	26.899,30
	22.262,92	0,00	0,00	222.112,61	33.473,44	78.401,48	26.899,30
	34.364,44	21.365,85	8.612,64	17.986.691,15	1.233.484,46	6.634.999,72	2.316.420,07
	1.126.984,26	57.495,76	4.774.763,39	27.452.940,13	4.793.221,48	2.678.335,70	3.288.938,87
	0,00	0,00	0,00	29.676.164,13	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	29.676.164,13	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	29.676.164,13	0,00	0,00	0,00
	1.126.984,26	57.495,76	4.774.763,39	57.129.104,26	4.793.221,48	2.678.335,70	3.288.938,87

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2015 bis 31. März 2016



5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens

5.1. Verwaltungsvergütung

5.2. Verwahrstellenvergütung

5.3. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung der Berichte und Anlegerschreiben

Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes

5.4. Sachverständigenkosten

Gesamt

Summe der Aufwendungen

III. ORDENTLICHER NETTOERTRAG

IV. VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTE

1. Realisierte Gewinne

1.1. aus Immobilien

1.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1.3. aus Devisentermingeschäften

1.4. Sonstiges

2. Realisierte Verluste

2.1. aus Immobilien

2.2. aus Devisentermingeschäften

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

V. ERTRAGSAUSGLEICH¹

Einkauf in die Erträge und Aufwendungen des laufenden Geschäftsjahres

Einkauf in den Gewinnvortrag

Summe Ertragsausgleich

VI. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES¹

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

	in €						
	Schweden	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechien	Türkei	USA
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	65.206,09	59.761,65	34.023,13	0,00	0,00	34.914,25	2.515,05
	65.206,09	59.761,65	34.023,13	0,00	0,00	34.914,25	2.515,05
	7.832.654,57	682.985,75	3.845.279,19	0,00	246.220,74	7.114.844,60	395.836,78
	- 2.175.133,69	8.563.199,53	5.765.088,74	0,00	6.419.998,98	11.491.714,09	- 395.836,78
	3.301.745,50	14.319.115,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	14.319.115,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.301.745,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- 546.531,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- 546.531,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.755.214,04	14.319.115,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	580.080,35	22.882.315,38	5.765.088,74	0,00	6.419.998,98	11.491.714,09	- 395.836,78

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2015 bis 31. März 2016

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
VII. NETTOVERÄNDERUNG DER NICHT REALISIERTEN GEWINNE/VERLUSTE DES GESCHÄFTSJAHRES		
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	41.705.017,02	78.925.133,11
bei Immobilien	170.050.111,74	92.327.932,87
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-212.106.604,99	-15.268.733,31
bei Devisentermingeschäften	81.867.593,03	0,00
Sonstiges	27.983,70	0,00
Währungskursveränderungen	1.865.933,54	1.865.933,54
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-206.685.226,20	-179.094.372,42
bei Immobilien	-144.905.561,50	-26.757.004,07
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-19.232.531,00	-6.349.813,82
bei Devisentermingeschäften	106.219.397,38	0,00
Sonstiges	-6.080.722,04	-3.301.745,50
Währungskursveränderungen	-142.685.809,04	-142.685.809,03
VIII. NICHT REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES¹	-164.980.209,18	-100.169.239,31
IX. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES¹	304.399.565,81	-18.021.724,73

VII. NETTOVERÄNDERUNG DER NICHT REALISIERTEN GEWINNE/VERLUSTE DES GESCHÄFTSJAHRES

1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne

bei Immobilien		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
bei Devisentermingeschäften		
Sonstiges		
Währungskursveränderungen		

2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste

bei Immobilien		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
bei Devisentermingeschäften		
Sonstiges		
Währungskursveränderungen		

VIII. NICHT REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES¹

IX. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES¹

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

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien
	104.030.819,94	553.272,94	7.172.342,97	0,00	- 167.329.583,02	100.424.679,31	1.205.898,35
	219.036,18	0,00	0,00	0,00	84.029.342,97	92.327.932,87	1.205.898,35
	21.944.190,73	19.673,53	7.172.342,97	0,00	- 251.358.925,99	8.096.746,43	0,00
	81.867.593,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	533.599,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	70.080.590,11	- 109.863,68	0,00	- 514.530,45	- 34.163.349,93	- 132.674.830,74	- 17.528.822,35
	- 35.467.353,70	0,00	0,00	0,00	- 34.163.349,93	- 1.322.260,21	- 12.887.803,41
	- 671.453,57	- 109.863,68	0,00	- 514.530,45	0,00	0,00	- 4.641.018,94
	106.219.397,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 131.352.570,53	0,00
	174.111.410,05	443.409,26	7.172.342,97	- 514.530,45	- 201.492.932,95	- 32.250.151,43	- 16.322.924,00
	92.580.617,96	443.316,79	7.348.813,31	4.516.194,21	73.766.659,65	32.622.226,85	14.234.203,53
	Japan	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	0,00	0,00	6.068.533,11	- 15.728.209,51	3.286.228,52	0,00	6.283.301,76
	0,00	0,00	0,00	- 15.728.209,51	1.955.000,00	0,00	1.040.610,87
	0,00	0,00	6.068.533,11	0,00	1.331.228,52	0,00	5.214.707,19
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.983,70
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- 4.927.454,32	- 1.792,70	- 322.689,35	- 31.995.879,20	- 83.272,46	- 2.735.181,70	- 4.471.963,32
	0,00	0,00	0,00	- 31.002.062,21	- 83.272,46	- 2.392.194,10	- 206.531,76
	- 4.258.680,67	0,00	- 322.689,35	- 182.816,82	0,00	0,00	- 2.297.455,19
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	- 811.000,17	0,00	0,00	- 1.967.976,37
	- 668.773,65	- 1.792,70	0,00	0,00	0,00	- 342.987,60	0,00
	- 4.927.454,32	- 1.792,70	5.745.843,76	- 47.724.088,71	3.202.956,06	- 2.735.181,70	1.811.338,44
	- 3.800.470,06	55.703,06	10.520.607,15	9.405.015,55	7.996.177,54	- 56.846,00	5.100.277,31

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2015 bis 31. März 2016

VII. NETTOVERÄNDERUNG DER NICHT REALISIERTEN GEWINNE/ VERLUSTE DES GESCHÄFTSJAHRES

1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne

bei Immobilien
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
bei Devisentermingeschäften
Sonstiges
Währungskursveränderungen

2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste

bei Immobilien
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
bei Devisentermingeschäften
Sonstiges
Währungskursveränderungen

VIII. NICHT REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES¹

IX. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES¹

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

							in €
	Schweden	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechien	Türkei	USA
	1.332.334,13	- 25.028.167,31	4.536.000,00	0,00	12.790.051,79	464.500,00	1.643.014,04
	0,00	0,00	4.536.000,00	0,00	0,00	464.500,00	0,00
	0,00	- 25.028.167,31	0,00	0,00	12.790.051,79	0,00	1.643.014,04
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.332.334,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- 28.736.489,36	- 10.539.964,58	- 46.694,99	0,00	- 4.252.752,86	- 2.262.544,79	- 1.397.739,53
	- 25.434.743,86	0,00	- 46.694,99	0,00	0,00	- 1.899.294,87	0,00
	0,00	- 1.130.008,16	0,00	0,00	- 4.252.752,86	0,00	- 851.261,31
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- 3.301.745,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	- 9.409.956,42	0,00	0,00	0,00	- 363.249,92	- 546.478,22
	- 27.404.155,23	- 35.568.131,89	4.489.305,01	0,00	8.537.298,93	- 1.798.044,79	245.274,51
	- 26.824.074,89	- 12.685.816,51	10.254.393,75	0,00	14.957.297,91	9.693.669,30	- 150.562,27

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Aufwendungen

5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung

Die Fondsverwaltungsgesellschaft erhielt eine ihr vertraglich zustehende Vergütung in Höhe von 102,40 Millionen Euro beziehungsweise 1,00 Prozent des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wurde. Da anteilige Aufwendungen in Höhe von 1,12 Millionen Euro über die Immobilien-Gesellschaft CeGeREAL S.A., bis zu deren Veräußerung am 5. November 2015, aufgewandt wurden, beträgt der Ausweis 101,28 Millionen Euro.

Daneben wurden dem Fonds transaktionsabhängige Gebühren in Höhe von 16,91 Millionen Euro oder 0,17 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens für die Veräußerung von Immobilien (13,20 Millionen Euro) und für den Erwerb sowie die Baubetreuung von Immobilien (3,71 Millionen Euro) von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Rechnung gestellt.

5.2. Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstellenvergütung von 2,19 Millionen Euro errechnet sich aus der Summe der monatlichen Vergütungen des Geschäftsjahrs, die sich aus 1/12 von 0,018 Prozent p. a. (zuzüglich nicht abzugsfähiger Vorsteuer) des Wertes des jeweiligen Monatsendwerts des Sondervermögens ergeben.

Veräußerungsgeschäfte

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

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

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Ertragsausgleich/ 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 Devisentermingeschäfte 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 Devisentermingeschäfte 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 Währungseffekten 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 (DTG) im Geschäftsjahr setzten sich wie folgt zusammen:

ERLÄUTERUNG ERGEBNIS AUS WÄHRUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG ERGEBNIS AUS DEVISENTERMINGESCHÄFTEN (DTG)

Realisierte Gewinne aus DTG	110.138.990,28	
Realisierte Verluste aus DTG	-172.356.187,55	
Realisiertes Ergebnis der im Geschäftsjahr geschlossenen und fälligen DTG		-62.217.197,27
Ausbuchung nicht realisierter Gewinne der Vorjahre aus DTG	-3.102.272,86	
Ausbuchung nicht realisierter Verluste der Vorjahre aus DTG	109.176.966,59	
Ausbuchung nicht realisierter 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)		106.074.693,73
Ergebnis des Geschäftsjahres aus in diesem Zeitraum geschlossenen und fälligen DTG		43.857.496,46
Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne für offene DTG zum Stichtag	84.969.865,89	
Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste für offene DTG zum Stichtag	-2.957.569,21	
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres für die noch offenen DTG		82.012.296,68
Ergebnis aus Devisentermingeschäften im Geschäftsjahr		125.869.793,14
Währungskursveränderungen laut Ertrags- und Aufwandsrechnung		-140.819.875,50
Währungskursveränderungen in realisierten Gewinnen / Verlusten abzüglich Währungskursveränderungen in der Ausbuchung nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre		-2.959.484,52
Ergebnis aus Währungskursveränderungen sowie Devisentermingeschäften im Geschäftsjahr		-17.909.566,88

Ausschüttung

Erneut solide Ausschüttung



Ein schneller Blick auf das Geschäftsjahr? Alle Fakten in einem 120-Sekunden-Video:

jahresbericht2016.
hausinvest.de/
 journal/120-sekunden

Für das abgelaufene Geschäftsjahr liegt der Ausschüttungsbetrag bei 0,60 Euro je *hausInvest*-Anteil.* Die Ausschüttungshöhe liegt damit erneut auf einem soliden Niveau.

Die Gesamtausschüttung an die Anleger beläuft sich auf 158,42 Millionen Euro. Die Ausschüttung erfolgt am 13. Juni 2016.

Die Wiederanlage des Ausschüttungsbetrages zum geltenden Rücknahmepreis in neue *hausInvest*-Anteile erfolgt automatisch und ist kostenfrei, sofern diese in einem bei der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH geführten Bausteinkonto verwaltet werden.

VERWENDUNGSRECHNUNG 1. APRIL 2015 – 31. MÄRZ 2016

in €

	insgesamt in €	€ je Anteil
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	351.486.985,76	1,331
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	469.379.774,99	1,778
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	193.374.030,38	0,732
II. Zur Ausschüttung verfügbar	1.014.240.791,13	3,841
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	-2.640.400,17	-0,010
2. Der Wiederanlage zugeführt	-247.798.214,05	-0,938
3. Vortrag auf neue Rechnung	-605.378.166,49	-2,293
III. Gesamtausschüttung	158.424.010,42	0,600

Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gem. § 7 InvStG über die depotführende Stelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungsverpflichtete. Für die Ermittlung der investmentsteuerlichen Besteuerungsgrundlagen liegt eine Bescheinigung nach § 5 InvStG vor (vgl. Seite 244).

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

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

Zuführung aus dem Sondervermögen

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

Einbehalte

Einbehalte für künftige Instandsetzungen und zum Ausgleich von Wertminderungen der Liegenschaften wurden nach § 252 KAGB und § 13 Abs. 2 BVB gebildet.

Wiederanlage

Im Interesse der Substanzerhaltung werden die Veräußerungsgewinne aus Devisentermingeschäften, Teile der Veräußerungsgewinne aus Immobilien sowie realisierte Währungskursgewinne aus Immobilienverkäufen der Wiederanlage gemäß § 13 Abs. 5 BVB zugeführt. Des Weiteren werden der Wiederanlage die realisierten Gewinne aus der Übertragung der Immobilie Twin Towers, bis auf das Parkdeck, aus dem Direktbestand in eine Immobilien-Gesellschaft des *haus/Invest* zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

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

Ausschüttung

Ausschüttungstermin ist der 13. Juni 2016.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert / Umlaufende Anteile

Zum Ende des Geschäftsjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 264.040.017,371 Anteile bei einem Wert je Anteil von 41,46 Euro.

Bewertungsverfahren

Die Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV werden auf den Seiten 211-216 dargestellt.

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt zum Stichtag 2.706.775.599,57 Euro.

Vertragspartner der Derivategeschäfte hinsichtlich bestehender Währungssicherungsgeschäfte zum Stichtag 31. März 2016:

- Bayerische Landesbank AG, München
- Commerzbank AG, Frankfurt am Main
- Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main
- HSBC Bank PLC, London
- Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main
- SEB AG, Frankfurt am Main
- UniCredit Bank AG, München

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

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

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

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens werden auf den Seiten 136-137 dargestellt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Die Erläuterungen zur Vermögensaufstellung werden auf den Seiten 166-167 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/4. 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 200-202 dargestellt.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote (oder TER – Total Expense Ratio) drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionen) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus. Die Gesamtkostenquote beträgt 1,05 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens.

Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen belastet.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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

Zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) fiel in Höhe von 0,17 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts an (vgl. Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung unter Aufwendungen Punkt 5.1).

Transaktionskosten fielen im Geschäftsjahr für den Erwerb, die Baubetreuung und den Verkauf von Immobilien beziehungsweise Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften an. Sie betragen 48,40 Millionen Euro (einschließlich Finanzierungskosten 49,39 Millionen Euro) und damit 0,46 Prozent (einschließlich Finanzierungskosten 0,47 Prozent) des durchschnittlichen Fondsvermögens. Die transaktionsabhängigen Vergütungen schwanken über die Lebensdauer eines Fonds naturgemäß stark; daraus können keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden.

Die Transaktionskosten betreffen die Anschaffungsnebenkosten sowie die Veräußerungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen beziehungsweise veräußerten Immobilien beziehungsweise Immobilien-Gesellschaften. In den „Transaktionskosten inklusive Finanzierungskosten bedingt durch Kauf und Verkauf“ sind Bearbeitungsgebühren und Vorfälligkeitsentschädigungen aus vorzeitigen Darlehensablösungen bzw. Bearbeitungsgebühren und Upfront Fees aus Darlehensaufnahmen enthalten.

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

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH gezahlten Mitarbeitervergütung (exkl. Geschäftsleitung ¹)	4.289.675
davon feste Vergütung	3.878.003
davon variable Vergütung	411.672
Zahl der Mitarbeiter der KVG (Stand Dez. 2015)	67
Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH gezahlten Vergütungen an Risk Taker	519.769
davon Geschäftsleiter ¹	k.A.
davon andere Risk Taker	519.769

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

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Der Verkaufsprospekt inklusive der „Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen“ wurde zum 1. Juni 2015 neu gefasst: Es handelt sich hierbei um eine geänderte Fassung, die unter anderem Änderungen beim Umfang der Auslagerung, einem Wechsel in der Geschäftsführung der Gesellschaft und der Neubestellung von Bewertern, der Beschreibung des Orderannahmeschlusses, der Ermittlung des Devisenkurses im Rahmen der Bewertung auf Fremdwährung lautender Vermögensgegenstände sowie bei den Angaben der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften Rechnung trägt.

Weitere wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum

Ab dem 1. Februar 2016 werden auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände zu dem um 10.00 Uhr MEZ von der WM Company und Thomson Reuters ermittelten Devisenfixingkurse 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.

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Angaben zum Risikoprofil

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

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

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

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

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

Angaben zum Leverage-Umfang

Das festgelegte Höchstmaß des Leverage wurde im Berichtszeitraum jederzeit eingehalten.

Leverage nach Brutto-Methode:	1,38 (Höchstmaß 2,00)
Leverage nach Commitment-Methode:	1,14 (Höchstmaß 1,65)

Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

Vermögensgegenstände gemäß § 231 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 Abs. 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 Einlagezertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

3. Derivate

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus 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 zu 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 fertigstellt 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 voraus-

sichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten beziehungsweise dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden hierbei berücksichtigt.

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

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

ditätsanlage, 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.

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.

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH hat uns beauftragt, gemäß §102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens *hausInvest* für das Geschäftsjahr vom 1. April 2015 bis 31. März 2016 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2015 bis 31. März 2016 den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 3. Juni 2016

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Herbert Sahn
Wirtschaftsprüfer

ppa. Heiko Sundermann
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften¹

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.² Dem ausländischen Anleger³ empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) beziehungsweise 1.602 Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

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

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

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

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen beziehungsweise der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

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

² Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

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

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

Besteuerung auf Fondsebene

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

EINKOMMEN- BZW. KÖRPERSCHAFTSTEUERLICHE BEHANDLUNG DER AUSSCHÜTTUNG				in €
	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen EStG	Für Anteile im Betriebsvermögen KStG	
Ausschüttung je Anteil	0,6000	0,6000	0,6000	
zzgl. gezahlter deutscher Kapitalertragsteuer inkl. Solidaritätszuschlag sowie gezahlter (abzgl. erstatteter) ausländischer Quellensteuer	0,0772	0,0772	0,0772	0,0772
davon				
Steuerfreie ausländische Einkünfte ¹	-0,5846	-0,5640 ²		-0,5640
Veräußerungsgewinne von inländischen Immobilien außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung	0,0927	0,1132	0,1132	0,1132
Steuerpflichtiger Anteil der Thesaurierung	0,1692	0,1317	0,1317	0,1317
Anrechenbare ausländische Quellensteuer	0,0037	0,0037		0,0037
Anrechenbare fiktive ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000		0,0000

¹ Es handelt sich ausschließlich um nach den jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen von der deutschen Einkommensteuer befreite Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Veräußerungsgewinne von im Ausland belegenen Liegenschaften innerhalb und außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist sowie um sonstige Einkünfte (Veräußerungsgewinne aus in UK belegenen Liegenschaften innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist wurden als steuerpflichtig behandelt).

² Hiervon unterliegen 0,0269 EUR je Anteil dem Progressionsvorbehalt, da sie aus Einkünften von Drittstaaten stammen. Progressionsvorbehalt bedeutet, dass die steuerfreien Einkünfte bei der Ermittlung des individuellen Steuersatzes, der auf die steuerpflichtigen Einkünfte des jeweiligen Anlegers anzuwenden ist, zu berücksichtigen sind.

KAPITALERTRAGSTEUERPFLICHTIGE ERTRÄGE		in €
Bemessungsgrundlage		0,2619
Kapitalertragsteuer (25%) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer		0,0655

Die oben angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst. In den Besteuerungsgrundlagen und damit auch in der Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer sind festgestellte Werte nach § 13 Abs. 4 InvStG enthalten. Details dazu sind abrufbar unter: hausinvest@commerzreal.com

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

Die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (0,2619 EUR je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (13. Juni 2016) beim Anleger vorhandenen Anteile zu multiplizieren; hieraus errechnet sich die Kapitalertragsteuer. Auf diesen Betrag wird zusätzlich der Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer erhoben. Bei Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung (NV-Bescheinigung) wird keine Kapitalertragsteuer erhoben. Bei Vorlage eines gültigen Freistellungsauftrages (Sparer-Pauschbetrag) wird Kapitalertragsteuer nur auf den Freistellungsauftrag übersteigenden Teil der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge erhoben.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

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

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (Inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

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

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

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

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

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

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht beziehungsweise nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen. Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag vorgenommen.

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

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

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

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

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

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

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

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden,

werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

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

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

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe Seiten 219 – 220).

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

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

Negative steuerliche Erträge

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

Substanzauskehrungen

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

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

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

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

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

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

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

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

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

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

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

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

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

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

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

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe Seite 221–222).

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

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Vor dem 1. März 2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei (5 Prozent der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit letztlich doch steuerpflichtig). Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28. Februar 2013 dem Sondervermögen aus der Direktanlage zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig. Von Einzelunternehmen sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 60 Prozent zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

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

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

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

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Substanzauskehrungen

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

Zusammenfassende Übersicht für übliche betriebliche Anlegergruppen

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

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Inländische Anleger					
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme				materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer / nach Berücksichtigung der RfB-Bildung) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25%	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme				materielle Besteuerung: Steuerfrei
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 15%	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme	materielle Besteuerung: Steuerfrei	materielle Besteuerung: Steuerabzug wirkt definitiv

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Gewerbliche Personengesellschaften	Kapitalertragsteuer: 25%			Kapitalertragsteuer: 25%	Kapitalertragsteuer: Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25%
	<p>materielle Besteuerung: Auf der Ebene der Personengesellschaften fällt ggf. Gewerbesteuer an. Insoweit kommt es grundsätzlich nicht zu einer Belastung mit Gewerbesteuer auf der Ebene der Mitunternehmer. Für Zwecke der Einkommen- oder Körperschaftsteuer werden die Einkünfte der Personengesellschaft einheitlich und gesondert festgestellt. Die Mitunternehmer haben diese Einkünfte nach den Regeln zu versteuern, die gelten würden, wenn sie unmittelbar an dem Fonds beteiligt wären. Bei Mitunternehmern, die nicht dem Körperschaftsteuergesetz unterliegen, wird die anteilig auf den Mitunternehmer entfallende Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer angerechnet</p>				
Vermögensverwaltende Personengesellschaften	Kapitalertragsteuer: 25%				Kapitalertragsteuer: Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25%
<p>materielle Besteuerung: Auf der Ebene der Personengesellschaft fällt keine Gewerbesteuer an. Die Einkünfte aus der Personengesellschaft unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer und ggf. der Gewerbesteuer auf der Anlegerebene, wobei dieselben Besteuerungsergebnisse eintreten als hätten die Gesellschafter unmittelbar in den Fonds investiert</p>					
Ausländische Anleger	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25%; ggf. Ermäßigung auf DBA-Höchstsatz möglich durch einen Antrag auf Quellensteuererstattung, der beim Bundeszentralamt für Steuern zu stellen ist; soweit keine Quellensteuererstattung erreicht wird, wirkt der Steuerabzug definitiv	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25%; komplette Erstattung bei EU-Pensionskassen möglich	Kapitalertragsteuer: Keine
<p>materielle Besteuerung: Der Anleger wird mit den deutschen Dividenden, den deutschen Mieterträgen und Erträgen aus der Veräußerung deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist beschränkt steuerpflichtig. Ggf. kann die Steuerbelastung in Deutschland auf den für Dividenden geltenden DBA-Höchstsatz begrenzt werden und eine Erstattung des Differenzbetrags über einen beim BZSt einzureichenden Antrag erreicht werden. EU-Pensionskassen können hinsichtlich der deutschen Mieterträge und der Erträge aus der Veräußerung deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist erreichen, dass diese Erträge in Deutschland nicht besteuert werden.</p> <p>Ansonsten richtet sich die materielle Besteuerung nach den Regeln des Sitzstaates des Anlegers.</p>					

Ausgeschüttete	Gewinne aus dem Verkauf guter Kapitalforderungen und Termingeschäftsgewinne	Gewinne aus dem Verkauf von Aktien	Gewinne aus dem Verkauf von deutschen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist	Gewinne aus dem Verkauf von ausländischen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist
Inländische Anleger				
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		Kapitalertragsteuer: Keine	
	materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet	materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer auf 60% der Veräußerungsgewinne, sofern es sich nicht um Gewinne aus dem Verkauf von REIT-Aktien oder aus dem Verkauf niedrig besteuert Kapital-Investitionsgesellschaften handelt	materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet	materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Einkommensteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		Kapitalertragsteuer: Keine	
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	materielle Besteuerung: Steuerfrei, sofern es sich nicht um Gewinne aus dem Verkauf von REIT-Aktien oder aus dem Verkauf niedrig besteuert Kapital-Investitionsgesellschaften handelt; für Zwecke der Körperschaftsteuer gelten 5% der steuerfreien Gewinne als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme			
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist			materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer / nach Berücksichtigung der RfB-Bildung) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.

Ausgeschüttete	Gewinne aus dem Verkauf guter Kapitalforderungen und Termingeschäftsgewinne	Gewinne aus dem Verkauf von Aktien	Gewinne aus dem Verkauf von deutschen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist	Gewinne aus dem Verkauf von ausländischen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme			
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer		materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Gewinne in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme			
	materielle Besteuerung: Steuerfrei			
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme			
	materielle Besteuerung: Steuerfrei			

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

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt beziehungsweise nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

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

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

Solidaritätszuschlag

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

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

Kirchensteuer

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

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

Ausländische Quellensteuer

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

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

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

Ertragsausgleich

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

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

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

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

Zwischengewinnbesteuerung

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

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

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

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend „InvStG“)) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des InvStG⁷ fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24. Dezember 2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ bzw. spätestens nach Ablauf der Bestandsschutzzeit muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze, nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden.⁸ Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben,⁹ so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 Prozent der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 Prozent des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt.¹⁰ Der EuGH hat allerdings mit Urteil vom 9. Oktober 2014 in der Rs. 326/12 entschieden, dass diese Pauschalbesteuerung europarechtswidrig ist. Im Rahmen einer europarechtskonformen Auslegung sollte danach der Nachweis über die tatsächliche Höhe der Einkünfte durch den Anleger geführt werden können. Die Gesellschaft ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften.¹¹

EU-Zinsrichtlinie / Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38, umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, den Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

⁷ § 22 Abs. 2 InvStG

⁸ § 5 Abs. 1 InvStG

⁹ § 10 InvStG

¹⁰ § 6 InvStG

¹¹ § 18 bzw. § 19 InvStG

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der EU beziehungsweise in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften. Unter anderem Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer in Höhe von 35 Prozent einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope). Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 Prozent Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 Prozent-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 25 Prozent-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

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

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

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich seit 01. Januar 2016 27,5 Prozent. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000,00 Euro in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

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

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

Die auf einen Anteil entfallenden, in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) betragen für das Kalenderjahr 2016 0,0221 Euro. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Nach ImmoInvFG idF Budgetbegleitgesetz 2011 (BBG 2011, BGBl. Nr. 2010/111) wurde normiert, dass realisierte Wertsteigerungen bei Veräußerung von Anteilscheinen der Vermögenszuwachsbesteuerung nach § 27 (3) öEStG unterliegen. Entsprechend sind realisierte Wertsteigerungen bei Verkauf von Fondsanteilen, die nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben werden, seit 1. April 2012 steuerpflichtig.

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

3 Prozent - Steuer in Frankreich

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

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

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

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

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

Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen; so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 Prozent-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung.

Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Investmentsteuerreform

Der Entwurf für ein Investmentsteuerreformgesetz sieht grundsätzlich vor, dass ab 2018 bei Fonds bestimmte inländische Erträge (Dividenden/Mieten/Veräußerungsgewinne aus Immobilien) bereits auf Ebene des Fonds besteuert werden sollen. Sollte der Entwurf in dieser Form als Gesetz verabschiedet werden, sollen auf Ebene des Anlegers Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus dem Verkauf von Fondsanteilen unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen grundsätzlich steuerpflichtig sein.

Die Teilfreistellungen sollen ein Ausgleich für die Vorbelastung auf der Fondsebene sein, so dass Anleger unter bestimmten Voraussetzungen einen pauschalen Teil der vom Fonds erwirtschafteten Erträge steuerfrei erhalten. Dieser Mechanismus gewährleistet allerdings nicht, dass in jedem Einzelfall ein vollständiger Ausgleich geschaffen wird.

Zum 31.12.2017 soll unabhängig vom tatsächlichen Geschäftsjahresende des Fonds für steuerliche Zwecke ein (Rumpf-)Geschäftsjahr als beendet gelten. Hierdurch können ausschüttungsgleiche Erträge zum 31.12.2017 als zugeflossen gelten. Zu diesem Zeitpunkt sollen auch die Fondsanteile der Anleger als veräußert und am 1.1.2018 als wieder angeschafft gelten. Ein Gewinn im Sinne des Gesetzesentwurfes aus dem fiktiven Verkauf der Anteile soll jedoch erst im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Anteile bei den Anlegern als zugeflossen gelten.

Hinweis

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

Anteilwert, Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn für den Zeitraum vom 1. April 2015 bis 31. März 2016

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktien- gewinn ESTg in %	Aktien- gewinn KStg in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
01.04.15	41,06	43,11	2,10	2,18	0,81	0,12	0,12	
02.04.15	41,08	43,13	2,10	2,18	0,81	0,12	0,12	
07.04.15	41,08	43,13	2,10	2,18	0,82	0,12	0,12	
08.04.15	41,08	43,13	2,10	2,18	0,83	0,12	0,12	
09.04.15	41,09	43,14	2,10	2,18	0,83	0,12	0,12	
10.04.15	41,09	43,14	2,10	2,18	0,83	0,12	0,12	
13.04.15	41,11	43,17	2,10	2,18	0,86	0,12	0,12	
14.04.15	41,11	43,17	2,10	2,18	0,86	0,12	0,12	
15.04.15	41,12	43,18	2,10	2,18	0,87	0,12	0,12	
16.04.15	41,12	43,18	2,10	2,19	0,87	0,12	0,12	
17.04.15	41,12	43,18	2,10	2,19	0,87	0,12	0,12	
20.04.15	41,12	43,18	2,10	2,19	0,88	0,12	0,12	
21.04.15	41,12	43,18	2,11	2,19	0,88	0,12	0,12	
22.04.15	41,13	43,19	2,10	2,19	0,88	0,12	0,12	
23.04.15	41,13	43,19	2,10	2,19	0,89	0,12	0,12	
24.04.15	41,13	43,19	2,10	2,19	0,89	0,12	0,12	
27.04.15	41,15	43,21	2,10	2,19	0,89	0,12	0,12	
28.04.15	41,15	43,21	2,10	2,19	0,90	0,12	0,12	
29.04.15	41,15	43,21	2,16	2,25	0,84	0,12	0,12	
30.04.15	41,17	43,23	2,16	2,24	0,91	0,12	0,12	
04.05.15	41,18	43,24	2,16	2,25	0,92	0,12	0,12	
05.05.15	41,18	43,24	2,16	2,25	0,93	0,12	0,12	
06.05.15	41,18	43,24	2,16	2,25	0,93	0,12	0,12	
07.05.15	41,18	43,24	2,16	2,25	0,94	0,13	0,13	
08.05.15	41,18	43,24	2,16	2,25	0,94	0,13	0,13	
11.05.15	41,19	43,25	2,16	2,25	0,95	0,13	0,13	
12.05.15	41,20	43,26	2,16	2,25	0,95	0,13	0,13	
13.05.15	41,20	43,26	2,16	2,26	0,96	0,13	0,13	
15.05.15	41,20	43,26	2,16	2,26	0,96	0,13	0,13	
18.05.15	41,21	43,27	2,16	2,26	0,99	0,13	0,13	
19.05.15	41,20	43,26	2,16	2,26	0,99	0,13	0,13	
20.05.15	41,21	43,27	2,16	2,26	1,00	0,13	0,13	
21.05.15	41,22	43,28	2,16	2,26	1,00	0,13	0,13	
22.05.15	41,22	43,28	2,16	2,26	1,01	0,13	0,13	
26.05.15	41,23	43,29	2,17	2,27	1,02	0,13	0,13	
27.05.15	41,24	43,30	2,16	2,26	1,03	0,13	0,13	
28.05.15	41,30	43,37	2,14	2,24	0,98	0,13	0,13	
29.05.15	41,31	43,38	2,14	2,24	1,00	0,13	0,13	
01.06.15	41,31	43,38	2,14	2,24	1,00	0,13	0,13	
02.06.15	41,31	43,38	2,14	2,24	1,01	0,13	0,13	
03.06.15	41,31	43,38	2,14	2,24	1,01	0,13	0,13	
05.06.15	41,32	43,39	2,14	2,25	1,02	0,13	0,13	
08.06.15	41,32	43,39	2,15	2,25	1,03	0,13	0,13	
09.06.15	41,32	43,39	2,14	2,25	1,03	0,13	0,13	

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktiegewinn ESTG in %	Aktiegewinn KStG in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
10.06.15	41,33	43,40	2,14	2,25	1,03	0,13	0,13	
11.06.15	41,33	43,40	2,15	2,25	1,05	0,13	0,13	
12.06.15	41,34	43,41	2,15	2,26	1,06	0,13	0,13	
15.06.15	40,75	42,79	2,26	2,29	0,18	0,02	0,02	0,60
16.06.15	40,75	42,79	2,26	2,29	0,18	0,02	0,02	
17.06.15	40,75	42,79	2,26	2,29	0,19	0,02	0,02	
18.06.15	40,75	42,79	2,26	2,30	0,18	0,02	0,02	
19.06.15	40,76	42,80	2,26	2,30	0,18	0,02	0,02	
22.06.15	40,76	42,80	2,25	2,29	0,21	0,02	0,02	
23.06.15	40,77	42,81	2,25	2,29	0,21	0,02	0,02	
24.06.15	40,77	42,81	2,25	2,29	0,21	0,02	0,02	
25.06.15	40,77	42,81	2,25	2,29	0,22	0,02	0,02	
26.06.15	40,77	42,81	2,26	2,29	0,18	0,02	0,02	
29.06.15	40,78	42,82	2,25	2,29	0,20	0,02	0,02	
30.06.15	40,79	42,83	2,26	2,29	0,18	0,02	0,02	
01.07.15	40,79	42,83	2,26	2,29	0,18	0,02	0,02	
02.07.15	40,80	42,84	2,26	2,29	0,19	0,02	0,02	
03.07.15	40,80	42,84	2,26	2,29	0,19	0,03	0,03	
06.07.15	40,80	42,84	2,26	2,29	0,20	0,03	0,03	
07.07.15	40,80	42,84	2,26	2,30	0,20	0,03	0,03	
08.07.15	40,81	42,85	2,25	2,29	0,21	0,03	0,03	
09.07.15	40,81	42,85	2,26	2,29	0,21	0,03	0,03	
10.07.15	40,81	42,85	2,26	2,29	0,21	0,03	0,03	
13.07.15	40,81	42,85	2,26	2,30	0,22	0,03	0,03	
14.07.15	40,82	42,86	2,26	2,29	0,22	0,03	0,03	
15.07.15	40,82	42,86	2,26	2,29	0,23	0,03	0,03	
16.07.15	40,83	42,87	2,26	2,29	0,22	0,03	0,03	
17.07.15	40,83	42,87	2,26	2,29	0,22	0,03	0,03	
20.07.15	40,84	42,88	2,25	2,29	0,23	0,03	0,03	
21.07.15	40,84	42,88	2,25	2,29	0,23	0,03	0,03	
22.07.15	40,84	42,88	2,25	2,29	0,23	0,03	0,03	
23.07.15	40,85	42,89	2,26	2,29	0,23	0,03	0,03	
24.07.15	40,85	42,89	2,26	2,29	0,24	0,03	0,03	
27.07.15	40,86	42,90	2,27	2,31	0,22	0,03	0,03	
28.07.15	40,85	42,89	2,27	2,31	0,22	0,03	0,03	
29.07.15	40,85	42,89	2,27	2,31	0,22	0,03	0,03	
30.07.15	40,86	42,90	2,27	2,31	0,22	0,03	0,03	
31.07.15	40,86	42,90	2,27	2,31	0,23	0,03	0,03	
03.08.15	40,87	42,91	2,27	2,31	0,24	0,03	0,03	
04.08.15	40,87	42,91	2,27	2,31	0,24	0,03	0,03	
05.08.15	40,87	42,91	2,27	2,31	0,25	0,03	0,03	
06.08.15	40,88	42,92	2,27	2,31	0,25	0,03	0,03	
07.08.15	40,88	42,92	2,27	2,31	0,25	0,03	0,03	
10.08.15	40,88	42,92	2,28	2,32	0,26	0,03	0,03	

Anteilwert, Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn für den Zeitraum vom 1. April 2015 bis 31. März 2016

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktien- gewinn ESTG in %	Aktien- gewinn KStG in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
11.08.15	40,89	42,93	2,28	2,32	0,27	0,03	0,03	
12.08.15	40,89	42,93	2,28	2,32	0,27	0,03	0,03	
13.08.15	40,88	42,92	2,28	2,32	0,27	0,03	0,03	
14.08.15	40,89	42,93	2,28	2,32	0,28	0,03	0,03	
17.08.15	40,89	42,93	2,25	2,29	0,29	0,04	0,04	
18.08.15	40,89	42,93	2,25	2,30	0,29	0,04	0,04	
19.08.15	40,89	42,93	2,25	2,29	0,29	0,04	0,04	
20.08.15	40,89	42,93	2,25	2,29	0,30	0,04	0,04	
21.08.15	40,89	42,93	2,25	2,30	0,30	0,04	0,04	
24.08.15	40,88	42,92	2,24	2,24	0,33	0,04	0,04	
25.08.15	40,88	42,92	2,24	2,23	0,33	0,04	0,04	
26.08.15	40,88	42,92	2,24	2,23	0,34	0,04	0,04	
27.08.15	40,88	42,92	2,24	2,24	0,34	0,04	0,04	
28.08.15	40,88	42,92	2,24	2,24	0,33	0,04	0,04	
31.08.15	40,89	42,93	2,24	2,24	0,34	0,04	0,04	
01.09.15	40,89	42,93	2,24	2,24	0,34	0,04	0,04	
02.09.15	40,89	42,93	2,24	2,24	0,33	0,04	0,04	
03.09.15	40,89	42,93	2,24	2,24	0,34	0,04	0,04	
04.09.15	40,89	42,93	2,24	2,24	0,34	0,04	0,04	
07.09.15	40,90	42,95	2,24	2,24	0,35	0,04	0,04	
08.09.15	40,90	42,95	2,24	2,24	0,36	0,04	0,04	
09.09.15	40,91	42,96	2,24	2,24	0,37	0,04	0,04	
10.09.15	40,92	42,97	2,24	2,24	0,37	0,05	0,05	
11.09.15	40,92	42,97	2,24	2,24	0,37	0,05	0,05	
14.09.15	40,92	42,97	2,24	2,24	0,38	0,05	0,05	
15.09.15	40,92	42,97	2,24	2,24	0,38	0,05	0,05	
16.09.15	40,92	42,97	2,24	2,24	0,39	0,05	0,05	
17.09.15	40,93	42,98	2,24	2,24	0,39	0,05	0,05	
18.09.15	40,92	42,97	2,24	2,24	0,40	0,05	0,05	
21.09.15	40,93	42,98	2,22	2,23	0,40	0,05	0,05	
22.09.15	40,93	42,98	2,22	2,23	0,41	0,05	0,05	
23.09.15	40,94	42,99	2,22	2,22	0,42	0,05	0,05	
24.09.15	40,94	42,99	2,22	2,23	0,42	0,05	0,05	
25.09.15	40,94	42,99	2,22	2,23	0,43	0,05	0,05	
28.09.15	40,96	43,01	2,22	2,22	0,41	0,05	0,05	
29.09.15	40,99	43,04	2,22	2,23	0,48	0,05	0,05	
30.09.15	41,02	43,07	2,22	2,23	0,55	0,05	0,05	
01.10.15	41,02	43,07	2,22	2,23	0,55	0,05	0,05	
02.10.15	41,02	43,07	2,22	2,23	0,55	0,05	0,05	
05.10.15	41,03	43,08	2,22	2,23	0,58	0,05	0,05	
06.10.15	41,03	43,08	2,22	2,23	0,58	0,05	0,05	
07.10.15	41,04	43,09	2,22	2,23	0,59	0,05	0,05	
08.10.15	41,04	43,09	2,22	2,23	0,59	0,05	0,05	

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktiegewinn ESTG in %	Aktiegewinn KStG in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
09.10.15	41,04	43,09	2,22	2,23	0,59	0,05	0,05	
12.10.15	41,05	43,10	2,22	2,23	0,60	0,05	0,05	
13.10.15	41,05	43,10	2,22	2,23	0,60	0,05	0,05	
14.10.15	41,05	43,10	2,22	2,23	0,60	0,05	0,05	
15.10.15	41,05	43,10	2,22	2,23	0,60	0,05	0,05	
16.10.15	41,05	43,10	2,23	2,24	0,60	0,05	0,05	
19.10.15	41,06	43,11	2,23	2,24	0,61	0,05	0,05	
20.10.15	41,06	43,11	2,23	2,24	0,61	0,05	0,05	
21.10.15	41,06	43,11	2,23	2,24	0,61	0,05	0,05	
22.10.15	41,06	43,11	2,23	2,24	0,61	0,05	0,05	
23.10.15	41,06	43,11	2,23	2,24	0,61	0,05	0,05	
26.10.15	41,07	43,12	2,23	2,24	0,60	0,06	0,06	
27.10.15	41,07	43,12	2,23	2,24	0,60	0,06	0,06	
28.10.15	41,09	43,14	2,23	2,24	0,64	0,06	0,06	
29.10.15	41,09	43,14	2,30	2,31	0,65	0,06	0,06	
30.10.15	41,09	43,14	2,28	2,29	0,65	0,06	0,06	
02.11.15	41,09	43,14	2,28	2,29	0,66	0,06	0,06	
03.11.15	41,08	43,13	2,25	2,27	0,66	0,06	0,06	
04.11.15	41,08	43,13	2,25	2,27	0,67	0,06	0,06	
05.11.15	41,10	43,16	2,25	2,27	0,67	0,06	0,06	
06.11.15	41,08	43,13	2,25	2,27	0,67	0,06	0,06	
09.11.15	41,09	43,14	2,25	2,27	0,68	0,06	0,06	
10.11.15	41,09	43,14	2,25	2,27	0,68	0,06	0,06	
11.11.15	41,09	43,14	2,25	2,27	0,68	0,06	0,06	
12.11.15	41,09	43,14	2,25	2,27	0,69	0,06	0,06	
13.11.15	41,08	43,13	2,25	2,27	0,69	0,06	0,06	
16.11.15	41,08	43,13	2,25	2,27	0,70	0,06	0,06	
17.11.15	41,09	43,14	2,25	2,27	0,70	0,06	0,06	
18.11.15	41,09	43,14	2,25	2,27	0,69	0,06	0,06	
19.11.15	41,09	43,14	2,25	2,27	0,70	0,06	0,06	
20.11.15	41,09	43,14	2,25	2,27	0,70	0,06	0,06	
23.11.15	41,13	43,19	2,24	2,26	0,71	0,06	0,06	
24.11.15	41,13	43,19	2,24	2,26	0,72	0,06	0,06	
25.11.15	41,13	43,19	2,23	2,25	0,72	0,06	0,06	
26.11.15	41,13	43,19	2,23	2,25	0,68	0,06	0,06	
27.11.15	41,13	43,19	2,23	2,25	0,69	0,06	0,06	
30.11.15	41,13	43,19	2,23	2,25	0,68	0,06	0,06	
01.12.15	41,13	43,19	2,23	2,25	0,68	0,06	0,06	
02.12.15	41,13	43,19	2,23	2,25	0,68	0,06	0,06	
03.12.15	41,13	43,19	2,23	2,25	0,68	0,06	0,06	
04.12.15	41,13	43,19	2,23	2,25	0,69	0,07	0,07	
07.12.15	41,13	43,19	2,22	2,25	0,70	0,07	0,07	
08.12.15	41,13	43,19	2,22	2,25	0,70	0,07	0,07	

Anteilwert, Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn für den Zeitraum vom 1. April 2015 bis 31. März 2016

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktien- gewinn ESTg in %	Aktien- gewinn KStg in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
09.12.15	41,13	43,19	2,22	2,25	0,68	0,07	0,07	
10.12.15	41,13	43,19	2,22	2,25	0,68	0,07	0,07	
11.12.15	41,13	43,19	2,22	2,25	0,69	0,07	0,07	
14.12.15	41,14	43,20	2,22	2,24	0,70	0,07	0,07	
15.12.15	41,14	43,20	2,22	2,24	0,70	0,07	0,07	
16.12.15	41,13	43,19	2,21	2,23	0,70	0,07	0,07	
17.12.15	41,14	43,20	2,21	2,23	0,70	0,07	0,07	
18.12.15	41,15	43,21	2,21	2,23	0,70	0,07	0,07	
21.12.15	41,17	43,23	2,21	2,23	0,78	0,07	0,07	
22.12.15	41,17	43,23	2,21	2,24	0,78	0,07	0,07	
23.12.15	41,17	43,23	2,21	2,24	0,79	0,07	0,07	
28.12.15	41,19	43,25	2,21	2,24	0,81	0,07	0,07	
29.12.15	41,19	43,25	2,22	2,24	0,81	0,07	0,07	
30.12.15	41,19	43,25	2,22	2,24	0,82	0,07	0,07	
04.01.16	41,20	43,26	2,22	2,25	0,82	0,08	0,08	
05.01.16	41,20	43,26	2,22	2,25	0,82	0,08	0,08	
06.01.16	41,21	43,27	2,22	2,25	0,82	0,08	0,08	
07.01.16	41,21	43,27	2,22	2,25	0,82	0,08	0,08	
08.01.16	41,20	43,26	2,22	2,25	0,82	0,08	0,08	
11.01.16	41,20	43,26	2,22	2,25	0,81	0,08	0,08	
12.01.16	41,20	43,26	2,22	2,25	0,81	0,08	0,08	
13.01.16	41,19	43,25	2,22	2,25	0,81	0,08	0,08	
14.01.16	41,19	43,25	2,21	2,25	0,80	0,08	0,08	
15.01.16	41,19	43,25	2,21	2,25	0,80	0,08	0,08	
18.01.16	41,19	43,25	2,21	2,25	0,81	0,08	0,08	
19.01.16	41,19	43,25	2,22	2,26	0,81	0,08	0,08	
20.01.16	41,20	43,26	2,22	2,25	0,81	0,08	0,08	
21.01.16	41,20	43,26	2,23	2,26	0,82	0,08	0,08	
22.01.16	41,20	43,26	2,23	2,26	0,82	0,08	0,08	
25.01.16	41,21	43,27	2,23	2,26	0,82	0,08	0,08	
26.01.16	41,21	43,27	2,23	2,26	0,83	0,08	0,08	
27.01.16	41,23	43,29	2,22	2,26	0,84	0,08	0,08	
28.01.16	41,24	43,30	2,22	2,25	0,84	0,08	0,08	
29.01.16	41,25	43,31	2,23	2,26	0,85	0,08	0,08	
01.02.16	41,25	43,31	2,23	2,27	0,85	0,08	0,08	
02.02.16	41,25	43,31	2,23	2,27	0,85	0,08	0,08	
03.02.16	41,25	43,31	2,23	2,27	0,85	0,08	0,08	
04.02.16	41,25	43,31	2,23	2,27	0,85	0,08	0,08	
05.02.16	41,25	43,31	2,23	2,27	0,84	0,08	0,08	
08.02.16	41,25	43,31	2,24	2,27	0,85	0,09	0,09	
09.02.16	41,25	43,31	2,24	2,28	0,85	0,09	0,09	
10.02.16	41,25	43,31	2,24	2,28	0,85	0,09	0,09	
11.02.16	41,25	43,31	2,24	2,28	0,85	0,09	0,09	

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktiegewinn ESTG in %	Aktiegewinn KStG in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
12.02.16	41,25	43,31	2,24	2,28	0,85	0,09	0,09	
15.02.16	41,26	43,32	2,24	2,28	0,86	0,09	0,09	
16.02.16	41,26	43,32	2,24	2,28	0,87	0,09	0,09	
17.02.16	41,26	43,32	2,24	2,28	0,87	0,09	0,09	
18.02.16	41,26	43,32	2,24	2,28	0,87	0,09	0,09	
19.02.16	41,26	43,32	2,24	2,28	0,88	0,09	0,09	
22.02.16	41,27	43,33	2,24	2,28	0,87	0,09	0,09	
23.02.16	41,27	43,33	2,24	2,28	0,88	0,09	0,09	
24.02.16	41,27	43,33	2,24	2,28	0,88	0,09	0,09	
25.02.16	41,27	43,33	2,24	2,28	0,88	0,09	0,09	
26.02.16	41,28	43,34	2,24	2,28	0,61	0,09	0,09	
29.02.16	41,28	43,34	2,24	2,29	0,61	0,09	0,09	
01.03.16	41,28	43,34	2,24	2,29	0,61	0,09	0,09	
02.03.16	41,29	43,35	2,24	2,29	0,61	0,09	0,09	
03.03.16	41,29	43,35	2,24	2,29	0,61	0,09	0,09	
04.03.16	41,29	43,35	2,24	2,29	0,61	0,09	0,09	
07.03.16	41,29	43,35	2,24	2,28	0,62	0,09	0,09	
08.03.16	41,29	43,35	2,24	2,28	0,62	0,10	0,10	
09.03.16	41,29	43,35	2,17	2,22	0,68	0,10	0,10	
10.03.16	41,29	43,35	2,17	2,22	0,69	0,10	0,10	
11.03.16	41,30	43,37	2,15	2,20	0,71	0,10	0,10	
14.03.16	41,33	43,40	2,15	2,20	0,72	0,10	0,10	
15.03.16	41,33	43,40	2,15	2,20	0,72	0,10	0,10	
16.03.16	41,33	43,40	2,15	2,20	0,72	0,10	0,10	
17.03.16	41,33	43,40	2,16	2,20	0,72	0,10	0,10	
18.03.16	41,37	43,44	2,14	2,19	0,87	0,10	0,10	
21.03.16	41,38	43,45	2,15	2,19	0,88	0,10	0,10	
22.03.16	41,38	43,45	2,15	2,19	0,88	0,10	0,10	
23.03.16	41,38	43,45	2,15	2,20	0,88	0,10	0,10	
24.03.16	41,38	43,45	2,15	2,20	0,88	0,10	0,10	
29.03.16	41,39	43,46	2,14	2,19	0,88	0,10	0,10	
30.03.16	41,44	43,51	2,13	2,19	0,99	0,10	0,10	
31.03.16	41,46	43,53	2,13	2,18	1,03	0,10	0,10	

Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Investmentsteuergesetz (InvStG)

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft Commerz Real Investmentgesellschaft mbH hat für den Investmentfonds *hausInvest* je Anteil die nachfolgend aufgeführten Erträge verzeichnet.

Die Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG werden nachfolgend bekannt gemacht.

Bezeichnung der Kapitalverwaltungsgesellschaft: Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	Geschäftsjahresbeginn: 01.04.2015
Bezeichnung des Sondervermögens: <i>hausInvest</i>	Geschäftsjahresende: 31.03.2016
ISIN: DE0009807016	Ex-Tag: 13.06.2016
WKN: 980701	Beschlusstag: 30.05.2016
	Zahltag: 13.06.2016

	pro Anteil in €		
	Privat- vermögen ¹	Betriebs- vermögen ESTG ²	Betriebs- vermögen KStG ³
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:			
a) Betrag der Ausschüttung ⁴	0,6772305	0,6772305	0,6772305
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer	0,6000000	0,6000000	0,6000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,6772305	0,6772305	0,6772305
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)	0,1692408	0,1316763	0,1316763
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene			
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ⁵	-	0,0000000	0,0000000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0205999	-	-
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind	0,0000000	-	-
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,1319911	-	-
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene			
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ⁵	-	0,0199387	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶	-	0,0856142	0,0856142
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG	0,4319812	0,5639724	0,5639724
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,4050811	0,5370723	0,5370723
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde ⁷	0,0279721	0,0171169	0,0171169
jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0060902	0,0000000

	pro Anteil in €		
	Privat- vermögen ¹	Betriebs- vermögen EStG ²	Betriebs- vermögen KStG ³
kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechneten ⁷	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0000000	0,0000000
mm) Erträge im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG	-	-	0,0199387
nn) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in der am 20.03.2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	-	0,0060902
oo) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 21 Abs. 22 S. 4 InvStG, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in der am 20.03.2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	-	0,0000000
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,1040848	0,0871202	0,0871202
bb) im Sinne des § 7 Abs. 3 InvStG	0,1578141	0,1578141	0,1578141
cc) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	-	-0,0077765	-0,0077765
e) (weggefallen)	-	-	-
f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁸	0,0036826	0,0036826	0,0036826
bb) in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁸	-	-0,0016123	0,0000000
cc) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁸	0,0009107	0,0009107	0,0009107
dd) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁸	-	0,0009107	0,0000000
ee) nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist ^{8,9}	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ff) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁸	-	0,0000000	0,0000000
gg) in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in der am 20.03.2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁸	-	-	-0,0016123
hh) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in der am 20.03.2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁸	-	-	0,0000000
ii) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in der am 20.03.2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁸	-	-	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,4828357	0,4828357	0,4828357
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0781412	0,0781412	0,0781412

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

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

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

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

⁵ Die Erträge und Gewinne sind zu 100% ausgewiesen.

⁶ Die Erträge sind netto ausgewiesen.

⁷ Die Einkünfte sind zu 100% ausgewiesen.

⁸ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100% ausgewiesen.

⁹ Nicht in Buchstabe f) aa) enthalten.

Bescheinigung

gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG)

An die Kapitalverwaltungsgesellschaft Commerz Real Investmentgesellschaft mbH
(nachfolgend: die Gesellschaft)

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG zu bescheinigen, dass die vorgenannten, von der Gesellschaft gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG zu veröffentlichenden Angaben für den Investmentfonds *haus/invest* nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Die Verantwortung für die Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Bei der Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben wurde auf die Buchführung bzw. die Aufzeichnungen und den Jahresbericht für den betreffenden Zeitraum zurückgegriffen. Bestandteile der Ermittlung sind Überleitungsrechnungen nach steuerrechtlichen Vorschriften sowie die Zusammenstellung der zur Bekanntmachung bestimmten steuerrechtlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an anderen Investmentfonds (Ziel-Investmentfonds) investiert hat, verwendet sie die ihr für diese Ziel-Investmentfonds vorliegenden steuerrechtlichen Angaben. In die Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Unsere Aufgabe war es, eine Beurteilung abzugeben, ob die von der Gesellschaft nach den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes bekannt zu machenden Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Grundlage für unsere Beurteilung waren der von einem Abschlussprüfer geprüfte Jahresbericht, die diesem zugrunde liegende Buchführung und sonstige Aufzeichnungen der Gesellschaft.

Gegenstand unserer Beurteilung waren die darauf beruhenden Überleitungsrechnungen und die zur Bekanntmachung bestimmten Angaben. Unsere Untersuchung umfasste insbesondere die steuerrechtliche Qualifikation von Kapitalanlagen, der sonstigen Erträgen und Aufwendungen einschließlich deren Zuordnung als Werbungskosten sowie sonstiger steuerrechtlicher Aufzeichnungen.

Nicht Gegenstand unseres Auftrages war es, die uns vorgelegten Unterlagen und Angaben analog einer handelsrechtlichen Abschlussprüfung auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen; insoweit haben wir uns ohne weitere Prüfungshandlungen auf den Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers gestützt. Auch darüber hinaus sind wir von der Vollständigkeit und Richtigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und Angaben der Gesellschaft ausgegangen.

Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Ziel-Investmentfonds investiert hat, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Ziel-Investmentfonds von anderen zur Verfügung gestellten steuerrechtlichen Angaben durch die Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerrechtlichen Angaben sowie die Qualifizierung dieser Ziel-Investmentfonds als Investmentfonds i. S. d. § 1 Abs. 1b) InvStG wurden von uns nicht geprüft.

Die Untersuchung umfasste auch eine Beurteilung der Auslegung der angewandten Steuergesetze durch die Gesellschaft. Die von der Gesellschaft gewählte Auslegung ist dann nicht zu beanstanden, wenn sie in vertretbarer Weise auf Gesetzesmaterialien, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt werden konnte. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der von der Gesellschaft vertretenen Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage bescheinigen wir der Gesellschaft gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG, dass die Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Wir erstatten diese Bescheinigung auf Grundlage des mit der Gesellschaft geschlossenen Auftrags, dem die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002 zugrunde liegen. Unsere Verantwortung für die Auftragsdurchführung ergibt sich ausschließlich aus unserem Auftragsverhältnis mit der Gesellschaft und besteht danach allein dieser gegenüber.

Frankfurt am Main, 08. Juni 2016

PwC FS Tax GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Felix von der Planitz
Rechtsanwalt/Steuerberater

Tatiana Freifrau von Pallandt, LL.M., MBA (CIU)
Steuerberaterin

246

SONSTIGES

- 248 BVI-Kennzahlen
 - 252 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
 - 258 Gremien
 - 262 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
 - 263 Besondere Anlegerhinweise
-

BVI-Kennzahlen

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2015 / 2016 Übersicht gemäß BVI-Leitfaden vom März 2016	D	GB	NL	F	A	P
I. IMMOBILIEN						
Bruttoertrag	5,3	7,1	7,3	5,5	5,6	4,9
Bewirtschaftungsaufwand	-2,0	-1,8	-2,0	-1,9	-1,1	-0,4
Nettoertrag	3,3	5,4	5,3	3,6	4,5	4,5
Wertänderung ³	-0,6	4,4	-2,4	0,4	1,7	1,4
Immobilienresultat	2,7	9,8	2,9	4,0	6,2	5,9
Ausländische Ertragsteuern	0,0	-0,5	-0,5	-2,4	0,0	-1,1
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	-0,6	4,2	0,0	-0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,7	9,3	1,8	5,8	6,2	4,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	2,7	11,5	1,6	5,8	6,2	4,6
Währungsänderung	0,0	-1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
GESAMTERGEBNIS IMMOBILIEN EIGENKAPITAL	2,7	10,4	1,6	5,8	6,2	4,6
II. LIQUIDITÄT⁴						
III. ERGEBNIS GESAMTER FONDS VOR FONDSKOSTEN						
ERGEBNIS GESAMTER FONDS NACH FONDSKOSTEN (BVI-METHODE)						
KAPITALINFORMATIONEN (DURCHSCHNITTSZAHLEN) ²						
Immobilien	1.550	2.037	593	1.602	108	74
Kreditvolumen	0	651	90	82	0	0
Liquidität						
Fondsvolumen						

Stand: 31. März 2016

									in % ¹
I	E	S	TR	J	PL	Direkt- investments	Beteiligungen	Gesamt	
7,5	7,2	2,9	12,0	0,3	6,7	6,4	6,2	6,3	
-1,9	-1,7	-4,1	-2,0	-0,3	-3,3	-2,0	-2,0	-2,0	
5,6	5,5	-1,1	9,9	0,0	3,4	4,4	4,2	4,4	
-1,5	3,4	-15,2	0,3	0,0	-1,2	0,6	-1,3	0,0	
4,1	9,0	-16,3	10,2	0,0	2,2	5,0	3,0	4,4	
-1,1	-1,2	0,0	-2,0	0,0	-0,3	-0,9	-0,4	-0,8	
-0,4	0,0	1,2	-1,2	0,0	-0,7	0,8	-0,1	0,6	
2,6	7,7	-15,1	7,0	0,0	1,2	4,9	2,4	4,2	
2,7	7,7	-15,1	11,1	0,0	0,1	5,1	2,4	4,3	
0,0	0,0	0,1	-0,4	2,3	-0,4	-0,4	0,0	-0,3	
2,7	7,7	-15,0	10,7	2,3	-0,2	4,7	2,4	4,1	
								0,3	
								3,5	
								2,5	
								in Mio. €	
632	133	190	155	2	140	7.215	3.022	10.237	
72	0	0	65	0	50	1.011	661	1.671	
								1.632	
								10.198	

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2015 – 31. März 2016) berechnet.

³ Inkl. Verkaufsgewinnen/-verlusten.

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

LEERSTANDSANGABEN

	Deutschland	Frankreich	Groß- britannien	Italien	Niederlande	Österreich
Büro	3,6	4,1	0,1	3,9	22,1	0,0
Handel / Gastronomie	0,5	2,5	1,1	1,3	0,2	0,0
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0
Industrie (Lager / Halle)	0,0	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,3	0,6	0,0	0,3	1,0	1,6
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Nutzung	0,7	0,3	0,2	0,3	0,2	1,0
Leerstandsquote (nachrichtlich)	5,1	7,5	3,7	6,5	23,5	2,6
Vermietungsquote	94,9	92,5	96,3	93,5	76,5	97,4

Stand: 31. März 2016

JAHRESMIETERTRAG NACH NUTZUNGSARTEN

	Deutschland	Frankreich	Groß- britannien	Italien	Niederlande	Österreich
Büro	57,5	74,2	21,2	37,3	89,1	89,2
Handel / Gastronomie	14,1	13,7	67,3	54,6	0,5	1,2
Hotel	19,7	4,1	5,5	2,1	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,2	1,8	0,5	0,0	0,0
Industrie (Lager / Halle)	0,0	0,0	2,7	0,0	0,0	0,0
Kfz	4,1	5,1	0,3	3,6	9,1	8,3
Wohnen	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Nutzung	3,8	2,7	1,2	1,9	1,3	1,3
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Stand: 31. März 2016

RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE NACH NETTOMIETERTRAG

	Deutschland	Frankreich	Groß- britannien	Italien	Niederlande	Österreich
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2016	5,1	12,0	1,2	20,0	3,2	10,8
2017	10,0	31,6	3,9	9,4	6,4	12,3
2018	13,9	8,9	34,7	9,5	21,4	22,5
2019	9,9	6,5	9,9	8,1	7,2	8,4
2020	3,3	7,4	4,9	21,1	21,5	1,5
2021	13,8	11,5	2,9	6,5	3,3	3,8
2022	4,4	5,1	4,3	14,9	18,2	22,4
2023	1,4	0,0	12,6	0,0	11,0	0,0
2024	2,1	0,9	4,8	0,3	0,0	0,0
2025	12,9	10,7	5,7	10,2	7,8	0,0
2026 +	23,2	5,4	15,1	0,0	0,0	18,3
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Stand: 31. März 2016

Herausforderungen des Vermietungsmanagements

**Gebäude mit einem Leerstand
von über 33%**

Nr.

Objektname

PLZ/Ort

Straße





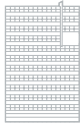
Leerstand bezogen auf das Gebäude

in %

Leerstand bezogen auf den Fonds

in %

Bemerkung

Deutschland		Großbritannien		Niederlande	
					
13	14	48	49	61	
Machtlfinger Straße	Arcotec	DC 380	ten-thirty	Rijnzathe 16	
81379 München	63263 Neu-Isenburg	Harlow CM 20 2DF	1185 MC Amstelveen	3454 PV Utrecht	
Machtlfinger Straße 5 – 15	Martin-Behaim-Straße 4 – 6	20 – 22 Edinburgh Way	Burgemeester Rijnderslaan 10 – 30	Rijnzathe 16	
35,4	37,8	100	68,9	80,8	
0,2	0,1	0,5	0,9	0,1	
Nach erfolgreichen Vermietungsgesprächen konnten zahlreiche neue Mietverträge über circa 2.200 Quadratmeter mit Mietbeginn ab April, Mai und Juli 2016 abgeschlossen werden. Damit sind über 70 Prozent der Flächen vermietet. Weitere, intensive Vermarktungen der verbleibenden Flächen werden aktuell durchgeführt.	Die Nachfrage im Neuvermietungsgebiet Ost von Neu-Isenburg ist nach wie vor sehr gering. Ein positiver Aspekt sind zwei Anfragen aus dem Mieterbestand zu möglichen Flächenerweiterungen. Auch zukünftig muss mit einem längeren Vermarktungszeitraum der Mietflächen gerechnet werden.	Derzeit werden Mietvertragsverhandlungen über einen Großteil der Fläche geführt. Zusätzlich dazu sind wir mit unserem Vermietungsmanagement vor Ort intensiv auf der Suche nach potenziellen Mietern für den Rest der Fläche.	Die Nachfrage nach Büroflächen am Standort bleibt weiterhin gering. Aktuell werden alternative Nutzungskonzepte geprüft und erarbeitet. Hierzu wurde bereits ein Antrag zur Anpassung des Bebauungsplans bei der Stadt eingereicht.	Das Marktumfeld am Standort gestaltet sich weiterhin sehr schwierig. Die Flächennachfrage am Standort bleibt nach wie vor gering. Aktuell werden neue Vermarktungskonzepte erarbeitet.	

Herausforderungen des Vermietungsmanagements

**Gebäude mit einem Leerstand
von über 33%**

Nr.

Objektname

PLZ/Ort

Straße





Leerstand bezogen auf das Gebäude

in %

Leerstand bezogen auf den Fonds

in %

Bemerkung

	Italien		Portugal	USA
				
	68	72	80	97
	Torre Alfa	Edison Park Centre, Geb. 3	Montijo Retail Park	Atlas Plaza
	20097 Mailand (San Donato)	20099 Sesto San Giovanni	2870 - 100 Afonsoeiro - Montijo	Miami, FL 33137
	Via dell'Unione Europea 6	Viale Tommaso Edison 110C	Estrada do Pau Queimado	130 NE 40th Street
	65,9	33,1	100	48,5
	0,5	0,1	0,3	0,2
	Nach dem Auszug des Hauptmieters Torre Alfa (Eniservizi) konnte in kürzester Zeit ein neuer Mieter gewonnen werden, der die 11.000 Quadratmeter sowie alle weiteren freierwerdenden Flächen übernimmt. Somit ist die Vollvermietung ab 1. August 2016 bis 2025 sichergestellt.	Auf Grund des Konkurses des Kantinenbetreibers gestaltete sich die Vermarktung der Restflächen im Edison Centre im 2. Halbjahr 2015 schwierig. Es gelang jedoch zeitnah einen neuen namhaften italienischen Kantinenbetreiber für das Edison Centre zu gewinnen. Des Weiteren haben wir unseren Vermarktungsansatz geändert und ein neues Vermietungsteam am Markt zusammengestellt. Entsprechend konnte ein steigendes Interesse von potenziellen Mietern verzeichnet werden. Mit einem Automobilzulieferer stehen wir kurz vor dem Mietvertragsabschluss.	Auch wenn der wirtschaftliche Aufholprozess Portugals weiter anhält, gestaltet sich das Marktumfeld in Montijo weiterhin schwierig. In den vergangenen Monaten fanden einige Gespräche mit Mietinteressenten statt. Mit unseren bestens vernetzten Partnern vor Ort wird weiterhin intensiv an einem Mietabschluss für Montijo Retail Park gearbeitet. Mit dem Aufwind der portugiesischen Wirtschaft und dem spürbaren Interesse am Einzelhandelsmarkt gehen wir für die kommenden Monate von einer steigenden Flächennachfrage aus.	Die langfristig geplante Neuausrichtung und Umstrukturierung der Mietflächen mit erhöhtem Straßenfront-Anteil war von Anfang an bei Erwerb der Immobilie geplant. In den vergangenen Monaten wurden Vermietungsgespräche erfolgreich abgeschlossen. Dabei konnte ein langfristiger Mietvertrag mit der führenden Uhrenmanufaktur Seiko unterzeichnet werden. Weitere aussichtsreiche Mietvertragsverhandlungen werden derzeit geführt.

INFORMATIONEN ZU WERTÄNDERUNGEN IM BERICHTSZEITRAUM - DIREKTINVESTMENTS

	Deutschland	Groß-britannien	Niederlande	Frankreich	Österreich	Portugal
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1, 2}	1.453.735,0	2.002.376,9	632.287,5	1.651.780,0	110.200,0	74.900,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²	81.633,0	122.047,9	47.208,2	96.000,9	6.677,1	4.864,9
positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	16.940,0	102.071,0	16.789,9	105.800,0	1.955,0	1.350,0
sonstige positive Wertänderungen ³	3.900,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	-39.760,0	-1.338,2	-18.765,0	-93.655,0	-50,0	0,0
sonstige negative Wertänderungen ³	-7.119,4	-9.727,1	-11.257,8	-18.241,3	-33,3	-309,4
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	-22.820,0	100.732,8	-1.975,1	12.145,0	1.905,0	1.350,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	-3.219,4	-9.727,1	-11.257,8	-18.241,3	-33,3	-309,4
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes ³	0,0	0,0	-3.422,6	66.604,1	0,0	-206,5

INFORMATIONEN ZU WERTÄNDERUNGEN IM BERICHTSZEITRAUM - GESAMT

	Deutschland	Groß-britannien	Frankreich	Österreich	Portugal	Italien
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1, 2}	394.624,5	369.304,8	64.050,0	24.970,0	120.249,9	91.720,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²	23.925,1	22.900,3	3.961,6	1.412,4	9.034,6	7.134,7
positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	11.125,0	0,0	0,0	0,0	1.300,0	0,0
sonstige positive Wertänderungen ³	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	-431,5	-6.600,5	-8.709,4	-124,9	-2.150,0	-7.725,0
sonstige negative Wertänderungen ³	0,0	0,0	-154,8	0,0	-790,9	0,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	10.693,5	-6.600,5	-8.709,4	-124,9	-850,0	-7.725,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	0,0	0,0	-154,8	0,0	-790,9	0,0
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes ³	0,0	0,0	-394,4	0,0	-179,0	1.635,4

Liegenschaftsvermögen Portfolio^{1, 2}Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio²positive Wertänderungen lt. Gutachten³sonstige positive Wertänderungen³negative Wertänderungen lt. Gutachten³sonstige negative Wertänderungen³Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt³Sonstige Wertänderungen insgesamt³Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes³

in Tsd. €

Italien	Japan	Schweden	Spanien	Türkei	Polen	Direktinvestments
681.540,7	0,0	129.332,9	145.800,0	185.925,0	138.635,0	7.206.512,9
53.127,0	0,0	10.751,7	10.098,6	17.727,4	14.004,6	464.141,2
1.075,0	0,0	0,0	4.600,0	445,0	35,0	251.060,9
155,5	0,0	0,0	0,0	19,5	0,0	4.075,0
-10.525,0	0,0	-15.722,4	0,0	0,0	-1.450,0	-181.265,6
0,0	0,0	-13.380,6	-64,0	0,0	-24,0	-60.157,0
-9.450,0	0,0	-15.722,4	4.600,0	445,0	-1.415,0	69.795,3
155,5	0,0	-13.380,6	-64,0	19,5	-24,0	-56.082,0
-2.387,4	0,0	2.338,4	-46,7	-1.899,3	-953,2	60.026,8

in Tsd. €

Polen	Luxemburg	Finnland	Belgien	Japan	Kanada	Niederlande
0,0	224.845,0	144.150,0	185.900,0	48.083,2	0,0	100.100,0
0,0	13.001,1	9.206,1	9.747,3	3.488,6	0,0	12.492,5
0,0	5.035,0	0,0	2.900,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	-1.850,0	0,0	-2.536,1	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	-2.874,1	0,0	0,0	0,0
0,0	5.035,0	-1.850,0	2.900,0	-2.536,1	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	-2.874,1	0,0	0,0	0,0
0,0	-473,9	44,3	-42,0	0,0	0,0	0,0

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

² Zum Fremdwährungskurs 30.3.2016.

³ Auf Basis des durchschnittlichen Fremdwährungskurses.

Umrechnungskurse per 30. März 2016

Euro (EUR)
1€ = 1,000000 EUR
Australischer Dollar (AUD)
1€ = 1,473100 AUD
Kanadische Dollar (CAD)
1€ = 1,474200 CAD
Tschechische Kronen (CZK)
1€ = 27,065000 CZK
Britisches Pfund (GBP)
1€ = 0,784650 GBP
Japanische Yen (JPY)
1€ = 126,936300 JPY
Koreanische Wong (KRW)
1€ = 1303,167800 KRW
Polnische Sztoty (PLN)
1€ = 4,244250 PLN
Schwedische Kronen (SEK)
1€ = 9,244750 SEK
Singapur Dollar (SGD)
1€ = 1,528300 SGD
Türkische Lira (TRY)
1€ = 3,204950 TRY
US-amerikanische Dollar (USD)
1€ = 1,132500

Südkorea	Singapur	Tschechien	Australien	USA	Beteiligungen	Gesamt
0,0	420.041,9	242.600,0	100.797,7	140.353,2	2.671.790,2	9.878.303,1
0,0	20.063,7	15.263,2	6.985,2	10.000,3	168.616,7	632.757,9
0,0	0,0	17.300,0	0,0	0,0	37.660,0	288.720,9
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4.075,0
0,0	-17.258,0	-1.400,0	0,0	0,0	-48.785,4	-230.051,0
0,0	0,0	-3.974,5	0,0	-358,2	-8.152,5	-68.309,4
0,0	-17.258,0	15.900,0	0,0	0,0	-11.125,4	58.669,8
0,0	0,0	-3.974,5	0,0	-358,2	-8.152,5	-64.234,4
0,0	0,0	-3.024,0	0,0	0,0	-2.433,6	57.593,2

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 21,1 Mio. €
 Stand 31. Dezember 2015

Geschäftsführung

Dr. Andreas Muschter¹

Vorsitzender der Geschäftsführung

Robert Bambach²

Johannes Anschott³ (ab 15. Mai 2016)

Roland Holschuh MRICS⁴

Dr. Frank Henes³ (bis 14. Mai 2016)

Dirk Schuster⁵ (ab 1. Juni 2016)

Dr. Eduardo Moran⁵ (bis 31. Mai 2016)

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 969,9 Mio. €
 Stand 31. Dezember 2015

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

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

³ Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, Mitglied der Geschäftsführung der Commerz Real Baumanagement GmbH sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

⁴ Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

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

Aufsichtsrat

Dr. Stefan Schmittmann^{1, 2, 3}

Vorsitzender (ab 1. April 2016)

ehemaliges Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG, Frankfurt am Main, in Ruhestand

Martin Zielke^{1, 2, 3}

Vorsitzender (bis 31. März 2016), Mitglied (bis 30. April 2016)

Vorsitzender des Vorstandes der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Michael Mandel^{1, 2, 3}

Stellvertretender Vorsitzender

Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Christoph Heins (bis 31. Mai 2016)

Head of IB Finance der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Joachim Plesser⁴

ehemaliges Mitglied des Vorstandes der Hypothekenbank Frankfurt AG, in Ruhestand

Dirk Schuster^{1, 2} (bis 31. März 2016)

Chief Credit Officer Group Credit Risk Management – Private Customers der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Holger Werner^{1, 2} (bis 31. März 2016)

Bereichsvorstand MSB Mittelstandsbank Ost der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Michael Kotzbauer^{1, 2} (ab 1. April 2016)

Bereichsvorstand MSB Corporate Banking

Sabine Schmittroth^{1, 2} (ab 1. Mai 2016)

Bereichsvorständin Privatkunden der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Dr. Jochen Sutor (ab 1. Juni 2016)

Bereichsvorstand GM-Finance der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

¹ Mitglied des Grundstücks-Anlageausschusses.

² Mitglied des Wertpapier-Anlageausschusses.

³ Mitglied des Aufsichtsrats-präsidiums.

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

Wiesbaden, im Juni 2016



Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)



Roland Holschuh MRICS



Robert Bambach



Johannes Anschott



Dirk Schuster

Externe Bewerter – Regelbewertung

Timo Bärwolf

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

Uwe Ditt

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

Birger Ehrenberg

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

Tobias Gilich

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

Markus Obermeier

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

Martin von Rönne

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

Sebastian Roth

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

Dr. Günter Schäffler

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

Anke Stoll

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

Klaus Thelen

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

Externe Bewerter – Ankaufsbewertung

Dr. Helge Ludwig

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

Thorsten Schröder

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

Eberhard Stoehr

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

Wirtschaftsprüfer

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main

Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln

Der Spitzenverband der Investmentfondsbranche BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e. V.) hat – in Zusammenarbeit mit seinen Mitgliedern – zum Schutze der Fondsanleger die BVI-Wohlverhaltensregeln, welche sich an der Corporate Governance orientieren, formuliert. Diese ursprünglich als Selbstverpflichtung der Investmentbranche geschaffenen Regelungen sind zwischenzeitlich überarbeitet worden und gliedern sich nunmehr in zwei Teile: Teil I der BVI-Wohlverhaltensregeln beansprucht aufgrund der „Allgemeinverbindlichkeitserklärung“ der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vom 20. Januar 2010 für Kapitalverwaltungsgesellschaften und Investment-Aktiengesellschaften unmittelbare Wirkung. Teil II der BVI-Wohlverhaltensregeln bleibt als Selbstregulierung der Investmentbranche weiterhin bestehen. Der aktuelle Text der BVI-Wohlverhaltensregeln kann unter **www.bvi.de** eingesehen werden.

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

Besondere Anlegerhinweise

Wertentwicklung unterliegt Schwankungen

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

Immobilienbewertung hat Einfluss auf Wertentwicklung

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

Aussetzung der Anteilscheinrücknahme unter besonderen Umständen

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

Rechtliches und steuerliches Risiko

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

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

Impressum

Herausgeber

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

Vorbehalt bei Zukunftsaussagen

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

Konzept, Design und Text

3st kommunikation GmbH, Mainz

Projektmanagement

Ohlenforst Visuelle Kommunikation + Services,
Düsseldorf

Satz

Grafik + Design Gaby Dutschke, Ratingen

Lektorat

Pia Schlechtriemen, Thalwil (Schweiz)

Foto

Geschäftsführung
Marcus Pietrek, Düsseldorf

Sonstige

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Produktion

Ariel Druck- u. Verlagsgesellschaft mbH,
Frankfurt am Main

Druck

Franz Kuthal GmbH & Co. KG,
Mainaschaff

Papier

400 g/m², 200 g/m², 100 g/m²
PlanoJet

Glossar

ANLAGEERFOLG IM GESCHÄFTSJAHR Wertentwicklung eines Anteils in Euro beziehungsweise in Prozent im Geschäftsjahr unter Berücksichtigung der Ausschüttung.

ANTEILWERT Der Wert eines Anteils errechnet sich aus dem Wert des Fondsvermögens dividiert durch die Gesamtzahl der ausgegebenen Anteile.

AUSSCHÜTTUNG Meist werden bei Investmentfonds die ordentlichen und ggf. außerordentlichen Erträge einmal jährlich vom Fondsverwalter an die Anleger in Form einer Ausschüttung weitergegeben.

BAUVORHABEN / BAUPROJEKTE Neue Immobilien, die sich in der Planung oder Bauphase befinden, werden als Bauvorhaben bzw. Bauprojekte bezeichnet. Diese werden in Eigenverantwortung oder mit Projektentwicklungspartnern erstellt.

BUNDESANSTALT FÜR FINANZDIENSTLEISTUNGS-AUFSICHT (BAFIN) Beaufsichtigt und kontrolliert als Finanzmarktaufsichtsbehörde im Rahmen der Finanzaufsicht alle Bereiche des Finanzwesens in Deutschland.

BVI-METHODE Methode zur Berechnung der Wertentwicklung von Investmentfonds.

DOPPELBESTEUERUNGSABKOMMEN (DBA) Doppelbesteuerungsabkommen werden zwischen einzelnen Ländern abgeschlossen. Sie dienen der Vermeidung der doppelten Besteuerung des gleichen Sachverhalts im grenzüberschreitenden Kapitalverkehr bei juristischen und natürlichen Personen.

ERBBAURECHT Begründet das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu nutzen.

VERKEHRSWERT Der Wert jeder Fondsimmoblie wird regelmäßig, mindestens einmal im Quartal, von zwei unabhängigen Sachverständigen ermittelt und bildet die Grundlage für die Ermittlung des Fondsvermögens. Der Verkehrswert basiert auf dem nachhaltig erzielbaren Mietertrag, der mit einem Faktor multipliziert wird, der Lage, Ausstattung, Alter und Zustand der Immobilie berücksichtigt.

VERMIETUNGSQUOTE Prozentuales Verhältnis der vermieteten Bestände zum vermietbaren Gesamtbestand. Dabei werden bei der Quote nach Ertrag die Leerstände mit dem Wert der gutachterlichen Miete berücksichtigt.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG Liste der Wertpapiere und sonstigen Gegenstände des Fondsvermögens an einem bestimmten Stichtag. Eine solche Vermögensaufstellung enthält der Jahresbericht einer Investmentgesellschaft.

WIEDERANLAGE Wird ein jährlicher Ausschüttungsbetrag erneut in den gleichen Fonds investiert, bezeichnet man das als Wiederanlage. Die neu erworbenen Fondsanteile werden dem Anleger auf Basis des Rücknahmepreises wieder gutgeschrieben. Die Wiederanlage von Ausschüttungen führt zu einem höheren Wertzuwachs des eingesetzten Kapitals, dem so genannten Zinseszins-Effekt.

ZWISCHENGEWINN Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und somit beim Anleger noch nicht steuerpflichtig geworden sind.



Der Blick nach vorne. Journal und Jahresbericht beleuchten die Zukunftsthemen der Immobilienbranche. Online, innovativ, interaktiv und benutzerfreundlich.

jahresbericht2016.hausinvest.de



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

CRI 1001
8500/00/24
W&W W 0370

07/2016

www.hausinvest.de