



Offener Immobilienfonds

1. April bis 30. September 2015

# Halbjahresbericht

# Auf einen Blick

## KENNZAHLEN HAUSINVEST

in Mio. €

ISIN: DE 000 980 701 6 WKN: 980 701	Stand 30. 09. 2015 <sup>1</sup>	Stand 31. 3. 2015 <sup>2</sup>
Immobilien	7.488	7.709
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.955	1.936
Liquiditätsanlagen	1.348	1.255
Sonstige Vermögensgegenstände	1.164	1.135
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-1.845	-2.206
<b>Fondsvermögen</b>	<b>10.110</b>	<b>9.829</b>
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>10.682</b>	<b>10.900</b>
davon direkt gehalten	7.488	7.709
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.194	3.191
Im Ausland liegende Immobilien	8.705	8.944
davon direkt gehalten	5.895	6.134
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.810	2.810
Im Inland liegende Immobilien	1.977	1.956
davon direkt gehalten	1.593	1.575
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	384	381
<b>Nettomittelveränderung</b>	<b>289</b>	<b>415</b>
<b>Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)</b>	<b>104</b>	<b>106</b>
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	27	26
davon im Ausland	74	76
<b>Veränderungen im Berichtszeitraum (mit Übergang Nutzen und Lasten)</b>		
Ankäufe (Anzahl)	2	3
Verkäufe (Anzahl)	4	7
<b>Vermietungsquote (Stichtag)</b>	<b>89,6 %</b>	<b>90,3 %</b>
<b>Rücknahmepreis je Anteil in €</b>	<b>41,02</b>	<b>41,06</b>
Ausgabepreis je Anteil in €	43,07	43,11
<b>Ausschüttung in Mio. €<sup>3</sup></b>	<b>-</b>	<b>145</b>
Anteilumlauf (Mio. Stück)	246	239
Ausschüttung am	-	15.6.15
Ausschüttung je Anteil in €	-	0,60
<b>Total Expense Ratio (TER)</b>	<b>k.A.</b>	<b>1,04 %</b>
<b>Anlageerfolg (BVI-Methode)<sup>4</sup></b>	<b>2,9 %</b>	<b>2,5 %</b>
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	k.A.	4,1 %
Ergebnis aus Liquidität	k.A.	0,5 %
<b>Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg<sup>5</sup></b>	<b>-</b>	<b>66,7 %<sup>6</sup></b>
<b>Wertentwicklung seit Auflegung 1972 (BVI-Methode)<sup>4</sup></b>	<b>1.003,3 %</b>	<b>988,3 %</b>

<sup>1</sup> Bezieht sich auf das entsprechende Geschäftshalbjahr vom 1. April bis 30. September.

<sup>2</sup> Bezieht sich auf das entsprechende Geschäftsjahr vom 1. April bis 31. März.

<sup>3</sup> Auf Basis des Anteilumlaufs am Ausschüttungstag.

<sup>4</sup> Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt. Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Performance-Entwicklung dar.

<sup>5</sup> Nicht Bestandteil des „Vermerks“ des Abschlussprüfers.

<sup>6</sup> 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



Seite 25 ff.  
Büroimmobilien-  
märkte

## EUROPA

### Belgien

Objekte: 1  
Anteil: 1,7%  
VKW<sup>1</sup>: 184.250T€

### Deutschland

Objekte: 30  
Anteil: 18,5%  
VKW<sup>1</sup>: 1.976.952T€

### Finnland

Objekte: 2  
Anteil: 1,4%  
VKW<sup>1</sup>: 145.300T€

### Frankreich

Objekte: 17  
Anteil: 20,9%  
VKW<sup>1</sup>: 2.232.491T€

### Großbritannien

Objekte: 9  
Anteil: 23,1%  
VKW<sup>1</sup>: 2.467.763T€

### Italien

Objekte: 9  
Anteil: 7,2%  
VKW<sup>1</sup>: 769.276 T€

### Luxemburg

Objekte: 3  
Anteil: 2,1%  
VKW<sup>1</sup>: 222.825T€

### Niederlande

Objekte: 13  
Anteil: 6,8%  
VKW<sup>1</sup>: 730.385T€

### Österreich

Objekte: 4  
Anteil: 1,3%  
VKW<sup>1</sup>: 133.420T€

### Polen

Objekte: 3  
Anteil: 1,3%  
VKW<sup>1</sup>: 139.550T€

### Portugal

Objekte: 3  
Anteil: 1,8%  
VKW<sup>1</sup>: 195.400T€

### Schweden

Objekte: 1  
Anteil: 1,3%  
VKW<sup>1</sup>: 141.873 T€

### Spanien

Objekte: 1  
Anteil: 1,4%  
VKW<sup>1</sup>: 145.000T€

### Tschechien

Objekte: 2  
Anteil: 2,2%  
VKW<sup>1</sup>: 234.100T€

### Türkei

Objekte: 1  
Anteil: 1,7%  
VKW<sup>1</sup>: 186.825T€

## ASIEN

### Japan

Objekte: 1  
Anteil: 0,4%  
VKW<sup>1</sup>: 46.340T€

### Singapur

Objekte: 2  
Anteil: 5,6%  
VKW<sup>1</sup>: 594.194T€

## USA

### Florida

Objekte: 2  
Anteil: 1,3%  
VKW<sup>1</sup>: 136.068T€

<sup>1</sup> VKW = Verkehrswert.



# Inhalts- VERZEICHNIS

## AN UNSERE ANLEGER

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

## IMMOBILIENPORTFOLIO

- 3 Geografische Verteilung der Fondsimmobilien
- 20 Immobilienmärkte und -aktivitäten
- 30 Portfoliostruktur
- 34 An- und Verkäufe
- 38 Bauvorhaben
- 40 Vermietungsmanagement
- 42 Immobilienverzeichnis
- 104 Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
- 106 Beteiligungsverzeichnis

## ZAHLEN UND FAKTEN

- 114 Liquiditätsmanagement
- 117 Währungsmanagement
- 124 Finanzierungsmanagement
- 128 Risikobericht
- 135 Anlegerstruktur
- 136 Vermögensübersicht
- 142 Vermögensaufstellung
- 170 Anhang
- 172 Erläuterungen zur Vermögensaufstellung
- 176 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

## SONSTIGES

- 184 BVI-Kennzahlen
- 188 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 192 Gremien
- 197 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 198 Glossar
- 199 Impressum

## UMSCHLAG

Auf einen Blick – Kennzahlen des *hausInvest*



Seitenverweis



Internetlink



# 6

## AN UNSERE ANLEGER

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

# Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

einmal mehr konnte *hausInvest* mit seinem Anlageerfolg auf Jahresbasis ein sehr gutes Ergebnis erwirtschaften und die Rendite des Geschäftsjahres 2014/2015 von 2,5 Prozent auf 2,9 Prozent (BVI-Methode) zum Abschluss des Geschäftshalbjahres per 30. September 2015 steigern. Damit hat der Fonds in einem hartnäckigen Niedrigzinsumfeld wiederholt seine Ertragsstärke bewiesen. Der Erfolg von *hausInvest* drückt sich in einer weiter steigenden Anlegernachfrage aus: Im zurückliegenden Geschäftshalbjahr belief sich der Nettomittelzufluss auf rund 289 Millionen Euro. Dies bedeutet gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres einen Anstieg von 18,4 Prozent. Zugleich übersprang das Fondsvolumen die 10-Milliarden-Euro-Marke.

In den zurückliegenden Monaten hat *hausInvest* vor allem durch Investitionen in Bauvorhaben neue attraktive Assets hinzugewonnen. Dazu zählt beispielsweise das neu entstehende Burstah Ensemble in Hamburg. Der Immobilienkomplex umfasst Flächen für Hotel-, Büro-, Einzelhandels- und Wohnnutzung mit rund 40.000 Quadratmetern Gesamtfläche; die Fertigstellung ist bis Ende 2018 geplant. Aufgrund seiner Lage im Umfeld des sich dynamisch entwickelnden Nikolai-Quartiers als innovativem Business District, birgt der Standort ein attraktives Wertsteigerungspotenzial.

Buchstäblich Herausragendes wird für *hausInvest* auf dem künftigen Frankfurter Kulturcampus unweit der Messe entstehen: ein 140 Meter hoher Turm mit knapp 50.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche. Für die unteren Etagen bis zum 15. Obergeschoss hat die spanische Hotelgruppe Meliá bereits einen langfristigen Mietvertrag für ein 4-Sterne-Hotel abgeschlossen. In den Etagen 16 bis 40 werden bis zu 300 Business Apartments realisiert. Weitere Ankäufe projektierte Immobilien wurden u. a. in Warschau und Miami getätigt.

Zu einem aktiven Portfoliomanagement gehören neben erfolgversprechenden Akquisitionen auch gewinnbringende Verkäufe. So wurden im Berichtszeitraum im Großraum Paris die beiden Immobilien Colonnadia und Portes de France



veräußert. Dem Verkauf von Portes de France war eine erfolgreiche Nachvermietungsleistung vorausgegangen. Auch das Berliner Büro- und Geschäftshaus Wilmersdorfer Straße wurde nach der Vermietung aller Flächen im April 2015 veräußert. Aufgrund des vorausschauenden Vermietungsmanagements lag der Verkaufspreis oberhalb des zuletzt ermittelten Verkehrswertes. Gleiches gilt für die schwedische Immobilie Solna Port. Diese wurde nach dem Auszug des Einzelmieters Skanska in ein hochwertiges Multi-Tenant-Objekt weiterentwickelt und nach der Neuvermarktung eines großen Teils der Flächen erfolgreich veräußert.

Insgesamt belief sich die Vermietungsleistung im abgelaufenen Geschäftshalb-jahr auf über 140.000 Quadratmeter.

## Ausblick

Wir werden für *hausInvest* konsequent an unserer Strategie festhalten, durch verstärkte Investitionen in Bauvorhaben möglichst frühzeitig an der Entstehung des Wertes einer Immobilie zu partizipieren und zugleich Einfluss auf die Ausgestaltung vorzunehmen, um optimale Voraussetzungen für eine langfristig erfolgreiche Vermietung zu schaffen.

In diesem Weg bestätigt sehen wir uns auch mit der jüngsten Auszeichnung durch die Ratingagentur Scope: Für den Erwerb der *hausInvest*-Immobilie Neue Direktion Köln erhielt die Commerz Real den Scope Award in der Spezialkategorie „Deal of the Year“. Die hervorragende Lage, die besondere Architektur- und Ausstattungsqualität sowie die hohe Bonität des Mieters EASA (European Aviation Safety Agency) und dessen langfristige Bindung an die Immobilie werden einen nachhaltig verlässlichen Beitrag zum Fondserfolg von *hausInvest* leisten.

Nach dem 2014 vollzogenen Wiedereintritt in den US-Markt setzen wir die maßvolle Ausweitung des außereuropäischen *hausInvest*-Engagements fort. Ein weiterer wichtiger Schritt auf diesem Weg wurde im Oktober 2015 mit der ersten Investition in Australien getan: *hausInvest* erwarb in zentraler Innenstadtlage von Sydney den Sitz der Bundespolizei. Der australische Immobilienmarkt ist einer der weltweit transparentesten, mit einer positiven Mietpreisentwicklung und vergleichsweise guten Ertragsaussichten. Er korreliert zudem nur wenig mit anderen internationalen Märkten. Insoweit leistet die Akquisition in Sydney

einen nachhaltigen Beitrag zur Diversifikation des Fondsportfolios. Weitere Investitionen in Australien und auch in den USA werden zurzeit geprüft.

Doch nicht nur Neuakquisitionen, auch Investitionen in den Bestand sind für ein erfolgreiches Portfoliomanagement unabdingbar. Dies gilt insbesondere für die Weiterentwicklung unserer Shopping-Center. Im Fokus sind dabei Westfield London, das Orio-Center in Bergamo und das Forum Bornova in Izmir. Mittelfristig werden wir den Einzelhandelsanteil am *hausInvest*-Portfolio von derzeit rund 30 Prozent ausbauen. Hotelinvestitionen werden ebenfalls weiter an Bedeutung gewinnen. Im Oktober 2015 haben wir uns in diesem Segment mit einem erfahrenen Spezialistenteam verstärkt. Zudem wollen wir zunehmend auch den nachfragestarken Bereich des urbanen Wohnens erschließen.

Insgesamt sind wir fest davon überzeugt, dass *hausInvest* seine bereits seit 43 Jahren andauernde Erfolgsgeschichte auch in den kommenden Monaten fortsetzen wird. Zum Geschäftsjahresende per 31. März 2016 erwarten wir eine Einjahresrendite (BVI-Methode) im Bereich von 2,5 bis 3 Prozent.



Dr. Andreas Muschter  
(Vorsitzender)



Dr. Frank Henes



Roland Holschuh MRICS



Robert Bambach



Dr. Eduardo Moran



**DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG** (von links nach rechts):  
Roland Holschuh MRICS, Dr. Eduardo Moran, Dr. Andreas Muschter (Vorsitzender), Robert Bambach, Dr. Frank Henes

# Anlageerfolg

Seit über

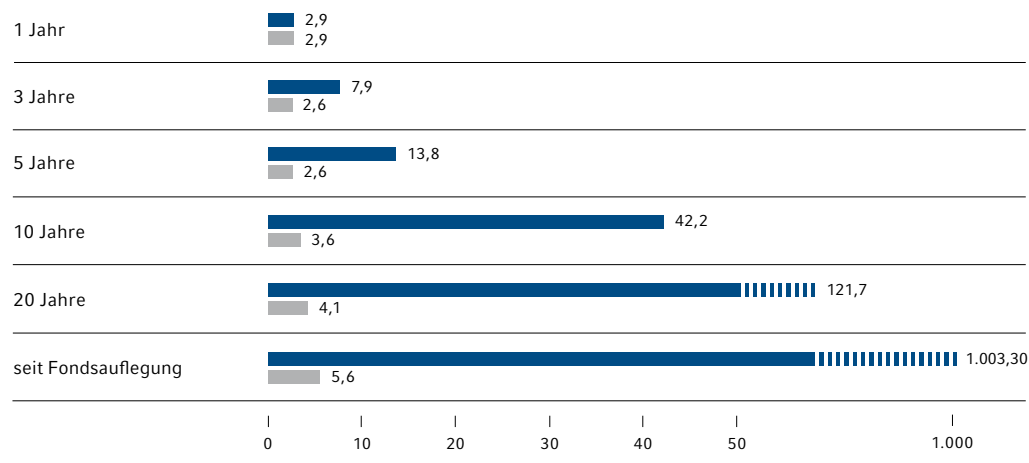
# 40 Jahren

im Plus

Erneut hat *hausInvest* zum Geschäftshalbjahr per 30. September 2015 eine sehr gute Rendite von 2,9 Prozent p. a. (nach BVI-Methode) erwirtschaftet. Vor dem Hintergrund der Niedrigzinsphase ist das Ergebnis umso bemerkenswerter. Im Berichtszeitraum lag die Rendite wieder deutlich über der Inflationsrate von 0,3 Prozent, wodurch der Fonds einen realen Vermögenszuwachs aufweist. *hausInvest* hat somit seine Position als einer der führenden Offenen Immobilienfonds weiter gestärkt.

## RENDITE DES HAUSINVEST PER 30. SEPTEMBER 2015

in %



Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt) per 30. September 2015. Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Performance-Entwicklung dar.

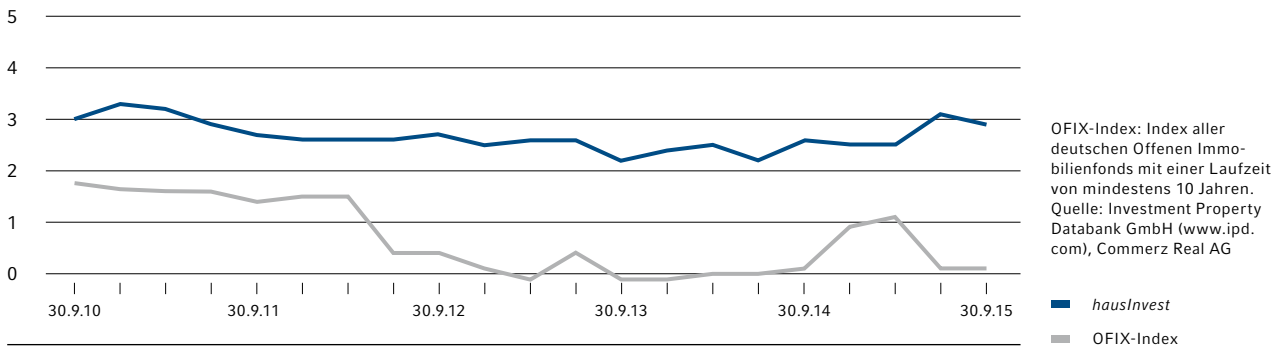
- Absolute Wertentwicklung über verschiedene Anlagezeiträume
- Durchschnittliche Wertentwicklung p. a. über verschiedene Anlagezeiträume

Insbesondere der direkte Vergleich mit dem OFIX-Index belegt, dass *hausInvest* seit über 40 Jahren nach seiner Auflegung im Jahr 1972 jedes Jahr eine positive und stabile Wertentwicklung erzielt. Der Index bildet die Performance aller deutschen Offenen Immobilienfonds mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren ab. *hausInvest* liegt mit seinen erzielten Anlageerfolgen seit Anfang 2010 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.



**VERGLEICH HAUSINVEST UND OFIX-INDEX**  
(30. SEPTEMBER 2010–30. SEPTEMBER 2015)

in %



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

# Fondsstrategie des *hausInvest*

zum 30. September 2015

---

## **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.

Seite 114  
Liquiditätsmanagement

## Währungsmanagement

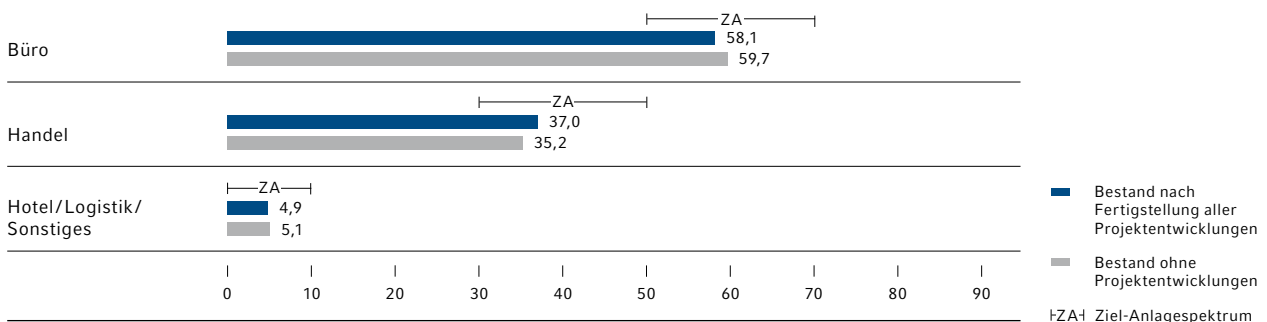
Die Fremdwährungspositionen werden im hausInvest nahezu vollständig abgesichert. Dies unterstreicht den verantwortungsvollen Umgang mit Wechselkursrisiken.

Seite 117  
Währungsmanagement

## Anlagestrategie des hausInvest zum 30. September 2015

### SEKTORALLOKATION DES HAUSINVEST

in %



Auf Basis der Verkehrswerte per 30. September 2015



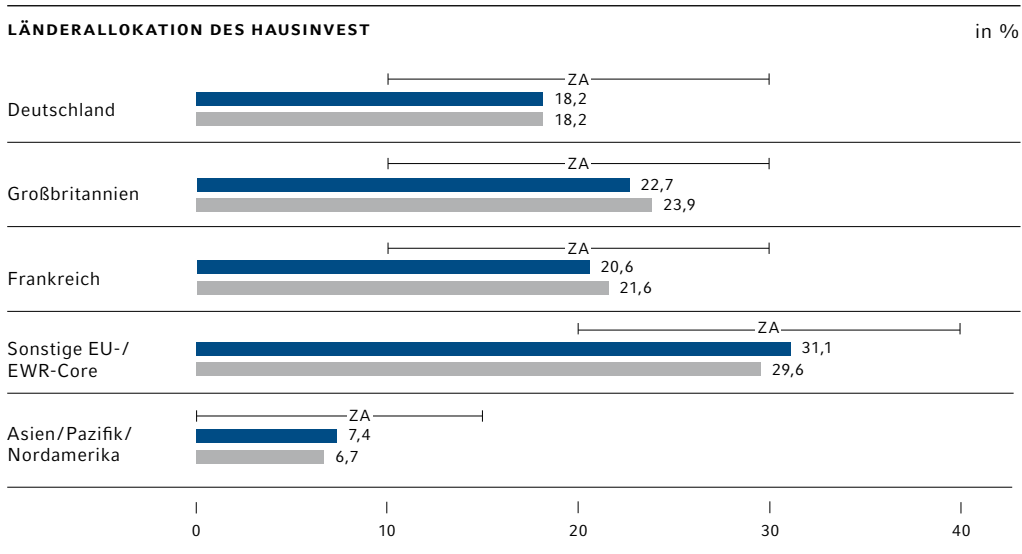
EINE UNSERER BESTANDSIMMOBILIEN:  
„Regensburg Arcaden“ in Regensburg, Deutschland



### Finanzierungsmanagement

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

Seite 124  
Finanzierungsmanagement



Europa: mindestens

85%

Global: maximal

15%

- Bestand nach Fertigstellung aller Projektentwicklungen
- Bestand ohne Projektentwicklungen
- ±ZA± Ziel-Anlagespektrum

Auf Basis der Verkehrswerte per 30. September 2015



# 18

## IMMOBILIENPORTFOLIO

---

20	Immobilienmärkte und -aktivitäten
30	Portfoliostruktur
34	An- und Verkäufe
38	Bauvorhaben
40	Vermietungsmanagement
42	Immobilienverzeichnis
104	Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
106	Beteiligungsverzeichnis

---

# Immobilienmärkte und -aktivitäten

## Wirtschaft

---

Die wirtschaftliche Lage Europas hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter verbessert, allerdings ist das Wachstum kraftlos, und die europäische Wirtschaft bleibt in ihrer Entwicklung hinter der US-amerikanischen zurück: Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres stieg im zweiten Quartal 2015 das Bruttoinlandsprodukt der Europäischen Union um 1,9 Prozent (Euroraum: 1,5 Prozent), während das der US-amerikanischen Wirtschaft über den gleichen Zeitraum um 2,7 Prozent zulegen konnte.

In der ersten Jahreshälfte bestimmte **Griechenland** die politische Agenda, doch mit der Verabschiedung eines dritten Hilfspaketes im Sommer und der Neuwahl im September, ist ein „Grexit“ vom Tisch, und die Unsicherheit ist deutlich geschwunden. Trotz dieser Beruhigung bleibt das, nun seit 2009 anhaltende Konjunkturgefälle in der Europäischen Union bestehen, allerdings nimmt dieses Gefälle weiter ab. Ausgenommen Griechenland (-0,8 Prozent) erwarten wir für alle anderen Länder der Europäischen Union 2015 ein Wachstum, wobei dieses in Irland (6,9 Prozent) und Luxemburg (4,1 Prozent) am stärksten ausfallen sollte.

In **Spanien und Portugal** hält der Ende 2013 begonnene Aufholprozess weiter an, und wir gehen davon aus, dass die Wirtschaft in den beiden Ländern in diesem Jahr um 3,2 Prozent (Spanien) beziehungsweise 1,6 Prozent (Portugal) zulegen wird. In **Frankreich und Italien** wird das schwache Wachstum anhalten, da weiterhin notwendige strukturelle Reformen nur zögerlich umgesetzt werden. Auch Finnland ist zwar aus der zwischen 2012 und 2014 anhaltenden Rezession gekommen, von einem nachhaltigen und starken Wachstum mag man indes noch nicht sprechen.

Die **deutsche** Wirtschaft wird auf absehbare Zeit schneller wachsen als die des Euroraums insgesamt. Die Basis dafür sind günstige Energiepreise, ein schwacher Euro und positiv gestimmte Konsumenten. Allerdings macht sich seit dem Sommer die Unruhe in einigen Schwellenländern in der Exportbilanz bemerkbar. Wir gehen davon aus, dass die deutsche Wirtschaft in diesem Jahr um 1,8 Prozent zulegen wird.

Ein weiteres gewichtiges Land in Europa ist **Großbritannien**, für das wir in diesem Jahr ein Wachstum von 2,4 Prozent erwarten – damit setzt sich der seit 2013 bestehende Aufschwung weiter fort, jedoch etwas weniger stark als noch im Vorjahr (2014: 2,9 Prozent). Interessant wird das kommende Jahr, in dem die politische Auseinandersetzung um das für Anfang 2017 anberaumte Referendum über den Verbleib des Königreiches in der Europäischen Union Fahrt aufnehmen wird. Wir gehen heute davon aus, dass es zu keinem „Brexit“ kommen wird, die nun anschwellende Diskussion allerdings die wirtschaftliche Entwicklung dämpfen könnte.

Für **Polen** erwarten wir ebenfalls ein gutes Wachstum von 3,8 Prozent. Hier treibt eine starke Binnennachfrage dank eines starken Arbeitsmarkts, einer rückläufigen Inflation und niedriger Zinsen die Wirtschaft an. Es besteht aber nach wie vor eine Unsicherheit, ob die Entwicklung der Ukrainekrise negative Auswirkungen auf Polen haben wird.

Die **türkische** Wirtschaft hingegen expandiert voraussichtlich in diesem Jahr schwächer, nämlich um 2,3 Prozent (nach 2,9 Prozent im vergangenen Jahr). Im Hinblick auf die gescheiterte Regierungsbildung im Sommer und die anschwellenden gesellschaftlichen Konflikte ist die Stimmung bei Unternehmen und Verbrauchern zurückhaltend. Diese Zurückhaltung macht sich in der schwächeren Prognose für dieses und das kommende Jahr bemerkbar.

Die **amerikanischen** Konsumenten haben aufgrund des Ölpreisverfalls und des Schuldenabbaus der privaten Haushalte mehr Geld in der Tasche, was unter anderem dem Handel zugute kommt. Die Aussichten sind gut, allerdings bremsen die schleppende Weltwirtschaft und der starke US-Dollar. Mit Spannung wird erwartet, wann die US-Notenbank FED den Leitzins erhöht und das jetzige Zinsniveau, welches seit 2009 bei nahezu 0 Prozent liegt, verlässt. Wir erwarten diesen Schritt für Ende 2015 und gehen davon aus, dass durch die steigende Verzinsung von Anleihen der Anlagedruck auf die Immobilienmärkte nachlässt.

Die Exportnation **Singapur** ist von der schwachen weltweiten Konjunktur spürbar betroffen. Besonders Produzenten von Elektronikartikeln oder Hersteller von Produkten für die Erdölindustrie spüren die nachlassende Nachfrage aus dem Ausland. Auch sorgt die restriktive Einwanderungspolitik dafür, dass Unternehmen Probleme haben, qualifizierte Mitarbeiter für Unternehmensexpansionen zu finden. Wir gehen davon aus, dass die Wirtschaft in diesem Jahr, nach bereits schwachen 2,9 Prozent 2014, um nur 1,6 Prozent wachsen wird. Im Gegensatz zu anderen Ländern sind Singapurs Staatsfinanzen gesund, und die Regierung hat genug Spielraum, um die Entwicklung der Wirtschaft positiv zu beeinflussen.

Die Erholung **Japans** verläuft weiterhin nur schleppend, und nach zwei guten Quartalen schrumpfte die japanische Wirtschaft über das 2. Quartal 2015. Auf der Export-Seite sollte der schwache Yen die japanische Wirtschaft unterstützen, zugleich sorgt aber die kraftlose Nachfrage aus China dafür, dass dieser positive Effekt verpufft. Auf der Import-Seite lässt die schwache Währung die Preise steigen, was den privaten Konsum und damit den Handel belastet. Wir gehen davon aus, dass Japan die Rezession des letzten Jahres überwunden hat, das Wachstum mit voraussichtlich 0,7 Prozent in diesem Jahr aber schwach bleiben wird.



**EINE UNSERER BESTANDSIMMOBILIEN:**  
„Place d'Iéna“ in Paris, Frankreich

**WIRTSCHAFTSWACHSTUM**

in % p. a.

	2013	2014	Prognose 2015	Prognose 2016
Belgien	0,3	1,1	1,3	1,5
Deutschland	0,2	1,6	1,8	1,5
Finnland	-1,3	-0,4	0,4	0,8
Frankreich	0,4	0,2	1,0	0,9
Großbritannien	1,7	2,8	2,4	2,5
Italien	-1,7	-0,4	0,7	1,0
Japan	1,6	-0,1	0,7	1,3
Luxemburg	4,8	5,6	4,1	3,3
Niederlande	-0,7	1,0	1,8	1,6
Österreich	0,3	0,5	0,8	1,2
Polen	1,7	3,4	3,8	3,5
Portugal	-1,4	1,0	1,6	2,0
Schweden	1,3	2,4	2,7	2,7
Singapur	4,4	2,9	1,6	2,0
Spanien	-1,2	1,4	3,2	3,0
Tschechien	-0,5	2,0	3,7	2,8
Türkei	4,1	2,9	2,3	3,0
USA	2,2	2,4	2,5	2,8
Euroraum	-0,4	0,9	1,5	1,3
Welt	2,9	3,2	2,9	3,3

Quelle: Commerzbank und IHS, Stand November 2015

## Investmentmarkt

---

Der Kaufrausch auf den **Anlagemärkten** geht weiter: Die ultraniedrige Zinspolitik der amerikanischen Fed, der EZB und anderer Notenbanken und die damit einhergehenden geringen Finanzierungskosten sorgten auch im ersten Halbjahr 2015 für weltweit boomende Anlagemärkte. Dieser Entwicklung kann sich der **Immobilienmarkt** nicht entziehen. Die starke Konkurrenz unter Anlegern um gute Immobilien hat sich über das vergangene Jahr weiter verschärft. So beziffert Real Capital Analytics das im ersten Halbjahr 2015 weltweit gehandelte Immobilientransaktionsvolumen auf rund 373 Milliarden Euro und damit um 43 Prozent höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Auf den **nord- und südamerikanischen Märkten** zeigte sich das Transaktionsgeschehen besonders belebt; dort fiel das Volumen mit 193 Milliarden Euro rund 66 Prozent höher aus als im Jahr zuvor. Auch in **Europa** zog der Markt weiter an (+33 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert). Für den **asiatisch-pazifischen** Raum konnte ebenfalls ein steigendes Transaktionsvolumen registriert werden, das mit einem Plus von rund 7 Prozent aber deutlich schwächer ausfällt. Der Anteil dieser Region am weltweiten Transaktionsvolumen lag bei 14 Prozent, hinter Europa mit 35 Prozent und Amerika mit 51 Prozent.

In den **USA** nahm das Transaktionsvolumen gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 um rund 74 Prozent auf 187 Milliarden Euro deutlich zu. Dabei wurde das Gros des Umsatzes in **New York**, der weltweit gefragtesten Stadt bei Immobilieninvestoren, generiert: Mit rund 35 Milliarden Euro im ersten Halbjahr stieg das Transaktionsvolumen um 93 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. An der Westküste verzeichneten **Los Angeles** und **San Francisco** deutliche Umsatzzuwächse von jeweils rund 15 Milliarden Euro. Einen besonders starken Anstieg des Transaktionsvolumens – und zwar von 136 Prozent – erlebte im gleichen Zeitraum **Chicago** (rund 8,5 Milliarden Euro).

Die britische Hauptstadt **London** punktete mit rund 27 Milliarden Euro und einem Plus von 83 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Sie bleibt damit der beliebteste Investmentmarkt Europas.

In der japanischen Hauptstadt **Tokio**, der umsatzstärksten Stadt im asiatisch-pazifischen Raum, wurden hingegen lediglich rund 13,9 Milliarden umgesetzt, was einem Rückgang von 4 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert entspricht.

Büroimmobilien stehen auch 2015 ganz vorne in der Gunst von Investoren. Weltweit flossen rund 66,2 Milliarden Euro – und damit rund 16 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum – in Büroimmobilien. Dies entspricht einem Anteil von 37 Prozent des gesamten Anlageuniversums. Aufgrund des anhaltend hohen Anlagedrucks und des Niedrigzinsumfeldes ist es wenig verwunderlich, dass gerade die Preise für Core-Büroobjekte über das Jahr weiter anzogen. Neben Einzelhandelsobjekten (Anteil von 22 Prozent am globalen Transaktionsvolumen) waren auch gewerblich gehandelte Wohnimmobilien (20 Prozent) sowie Logistikobjekte (11 Prozent) und Hotels (10 Prozent) gefragt.



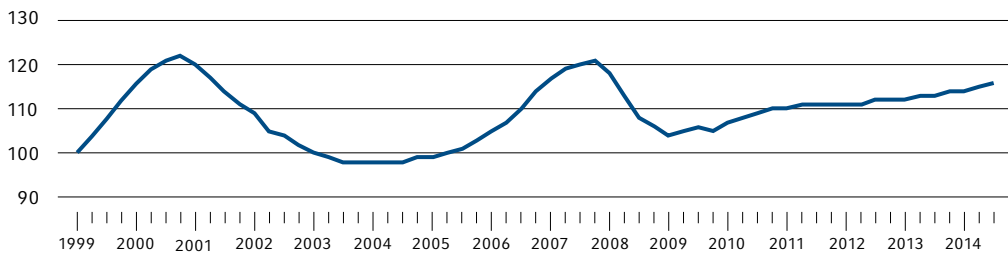
## Büromärkte

---

Die Stimmung auf den **europäischen Büromärkten** ist (fast überall) gut: In der ersten Jahreshälfte 2015 stiegen die Flächenumsätze und die Mieten in der Mehrzahl der betrachteten Märkte, wenn auch sehr uneinheitlich. Unser europäischer Mietpreisindex, der auf der gewichteten Entwicklung der Spitzenmiete in 24 Büroimmobilienmärkten Europas basiert, stieg über das Jahr um 2,3 Prozent. Dies ist die stärkste Steigerung seit Anfang 2012 und beruht besonders auf dem starken Mietpreiswachstum in Barcelona, Dublin, London, Madrid und Manchester. Insgesamt registrierten wir in 16 der 24 betrachteten Büromärkte einen Mietpreisanstieg. In drei Märkten (Düsseldorf, Prag und Warschau) sank die Spitzenmiete hingegen über das Jahr, und nur in Brüssel, Budapest, Lissabon, Lyon und Mailand sahen wir keine Veränderung.

---

**SPITZENMIETPREISINDEX (1999–2. QUARTAL 2015)**



Quelle: Commerz Real AG, gewichtete Entwicklung der Spitzenmiete in 24 europäischen Büromärkten, Stand: 2. Quartal 2015

Der Flächenumsatz in **Europa** ist relativ hoch, doch die Sorgen in der ersten Hälfte des Jahres über die Zukunft der Eurozone sowie die konjunkturelle Abschwächung in den Schwellenländern haben auf den Vermietungsmärkten Spuren hinterlassen. Unternehmen, besonders im Süden Europas, agieren zurückhaltend, weshalb wir in unseren Prognosen für die meisten Märkte auch weiterhin von einer nur zögerlichen Erholung ausgehen. Dies betrifft sowohl den Vermietungsumsatz als auch die Mietpreisentwicklung.

In **Deutschland** konzentrierte sich die Flächennachfrage auf die sieben Bürostandorte Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München. Zentrale Lagen in diesen Topmärkten sind bei Mietern begehrt, und aufgrund der schwachen Bautätigkeit in den vergangenen Jahren werden moderne Flächen dort langsam knapp. Der Mietpreisanstieg über das vergangene Jahr bewegte sich zwischen knapp +3 Prozent in Stuttgart und -3 Prozent in Köln. Inzwischen befinden sich die Spitzenmieten in den deutschen Topstandorten, ausgenommen Stuttgart, wieder auf oder über dem Niveau vor der Finanzkrise 2008. Im Düsseldorfer Vermietungsmarkt wirken immer noch die hochpreisigen Vermietungen aus 2013 nach. Hier sank, entgegen dem deutschen Trend, die Spitzenmiete über das Jahr. Sie liegt aber dennoch weiterhin über der im letzten Markthöhepunkt gezahlten. Daher gehen wir davon aus, dass die Marktkorrektur abgeschlossen ist und die Spitzenmiete wieder ansteigt. Bei der zurückhaltenden spekulativen Bauentwicklung und der

guten Nachfrage werden die Leerstandsquoten in den deutschen Top-Städten weiter sinken, allerdings ist heute schon das Angebot an zur Verfügung stehenden Büroflächen in München und Stuttgart auf einem ungesund niedrigen Niveau. Die zunehmende Konkurrenz um Flächen wird dafür sorgen, dass mittelfristig in den Top-7-Märkten die Spitzenmieten steigen werden.

In den **Niederlanden** steigen die Wohnimmobilienpreise wieder, was für holländische Eigentümer auf der Kreditseite für eine spürbare Entlastung sorgt. Das ist eine gute Nachricht für niederländische Unternehmen, und wir erwarten, dass sich die wirtschaftliche Situation unseres Nachbarlandes in den kommenden Jahren verbessern wird. Dass diese neue Situation auch Auswirkungen auf den Bürovermietungsmarkt hat, zeigt sich bereits in den sinkenden Leerständen sowie dem Anstieg der Flächennachfrage und der Spitzenmieten in den erstklassigen Lagen Amsterdams und Rotterdams. Wir gehen davon aus, dass in den niederländischen Core-Büromärkten die Miete im kommenden Jahr ansteigen wird, dieser Anstieg allerdings erst einmal auf die erstklassigen Lagen beschränkt bleibt.

Auch **Belgiens** Wirtschaft wächst von Jahr zu Jahr stärker, sodass sich in Brüssel der Flächenumsatz wieder belebt und die bessere Nachfrage zu einer leichten Reduzierung des Leerstandes führt. Noch schlägt sich diese Marktbelebung nicht auf die Spitzenmiete nieder, die seit Mitte 2011 unverändert ist.

Das Vermietungsgeschäft in **Wien** ist wegen der nachlassenden Flächenverfügbarkeit etwas ins Stocken geraten. Die Nachfrage ist vorhanden, allerdings liegt die Neufächenproduktion auf dem niedrigsten Wert seit 2002. Auswirkungen hatte das Angebotsdefizit vor allem auf die Spitzenmiete, die seit Ende 2014 ansteigt, und wir erwarten, dass dieser Anstieg sich mittelfristig beschleunigen wird.

In den **spanischen** Metropolen hat sich das Mietpreiswachstum ebenfalls beschleunigt. Mit Zuwächsen von 8 Prozent (Madrid) und 9 Prozent (Barcelona) holen diese beiden Städte mit großen Schritten die Verluste der letzten Jahre wieder auf. Der Weg ist allerdings noch weit, und derzeit liegen die Bürositzenmieten noch weit unter denen, die im letzten Zyklus, um das Jahr 2007 herum, gezahlt wurden. Vermieter erzielten Ende Juni 2015 in Barcelona 35 Prozent und in Madrid 39 Prozent weniger Miete als noch 2007. In Barcelona steigt die Flächennachfrage, und es fehlt der Nachschub an modernen Flächen, sodass der Leerstand relativ schnell sinkt. Auch in Madrid befindet sich der Büromarkt nicht mehr im Gleichgewicht, da eine gesunde Nachfrage nach modernen Flächen auf ein zu geringes Angebot trifft. Man kann daher mit einiger Sicherheit mittelfristig weiter kräftig steigende Mieten im Spitzensegment vorhersagen. Das Mietpreisniveau von 2007 wird allerdings in diesem Marktzyklus nicht mehr erreicht werden.

Die Büromärkte von **Mailand** und **Lissabon** sind noch nicht ganz in der Aufschwungphase angekommen. Zwar zieht das Vermietungsgeschäft langsam wieder an, doch die Leerstandsquoten verharren noch auf ihrem hohen Niveau. Wir gehen davon aus, dass im kommenden Jahr die beiden Märkte mehr Fahrt aufnehmen werden; eine kräftige Erholung und ein dynamisches Wachstum wie in Dublin oder den spanischen Märkten sehen wir allerdings noch nicht.

In **Frankreich** sind die Marktakteure 2015 zurückhaltend, was ein Resultat der gedämpften wirtschaftlichen Stimmung ist. Viele Unternehmen vermeiden höhere Mietbelastungen, und die Nachfrage wird zu einem großen Teil von Kostenreduzierungen und Rationalisierungen bestimmt. Mit Blick auf die Île de France ist festzustellen, dass die Spitzenmiete im Pariser CBD, nach einem leichten Anstieg im letzten Winter, im Sommer 2015 nachgab und jetzt wieder auf dem Niveau von Mitte 2014 liegt. In den Teilmärkten La Défense und Western Business District stieg die dort erzielbare Spitzenmiete über das Jahr an. Zwar nutzen Unternehmen die Marktphase, um in bessere Lagen und Flächen umzuziehen, das Vermietungsgeschäft bleibt insgesamt allerdings kraftlos. Für 2015 insgesamt erwarten wir noch keine Mietsteigerungen, für die kommenden zwei Jahre allerdings sehen wir das Potential für einen leichten Mietpreisanstieg.

Am **Londoner** Büromarkt hält der Höhenflug weiter an. Das Vermietungsgeschäft ist nach wie vor sehr belebt, und diese große Flächennachfrage sorgt zusammen mit dem rückläufigen Angebot dafür, dass inzwischen der Leerstand bei Büroflächen in der City und dem West End auf ein bedenkliches Maß gesunken ist. Doch Projektentwickler haben diese Verknappung erkannt, und im kommenden Jahr wird eine große Zahl von neuen und noch nicht vermieteten Flächen auf den Markt kommen. Wir gehen deswegen davon aus, dass der Leerstand leicht ansteigt. Über alle Teilmärkte der britischen Hauptstadt hinweg stieg die Spitzenmiete im vergangenen Jahr an. Noch liegt sie knapp unter dem Wert des letzten Markthöhepunktes, aber wir rechnen fest damit, dass in diesem Zyklus ein neuer Höhepunkt erreicht werden wird. Ein Ende des Höhenfluges sehen wir noch nicht, allerdings stellt die im kommenden Jahr wahrscheinlich anschwellende Diskussion um einen Austritt des Königreiches aus der Europäischen Union mit der damit einhergehenden Verunsicherung ein Risiko für den Fortgang des Höhenfluges dar.

Das gute Wirtschaftswachstum Schwedens sorgt in **Stockholm** für eine Zunahme der Anzahl an Bürobeschäftigten und damit für eine stabile Nachfrage am Bürovermietungsmarkt. Die schwedischen Unternehmen sind sparsam. Im Rahmen dieser Kostensensibilität sind Mieter, im Gegensatz zu Mietern in vielen anderen Städten, bereit, aus dem (teuren) Zentrum in die (günstigere) Peripherie umzuziehen. Entsprechend haben es Eigentümer derzeit schwer, höhere Mieten durchzusetzen. Der Leerstand in der Hauptstadtregion wird sich auf dem derzeitigen Niveau von rund 10 Prozent einpendeln, allerdings wird er zunehmend aus veralteten und unmodernen Flächen bestehen. Wir gehen deswegen davon aus, dass die Nachfrage im CBD nach modernen Flächen mittelfristig für einen Mietpreisanstieg sorgen wird.

Auf **Helsinki**s Büromarkt steht dagegen einem Überangebot an Flächen in den abseitigen Lagen ein Mangel an modernen Flächen im Zentrum gegenüber. Noch ist die Nachfrage zu schwach, da die Wirtschaft und damit auch die Unternehmen die Krise noch nicht vollständig abgeschüttelt haben. Wir sind aber zuversichtlich, dass der Markt den Tiefpunkt erreicht hat und mittelfristig wieder wachsen wird. Trotz der herausfordernden Marktentwicklung liegt die Spitzenmiete, nach einem Anstieg im Jahr 2011, derzeit gleichauf mit der des letzten Boomjahres 2007.

**Polens** Wirtschaft wuchs in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres stärker als zunächst erwartet. Günstig sind vor allem die Aussichten für die Binnennachfrage, sowohl im privaten als auch im Unternehmenssektor. Diese gute Entwicklung belebt das Vermietungsgeschäft am Büromarkt Warschaws merklich. Die anhaltend hohe Neubautätigkeit übersteigt jedoch die Nachfrage. In der Folge stieg über das vergangene Jahr der Leerstand an, während die Spitzenmiete um weitere 5 Prozent sank. Da 2015 und 2016 weitere neue Büroflächen hinzukommen werden, dürfte sich der Konkurrenzkampf um die Mieter nicht entspannen. Einen möglichen Anstieg der Spitzenmiete sehen wir daher erst ab 2017.

Am **Prager** Büromarkt zeigt sich ein ähnliches Bild: Die Bautätigkeit ist hoch, sodass sich ein immer höherer Sockelleerstand aufgebaut hat. Über das Jahr sank die Spitzenmiete; wir gehen allerdings davon aus, dass diese Abwärtsbewegung mittelfristig in ein leichtes Mietwachstum übergeht. Im kommenden Jahr wird die Bautätigkeit deutlich abnehmen und der Leerstand sich langsam abbauen.

Der **asiatisch-pazifische** Mietpreisindex, der sich aus der gewichteten Mietpreisentwicklung in den zehn bedeutendsten Büromärkten der Region zusammensetzt, legte zwischen Juni 2014 und Juni 2015 um 4,7 Prozent zu. Angetrieben wird dieser Zuwachs besonders von der Entwicklung in Tokio, wo die Miete im Spitzensegment im Jahresverlauf um 8 Prozent zulegte. Nur in Peking war ein Mietpreisrückgang (-1 Prozent) über das Jahr zu registrieren.

**Singapur** folgt aufgrund seiner offenen Wirtschaft und der hohen Abhängigkeit vom Welthandel sehr stark den Entwicklungen der Weltkonjunktur. Ihre derzeitige Schwäche macht sich auf dem Markt bemerkbar, und wir gehen davon aus, dass im kommenden Jahr die Leerstandsquote leicht ansteigen wird. Zwar lag Ende des zweiten Quartals 2015 die Top-Miete rund 7 Prozent über dem Vorjahreswert, jedoch mussten wir zwischen März und Juni 2015 einen ersten leichten Mietpreisrückgang registrieren. Diese Korrektur wird voraussichtlich erst im kommenden Jahr abgeschlossen sein. Es ist davon auszugehen, dass der Büromarkt in Singapur wieder Schwung aufnehmen wird, wenn die Wirtschaft des Stadtstaates im kommenden Jahr wieder stärker wächst.

Für die Marktentwicklung **Tokios** ist das schwache japanische Wirtschaftswachstum eigentlich ein schlechtes Vorzeichen. Doch davon zeigt sich der Tokioter Büromarkt unbeeindruckt, und während das Angebot an Büroflächen in den Five Central Wards immer weiter zurückgeht, können Eigentümer immer höhere Mieten (8 Prozent im Jahresvergleich) durchsetzen. Dieser Mietpreisanstieg relativiert sich, liegt doch die Spitzenmiete noch immer 35 Prozent unter der, die Unternehmen um das Jahr 2007 herum zu zahlen bereit waren. Diese Rechnung machen auch japanische Unternehmen: Sie nutzen die Chance, relativ günstig in gute Lagen umzuziehen. Wegen der zurückhaltenden Bautätigkeit bei einer gleichbleibenden Nachfrage gehen wir davon aus, dass der Leerstand noch weiter sinken und die Spitzenmiete weiter ansteigen wird.

Der Büromarkt in den **USA** boomt, und die Spitzenmieten in allen von uns beobachteten Büromärkten konnten im Laufe des Jahres steigen, während der Leerstand weiter abnahm. Insgesamt legten die Mieten um 5,3 Prozent zu, wobei der stärkste Anstieg in San Francisco (14 Prozent),

der schwächste in Houston (1 Prozent) registriert wurde. Abgesehen von Houston, wo sich die Krise in der Erdölindustrie auf den Flächenmärkten bemerkbar macht, sind wir zuversichtlich, dass der Aufschwung auf absehbare Zeit anhalten wird. Auch in Miami stehen die Zeichen auf Aufschwung. Die wirtschaftliche Schönwetterlage in den USA und das politische Tauwetter zwischen den USA und Kuba sorgen hier für einen dynamischen Büromarkt. Diese Dynamik zeigt sich in der sinkenden Leerstandsquote und der seit Anfang des Jahres wieder steigenden Spitzenmiete (5 Prozent im Jahresvergleich). Miamis wirtschaftliche Chancen für die nähere Zukunft sind gut, und wir gehen davon aus, dass die Mieten mittelfristig steigen werden, während der Leerstand weiter sinken wird. Auch hier wachsen die Bäume indes nicht in den Himmel. So wird das Mietpreiswachstum eher moderat ausfallen.

---

**TREND: 2015 BIS ENDE 2016**

	Spitzenmiete	Leerstand	Ankaufspreise
Amsterdam	↔	↔	↔
Berlin	↔	↗	↔
Brüssel	↔	↔	↔
Düsseldorf	↔	↔	↔
Frankfurt	↔	↔	↔
Hamburg	↔	↗	↔
Helsinki	↗	↗	↔
Köln	↗	↗	↔
Lissabon	↗	↔	↔
London	↔	↔	↗
Luxemburg	↔	↗	↔
Mailand	↔	↔	↔
Miami	↔	↔	↔
München	↔	↔	↔
Paris	↔	↔	↔
Prag	↗	↔	↔
Rotterdam	↔	↔	↔
Singapur	↔	↔	↗
Stockholm	↔	↗	↔
Tokio	↔	↔	↔
Warschau	↔	↔	↔
Wien	↔	↔	↔

Quelle: Commerz Real AG, Stand 2. Quartal 2015

# Portfoliostruktur

## Stabilität durch ausgewogene Immobilien-Streuung

Zum Stichtag war das Immobilienvermögen von 10,68 Milliarden Euro auf 104 Fondsobjekte und über 18 Länder und 60 Städte gestreut. 92,7 Prozent des Bestandes befinden sich in Europa. Die stabilen Märkte Europas und die wirtschaftsstarken Regionen Asiens bilden den Hauptanlagenschwerpunkt des Fonds. 6 Prozent der Immobilien liegen in Asien. 27 Immobilien wurden zum Stichtag indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Durch die breite geografische Streuung nutzt *hausInvest* die konjunkturelle Entwicklung vieler verschiedener Standorte. Das macht den Fonds unabhängiger von der Entwicklung einzelner Märkte.

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN <sup>1</sup>	%	Immobilien- verkehrs- wert <sup>2</sup> in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>
Großbritannien	23,1	2.467.763	9	336.820
Frankreich	20,9	2.232.491	17	380.137
Deutschland	18,5	1.976.952	30	519.019
Italien	7,2	769.276	9	224.185
Niederlande	6,8	730.385	13	283.400
Singapur	5,6	594.194	2	55.956
Tschechien	2,2	234.100	2	75.775
Luxemburg	2,1	222.825	3	33.255
Portugal	1,8	195.400	3	57.365
Türkei	1,7	186.825	1	62.071
Belgien	1,7	184.250	1	47.784
Finnland	1,4	145.300	2	42.471
Spanien	1,4	145.000	1	47.339
Schweden	1,3	141.873	1	40.635
Polen	1,3	139.550	3	65.954
USA	1,3	136.068	2	4.551
Österreich	1,3	133.420	4	44.295
Japan	0,4	46.340	1	9.752
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>10.682.012</b>	<b>104</b>	<b>2.330.764</b>

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

<sup>2</sup> Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand: 30. September 2015

## Modernes Portfolio

Strategisches Ziel unseres Fondsmanagements ist es, den modernen und ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten und fortlaufend zu optimieren. Das Portfolio von *hausInvest* ist überdurchschnittlich jung und modern. Zum Stichtag waren 80,8 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, viele Mietverträge neu abzuschließen oder frühzeitig zu verlängern. Um auch Objekte älteren Baujahres für unsere Mieter weiterhin attraktiv und zeitgemäß zu halten, werden diese im Bedarfsfall revitalisiert und damit zukunftsfähig gemacht.

# 80,8 %

der Immobilien sind jünger als 15 Jahre

WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN <sup>1</sup>	Immobilienverkehrs-wert <sup>2</sup> in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>
Bis 5 Jahre	592.221	13	244.474
5 – 10 Jahre	4.206.467	30	794.885
10 – 15 Jahre	3.556.079	36	835.478
15 – 20 Jahre	965.293	10	178.321
Über 20 Jahre	1.025.492	9	213.564
<b>Gesamt</b>	<b>10.345.552</b>	<b>98</b>	<b>2.266.722</b>

Stand: 30. September 2015

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

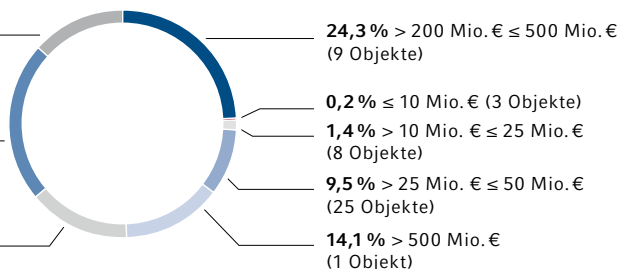
<sup>2</sup> Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

### GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN (VERKEHRSWERTE)<sup>1</sup>

13,3 % > 100 Mio. € ≤ 150 Mio. €  
(12 Objekte)

22,6 % > 50 Mio. € ≤ 100 Mio. €  
(31 Objekte)

14,6 % > 150 Mio. € ≤ 200 Mio. €  
(9 Objekte)



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

Stand: 30. September 2015



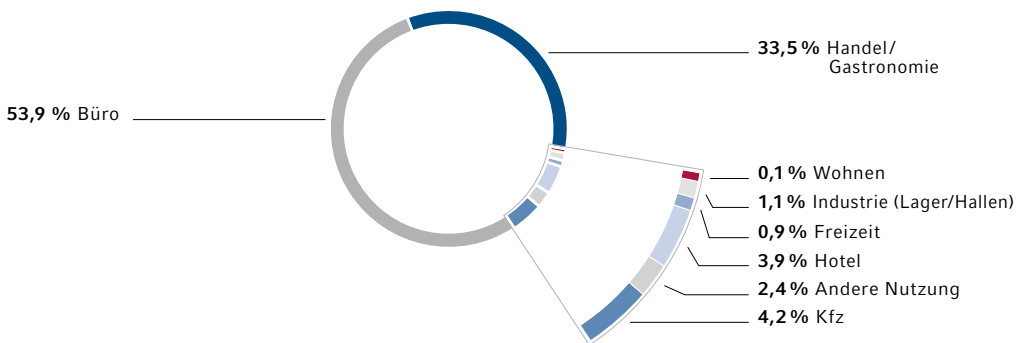
**EINE UNSERER BESTANDSIMMOBILIEN:**  
„Villa Kennedy“ in Frankfurt am Main, Deutschland



## Breiter Immobilienmix

Neben der breiten regionalen Streuung setzt das Fondsmanagement von *hausInvest* auch auf eine ausgewogene Mischung der Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilen. Der Fokus liegt dabei auf ertragsstarken Büro- und Einzelhandelsobjekten. Abgerundet wird die Strategie durch die Beimischung von erstklassigen Hotel- und Logistikimmobilien. Rund 2.500 Unternehmen aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen sind Mieter in den *hausInvest*-Immobilien. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst. Per 30. September 2015 waren 53,9 Prozent der Mieteinnahmen dem Segment Büro zugeordnet. Der Anteil von Einzelhandel und Gastronomie betrug zum Stichtag 33,5 Prozent.

### HAUPTNUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand: 30. September 2015

# An- und Verkäufe

Die Ausgewogenheit des Immobilienportfolios bildet eine wichtige Basis für den wirtschaftlichen Erfolg von *hausInvest*. Um den Immobilienbestand wettbewerbsfähig und ertragsstark zu halten, ist eine aktive Transaktionsstrategie entscheidend. Dazu werden die Chancen für attraktive Immobilienneuerwerbe konsequent genutzt und darüber hinaus Objekte zu gegebenem Zeitpunkt möglichst gewinnbringend veräußert.

Im ersten Geschäftshalbjahr wurde in bester Hamburger Zentrumslage, unweit des Rathauses und der Shopping-Meile Mönckebergstraße, das neue Burstah Ensemble erworben. Bis Ende 2018 werden auf circa 40.000 Quadratmetern Flächen für ein Hotel, Büros, Einzelhandel und Wohnen errichtet. Nach der US-Akquisition der Immobilie Lincoln Road im Oktober 2014 wurde im Berichtszeitraum in Miami das zweite Mal infolge ein Einzelhandelskomplex (Atlas Plaza) erworben. Die wirtschaftliche Stabilisierung lokaler amerikanischer Märkte wie des Großraumes Miami und die Möglichkeit der engen Zusammenarbeit mit dem erfahrenen US-Partner RFR Holding gaben den Ausschlag für den erneuten Ankauf in Florida.



## Übersicht Ankäufe


**Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten**  
Stand: 30. September 2015

Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart <sup>1</sup>	in % der Mietfläche
Nutzfläche	in m <sup>2</sup>
Investitionsart	
Gesamtinvestitionskosten	in €
Verkehrswert bei Erwerb	in €
Kaufpreis	in €
Anschaffungsnebenkosten	in % des Kaufpreises
voraussichtliche Abschreibungsdauer	in Jahren
Übergang Nutzen und Lasten	
Datum Kaufvertrag	

Mit der außereuropäischen Akquisition unterstreicht der Fonds die Konsequenz in seinem Vorhaben, das internationale Engagement gezielt auszuweiten. So wurde außerhalb des Berichtszeitraumes in zentraler Innenstadtlage von Sydney der Sitz der Bundespolizei (Australian Federal Police; AFP) akquiriert. Bei der erworbenen Immobilie handelt es sich angesichts der Lage, der hohen Bonität des Mieters und des Wertsteigerungspotenzials, das sich aus mietvertraglichen Optionen sowie den Ausbau- und Drittverwendungsmöglichkeiten ergibt, um eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

Zum Beginn des Geschäftshalbjahres wurde das vollvermietete Berliner Büro- und Geschäftshaus Wilmersdorfer Straße 117/Pestalozzistraße 77 veräußert. Mit der Transaktion wurde der aktuelle Marktzyklus genutzt, der durch eine hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in der Hauptstadt gekennzeichnet ist. In Frankreich wurde die Pariser Büroimmobilie Portes de France für rund 147 Millionen verkauft. Damit konnten ein strategisch günstiges Marktumfeld und ein vorteilhafter Zeitpunkt genutzt werden: Dem Verkauf der 2009 im nördlichen Pariser Stadtteil St. Denis fertiggestellten Immobilie war eine erfolgreiche Nachvermietungsleistung vorausgegangen. Überdies wurde das Büroobjekt Solna Port mit 43.700 Quadratmeter Mietfläche, im ca. 5 Kilometer vom Zentrum der schwedischen Hauptstadt Stockholm entfernten Solna, zum Stichtag verkauft. Zuvor wurde es konsequent in eine hochwertige Multi-Tenant-Immobilie weiterentwickelt, die Mietern mit geringem Raumbedarf sehr gut ausgestattete Flächen und Zugang zu hochwertigen Dienstleistungen bietet.

	Deutschland (€)	USA (USD umgerechnet in €) <sup>2</sup>
		
	Burstah Ensemble	Atlas Plaza
	20457 Hamburg	33137 Miami Beach
	Großer Burstah 3 Trostbrücke 2	130 NE 40th Street
	S: 100	E: 100
	–	2.045
	direkt	indirekt
	72.847.073,07	61.891.492,22
	67.665.000,00	63.935.698,95
	65.000.000,00	59.368.863,31
	12,07	4,25
	10	10
	4. August 2015	22. Juli 2015
	29. Juni 2015	25. Februar 2015

 Seite 42 ff.  
Immobilienverzeichnis

<sup>1</sup> Abkürzungen siehe  
Immobilienverzeichnis

<sup>2</sup> Umrechnungskurs  
USD / EUR 22.07.2015:  
1,09485

## Übersicht Verkäufe

**Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten**  
**Stand: 30. September 2015**

Objektname

PLZ/Ort

Straße

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart<sup>1</sup>

in % der Mietfläche

Nutzfläche

in m<sup>2</sup>

Investitionsart

Gesamtinvestitionskosten

in €

Verkehrswert bei Verkauf

in €

Verkaufspreis

in €

Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Ver-  
 äußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung





in €


Verkaufsnebenkosten

in €

Übergang Nutzen und Lasten

Datum Kaufvertrag

Deutschland (€)	Frankreich (€)	Schweden (SEK umgerechnet in €) <sup>2</sup>	
			
	Colonnadia	Portes de France	Solna Port
10627 Berlin	95700 Roissy-en-France	93200 Saint-Denis	16983 Solna
Wilmerdorfer Straße 117 Pestalozzistraße 77	Rue de la Belle Etoile	Avenue du Stade de France	Rasundavägen 2-16 / Brahelund 2
E: 54	B: 100	B: 100	i.B. / B
5.350	7.802	24.602	43.709
direkt	direkt	direkt	direkt
43.928.982,08	19.103.421,40	131.314.571,52	149.434.173,18
32.485.000,00	16.300.000,00	125.900.000,00	125.633.489,55
35.774.999,99	17.600.000,00	146.443.700,00	129.635.079,94
3.289.999,99	1.300.000,00	20.543.700,00	4.001.590,39
982.357,17	190.000,00	11.419.648,49	1.455.992,72
1. April 2015	15. April 2014	28. September 2015	28. September 2015
18. Dezember 2014	9. April 2015	28. September 2015	11. September 2015

 Seite 42 ff.  
Immobilienverzeichnis

<sup>1</sup> Abkürzungen siehe  
Immobilienverzeichnis

<sup>2</sup> Umrechnungskurs  
SEK / EUR 28.09.2015:  
9,44175

# Bauvorhaben

## **Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand**

Ergänzend zu Akquisitionen erfolgen auch regelmäßig Investitionen in bestehende *hausInvest*-Immobilien: Nachgefragte Objekte werden modernisiert und erweitert. Dies gilt vor allem für Shopping-Center, die aufgrund ihres Erfolgs die große Mieternachfrage auf den verfügbaren Flächen oftmals nicht mehr ausreichend bedienen können. Beispielhaft genannt ist das italienische Shopping-Center Orio Center in Bergamo. Die Warteliste von Einzelhändlern, denen keine adäquaten Flächen angeboten werden konnte, ist groß; ihnen wird nun durch die Erweiterung Raum gegeben. Derzeit wird die vermietbare Fläche von 52.000 auf nahezu 69.000 Quadratmeter vergrößert. Des Weiteren plant der Projektentwickler des Shopping-Centers im Rahmen der Gesamtentwicklung eine Erweiterung mit einem modernen Foodcourt und Multiplexkino. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das Orio Center seine herausragende Marktposition ausbauen und weiterhin einen wichtigen Beitrag zum Erfolg von *hausInvest* leisten kann.

Das bereits im Oktober 2014 in Miami Beach erworbene Einzelhandelsgebäude 800 Lincoln Road wird durch die Revitalisierung und den Ausbau in eine Retail-Immobilie umgewandelt und damit das Flächenangebot an einer der mieterseitig nachfragestärksten Einkaufsmeilen Floridas zum 3. Quartal 2016 erweitert. Dabei wird sich die gegenwärtig 1.600 Quadratmeter umfassende Nutzfläche auf knapp 2.500 Quadratmeter erhöhen. 1935 im lokaltypischen Art-Déco-Stil errichtet, wurde es seit den 80er Jahren als Ausstellungsfläche genutzt. Die 2,5 Kilometer lange Haupteinkaufsstraße zeichnet sich durch das für die USA seltene Merkmal einer Fußgängerzone aus und zieht neben Einwohnern aus ganz Süd-Florida Touristen aus aller Welt an. Entsprechend groß ist die Nachfrage nationaler und internationaler Einzelhändler.

## **Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand / Schwebende Geschäfte**

In Frankfurt entsteht auf dem ehemaligen AfE-Areal ein City-Hochhaus mit 140 Meter Höhe, 40 Stockwerken, einem 4-Sterne Hotel und bis zu 300 Business-Apartments mit weitreichendem Panoramablick. Auf 49.700 Quadratmeter beläuft sich die Bruttogeschossfläche. Mit diesem Bauvorhaben wird der strategische Kurs fortgesetzt, durch den Einstieg in die Projektierungsphase in einem nachfragestarken Umfeld rechtzeitig attraktive Assets für *hausInvest* zu sichern und deutlich früher in der Wertentstehung zu partizipieren.


Auf dem ehemaligen Spiegel-Areal an der Willy-Brandt-Straße in Hamburg wird ein Adina Apartment Hotel errichtet, das auf acht Etagen und rund 11.300 Quadratmeter Bruttogrundfläche 202 Gästezimmer sowie 35 Tiefgaragenplätze bieten wird. Die Fertigstellung des Hotels in zentraler Innenstadtlage ist für das dritte Quartal 2017 geplant. Mit diesem Bauprojekt in zentraler Innenstadtlage wird in ein zeitgemäßes Hotelprodukt in einer der attraktivsten Reisesstädte Europas und in einem der stabilsten Hotelmärkte Deutschlands investiert. In Verbindung mit der langfristigen Verpachtung an einen renommierten Betreiber generiert dieses Objekt einen nachhaltigen Ergebnisbeitrag für *hausInvest*.

## Bauvorhaben im Überblick

### BAUVORHABEN IM GESCHÄFTSJAHR 2015/2016

	Nutzung <sup>1</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup> geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
<b>IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN IM BESTAND</b>			
Schweden			
Malmö, Malmö Plaza	i.B. / E	40.635	2. Quartal 2016
Deutschland			
Stuttgart, Theodor-Heuss-Straße	i.B. / B	4.540	4. Quartal 2015
Italien			
Bergamo, Orio Center, Phase III	i.B. / E	16.360	1. Quartal 2017
USA			
Miami, 800 Lincoln Road <sup>2</sup>	i.B. / E	2.481	3. Quartal 2016

	Nutzung <sup>1</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup> geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
<b>IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN SCHWEBENDE GESCHÄFTE</b>			
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 Senckenberganlage <sup>2</sup>	i.B.	44.000	1. Quartal 2019

 Seite 42 ff.  
Immobilienverzeichnis

<sup>1</sup> Abkürzungen siehe  
Immobilienverzeichnis

<sup>2</sup> Über Immobilien-  
Gesellschaften  
gehaltene Immobilien

Stand: 30. September 2015

# Vermietungsmanagement









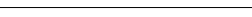


## 68,7%

der Mietverträge laufen länger als 3 Jahre

Einen wesentlichen Beitrag zur guten Mietertragslage sowie zum Erfolg von *hausInvest* leistet unser Asset-Management. Dessen Augenmerk liegt unter anderem auf dem Abschluss langfristiger Mietverträge und der Erzielung einer ausgewogenen Mieterstruktur sowie eines Branchenmixes, die maßgeblich zur Stabilität von *hausInvest* beitragen. Von allen Mietverträgen liefen zum Stichtag 30. September 2015 68,7 Prozent länger als drei Jahre, 41,9 Prozent länger als fünf Jahre und 13,1 Prozent länger als zehn Jahre. Nur wenn der Mietpreis stimmt, lohnt sich eine Vermietung für *hausInvest* langfristig, um die Rendite von *hausInvest* auch zukünftig auf stabilem und ertragreichem Niveau zu halten.

Mit einer Vermietungsleistung von 140.442 Quadratmeter im vergangenen Halbjahr erreichte *hausInvest* eine Vermietungsquote von 89,6 Prozent. Unsere Zielsetzung ist es nach wie vor, die Vermietungsquote nachhaltig auf 92 Prozent zu erhöhen.

## RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE

2015		3,5%
2016		15,8%
2017		12,0%
2018		16,7%
2019		10,1%
2020		9,2%
2021		8,2%
2022		4,2%
2023		5,6%
2024		1,6%
2025+		13,0%
unbefristet		0,1%

Stand: 30. September 2015



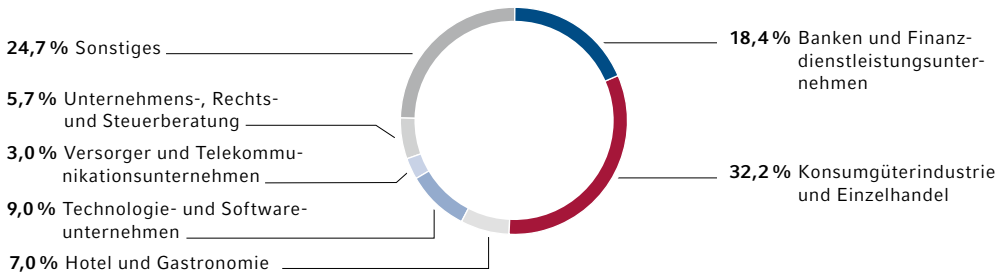
**RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE**

Laufen länger als

3 Jahre		68,7%
5 Jahre		41,9%
10 Jahre		13,1%

Stand: 30. September 2015

**BRANCHENVERTEILUNG DER MIETER NACH NETTOKALTMIETEN<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Auf Basis der Mieterträge.

Stand: 30. September 2015

# Immobilienverzeichnis

Überblick Deutschland





30  
Immobilien  
...

... verteilt  
auf 15 Städte.

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Deutschland (€)



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

## ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN

### IMMOBILIENINFORMATIONEN

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 79</b>	<b>B: 66</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	989	2.665
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2002/13,3	01/2002/13,7
Bau-/Umbaujahr		2002	2003
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	4.927	11.797 <sup>1</sup>
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	4.927/0	9.425 <sup>1</sup> /2.372

### VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Hauptmieter		Zeitverlag Gerd Bucерius	Welt der Spione GmbH
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	2,5	2,5
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	1,1	14,2
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,6	12,7
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	1.107	1.380
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	1.062	1.856 <sup>11, 14</sup>

### GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Roherttrag	in Tausend	1.089/1.108	2.684/2.714
Restnutzungsdauer	in Jahren	57/57	58/58
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	20.100/20.350	49.200/48.710
Mittelwert	in Tausend	20.225	48.955

## ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

### INVESTMENTINFORMATIONEN

Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	20.225	48.955
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		



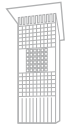
3	4	5	6
Kö 92 a	Trevista	Börsenstraße 2-4	Junghof Plaza
40212 Düsseldorf	65760 Eschborn	60313 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main
Königsallee 92 a	Helfmann-Park 8-10	Börsenstr. 2-4, Börsenplatz 13-15, Rathenauplatz 14 boersenstrasse-frankfurt.de	Junghofstraße 14 junghofplaza.de
<b>B: 75</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 57; E: 30</b>	<b>B: 100</b>
1.671	9.682	2.182	2.610
12/1993/21,8	10/2006/8,9	01/1995/20,7	07/2002/13,2
1972/1992/93/1998	2006	1995	2003
7.035	18.297 <sup>1</sup>	13.536	14.439
7.035/0	18.297 <sup>1</sup> /0	13.536/0	14.439/0
Regus Düsseldorf	Randstad	KG ZARA	Cem-Mustafa Abaci
0,5	1,2	7,3	98,6
6,0	0,3	0,1	94,3
3,4	4,9	5,3	0,0
1.816	3.114	6.050	3.769
1.964	786 <sup>13</sup>	6.115	53 <sup>10</sup>
1.960/1.955	3.083/3.166	6.570/6.546	5.661/5.469
37/37	61/61	50/50	58/58
35.600/35.400	47.000/46.100	130.600/130.600	85.500/85.500
35.500	46.550	130.600	85.500
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
35.500	46.550	130.600	85.500

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Deutschland (€)



Nr.	7	8
Objektname	Junghof Plaza	Eurotheum
PLZ/Ort	60311 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main
Straße	Junghofstraße 16	Neue Mainzer Straße 66–68
Internetadresse	junghofplaza.de	
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>		
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>
Art des Grundstücks		<b>B: 73</b>
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	3.853
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	07/2002/13,2
Bau-/Umbaujahr		2003
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	17.618
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	17.618/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>		
Hauptmieter	CREDIT SUISSE	Sol Meliá
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltsfallquote)	in %	12,9
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	99,9
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	0,7
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	6.522
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	6.500
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	6.729/6.480
Restnutzungsdauer	in Jahren	58/58
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	112.000/110.300
Mittelwert	in Tausend	111.150
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>		
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>		
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	111.150
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	



9	10	11	12
Japan-Center	Goldenes Haus	Gerhof	Cambium
60311 Frankfurt am Main	60486 Frankfurt am Main	20354 Hamburg	20097 Hamburg
Taunusstraße 2 japan-center.com	Theodor-Heuss-Allee 80 goldenes-haus.de	Gerhofstraße 1-3 gerhof-hamburg.de	Nagelsweg 33, 35 cambium-hamburg.de
<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 50; E: 41</b>	<b>B: 100</b>
2.105	15.114	1.774	5.384
06/2002/13,3	12/1987/27,8	10/2003/11,9	01/1988/27,7
1996	1984/2001	1972/2003	1989/2005
26.049	33.235	9.706 <sup>1</sup>	13.535
26.049/0	33.235/0	9.135 <sup>1</sup> /571	13.535/0
European Central Bank	Commerzbank AG	ESPRIT Retail B.V.	Körper AG
0,0	3,1	0,4	1,2
2,9	1,4	10,2	49,5
1,3	3,3	2,3	2,8
11.003	6.337	5.227	2.009
11.318	4.730 <sup>12</sup>	4.325 <sup>10</sup>	2.098
9.932/9.703	6.434/6.242	4.597/4.860	2.160/2.061
51/51	45/45	48/48	50/50
173.000/169.500	96.500/97.700	90.000/89.100	32.400/31.000
171.250	97.100	89.550	31.700
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
171.250	97.100	89.550	31.700

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Deutschland (€)



Nr.		13	14
Objektname		Seidl-Forum	Machtlfinger Straße
PLZ/Ort		80335 München	81379 München
Straße		Karlstraße 64–68 Seidlstraße 21–23	Machtlfinger Straße 5–15
Internetadresse		seidlforum.de	
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>	<b>B: 88</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	6.903	12.130
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2003/12,3	10/2008/6,9
Bau-/Umbaujahr		2003	2003
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	21.918	21.725
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	21.918/0	21.725/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		ATP München	Creditreform München
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	29,9	34,1
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	0,6	5,2
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	4,0	2,2
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	4.631	1.861
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	2.496 <sup>10, 12</sup>	1.956
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	5.229/5.179	3.238/3.220
Restnutzungsdauer	in Jahren	58/58	58/58
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	91.100/89.800	45.900/46.370
Mittelwert	in Tausend	90.450	46.135
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	90.450	46.135
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		46.512
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		3.045/6,5
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		1.614
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		1.431
abgeschriebene ANK im GJ 2015/2016	in Tausend		151
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		907
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		3,0
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		49.557
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		





	15	16	17	18
	Arcotec		Innovapark	Regensburg-Arcaden
	63263 Neu-Isenburg	70174 Stuttgart	65843 Sulzbach	93053 Regensburg
	Martin-Behaim-Straße 4-6	Theodor-Heuss-Straße 11 Calwer Straße 26	Limespark 2 innovapark.de	Friedenstraße 23 regensburg-arcaden.de
	<b>B: 100</b>	<b>i.B./B</b>	<b>B: 100</b>	<b>E: 100</b>
	8.829	1.345	16.216	25.223
	12/1993/21,8	12/1993/21,8	07/1991/24,2	11/2002; 08/2009;12/2012/12,9
	1993	1982/2015 <sup>2</sup>	2001	2002
	15.883	4.541 <sup>3</sup>	20.706	37.020
	15.883/0	4.541 <sup>3</sup> /0	20.706/0	37.020/0
	ARAMARK GmbH	-	Cosnova GmbH	mfi Arcaden
	40,2	-	6,9	0,5
	36,7	-	3,1	0,6
	1,8	-	2,5	5,5
	708	-	3.548	12.697
	704	-	3.661	13.004
	1.585/1.591	1.334/1.330	3.682/3.719	12.808/12.817
	48/48	50/50	56/56	47/47
	16.800/16.400	20.700/21.100	51.700/51.400	210.200/209.100
	16.600	20.900	51.550	209.650
	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	indirekt/99,99 %
	16.600	20.900	51.550	209.637
				15.582 <sup>2</sup>
				130/0,8
				0
				130
				6
				73
				3,7
				15.712 <sup>2</sup>

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Deutschland (€)



Nr.	19	20
Objektname	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center
PLZ/Ort	97421 Schweinfurt	94315 Straubing
Straße	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3
Internetadresse	stadtgalerie-schweinfurt.de	theresien-center.eu

## ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN

### IMMOBILIENINFORMATIONEN

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 100	E: 75; B: 25
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	29.844	13.176
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	08/2007/8,1	06/2009/6,3
Bau-/Umbaujahr		2009	2009
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	35.765 <sup>1</sup>	21.228 <sup>1</sup>
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	35.765 <sup>1</sup> /0	21.228 <sup>1</sup> /0

### VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Hauptmieter	C&A Mode GmbH & Co. KG	REWE Markt GmbH	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	1,5	14,1
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	1,0	0,6
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,8	4,1
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	9.597	2.995
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	9.800	3.134





### GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	10.007/10.001	3.622/3.558
Restnutzungsdauer	in Jahren	54/54	54/54
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	165.600/168.700	50.900/51.950
Mittelwert	in Tausend	167.150	51.425

## ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

### INVESTMENTINFORMATIONEN

Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/75,0 %	indirekt/94,9 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	125.363	48.802
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	126.634	63.480
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	2.579/2	1.402/2,2
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	2	0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	2.577	1.402
abgeschriebene ANK im GJ 2015/2016	in Tausend	129	70
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	946	516
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	3,9	3,8
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	129.213	64.882
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

			
21	22	23	24
Hotel de Rome	Motel One am Spittelmarkt	Villa Kennedy	Hotel adagio access, ibis budget
10117 Berlin	10117 Berlin	60596 Frankfurt am Main	80809 München
Behrenstr./Hedwigskirch- gasse/Französische Straße	Leipziger Straße 50	Kennedyallee 70/ Paul-Ehrlich-Straße 15	Am Oberwiesenfeld
hotelderome.de		villakennedyhotel.de	
<b>H: 100</b>	<b>H: 100</b>	<b>H: 100</b>	<b>H: 100</b>
3.798	2.236	7.417	7.876
05/2007/8,4	12/2010/4,8	05/2006; 04/2009/9,5	12/2014/0,8
2006	2010	2006	2014
14.385	8.660	15.738	9.715
14.385/0	8.660/0	15.738/0	9.715/0
Rocco Forte & Family	Motel One Germany	Rocco Forte & Family	Adagio Deutschland
0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	1,9	0,0
10,7	24,5	9,9	18,7
k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
4.012/4.012	1.480/1.480	3.725/3.849	1.622/1.622
61/61	55/55	61/51	59/59
78.600/78.600	24.300/23.200	75.750/76.750	27.300/27.200
78.600	23.750	76.250	27.250
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
78.600	23.750	76.250	27.250
	21.489	1.635 <sup>4</sup>	26.000
	1.568/7,3	89/5,4	1.577/6,1
	962	57	910
	606	32	667
	78	0	79
	810	0	1.446
	5,2	0,0	9,2
	23.057	1.724	27.577

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>	
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren
Bau-/Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>	
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>	
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>	
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

## Deutschland (€)



	25	26	27	28
	Cargo City Süd	Logicpark Frankfurt Airport	Hermes Hub-Nord	
	60549 Frankfurt am Main	65451 Kelsterbach	30855 Langenhagen	12277 Berlin
	Flughafen Frankfurt am Main	Mönchhofallee 1	Münchner Straße 39	Nahmitzer Damm 12
	<b>L: 65; B: 35</b>	<b>L: 78</b>	<b>L: 100</b>	<b>U: 100</b>
	Erbbaurecht			
	13.946	32.573	79.047	167.314
	12/2010/4,8	07/2009; 04/2010/6,4	01/2011/4,7	11/1994/20,9
	2010	2008	2010	1987
	23.239	18.890	58.269	0
	23.239/0	18.890/0	58.269/0	0/0
	Celebi Cargo GmbH	dress-for-less GmbH	HERMES Logistik	-
	0,0	2,2	0,0	-
	0,0	14,7	0,0	-
	5,2	2,1	9,7	-
	k.A.	k.A.	k.A.	-
	k.A.	k.A.	k.A.	-
	3.076/3.076	1.647/1.648	1.652/1.580	0/0
	44/44	43/43	46/46	-/-
	44.700/44.660	26.600/26.600	25.400/25.000	8.260/7.650
	44.680	26.600	25.200	7.955
	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
	44.680	26.600	25.200	7.955
	40.093	22.513	23.204	
	2.753/6,9	1.141/5,1	1.441/6,2	
	1.558	778	797	
	1.195	362	644	
	137	57	72	
	1.416	429	754	
	5,2	3,8	5,3	
	42.846	23.654	24.645	

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>	
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren
Bau-/Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>	
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>	
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>	
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

Deutschland (€)		Summe (€)
		
29	30	
Burstah Ensemble		
20457 Hamburg	63067 Offenbach	
Großer Burstah 3 Trostbrücke 3	Nordring 144 Goethering 60	
S: 100	S: 100	
5.725	10.374	
08/2015/0,1	03/1979/36,5	
1907/1971	1973	
-	-	
0/0	0/0	
-	-	
-	-	
-	-	
-	-	
-	-	
-	-	
0 / 0	0 / 0	
-/-	-/-	
67.330/68.000	0/0	
67.665	0	
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	
65.000	0	dir.: 1.593.150/indir.: 383.802
65.000		
7.847/12,1		
2.925		
4.922		
131		direkt: 705/indirekt: 205
7.716		direkt: 13.478/indirekt: 1.535
9,8		
72.847		

# Immobilienverzeichnis

## Überblick Frankreich







17  
Immobilien  
...


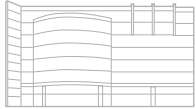


... verteilt  
auf 13 Städte.

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Frankreich (€)



Nr.		31	32
Objektname		Les Arcs de Seine	Rives de Bercy
PLZ/Ort		92000 Boulogne-Billancourt	94220 Charenton-le-Pont
Straße		32-34 Quai du Pont du Jour	3/5 Quai de Bercy, 1 Avenue de la Liberté
Internetadresse			
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	16.595	16.399 <sup>4</sup>
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	08/2000/15,1	11/2001; 07/2015/13,9
Bau-/Umbaujahr		2001	2003
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	47.222	31.942
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	47.222/0	31.942/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		SA Boursorama	SA CREDIT FONCIER
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,9	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	22,6	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,8	6,1
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	14.117	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	17.758 <sup>11, 14</sup>	k.A.
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	20.795/21.416	11.478/11.478
Restnutzungsdauer	in Jahren	56/56	58/58
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	343.500/347.400	194.200/190.600
Mittelwert	in Tausend	345.450	192.400
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/59,78 %	indirekt/59,78 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	206.495	115.008
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	40,61	40,90

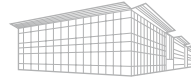
			
33	34	35	36
Europlaza	Place de Seine	Cap Sud	
92400 Courbevoie	92300 Levallois-Perret	92120 Montrouge	92200 Neuilly
20 Avenue André Prothin	155–159 Rue Anatole France	162 Av. de la République; 104 Av. Marx Dormoy	127 Avenue Charles de Gaulle
<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
7.696	7.161	2.550	2.914
06/1999/16,3	08/2001/14,1	06/2008/7,3	05/2003/12,4
1999	2000	2008	1975/2005
52.078	28.557	12.432 <sup>1</sup>	9.582 <sup>1</sup>
52.078/0	28.557/0	12.432 <sup>1</sup> /0	9.582 <sup>1</sup> /0
G.E. CAPITAL SAS	FULLSIX	SOCIETE TDF	KAUFMAN & BROAD IMMO
18,3	36,5	8,1	0,0
2,3	8,0	0,8	0,0
2,4	1,8	1,4	3,3
19.022	11.197	k.A.	4.331
19.182	8.167 <sup>10</sup>	k.A.	2.321 <sup>12</sup>
24.266/23.827	12.190/12.127	3.942/3.981	4.934/4.914
54/54	55/55	63/63	50/50
379.700/379.600	192.400/190.800	64.800/64.750	81.600/82.700
379.650	191.600	64.775	82.150
indirekt/59,78 %	direkt/100,00 %	indirekt/100,00 %	direkt/100,00 %
226.938	191.600	64.775	82.150
48,99			

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Frankreich (€)



Nr.	37	38
Objektname	Périsud	Etoile Saint Honoré
PLZ/Ort	75014 Paris	75008 Paris
Straße	1–11 Boulevard Romain Rolland	21–25 Rue Balzac
Internetadresse		
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>		
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>
Art des Grundstücks		<b>B: 100</b>
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	10.872
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	05/2003/12,4
Bau-/Umbaujahr		02/1998/17,6
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	2004
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	1993
		33.134
		28.268
		33.134/0
		28.268/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>		
Hauptmieter	Sanofi-Aventis	KORIAN – MEDICA
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	100,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	0,3
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	k.A.
		12.562
		10.935 <sup>12</sup>
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>		
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	15.202/15.201
Restnutzungsdauer	in Jahren	17.799/17.910
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	59/59
Mittelwert	in Tausend	48/48
		226.900/224.600
		327.800/329.500
		225.750
		328.650
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>		
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>		
Investitionsart/Beteiligungsquote	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	225.750
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	328.650
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	






39	40	41	42
Espace Kléber	Place d'Iéna	Palatin	Parc de Reflets
75116 Paris	75016 Paris	92800 Puteaux	95700 Roissy-en-France
23-25 Avenue Kléber	7 Place d'Iéna/ 12 Avenue d'Iéna	3-5 Cours du Triangle/ Rue de Valmy	165 Avenue du Bois de la Pie
<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
2.057	4.797	4.810	6.059
11/2009/5,9	05/2002/13,4	12/2002/12,8	12/2001/13,8
1999	2001	2005	2003
10.609	11.779	23.452	2.246'
10.609/0	11.779/0	23.452/0	2.246'/0
CREDIT SUISSE	APPLE FRANCE	KPMG S.A.	STN GROUPE
30,5	2,1	0,0	2,8
100,0	59,4	0,0	0,0
0,2	1,4	1,9	4,6
k.A.	9.740	k.A.	240
k.A.	9.297	k.A.	255
7.726/7.432	8.710/8.710	11.425/11.288	324/336
54/54	56/56	60/60	58/58
136.100/132.100	164.600/166.900	198.100/198.300	4.260/4.480
134.100	165.750	198.200	4.370
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
134.100	165.750	198.200	4.370
117.557			
1.324/1,1			
0			
1.324			
66			
541			
4,2			
118.881			
56,67			

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Frankreich (€)



Nr.	43	44
Objektname	Parc Cézanne	Eurosquare II
PLZ/Ort	13100 Aix-en-Provence	93400 Saint-Ouen
Straße	ZAC du Parc de la Duranne	7 Rue Dora Maar
Internetadresse		
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>		
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>
Art des Grundstücks		<b>B: 100</b>
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	42.582
Erwerbsdatum/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren	04/2010/5,5
Bau-/Umbaujahr		2010
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	11.516
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	11.516/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>		
Hauptmieter	MONEXT	MONDIALASSISTANCE
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	25,6
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	43,7
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,0
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	1.380
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	1.287
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>		
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	1.735/1.735
Restnutzungsdauer	in Jahren	65/65
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	24.000/23.960
Mittelwert	in Tausend	23.980
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>		
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>		
Investitionsart/Beteiligungsquote	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	23.980
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
			
45	46	47	
Orange Les Vignes	Espace Saint Georges	Marriott Hotel	
84100 Orange	31000 Toulouse	95700 Roissy-en-France	
ZAC Porte Sud	51 bis rue de Rempart St-Etienne	Allée du Verger	
orange-lesvignes.com	espacesaintgeorges.com	marriott.de	
E: 100	E: 100	H: 100	
88.986	17.558	19.019	
12/2010/4,8	04/2010/5,5	09/2002/13,0	
2010	2006	2002	
30.060 <sup>1</sup>	12.811 <sup>1</sup>	16.894	
30.060 <sup>1</sup> /0	12.811 <sup>1</sup> /0	16.894/0	
Mac Dan	Zara	Roissy CYBM SAS	
12,2	20,3	0,0	
7,5	49,6	0,0	
3,6	1,6	16,6	
2.777	5.398	k.A.	
2.523	4.373 <sup>10</sup>	k.A.	
2.965/2.993	5.852/5.463	3.197/3.197	
45/45	37/37	37/37	
40.900/40.900	79.600/78.000	46.600/46.050	
40.900	78.800	46.325	
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	
40.900	78.800	46.325	dir.: 1.619.275/indir.: 613.216
36.553	88.223		
1.162/3,2	1.537/1,7		
308	0		
854	1.537		
58	77		direkt: 201/indirekt: 0
600	689		direkt:1.829/indirekt: 0
5,2	4,6		
37.715	89.759		

# Immobilienverzeichnis

Überblick Großbritannien







9  
Immobilien  
...

... verteilt  
auf 4 Städte.

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

## Großbritannien (£)



Nr.		48	49
Objektname		Mann Island	Athene Place
PLZ/Ort		Liverpool	London
Straße		Strand Street, L 3 Central	EC4 A, 66–73 Shoe Lane & 22 St. Andrew Street
Internetadresse		mannislanddevelopments.com	
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	1.855	2.492
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2009/6,3	07/2008/7,2
Bau-/Umbaujahr		2011	2002
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	12.987	13.775
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	12.987/0	13.775/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		CA Halton, Knowsley	Deloitte MCS Ltd.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	24,8	3,6
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	k.A.	k.A.
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	3.540/3.540	5.668/5.668
Restnutzungsdauer	in Jahren	66/66	57/57
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	52.500/52.490	100.100/100.100
Mittelwert	in Tausend	52.495	100.100
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	52.495	100.100
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	68,81	63,94



50	51	52	53
Paternoster House	Paternoster Square	Great Portland Street	Victoria Square
London	London	London	BT1 4 QG Belfast
EC4, 65 St. Paul's Churchyard	EC4, 1 Paternoster Square	W1W 5 Marylebone, 170,180, 190,196, 200 Great Portland Street	Victoria Square 1
paternosterlondon.co.uk	paternosterlondon.co.uk	180greatportlandstreet.co.uk	victoriasquare.com
<b>B: 80</b>	<b>B: 76</b>	<b>B: 75; E: 20</b>	<b>E: 100</b>
Erbbaurecht	Erbbaurecht		
1.790	721	2.429	64.030
09/2001/14,0	09/2001/14,0	09/2008/7,0	06/2004/11,3
2003	2003	2007	2008
7.562 <sup>1</sup>	1.898	9.941 <sup>1</sup>	66.695
7.562 <sup>1</sup> /0	1.898/0	9.941 <sup>1</sup> /0	66.695/0
Katten Muchin	Gateley LLP	MJ Mapp LLP	House of Fraser
0,1	0,5	0,0	5,6
0,1	0,0	0,0	0,3
6,1	7,4	3,4	10,1
2.925	797	4.762	16.788
1.978 <sup>12</sup>	1.174 <sup>14</sup>	4.814	16.482
4.307/4.307	1.231/1.231	5.361/5.361	18.079/18.079
58/58	58/58	62/62	53/53
73.800/74.200	21.900/21.900	100.300/104.050	291.400/291.900
74.000	21.900	102.175	291.650
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	indirekt/99,9 %
74.000	21.900	102.175	291.358
		79.500	
		4.949/6,2	
		3.181	
		1.768	
		247	
		1.443	
		3,0	
		84.449	
52,78	52,33	54,39	58,29

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Großbritannien (£)



Nr.		54
Objektname		Westfield
PLZ/Ort		London
Straße		Ariel Way
Internetadresse		uk.westfield.com/london
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>		
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	160.695
Erwerbsdatum/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren	08/2004/ 11,1
Bau-/Umbaujahr		2008
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	173.163 <sup>1</sup>
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	173.163 <sup>1</sup> /0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>		
Hauptmieter		Debenhams
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	5,2
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	2,1
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	5,4
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	71.452
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	72.075
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>		
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	131.648/132.150
Restnutzungsdauer	in Jahren	53/53
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	2.156.500/2.163.500
Mittelwert	in Tausend	2.160.000
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>		
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>		
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/50,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	1.078.900
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	23,17

		Summe (£)	Summe (€)
			
55	56		
Blackfriars Road	Comet		
London	Harlow		
SE1, 46-49 Blackfriars Road	Essex CM 20 2DF 20-22 Edinburgh Way		
H: 100	L: 59; S: 39		
1.735	59.689		
12/2010/4,8	09/2008 /7,0		
2012	2008		
15.496	35.303		
15.496 / 0	35.303 / 0		
Accor UK Business	-		
0,0	100,0		
0,0	0,0		
16,5	0,0		
k.A.	0,0		
k.A.	0,0		
4.651/4.651	2.584/2.584		
57/57	43/43		
77.530/77.500	31.000/32.300		
77.515	31.650		
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %		
77.515	31.650	dir.: 1.538.735/indir.: 291.358	dir.: 2.074.885/indir.: 392.878
65.328	31.022		
3.363/5,1	2.360/7,6		
874	1.231		
2.489	1.130		
168	118	direkt: 534/indirekt: 0	direkt: 720/indirekt: 0
2.326	688	direkt: 4.458/indirekt: 0	direkt: 6.011/indirekt: 0
6,9	2,9		
68.691	33.383		
51,60	72,32		

# Immobilienverzeichnis

Überblick Belgien, Niederlande,  
Luxemburg (BeNeLux)





17  
Immobilien  
...

... verteilt  
auf 8 Städte.



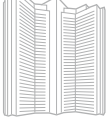

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Niederlande (€)



Nr.		57	58
Objektname		ten-thirty	Handelsplein
PLZ/Ort		1185 MC Amstelveen	1181 ZA Amstelveen
Straße		Burgemeester Rijnderslaan 10–30	Handelsplein 41–59
Internetadresse			
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>	<b>B: 90</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	49.136	8.631
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	04/1997/18,5	12/2001/13,8
Bau-/Umbaujahr		1990	2004
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	49.013	14.107
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	49.013/0	14.107/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		–	BAT Nederland BV
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	100,0	17,4
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	0,0	3,5
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	0,0	2,7
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	–	3.284
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	447,0	2.561 <sup>10, 12</sup>
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	8.087/8.283	3.260/3.267
Restnutzungsdauer	in Jahren	45/45	59/59
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	78.050/77.940	44.830/43.930
Mittelwert	in Tausend	77.995	44.380
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	77.995	44.380
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		



			
59	60	61	62
Alpha Tower	Arena Toren B	Millennium Tower	Twin Towers
1101 BH Amsterdam	1101 HG Amsterdam	1043 NX Amsterdam	1077 ZZ Amsterdam
De Entree 11-97	De Entree 201	Radarweg 29	Strawinskylaan 2001-2041/2501-2631
<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht
967	1.179	7.964	8.033
02/2001/14,6	04/2002/13,5	07/2004/11,2	08/1996/19,1
2000	2002	2004	1992
20.062	19.679	42.023 <sup>1</sup>	23.980
20.062/0	19.679/0	42.023 <sup>1</sup> /0	23.980/0
Amvest Management	ING Accounts Payable	Elsevier B.V.	Stibbe B.V.
7,9	0,0	41	4,3
0,1	0,0	0,8	100,0
3,2	1,4	3,9	1,2
2.377	k.A.	k.A.	7.872
2.052 <sup>12</sup>	k.A.	k.A.	7.371
3.568/3.632	3.475/3.475	7.524/7.360	7.908/8.005
55/55	57/57	59/59	47/47
45.950/47.090	47.810/47.150	98.100/97.800	106.800/106.400
46.520	47.480	97.950	106.600
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
46.520	47.480	97.950	106.600
		20,42	

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Niederlande (€)



Nr.	63	64
Objektname	New Babylon	Orion Building
PLZ/Ort	2594 AC Den Haag	2132 WT Hoofddorp
Straße	Bezuidenhoutseweg 57	Siriusdreef 30–72
Internetadresse	newbabylon.nl	

## ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN

### IMMOBILIENINFORMATIONEN

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	11.434	12.581
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	09/2010/5,0	07/1998; 12/2001/17,4
Bau-/Umbaujahr		2010	1999
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	12.023	11.147
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	12.023/0	11.147/0

### VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Hauptmieter		PELS RIJCKEN	PostNL Pakketten
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	19,2
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	0,0	2,6
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	9,3	2,6
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/Rohertag	in Tausend	2.341/2.341	1.946/1.943
Restnutzungsdauer	in Jahren	65/65	54/54
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	40.780/40.830	24.620/24.630
Mittelwert	in Tausend	40.805	24.625

## ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

### INVESTMENTINFORMATIONEN

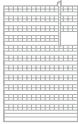

Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	40.805	24.625
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	38.389	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	965/2,5	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	965	
abgeschriebene ANK im GJ 2015/2016	in Tausend	48	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	473	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,9	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	39.354	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	70,87	



65	66	67	68
Irdeto	Blaak 31	Berenschot Gebäude	Cirqada
2132 TZ Hoofddorp	3011 TA Rotterdam	3526 KS Utrecht	3454 PV Utrecht
Taurusavenue	Blaak 31	Europalaan 40, Endrachtlaan 1+3	Orteliuslaan 1000
<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
		Erbbaurecht	Erbbaurecht
5.195	3.030	8.084	12.151
12/2009/5,8	07/2010/5,2	02/1999/16,6	12/2001/13,8
2010	2010	2001	2004
9.229	23.182	16.482	35.816
9.229/0	23.182/0	16.482/0	35.816/0
Irdeto Access B.V.	Loyens & Loeff N.V.	Berenschot Groep	Rijksgebouwendienst
0,0	11,9	3,9	21,3
0,0	0,0	39,3	32,1
4,1	4,0	3,0	1,6
k.A.	k.A.	3.481	k.A.
k.A.	k.A.	3.319	k.A.
1.901/1.901	4.718/4.718	3.031/3.031	6.734/6.690
65/65	65/65	56/56	59/59
28.800/28.390	72.250/72.190	42.400/42.630	91.750/90.440
28.595	72.220	42.515	91.095
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
28.595	72.220	42.515	91.095
32.827	72.293		
941/2,9	2.382/3,3		
0	0		
941	2.382		
47	118		
391	1.119		
4,2	4,7		
33.768	74.675		

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015




Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>	
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>
Erwerbsdatum/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren
Bau-/Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>	
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>	
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>	
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

	Niederlande (€)	Summe (€)	Belgien (€)
			
	69		70
	Rijnzathe 16		City Atrium
	3454 PV Utrecht		1210 Brüssel
	Rijnzathe 16, De Meern		Rue du Progrès 50–56
	<b>B: 100</b>		<b>B: 100</b>
	4.878		6.960
	02/2004/11,6		12/2002/12,8
	2004		2003
	6.657		47.784
	6.657/0		47.784/0
	Serac B.V.		Regie de Batiments
	81,8		0,0
	0,0		0,0
	0,2		16,3
	k.A.		k.A.
	k.A.		k.A.
	864/899		9.925/9.925
	59/59		58/58
	9.520/9.690		184.800/183.700
	9.605		184.250
	direkt/100,00 %		indirekt/100,00 %
	9.605	direkt: 730.385/indirekt: 0	184.250
		direkt: 213/indirekt: 0	
		direkt: 1.983/indirekt: 0	
			27,14

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 103

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>	
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>
Erwerbsdatum/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren
Bau-/Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>	
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>	
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>	
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

Luxemburg (€)			Summe (€)
			
71	72	73	
Président A	Président B	Président C	
2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	
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>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	
4.566	4.211	4.744	
05/2007/8,4	05/2007/8,4	05/2007/8,4	
2009	2009	2009	
11.279 <sup>1</sup>	9.814	12.162	
11.279 <sup>1</sup> /0	9.814/0	12.162/0	
UBI Banca	Banque Européenne	ARENDT & MEDERNACH	
10,9	0,0	1,3	
3,6	2,6	65,4	
3,7	7,2	1,3	
2.746	k.A.	4.349	
3.928 <sup>11, 14</sup>	k.A.	3.305 <sup>12</sup>	
4.444/4.317	3.882/3.776	4.844/4.684	
64/64	64/64	64/64	
74.000/73.350	67.600/66.500	84.300/79.900	
73.675	67.050	82.100	
indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %	
73.675	67.050	82.100	direkt: 0/indirekt: 407.075
			direkt: 0/indirekt: 0
			direkt: 0/indirekt: 0

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 103

# Immobilienverzeichnis

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







26  
Immobilien  
...

... verteilt  
auf 16 Städte.

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Italien (€)



Nr.		74	75
Objektname		Fastweb	Torre Alfa
PLZ/Ort		20126 Mailand	20097 Mailand (San Donato)
Straße		Viale Fulvio Testi 280	Via dell'Unione Europea 6
Internetadresse			
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	11.750	3.750
Erwerbsdatum/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren	07/2007/8,2	11/2007/7,9
Bau-/Umbaujahr		1989/2005	2003
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	16.415	21.105
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	16.415/0	21.105/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		Fastweb S.p.A.	EniServizi S.p.A.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	5,8
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	0,0	65,3
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,4	1,5
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	k.A.	k.A.
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	3.213/3.146	4.004/4.004
Restnutzungsdauer	in Jahren	52/52	58/58
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	42.430/42.360	52.120/51.990
Mittelwert	in Tausend	42.395	52.055
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	42.395	52.055
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		




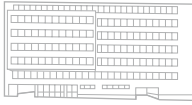
76	77	78	79
Le Quattro Porte	ABB-Gebäude	Edison Park Center	Edison Park Center
20090 Segrate	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni
Via Circonvallazione Idroscalo	Viale Tommaso Edison 50/ Via Luciano Lama 33	Viale Tommaso Edison 110A/110B	Viale Tommaso Edison 110C
		edisonparkcenter.it	edisonparkcenter.it
<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
121.099	11.564	8.523	3.897
09/2004/11,0	06/2001/14,3	07/2007/8,2	06/2011/4,3
2004	2001	2009	2009
34.520	27.008	25.803	12.889
34.520/0	27.008/0	25.803/0	12.889/0
IBM Italia S.p.A.	ABB CAP S.P.A.	Heineken Italia Spa	M.E. 2015 S.r.l.
0,0	0,0	31,3	23,5
0,0	0,0	1,2	2,6
4,4	6,6	3,5	1,0
k.A.	k.A.	2.040	1.834
k.A.	k.A.	2.527 <sup>11</sup>	815 <sup>10</sup>
7.301/7.301	4.972/4.972	4.773/4.697	2.433/2.373
59/59	56/56	64/64	64/64
95.400/93.820	75.250/74.400	61.400/60.560	27.620/27.790
94.610	74.825	60.980	27.705
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
94.610	74.825	60.980	27.705
			38.600
			2.199/5,7
			1.489
			710
			110
			1.243
			5,7
			40.799
	42,77		57,82

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Italien (€)



Nr.		80	81
Objektname		Orio Center	Le Barche
PLZ/Ort		24050 Orio al Serio (Bergamo)	30172 Venezia-Mestre
Straße		Via Portico 71	Piazza XXVII Ottobre
Internetadresse		oriocenter.it	centrolebarche.it
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 100	E: 100
Art des Grundstücks		Teileigentum	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	60.275 <sup>4</sup>	2.454
Erwerbsdatum/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2000; 06/2015/15,3	01/2002/13,7
Bau-/Umbaujahr		1998/2004/2016 <sup>2</sup>	1964/1996/2009
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	68.454 <sup>3</sup>	12.754
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	68.454 <sup>3</sup> /0	12.754/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		L' Innominato	Coin Spa
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	2,4	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	21,5	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,6	9,2
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	23.682	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	23.227	k.A.
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	29.528 <sup>5</sup> /29.525 <sup>5</sup>	3.061/3.061
Restnutzungsdauer	in Jahren	45/45	42/42
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	425.200 <sup>5</sup> /424.700 <sup>5</sup>	47.800/47.470
Mittelwert	in Tausend	424.950 <sup>5</sup>	47.635
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	356.696	47.635
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	22.396 <sup>18</sup>	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	670/0,8	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	19	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	652	
abgeschriebene ANK im GJ 2015/2016	in Tausend	0 <sup>19</sup>	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	670	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	–	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	23.066 <sup>18</sup>	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	8,97	




Summe (€)		Österreich (€)	
			
82		83	
Orio Hotel		Optimum	
24050 Orio al Serio (Bergamo)		1020 Wien	
Via Portico 75		Dresdner Straße 81–85, Traisengasse 1	
<b>H: 100</b>		<b>B: 100</b>	
7.274		3.337	
03/2008/7,5		10/2000/14,9	
2008		2000	
5.237		17.023	
5.237/0		17.023/0	
NH Italia Spa		Stadt Wien	
0,0		4,9	
0,0		0,6	
10,0		6,6	
k.A.		1.983	
k.A.		2.128	
950/950		2.384/2.386	
53/53		55/55	
12.380/12.370		36.000/36.000	
12.375		36.000	
direkt/100,00 %		direkt/100,00 %	
12.375	dir.: 674.826/indir.: 94.450	36.000	
	direkt: 110/indirekt: 0		
	direkt: 1.913/indirekt: 0		

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Österreich (€)



Nr.		84	85
Objektname		Town Town	Town Town
PLZ/Ort		1030 Wien	1030 Wien
Straße		Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Erdbergstraße 135, Thomas-Klestil-Platz 2
Internetadresse		towntown.at	towntown.at
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	1.184	1.007
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	01/2009/6,7	01/2009/6,7
Bau-/Umbaujahr		2009	2009
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	4.625	4.840
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	4.625/0	4.840/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		Soravia Properties	Generali
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,1	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.
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	666/666	747/747
Restnutzungsdauer	in Jahren	64/64	64/64
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	11.800/11.830	13.300/13.260
Mittelwert	in Tausend	11.815	13.280
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/99,9%	indirekt/99,9%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	11.803	13.267
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	12.618	13.846
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	316/2,5	335/2,4
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0	0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	316	335
abgeschriebene ANK im GJ 2015/2016	in Tausend	0	0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	0	0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0	0,0
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	12.934	14.181
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

	Summe (€)	Portugal (€)	
			
	86	87	88
Galaxy 21		Montijo Retail Park	Forum Algarve
1020 Wien		2870-100 Afonsoeiro-Montijo	8000-126 Faro
Praterstraße 31		Estrada do Pau Queimado	Estrada Nacional 125 km 103
galaxy21.at			forumalgarve.net
	<b>B: 100</b>		<b>E: 100</b>
			Teileigentum
	1.771	34.880	35.415
	11/1996/18,9	05/2009/6,4	05/2000/15,4
	2002	2009	2001
	17.807 <sup>1</sup>	19.928	24.821 <sup>1</sup>
	17.807 <sup>1</sup> /0	19.928/0	24.821 <sup>1</sup> /0
Samsung		–	Confespanha
	1,3	100,0	0,7
	0,9	0,0	23,6
	3,9	0,0	3,1
	3.791	0,0	7.643
	3.876	0,0	7.756
	4.168/4.359	1.088/995	7.950/7.918
	57/57	44/44	46/46
	71.800/72.900	9.300/9.400	112.500/111.800
	72.350	9.350	112.150
	direkt/100,00 %	indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %
	72.350	dir.: 108.350/indir.: 25.070	9.350
			24.256
			905/3,7
			0
			905
		direkt: 0/indirekt: 0	45
		direkt: 0/indirekt: 0	319
			3,6
			25.161


# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Summe (€)



Nr.		89	
Objektname		Armazens do Chiado	
PLZ/Ort		1200–250 Lissabon	
Straße		Rua do Carmo 2/Rua Nova do Almada 114/Rua do Crucifixo	
Internetadresse		armazensdochiado.com	
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche		<b>E: 70; H: 25</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	3.145	
Erwerbsdatum/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren	12/1997/17,8	
Bau-/Umbaujahr		1999	
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	12.616	
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	12.616/0	
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		FNAC Portugal	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	7,4	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	10,4	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,2	
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	3.599	
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	3.609	
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	4.827/4.776	
Restnutzungsdauer	in Jahren	54/54	
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	74.100/73.700	
Mittelwert	in Tausend	73.900	
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	73.900	dir.: 73.900/indir.: 121.500
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: 0/indirekt: 45
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		direkt: 0/indirekt: 319
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		



Schweden (SEK)	Summe (SEK)	Summe (€)
		
90		
Malmö Plaza		
21212 Malmö		
Pilgatan 1, 9-15 / Fredsgatan 8-14, 19-23		
entremalmo.se		
<b>i.B. / E</b>		
23.662		
10/2006/8,9		
2009/2015 <sup>2</sup>		
40.635 <sup>3</sup>		
38.009 <sup>3</sup> /2.626		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
103.499 <sup>5</sup> /102.293 <sup>5</sup>		
54/54		
1.333.100 <sup>5</sup> /1.358.000 <sup>5</sup>		
1.345.550 <sup>5</sup>		
direkt/100,00 %		
1.345.550	direkt: 1.345.550/indir.: 0	direkt: 141.873/indir.: 0
1.670.529		
50.461/3,0		
4.800		
45.661		
2.523	direkt: 2.523/indir.: 0	direkt: 266/indir.: 0
19.343	direkt: 19.343/indir.: 0	direkt: 2.040/indir.: 0
3,9		
1.720.990		


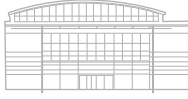
Erläuterungen der Fußnoten  
auf Seite 103

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Finnland (€)

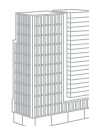


Nr.		91	92
Objektname		Swing Life Science Center	Lintulahti
PLZ/Ort		2150 Espoo	500 Helsinki
Straße		Keilaranta 10–16	Lintulahdenkatu 10
Internetadresse			
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	19.992	3.402
Erwerbsdatum/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2009/6,3	08/2010/5,1
Bau-/Umbaujahr		2008	2009
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	31.922 <sup>1</sup>	10.549
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	31.922 <sup>1</sup> /0	10.549/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		CSC Tieteen	Aspo Oyj
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	13,0	8,7
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	10,4	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,2	2,4
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	6.747	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	6.756	k.A.
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	6.920/6.801	2.345/2.340
Restnutzungsdauer	in Jahren	60/60	64/64
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	108.500/105.300	38.400/38.400
Mittelwert	in Tausend	106.900	38.400
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	106.900	38.400
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	118.912	39.200
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	4.249/3,6	1.151/2,9
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	1.890	157
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	2.359	994
abgeschriebene ANK im GJ 2015/2016	in Tausend	180 <sup>6</sup>	58
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	1.612 <sup>6</sup>	556
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	3,8	4,9
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	123.161	40.351
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	37,42	26,04




Summe (€)	Tschechien (€)		Summe (€)
			
	93	94	
	Charles Square Center	Metropole Zlicin	
	12000 Prag	15521 Prag	
	Karlovo náměstí 10	Řevnická 1 metropole.cz	
	<b>B: 79</b>	<b>E: 100</b>	
	4.491	132.025	
	08/2007/8,1	05/2004/11,4	
	2002	2004	
	20.149 <sup>1</sup>	55.626	
	20.149 <sup>1</sup> /0	55.626/0	
	Philip Morris	Electro World s.r.o.	
	22,5	4,0	
	6,5	7,5	
	4,3	3,3	
	2.068	10.862	
	2.426 <sup>15</sup>	11.331	
	4.259/4.280	11.003/10.902	
	57/57	49/49	
	66.300/66.000	167.900/168.000	
	66.150	167.950	
	indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %	
direkt: 0/indirekt: 145.300	66.150	167.950	direkt: 0/indirekt: 234.100
		15 <sup>2</sup>	
		49,3/329	
		0	
		49,3	
direkt: 0/indirekt: 238		2 <sup>7</sup>	direkt: 0/indirekt: 2
direkt: 0/indirekt: 2.168		29 <sup>7</sup>	direkt: 0/indirekt: 29
		5,2	
		64	
		38,11	

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Polen (€)



Nr.		95	96
Objektname		J 44	Tulipan House
PLZ/Ort		00-026 Warschau	02-672 Warschau
Straße		Aleje Jerozolimskie 44	Ulica Domaniewska 50a
Internetadresse			
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>			
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	<b>B: 60; E: 40</b>	<b>B: 100</b>
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	3.199	11.236
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	12/2014/0,8	06/2008/7,3
Bau-/Umbaujahr		1990/2018 <sup>2</sup>	2008
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	28.053 <sup>3</sup>	18.634
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>	28.053 <sup>3</sup> /0	18.634/0
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>			
Hauptmieter		i.B.	Huawei Polska Sp.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	–	11,7
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %	–	1,6
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	–	3,0
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend	–	1.939
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend	–	2.701 <sup>11, 12</sup>
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>			
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	7.545 <sup>5</sup> /6.838 <sup>5</sup>	3.265/3.308
Restnutzungsdauer	in Jahren	70 <sup>5</sup> /70 <sup>5</sup>	63/63
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	120.700 <sup>5</sup> /114.000 <sup>5</sup>	50.600/49.800
Mittelwert	in Tausend	117.350 <sup>5</sup>	50.200
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>			
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	31.800	50.200
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	18.857	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	2.511/13,3	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	2.511	
abgeschriebene ANK im GJ 2015/2016	in Tausend	126	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	2.304	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	9,2	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	21.367	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		45,22

	Summe	Türkei (€)	Spanien
			
97		98	99
Harmony Office Center		Forum Bornova	Espai Girones
02 – 593 Warschau		35100 Izmir	Salt
Zaryna Street 2A		Kazim Dirik Mahallesi 372 Sokak	Subsector 1 Pla de Salt
		forumbornova.com	espaigirones.com
<b>B: 100</b>		<b>E: 100</b>	<b>E: 100</b>
Erbbaurecht		Teilerbbaurecht	
8.312		200.000	57.278
05/2010/5,4		07/2005; 10 / 2006 / 10,4	05/2005/10,4
2008		2006	2005
19.267		62.071	47.339
19.267/0		62.071/0	47.339/0
Bank Millenium S.A.		Mapa Mobilya	Caprabo, SA
0,0		0,0	7,9
0,0		14,2	20,2
4,2		2,6	3,5
k.A.		18.435	10.065
k.A.		18.253	9.641
3.737/3.792		17.700/17.693	10.096/10.019
63/63		33 / 33	50/50
57.600/57.500		187.390/186.260	144.000/146.000
57.550		186.825	145.000
direkt/100,00 %		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
57.550	direkt: 139.550/indirekt: 0	186.825	145.000
54.000			
1.540/2,9			
55			
1.485			
0	direkt: 126/indirekt: 0		
0	direkt: 2.304/indirekt: 0		
0,0			
55.540			
56,85		34,79	

# Immobilienverzeichnis

Überblick Singapur, Japan






3  
Immobilien  
...

... verteilt  
auf 2 Städte.

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>	
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>
Erwerbsdatum/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren
Bau-/Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>	
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>	
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>	
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



Singapur (SGD)		Summe (SGD)	Summe (€)
			
100	101		
Robinson Road	Shenton Way		
68895 Singapur	79120 Singapur		
71 Robinson Road	78 Shenton Way		
<b>B: 100</b>	<b>B: 100</b>		
Erbbaurecht	Erbbaurecht		
2.279	7.194		
09/2008/7,0	01/2008/7,7		
2009	1988/2009		
22.322	33.634 <sup>1</sup>		
22.322/0	33.634 <sup>1</sup> /0		
Ogilvy & Mathers	American Home		
1,3	14,1		
5,3	26,2		
3,5	1,9		
28.250	30.685		
31.262	30.532		
30.492/30.820	35.601/35.487		
64/64	49/49		
643.100/641.900	626.300/626.200		
642.500	626.250		
indirekt/100,00 %	indirekt/50,00 %		
642.500	313.125	direkt: 0/indirekt: 955.625	direkt: 0/indirekt: 594.194
743.750			
45.745/6,2			
0			
45.745			
2.012 <sup>8</sup>		direkt: 0/indirekt: 2.012	direkt: 0/indirekt: 1.251
13.823 <sup>8</sup>		direkt: 0/indirekt: 13.823	direkt: 0/indirekt: 8.595
3,0			
789.495			
	54,77		

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>	
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>
Erwerbsdatum/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren
Bau-/Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>	
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>	
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>	
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

	Japan (JPY)	Summe (JPY)	Summe (€)
			
	102		
	Commercial Mall Hakata		
	Fukuoka		
	2-26 Tokoji-cho		
	<b>E: 100</b>		
	10.688		
	11/2007/7,9		
	2005		
	9.753		
	9.753/0		
	Culture		
	12,5		
	68,0		
	2,0		
	349.784		
	396.921 <sup>11</sup>		
	448.602/454.766		
	50/50		
	6.343.000/6.150.000		
	6.246.500		
	indirekt/100,00 %		
	6.246.500	direkt: 0/indir.: 6.246.500	direkt: 0/indirekt: 46.340
		direkt: 0/indirekt: 0	direkt: 0/indirekt: 0
		direkt: 0/indirekt: 0	direkt: 0/indirekt: 0

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 103

# Immobilienverzeichnis

Überblick USA



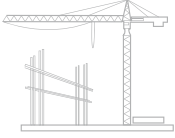


2  
Immobilien  
...

... verteilt  
auf 2 Städte.

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2015

Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
<b>ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN</b>	
<b>IMMOBILIENINFORMATIONEN</b>	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>
Erwerbsdatum/Haltdauer	im Bestand seit/in Jahren
Bau-/Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m <sup>2</sup>
<b>VERMIETUNGSINFORMATIONEN</b>	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2015/2016	in %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2015/2016	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017	in Tausend
<b>GUTACHTERINFORMATIONEN</b>	
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
<b>ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE</b>	
<b>INVESTMENTINFORMATIONEN</b>	
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 (€)
			
	103	104	
800 Lincoln Road		Atlas Plaza	
33139 Miami Beach		33137 Miami	
800 + 810 Lincoln Road		130 NE 40th Street	
	<b>i.B. / E</b>	<b>E: 100</b>	
	1.394	1.828	
	10/2014/0,9	07/2015/0,2	
	1935/2016 <sup>2</sup>	1951/2015	
	2.506 <sup>3</sup>	2.045	
	2.506 <sup>3</sup> /0	2.045/0	
	i.B.	Longchamp USA	
	-	8,6	
	-	16,6	
	-	5,5	
	-	k.A.	
	-	k.A.	
	6.329 <sup>5</sup> /6.024 <sup>5</sup>	4.557/4.633	
	50 <sup>5</sup> /50 <sup>5</sup>	55/30	
	111.000 <sup>5</sup> /109.700 <sup>5</sup>	70.000/70.000	
	110.350 <sup>5</sup>	70.000	
	indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %	
	88.200	65.000	direkt: 0/indirekt: 153.200
	88.200	65.000	direkt: 0/indirekt: 136.068
	2005/0,02	1.709/0,03	
	1.590	318	
	415	1.391	
	200	28 <sup>9</sup>	direkt: 0/indirekt: 228
	1.604	1.680 <sup>9</sup>	direkt: 0/indirekt: 3.284
	4,0	10,5	
	90.205	66.709	
	81,56	83,58	

- B Bürogebäude
- E Einzelhandelsgebäude
- H Hotelgebäude
- L Logistikgebäude
- U unbebautes Grundstück
- S sonstige Nutzung
  
- 1 Neuvermessung
- 2 geplante Fertigstellung
- 3 Fläche laut Planung
- 4 Zukauf
- 5 Projektschätzung
- 6 112 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.030 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft
- 7 2 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 28 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft
- 8 1.334 TSGD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 9.869 TSGD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft
- 9 18 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.036 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft
- 10 Leerstandserhöhung
- 11 Leerstandsabbau
- 12 Gewährung der mietfreien Zeit
- 13 Verkauf, Kaufvertrag unterzeichnet
- 14 Reduzierung der mietfreien Zeit
- 15 Mieterhöhung
- 16 Mietreduzierung
- 17 Übergang in Projektstatus
- 18 Aktueller Kaufpreis-Zahlungsstand bzw. Anschaffungsnebenkostenstand der Objekterweiterung
- 19 Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten beginnt mit Fertigstellung der Objekterweiterung
  
- Währungsumrechnungskurse zum 30.09.2015
- Kurs: 1 € = 0,7416 GBP
- Kurs: 1 € = 9,48417 SEK
- Kurs: 1 € = 134,79753 JPY
- Kurs: 1 € = 1,60827 SGD
- Kurs: 1 € = 1,12591 USD

# 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 Mietaufreizeiten mit Null angesetzt sind. Bei Liegenschaften, die im Laufe des Geschäftsjahres in den Bestand übergegangen sind, wurden die Mieteinnahmen ab Übergang berücksichtigt. Mieteinnahmen von Liegenschaften in Ländern mit anderen Währungen wurden mit dem Fremdwährungskurs vom 29. September 2015 in Euro umgerechnet.

## **Prognose Mieteinnahmen im GJ 2016/2017**

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

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

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

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

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



**Gutachterinformationen**

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

**Bewertungsmiete/Rohertrag**

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

**Restnutzungsdauer**

Vom Bewerter festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag der letzten Bewertung.

**Verkehrswert**

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

**Mittelwert**

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

**Kaufpreis**

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

**Anschaffungsnebenkosten**

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

**Fremdfinanzierungsquote**

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt den Grad der aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel für die Immobilienanlagen. Diese berechnet sich aus dem Verhältnis (in Prozent) zwischen den aufgenommenen Fremdfinanzierungsmitteln zum Mittelwert der Immobilienanlagen. Dabei wird aufgeschlüsselt nach direkten und indirekten Immobilien sowie den Währungen der jeweils aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel. Berechnung:  $(\text{Fremdfinanzierungsmittel} / \text{Mittelwert der Immobilienanlagen}) \times 100$ .

**k. A.**

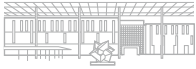

Zum Schutz der Mieter erfolgt dann keine Angabe, wenn in der betreffenden Liegenschaft zum Berichtsstichtag weniger als fünf Mieter vorhanden sind oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 Prozent oder mehr von einem Mieter stammen.


**Stellplätze**

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





# Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2015

## Deutschland (EUR)

		
Nr.	18	19
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/der Immobilie	in Tausend 73/–	946/–

	
Nr.	35
Objektname	Cap Sud
PLZ/Ort	92120 Montrouge
Straße	162 Av. de la République/ 104 Av. Marx Dormoy
Firma und Sitz der Gesellschaft	Commerz Real Cap Sud S.A.S 21 Rue Balzac 75008 Paris
Gesellschaftskapital	2.040.000
Beteiligungsquote	in % 100,00
Gesellschafterdarlehen	27.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	06/2008
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend –/–

## Frankreich (EUR)






				
20	–	31	32	33
Theresien Center	–	Les Arcs de Seine	Rives de Bercy	Europalaza
94315 Straubing	–	92000 Boulogne-Billancourt	94220 Charenton-le-Pont (Paris)	92400 Courbevoie
Oberer-Thor-Platz 3	–	32–34 Quai du Pont du Jour	3/5 Quai de Bercy 1 Avenue de la Liberté	20 Avenue André Prothin
Theresien-Center GmbH & Co. KG Helfmann-Park 5 65760 Eschborn	T-Rex Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden		CeGeREAL S.A.* 42 rue de Bassano 75008 Paris	
4.000.200	3.150.000		160.470.000	
94,90	98,00		59,78	
–	–		–	
06/2009	06/2015	08/2000	11/2001	06/1999
516/–	267/–		–/–	

\*Doppelstöckige Struktur

## Großbritannien (GBP)

## Belgien (EUR)

## Luxemburg (EUR)

				
53	70	71	72	73
Victoria Square	City Atrium	Président A	Président B	Président C
BT1 4 QG Belfast	1210 Brüssel	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg
Victoria Square 1	50/56 rue du Progrés	37a Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette
CGI Victoria Square Limited 3 More London Riverside SE 1 2AQ, London	Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, Bfk 204 1000 Brüssel	Président A S.A. 46 A, Avenue J.F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président B S.A. 46 A, Avenue J.F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président C S.A. 46 A, Avenue J.F. Kennedy 1855 Luxemburg
86.753.146	4.957.871	31.000	2.630.970	31.000
99,90	100,00	100,00	100,00	100,00
–	–	–	–	–
06/2004	12/2002	05/2007	05/2007	05/2007
–/–	–/–	–/–	–/–	–/–

# Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2015

## Italien (EUR)






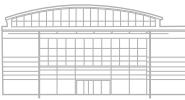


Nr.	74	75
Objektname	Fastweb	Torre Alfa
PLZ/Ort	20126 Mailand	20097 Mailand (San Donato)
Straße	Viale Fulvio Testi 280	Via dell'Unione Europea 6
Firma und Sitz der Gesellschaft	Lacerta Immobiliare S.r.l. Via Cordusio 2 20123 Mailand	Alfa S.r.l. Via Cordusio 2 20123 Mailand
Gesellschaftskapital	10.000	10.000
Beteiligungsquote	in % 100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	26.200.000	35.500.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	07/2007	11/2007
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend -/-	-/-



## Finnland (EUR)





Nr.	91	92
Objektname	Swing Life Science Center	Lintulahti
PLZ/Ort	2150 Espoo	500 Helsinki
Straße	Keilaranta 10–16	Lintulahdenkatu 10
Firma und Sitz der Gesellschaft	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
Gesellschaftskapital	2.500	2.523
Beteiligungsquote	in % 100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	68.700.000	18.350.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	06/2009	08/2010
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend 583/1.030	556/-


Österreich (EUR)		Portugal (EUR)	
			
84	85	87	88
Town Town	Town Town	Montijo Retail Park	Forum Algarve
1030 Wien	1030 Wien	2870 - 100 Montijo (Afonsoeiro)	8000-126 Faro
Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Erdbergstraße 135, Thomas-Klestil-Platz 2	Estrada do Pau Queimado	Estrada National 125 km 103
CR Erdberg Drei GmbH & Co. KG Mariahilfer Straße 1A/25 1060 Wien	CR Erdberg Zwei GmbH & Co. KG Mariahilfer Straße 1A/25 1060 Wien	CR – Montijo Retail Park S.A. Avenida da Liberdade 224 1250-148 Lissabon	Forum Algarve, Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. II & Comandita Avenida da Liberdade 224 1250-148 Lissabon
70.000	70.000	100.000	45.000.000
99,90	99,90	100,00	100,00
-	-	8.685.000	-
01/2009	01/2009	05/2009	05/2000
-/-	-/-	319/-	-/-
Tschechien (CZK)		Tschechien (EUR)	Tschechien (CZK)
			
	93		94
	Charles Square Center		Metropole Zlicin
	12000 Prag		15521 Prag
	Karlovo náměstí 10		Řevnická 1
	Charles Square Center s.r.o. Karlovo náměstí 10 Prag 2, PSC 120 00		CGI Metropole s.r.o. Řevnická 1/c.p. 121 Prag 5, PSC 155 21
	220.000		100.000
	100,00		100,00
	-	47.000.000	-
	08/2007		05/2004
	-/-		5/770

# Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2015

Singapur (SGD)			
			
Nr.		100	101
Objektname		Robinson Road	Shenton Way
PLZ/Ort		68895 Singapur	79120 Singapur
Straße		71 Robinson Road	78 Shenton Way
Firma und Sitz der Gesellschaft		CR-71 Robinson Road Singapore Private Limited 80 Robinson Road #02-00 068898 Singapur	CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited 80 Raffles Place # 32-01 Uob Plaza 048624 Singapur
Gesellschaftskapital		459.000.000	314.052.189
Beteiligungsquote	in %	100,00	50,00
Gesellschafterdarlehen		313.250.000	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum		09/2008	01/2008
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend	3.954/9.869	-/-

USA (USD)			
			
Nr.		103	104
Objektname		800 Lincoln Road	Atlas Plaza
PLZ/Ort		33139 Miami Beach, Florida	33137 Miami, Florida
Straße		800+810 Lincoln Road	130 NE 40th Street
Firma und Sitz der Gesellschaft		South Beach Tristar 800 LLC c/o United Corporate Services, Inc. 874 Walker Road, Suite C, Dover Delaware 19904	CR Palm Beach LLC* 2711 Centerville Road, Suite 400 City of Wilmington, County of New Castle 19808 Delaware
Gesellschaftskapital		8.830.000	5.841.000
Beteiligungsquote	in %	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen		-	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum		10/2014	07/2015
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend	1.604/-	644 /-

\* Doppelstöckige Struktur

		Japan (EUR)		Japan (JPY)	
					
		-		102	
		-		Commercial Mall Hakata	
		-		Fukuoka	
		-		2-26 Tokoji-cho	
			CR-Kamiyacho GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Commercial Mall Hakata GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	
		10.000		19.000.000	
		100,00		100,00	
		-		-	5.941.880.000
		09/2008		11/2007	
		-		-/-	

		Australien (AUD)		Niederlande (EUR)	
		104	-	-	-
		Atlas Plaza	-	-	-
		33137 Miami, Florida	-	-	-
		130 NE 40th Street	-	-	-
		CR US-Invest LLC* c/o Corporation Service Company, 2711 Centerville Road, Suite 400, City of Wilmington, County of New Castle, 19808 Delaware	Commerz Real Australian Management Company Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney, NSW 2000	Commerz Real Australian Real Estate Trust Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney, NSW 2000	CRI Twin Towers LP C.V. Strawinskylaan 2511 NL-1077 ZZ Amsterdam
		80.000	100.000	15.000.001	-
		100,00	100,00	99,99	100,00
		-	-	-	-
		07/2015	06/2014	09/2015	09/2015
		-/-	-/-	-/-	-/-

\*Doppelstöckige Struktur





# 112

## ZAHLEN UND FAKTEN

---

114	Liquiditätsmanagement
117	Währungsmanagement
124	Finanzierungsmanagement
128	Risikobericht
135	Anlegerstruktur
136	Vermögensübersicht
142	Vermögensaufstellung
170	Anhang
172	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung
176	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

---

# Liquiditätsmanagement

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

## Strategie

---

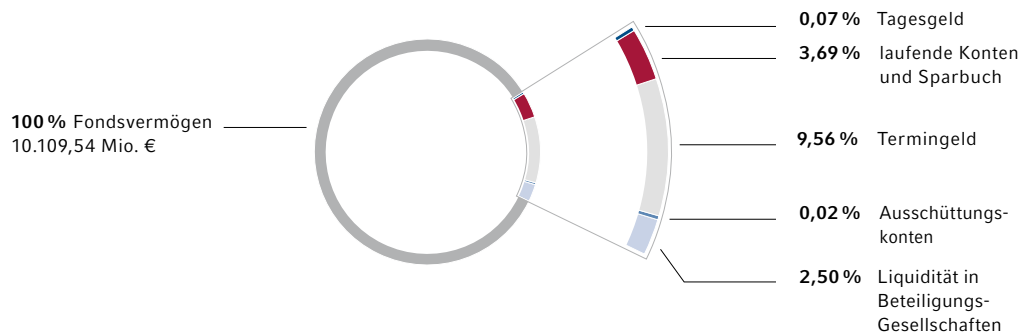
Ziel der Liquiditätssteuerung ist ein liquides, risikoarmes Liquiditätsportfolio. Mögliche Kursverluste sollen weitestgehend vermieden werden. Um dies zu erreichen, wird derzeit die gesamte Liquidität ausschließlich in Tages- und Termingelder mit Laufzeiten von bis zu zwölf Monaten angelegt. Die Performance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

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

Zum Stichtag betrug die Bruttoliquiditätsquote des *hausInvest* 15,84 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

Die Liquiditätsanlagen umfassen ausschließlich Bankguthaben, welche in Tages- und Termingeldern mit Laufzeiten von bis zu einem Jahr investiert sind.

**ÜBERSICHT LIQUIDITÄTSANLAGEN**

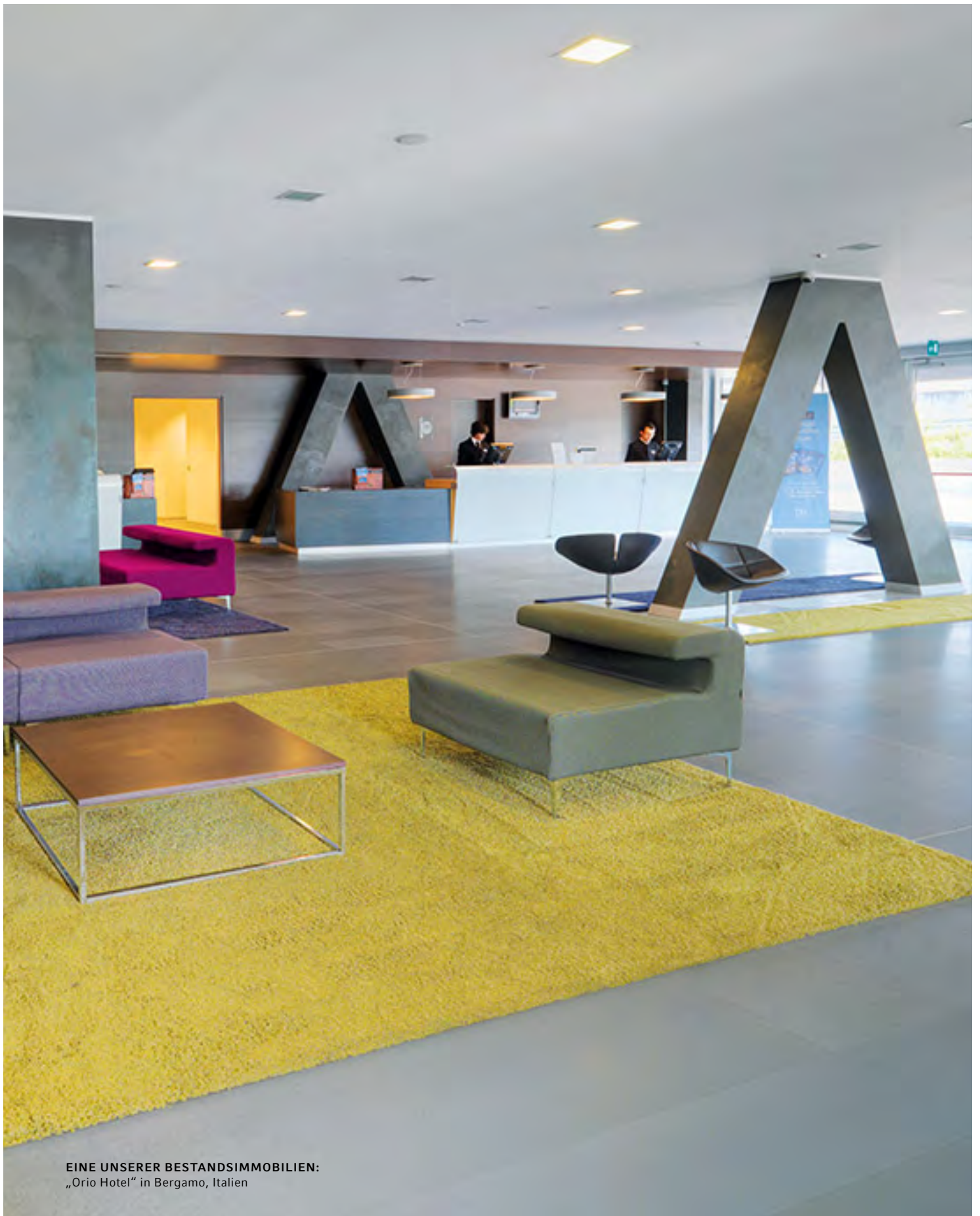


Stand: 30. September 2015

**ZUSAMMENSETZUNG DER FONDSLIQUIDITÄT**

Art	Mio. €	in % FV
Tagesgeld	6,86	0,07 %
Termingeld	966,84	9,56 %
Laufende Konten und Sparbuch	373,13	3,69 %
Ausschüttungskonten	1,46	0,02 %
Liquiditätsanlagen laut Vermögensaufstellung	1.348,29	13,34 %
Liquidität in Beteiligungs-Gesellschaften	253,16	2,50 %
<b>Bruttoliquidität</b>	<b>1.601,45</b>	<b>15,84 %</b>
<b>Fondsvermögen</b>	<b>10.109,54</b>	

Stand: 30. September 2015



**EINE UNSERER BESTANDSIMMOBILIEN:**  
„Orio Hotel“ in Bergamo, Italien

# Währungsmanagement

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

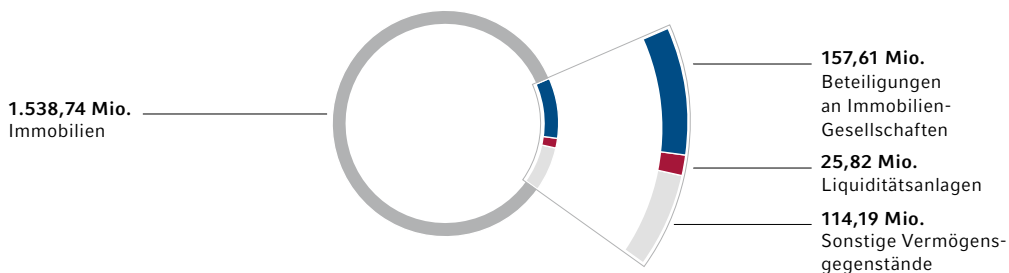
## Strategie

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

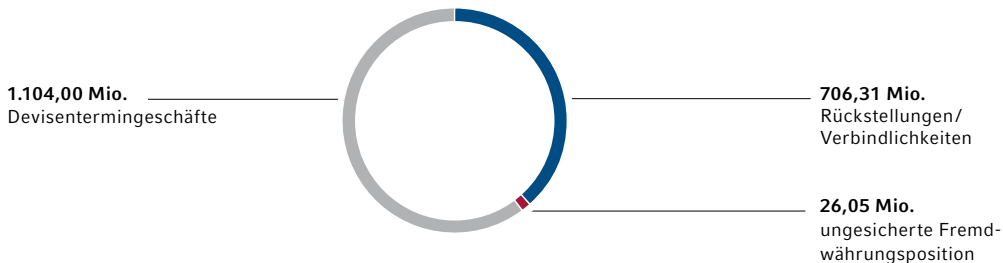
### FREMDWÄHRUNGSPPOSITION ZUM STICHTAG – GROSSBRITANNIEN

in GBP

#### VERMÖGEN

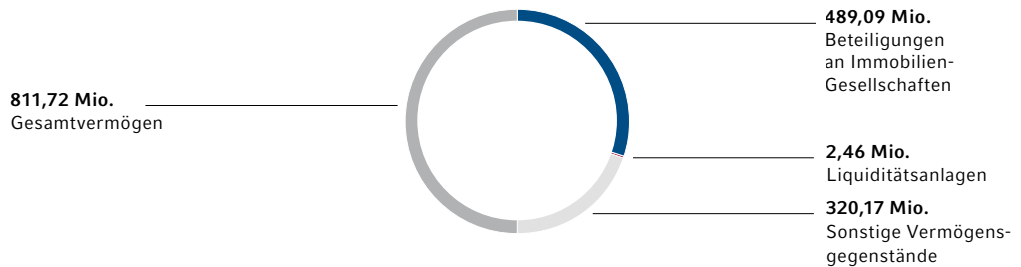


#### WÄHRUNGSSICHERUNG



**FREMDWÄHRUNGSPPOSITION ZUM STICHTAG – SINGAPUR**

in SGD

**VERMÖGEN**


Stand: 30. September 2015

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.

**Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag**

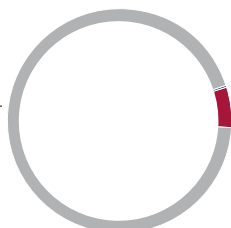
	Australien Mio. AUD	Großbritannien Mio. GBP	Japan Mio. JPY
Immobilien	0,00	1.538,74	0,00
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	15,05	157,61	573,22
Liquiditätsanlagen	0,01	25,82	86,93
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	114,19	5.964,86
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>15,06</b>	<b>1.836,36</b>	<b>6.625,01</b>
Verbindlichkeiten	0,00	-645,53	-0,58
Rückstellungen	0,00	-60,78	0,00
<b>Nettovermögen</b>	<b>15,06</b>	<b>1.130,05</b>	<b>6.624,43</b>
Devisentermingeschäfte	0,00	1.104,00	6.560,00
ungesicherte Position	15,06	26,05	64,43
	9,33 Mio. €	35,13 Mio. €	0,48 Mio. €
in % des Fondsvermögens	0,09 %	0,35 %	0,01 %
<b>Fondsvermögen in Mio. €</b>	<b>10.109,54</b>		

**99,14%**

 gesicherte  
Fremdwährungspositionen  
per 30. September 2015

Es bestehen zudem ungesicherte Fremdwährungspositionen in Tschechische Kronen in Höhe von 46,91 Millionen Tschechischen Kronen (1,72 Millionen Euro) beziehungsweise 0,02 Prozent des Fondsvermögens.

in SGD

**WÄHRUNGSSICHERUNG**765,30 Mio.  
Devisentermingeschäfte0,24 Mio.  
Rückstellungen/  
Verbindlichkeiten46,18 Mio.  
ungesicherte Fremd-  
währungsposition

Stand: 30. September 2015

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

	Kanada Mio. CAD	Polen Mio. PLN	Schweden Mio. SEK	Singapur Mio. SGD	Türkei Mio. TRY	USA Mio. USD
	0,00	0,00	1.345,55	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	489,09	0,00	14,83
	0,16	3,34	123,42	2,46	3,65	0,15
	0,00	10,55	107,41	320,17	3,23	2,63
	<b>0,16</b>	<b>13,89</b>	<b>1.576,38</b>	<b>811,72</b>	<b>6,88</b>	<b>17,61</b>
	0,00	-1,17	-22,52	0,00	0,00	-0,10
	-0,01	-1,37	-110,14	-0,24	-2,32	0,00
	<b>0,15</b>	<b>11,35</b>	<b>1.443,72</b>	<b>811,48</b>	<b>4,56</b>	<b>17,51</b>
	0,00	0,00	1.431,00	765,30	0,00	10,55
	0,15	11,35	12,72	46,18	4,56	6,96
	0,10 Mio. €	2,67 Mio. €	1,34 Mio. €	28,71 Mio. €	1,33 Mio. €	6,18 Mio. €
	0,00 %	0,03 %	0,01 %	0,28 %	0,01 %	0,06 %

Das gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 3.226,63 Millionen Euro. Durch Darlehen, Devisentermingeschäfte sowie Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten sind 99,14 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 0,86 Prozent des Fondsvermögens.

## Währungssicherungsgeschäfte

### BESTEHENDE WÄHRUNGSSICHERUNGSGESCHÄFTE ZUM 30. SEPTEMBER 2015

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	(Kauf gegen €)	Kurswert Endfälligkeit	Kurswert Stichtag	Nicht realisierter Gewinn/Verlust am Stichtag
USD	10.550.000,00	9.553.307,97	9.359.463,36	193.844,61
				<b>193.844,61</b>
GBP	1.054.000.000,00	1.460.615.171,09	1.419.617.980,89	40.997.190,20
GBP	50.000.000,00	62.486.721,57	67.399.978,43	-4.913.256,86
				<b>36.083.933,34</b>
JPY	2.260.000.000,00	16.834.100,23	16.768.455,58	65.644,65
JPY	4.300.000.000,00	31.099.328,22	31.898.063,06	-798.734,84
				<b>-733.090,19</b>
SEK	1.121.000.000,00	120.288.406,44	118.234.482,50	2.053.923,94
SEK	310.000.000,00	32.546.615,15	32.703.250,70	-156.635,55
				<b>1.897.288,39</b>
SGD	765.300.000,00	501.508.688,87	473.200.928,98	28.307.759,89
				<b>28.307.759,89</b>

### WÄHREND DES BERICHTSZEITRAUMES AUSGELAUFENE WÄHRUNGSSICHERUNGSGESCHÄFTE MIT REALISIERTEM GEWINN

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
GBP	252.500.000,00	354.363.488,16	8.768.102,96	409.711,72	8.358.391,24
JPY	4.920.000.000,00	37.381.029,53	1.563.160,70	0,00	1.563.160,70
SEK	5.994.000.000,00	645.625.450,93	8.539.303,35	2.834.031,45	5.705.271,90
SGD	135.600.000,00	87.174.966,95	3.254.422,22	-1.272.152,81	4.526.575,03
		<b>22.124.989,23</b>	<b>1.971.590,36</b>	<b>20.153.398,87</b>	

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	208.878,83
JPY	1.500.000.000,00	11.075.112,89	50.710,68	0,00	50.710,68
		<b>232.193,87</b>	<b>-27.395,64</b>	<b>259.589,51</b>	



**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	
USD	4.200.000,00	3.711.844,96	-134.344,11	-157.526,88	23.182,77
GBP	1.311.000.000,00	1.735.724.097,66	-93.344.664,58	-56.508.326,18	-36.836.338,40
JPY	9.470.000.000,00	69.216.570,86	-1.308.270,91	-2.486.215,78	1.177.944,87
SEK	2.589.000.000,00	274.160.258,62	-2.533.919,95	-93.148,43	-2.440.771,52
SGD	877.700.000,00	535.027.285,72	-43.388.746,34	-41.975.876,33	-1.412.870,01
			<b>-140.709.945,89</b>	<b>-101.221.093,60</b>	<b>-39.488.852,29</b>

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	290.000.000,00	31.115.800,37	-76.652,51	0,00	-76.652,51
			<b>-82.870,67</b>	<b>0,00</b>	<b>-82.870,67</b>

**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	
USD	200.000,00	178.688,05	0,00	-4.463,81	-4.463,81
GBP	242.500.000,00	340.304.880,64	8.531.577,60	0,00	8.531.577,60
GBP	304.500.000,00	419.446.338,04	0,00	-8.984.078,46	-8.984.078,46
JPY	4.920.000.000,00	37.381.029,53	1.563.160,70	0,00	1.563.160,70
JPY	2.380.000.000,00	17.056.074,69	0,00	-132.804,82	-132.804,82
SEK	4.505.000.000,00	482.905.635,30	5.004.294,13	0,00	5.004.294,13
SEK	2.289.000.000,00	242.037.586,72	0,00	-2.280.804,09	-2.280.804,09
SGD	75.600.000,00	48.378.736,39	1.674.879,62	0,00	1.674.879,62
SGD	211.200.000,00	130.889.837,21	0,00	-2.611.500,50	-2.611.500,50
			<b>16.773.912,05</b>	<b>-14.013.651,68</b>	<b>2.760.260,37</b>



EINE UNSERER BESTANDSIMMOBILIEN:  
„Espai Girones“ in Salt, Spanien

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)		Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Realisierte Verluste	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
JPY	1.500.000.000,00	11.075.112,89	50.710,68	0,00	50.710,68
JPY	1.100.000.000,00	7.898.695,64	0,00	-6.218,16	-6.218,16
SEK	290.000.000,00	31.115.800,37	0,00	-76.652,51	-76.652,51
			<b>50.710,68</b>	<b>-82.870,67</b>	<b>-32.159,99</b>

**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 €)
USD	200.000,00	1	0,00	0
GBP	58.000.000,00	3	0,00	0
JPY	810.000.000,00	2	1.100.000.000,00	1
SEK	40.000.000,00	3	0,00	0
SGD	119.000.000,00	2	0,00	0

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 4,59 Prozent der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen.

# Finanzierungsmanagement

## 17,76%

Fremdfinanzierungsquote  
per 30. September 2015

Mit der immer stärkeren Beeinflussung der Immobilienmärkte durch die Kapitalmärkte und der damit einhergehenden Verschiebung der Werttreiber – welche die Nachhaltigkeit einer Immobilieninvestition beeinflussen können – hat das Finanzierungsmanagement eine große Bedeutung im Fondsmanagement eines Offenen Immobilienfonds erlangt. 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 steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten und zur Absicherung der Fremdwährungspositionen die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung von Immobilieninvestments auf maximal 30 Prozent des Immobilienvermögens beschränkt. Bei einem Gesamtkreditvolumen von 1.896,97 Millionen Euro, verteilt auf 26 Kredite, weist *hausInvest* zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 17,76 Prozent – bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilen – auf. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Bankkredite beträgt 873,63 Millionen Euro, hiervon haftet das Sondervermögen für Kredite in Höhe von 524,90 Millionen Euro gemäß § 240 Abs. 2 KAGB.

Vorteile der Fremdfinanzierung sind die steuerliche Optimierung durch die steuerliche Anrechenbarkeit der Kreditzinsen im Ausland und die Ausnutzung des Leverage-Effekts. Grundsätzlich wird der Kredit in der Landeswährung des zu finanzierenden Objekts aufgenommen. 38,4 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 61,6 Prozent in Fremdwährung.

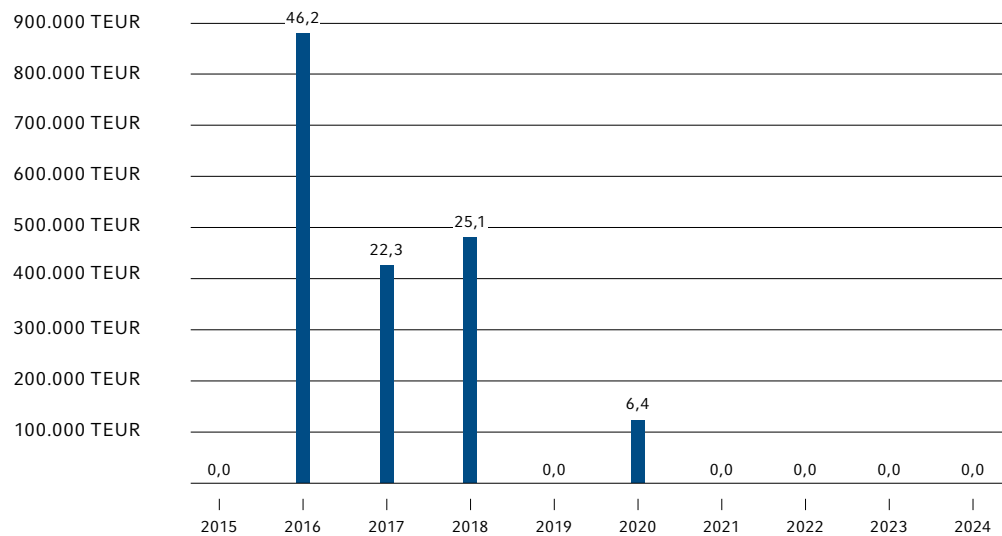
Die Absicherung gegenüber dem Kreditgeber erfolgt überwiegend durch Grundpfandrechte sowie durch Sicherungsabtretung der Aufwendungsersatzansprüche. Erklärtes Ziel des Fondsmanagements ist ein ausgewogenes Verhältnis von variabler und fester Zinsbindung im Rahmen eines proaktiven Finanzierungsmanagements.

**ÜBERSICHT KREDITE  
KREDITVOLUMEN NACH LÄNDERN**

	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrs- wert aller Fonds- immobilien in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
Großbritannien	928.985	37,6	3,7
Frankreich	318.091	14,2	3,4
USA	131.897	82,3	1,4
Singapur	106.636	17,9	2,5
Italien	78.020	10,1	1,3
Türkei	65.000	34,8	1,3
Tschechien	64.000	27,3	1,1
Polen	55.418	39,7	3,0
Belgien	50.000	27,1	1,4
Finnland	50.000	34,4	1,7
Niederlande	48.918	6,7	3,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.896.965</b>	<b>17,76</b>	<b>3,0</b>

**ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE  
KREDITVOLUMEN**

in % des Kreditvolumens





EINE UNSERER BESTANDSIMMOBILIEN:  
„Great Portland Street“ in London, Großbritannien

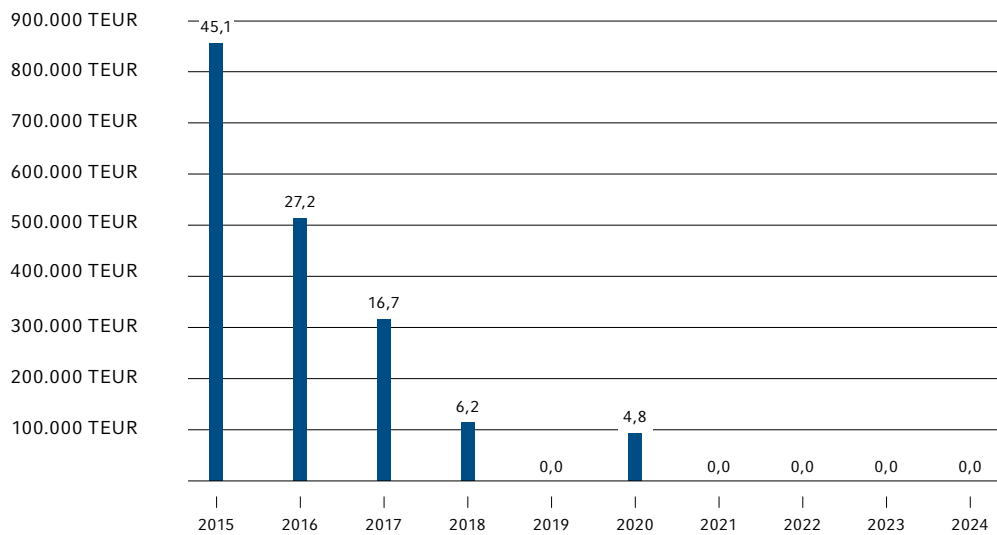
**LAUFZEIT DER ZINSFESTSCHREIBUNG NACH LÄNDERN**

in % des Kreditvolumens  
(Basis Geschäftsjahr des Fonds)

	Unter 1 Jahr	1–2 Jahre	2–5 Jahre	5–10 Jahre	Über 10 Jahre
Großbritannien	38,8	4,0	6,2	–	–
Frankreich	–	16,8	–	–	–
USA	7,0	–	–	–	–
Singapur	5,6	–	–	–	–
Italien	4,1	–	–	–	–
Türkei	3,4	–	–	–	–
Tschechien	3,4	–	–	–	–
Polen	1,2	–	1,7	–	–
Belgien	2,6	–	–	–	–
Finnland	2,1	–	–	0,5	–
Niederlande	–	–	2,6	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>68,2</b>	<b>20,8</b>	<b>10,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>

**ENDE DER ZINSFESTSCHREIBUNG  
KREDITVOLUMEN**

in % des Kreditvolumens



# Risikobericht

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

## 1. Risikostrategie

---

Seit 1. Januar 2011 wird für jeden verwalteten 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 Abschlüsse bzgl. der Anteile 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 Anteilpreise 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 Group Finance & Treasury laufend qualitativ durch Marktbeobachtung gemessen und entsprechend gesteuert. Gängige Instrumente sind Festzinsvereinbarungen und die Diversifikation hinsichtlich der Zinsbindungsfristen.

Die Anlage der Liquiditätsreserve erfolgt durch das Produktmanagement, 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, sofern größere Währungsinkongruenzen zwischen der Asset- und Finanzierungsseite bestehen, welche nicht oder nur unzureichend durch Derivatepositionen gesichert werden. Das Währungskursänderungsrisiko wird quantitativ durch den Value-at-Risk-Ansatz gemessen.

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

Bezüglich der verbleibenden offenen Fremdwährungsposition ist je Fremdwährung in Abhängigkeit von der Volatilität der Währung eine interne Meldegrenze definiert, deren Einhaltung im Limit- und Frühwarnsystem überwacht wird. Des Weiteren ist der maximale Value-at-Risk aus offenen Fremdwährungspositionen limitiert und wird ebenfalls im Limit- und Frühwarnsystem überwacht. Die Währungskurssicherungskosten für das Immobilienvermögen sind im Stress-test 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 Stresstests überwacht. Durch ein aktives Portfoliomanagement soll auf sich ändernde Marktgegebenheiten und Trends reagiert werden. Darüber hinaus wird durch eine sorgfältige Auswahl der Objekte und eine ausführliche Due-Diligence-Prüfung beim Ankauf sowie durch die professionelle Bewirtschaftung versucht, das Risiko auf Einzelobjektebene zu begrenzen.

## Operationelles Risiko

Die Commerz Real und die Kapitalverwaltungsgesellschaften sind bezüglich des OpRisk-Managements in den Commerzbank-Konzern eingebunden. Hier erfolgt eine zentrale Sammlung von 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 Indikatoren (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 Personalfluktuaton 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 Ertragsrisiken (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 KVGes) 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.

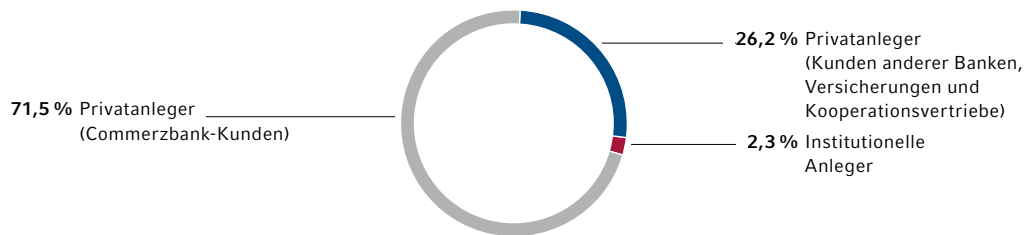
Das Refinanzierungsrisiko wird durch die Abteilung Group Finance & Treasury qualitativ im Rahmen der laufenden Marktbeobachtung gemessen und gesteuert, die hier in Abstimmung mit dem Produktmanagement agiert.

# 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. 97,7 Prozent der in den Fonds eingebrachten Gelder werden von Privatpersonen gehalten. Der überwiegende Teil von diesen hat jeweils Anlagebeträge von maximal 100.000 Euro in den Fonds investiert. Damit ist das Fondsvermögen auch hinsichtlich seiner Anlegerstruktur breit gestreut. Das erleichtert die Planbarkeit, um eine adäquate Liquiditätsquote vorzuhalten und damit Anteilscheinrückgaben von Anlegern jederzeit bedienen zu können.

97,7 %  
Privatanleger

## ANLEGERSTRUKTUR DES HAUSINVEST<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Bezieht sich auf 100 % des Fondsvermögens per 30. September 2015

# Vermögensübersicht

zum 30. September 2015

Nach Märkten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens
I. Immobilien	7.488.019.871,72	74,07 %
1. Bebaute Grundstücke	7.294.895.383,96	72,16 %
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	185.169.487,76	1,83 %
3. Unbebaute Grundstücke	7.955.000,00	0,08 %
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.954.428.533,55	19,33 %
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.445.769.714,27	14,30 %
2. Minderheitsbeteiligungen	508.658.819,28	5,03 %
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	1.348.287.904,63	13,34 %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	1.065.232.034,08	10,54 %
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>	<b>11.855.968.343,98</b>	<b>117,27 %</b>
V. Verbindlichkeiten	1.336.192.728,04	13,22 %
VI. Rückstellungen	410.230.621,53	4,06 %
<b>Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>1.746.423.349,57</b>	<b>17,27 %</b>
<b>Fondsvermögen</b>	<b>10.109.544.994,41</b>	<b>100,00 %</b>

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		
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		
V. Verbindlichkeiten		
VI. Rückstellungen		
<b>Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
<b>Fondsvermögen</b>		

Stand: 30. September 2015



in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	1.593.150.001,00	0,00	0,00	0,00	1.619.275.000,00
	1.564.295.001,00	0,00	0,00	0,00	1.619.275.000,00
	20.900.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.955.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	415.817.667,98	9.322.699,70	165.640.107,59	21.072.825,56	334.569.352,47
	289.473.435,05	9.322.699,70	165.640.107,59	21.072.825,56	42.680.408,69
	126.344.232,93	0,00	0,00	0,00	291.888.943,78
	1.249.667.429,14	6.320,27	0,00	0,00	19.997.863,80
	226.370.244,97	0,00	0,00	88.189.072,82	47.357.796,54
	<b>3.485.005.343,09</b>	<b>9.329.019,97</b>	<b>165.640.107,59</b>	<b>109.261.898,38</b>	<b>2.021.200.012,81</b>
	58.320.775,94	0,00	0,00	0,00	112.344.495,34
	16.014.999,74	0,00	10.015.652,49	110.696,30	81.601.893,87
	<b>74.335.775,68</b>	<b>0,00</b>	<b>10.015.652,49</b>	<b>110.696,30</b>	<b>193.946.389,21</b>
	<b>3.410.669.567,41</b>	<b>9.329.019,97</b>	<b>155.624.455,10</b>	<b>109.151.202,08</b>	<b>1.827.253.623,60</b>

in €

	Großbritannien	Italien	Japan	Kanada	Luxemburg
	2.074.885.382,96	674.826.240,02	0,00	0,00	0,00
	2.074.885.382,96	652.430.000,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	22.396.240,02	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	212.522.398,46	36.125.404,40	4.252.424,74	0,00	142.364.396,13
	212.522.398,46	36.125.404,40	4.252.424,74	0,00	142.364.396,13
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	34.822.609,46	8.647.829,91	644.911,05	104.108,22	0,00
	153.980.991,91	79.308.692,73	44.250.512,68	0,00	105.083.729,73
	<b>2.476.211.382,79</b>	<b>798.908.167,06</b>	<b>49.147.848,47</b>	<b>104.108,22</b>	<b>247.448.125,86</b>
	870.456.402,30	81.370.851,41	4.305,32	0,00	0,00
	81.951.277,74	40.783.877,93	0,00	6.412,48	5.522.440,89
	<b>952.407.680,04</b>	<b>122.154.729,34</b>	<b>4.305,32</b>	<b>6.412,48</b>	<b>5.522.440,89</b>
	<b>1.523.803.702,75</b>	<b>676.753.437,72</b>	<b>49.143.543,15</b>	<b>97.695,74</b>	<b>241.925.684,97</b>

Umlaufende Anteile (Stück)  
246.473.222,639Anteilwert (€)  
41,02Devisenkurse per  
29. September 2015 in €

Amerikanische Dollar (USD)  
1 € = 1,12591 USD  
Britisches Pfund (GBP)  
1 € = 0,74160 GBP  
Kanadische Dollar (CAD)  
1 € = 1,51069 CAD  
Australischer Dollar (AUD)  
1 € = 1,61475 AUD  
Japanische Yen (JPY)  
1 € = 134,79753 JPY  
Polnische Złoty (PLN)  
1 € = 4,24569 PLN  
Schwedische Kronen (SEK)  
1 € = 9,48417 SEK  
Singapur Dollar (SGD)  
1 € = 1,60827 SGD  
Südkoreanische Won (KRW)  
1 € = 1.348,97569 KRW  
Tschechische Kronen (CZK)  
1 € = 27,23099 CZK  
Türkische Lira (TRY)  
1 € = 3,43896 TRY

# Vermögensübersicht

zum 30. September 2015

## 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: 30. September 2015

in €

	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal	Schweden
	730.385.000,00	108.350.000,00	139.550.000,00	73.900.000,00	141.873.247,74
	730.385.000,00	108.350.000,00	139.550.000,00	73.900.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	141.873.247,74
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	28.562.659,77	0,00	125.230.590,42	0,00
	0,00	28.562.659,77	0,00	125.230.590,42	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	10.870.886,92	665.753,57	1.216.476,60	987.437,24	13.012.791,54
	16.245.421,51	1.676.329,59	12.138.953,07	10.207.717,58	11.325.541,26
	<b>757.501.308,43</b>	<b>139.254.742,93</b>	<b>152.905.429,67</b>	<b>210.325.745,24</b>	<b>166.211.580,54</b>
	65.413.387,04	1.464.628,57	57.207.500,10	1.241.358,35	2.374.464,04
	90.910.224,94	90.601,42	6.546.825,84	3.066.832,92	11.612.891,52
	<b>156.323.611,98</b>	<b>1.555.229,99</b>	<b>63.754.325,94</b>	<b>4.308.191,27</b>	<b>13.987.355,56</b>
	<b>601.177.696,45</b>	<b>137.699.512,94</b>	<b>89.151.103,73</b>	<b>206.017.553,97</b>	<b>152.224.224,98</b>

in €

	Singapur	Spanien	Tschechische Republik	Türkei	USA
	0,00	145.000.000,00	0,00	186.825.000,00	0,00
	0,00	145.000.000,00	0,00	186.825.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	310.948.332,29	0,00	134.826.834,45	0,00	13.172.839,59
	220.522.689,72	0,00	134.826.834,45	0,00	13.172.839,59
	90.425.642,57	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.532.052,85	225.899,38	0,00	5.756.636,16	128.898,52
	199.074.326,82	16.957.058,81	47.000.184,77	3.723.912,91	2.341.546,38
	<b>511.554.711,96</b>	<b>162.182.958,19</b>	<b>181.827.019,22</b>	<b>196.305.549,07</b>	<b>15.643.284,49</b>
	0,00	16.463.682,31	0,00	69.441.202,74	89.674,58
	147.281,46	13.747.182,39	18.439.097,10	29.662.432,50	0,00
	<b>147.281,46</b>	<b>30.210.864,70</b>	<b>18.439.097,10</b>	<b>99.103.635,24</b>	<b>89.674,58</b>
	<b>511.407.430,50</b>	<b>131.972.093,49</b>	<b>163.387.922,12</b>	<b>97.201.913,83</b>	<b>15.553.609,91</b>

# Vermögensübersicht

zum 30. September 2015

Nach Währung	Insgesamt	in % des Fondsvermögens
I. Immobilien	7.488.019.871,72	74,07 %
1. Bebaute Grundstücke	7.294.895.383,96	72,16 %
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	185.169.487,76	1,83 %
3. Unbebaute Grundstücke	7.955.000,00	0,08 %
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.954.428.533,55	19,33 %
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.445.769.714,27	14,30 %
2. Minderheitsbeteiligungen	508.658.819,28	5,03 %
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	1.348.287.904,63	13,34 %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	1.065.232.034,08	10,54 %
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>	<b>11.855.968.343,98</b>	<b>117,27 %</b>
V. Verbindlichkeiten	1.336.192.728,04	13,22 %
VI. Rückstellungen	410.230.621,53	4,06 %
<b>Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>1.746.423.349,57</b>	<b>17,27 %</b>
<b>Fondsvermögen</b>	<b>10.109.544.994,41</b>	<b>100,00 %</b>

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	4.252.424,74	0,00
1. Mehrheitsbeteiligungen	4.252.424,74	0,00
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	644.911,05	104.108,22
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	44.250.512,68	0,00
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>	<b>49.147.848,47</b>	<b>104.108,22</b>
V. Verbindlichkeiten	4.305,32	0,00
VI. Rückstellungen	0,00	6.412,48
<b>Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>4.305,32</b>	<b>6.412,48</b>
<b>Fondsvermögen</b>	<b>49.143.543,15</b>	<b>97.695,74</b>

Stand: 30. September 2015

in €

davon in €	davon in Fremdwährung	Australien	Großbritannien
5.271.261.241,02	2.216.758.630,70	0,00	2.074.885.382,96
5.220.010.001,00	2.074.885.382,96	0,00	2.074.885.382,96
43.296.240,02	141.873.247,74	0,00	0,00
7.955.000,00	0,00	0,00	0,00
1.411.049.486,34	543.379.047,21	9.322.699,70	212.522.398,46
992.816.309,63	452.953.404,64	9.322.699,70	212.522.398,46
418.233.176,71	90.425.642,57	0,00	0,00
1.296.187.718,41	52.100.186,22	6.320,27	34.822.609,46
650.836.326,00	414.395.708,08	0,00	153.980.991,91
<b>8.629.334.771,77</b>	<b>3.226.633.572,21</b>	<b>9.329.019,97</b>	<b>2.476.211.382,79</b>
462.992.883,10	873.199.844,94	0,00	870.456.402,30
315.515.761,70	94.714.859,83	0,00	81.951.277,74
<b>778.508.644,80</b>	<b>967.914.704,77</b>	<b>0,00</b>	<b>952.407.680,04</b>
<b>7.850.826.126,97</b>	<b>2.258.718.867,44</b>	<b>9.329.019,97</b>	<b>1.523.803.702,75</b>

in €

Polen	Schweden	Singapur	Türkei	USA
0,00	141.873.247,74	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	141.873.247,74	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	304.108.684,72	0,00	13.172.839,59
0,00	0,00	213.683.042,15	0,00	13.172.839,59
0,00	0,00	90.425.642,57	0,00	0,00
787.745,07	13.012.791,54	1.532.052,85	1.060.749,24	128.898,52
2.483.808,40	11.325.541,26	199.074.326,82	938.980,63	2.341.546,38
<b>3.271.553,47</b>	<b>166.211.580,54</b>	<b>504.715.064,39</b>	<b>1.999.729,87</b>	<b>15.643.284,49</b>
274.998,70	2.374.464,04	0,00	0,00	89.674,58
322.929,97	11.612.891,52	147.281,46	674.066,66	0,00
<b>597.928,67</b>	<b>13.987.355,56</b>	<b>147.281,46</b>	<b>674.066,66</b>	<b>89.674,58</b>
<b>2.673.624,80</b>	<b>152.224.224,98</b>	<b>504.567.782,93</b>	<b>1.325.663,21</b>	<b>15.553.609,91</b>

# Vermögensaufstellung

zum 30. September 2015

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
<b>I. IMMOBILIEN</b>			
1. Geschäftsgrundstücke	7.294.895.383,96	72,16 %	2.074.885.382,96
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	185.169.487,76	1,83 %	141.873.247,74
3. Unbebaute Grundstücke	7.955.000,00	0,08 %	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>7.488.019.871,72</b>	<b>74,07 %</b>	<b>2.216.758.630,70</b>

	Großbritannien	Italien	Japan
<b>I. IMMOBILIEN</b>			
1. Geschäftsgrundstücke	2.074.885.382,96	652.430.000,00	0,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	22.396.240,02	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>2.074.885.382,96</b>	<b>674.826.240,02</b>	<b>0,00</b>

	Portugal	Schweden	Singapur
<b>I. IMMOBILIEN</b>			
1. Geschäftsgrundstücke	73.900.000,00	0,00	0,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	141.873.247,74	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>73.900.000,00</b>	<b>141.873.247,74</b>	<b>0,00</b>

in €


Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
1.564.295.001,00	0,00	0,00	0,00	1.619.275.000,00
20.900.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.955.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1.593.150.001,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.619.275.000,00</b>

in €

Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
0,00	0,00	730.385.000,00	108.350.000,00	139.550.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>730.385.000,00</b>	<b>108.350.000,00</b>	<b>139.550.000,00</b>

in €

Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
145.000.000,00	0,00	0,00	186.825.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>145.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>186.825.000,00</b>	<b>0,00</b>

 Seite 42 ff.  
Immobilienverzeichnis

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 42 bis 103 stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

# Vermögensaufstellung

zum 30. September 2015

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
<b>II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN</b>			
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.445.769.714,27	14,30 %	452.953.404,64
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	2.325.492.697,03	23,00 %	974.783.214,78
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-524.902.323,97	-5,19 %	-360.902.323,97
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-470.289.545,44	-4,65 %	-238.854.545,44
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	115.468.886,65	1,14 %	77.927.059,27
2. Minderheitsbeteiligungen	508.658.819,28	5,03 %	90.425.642,57
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	868.500.202,60	8,59 %	194.696.785,99
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-348.727.409,32	-3,45 %	-106.636.323,51
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00 %	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	-11.113.974,01	-0,11 %	2.365.180,09
<b>Gesamt</b>	<b>1.954.428.533,55</b>	<b>19,33 %</b>	<b>543.379.047,21</b>

	Großbritannien	Italien	Japan
<b>II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN</b>			
1. Mehrheitsbeteiligungen	212.522.398,46	36.125.404,40	4.252.424,74
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	392.878.033,98	94.450.000,00	46.339.869,88
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-229.004.854,37	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	-61.700.000,00	-44.080.036,18
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	48.649.218,85	3.375.404,40	1.992.591,04
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
<b>Gesamt</b>	<b>212.522.398,46</b>	<b>36.125.404,40</b>	<b>4.252.424,74</b>





in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	289.473.435,05	9.322.699,70	165.640.107,59	21.072.825,56	42.680.408,69
	258.439.633,32	0,00	184.250.000,00	145.300.000,00	64.775.000,00
	0,00	0,00	-50.000.000,00	-50.000.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	-87.050.000,00	-27.000.000,00
	31.033.801,73	9.322.699,70	31.390.107,59	12.822.825,56	4.905.408,69
	126.344.232,93	0,00	0,00	0,00	291.888.943,78
	125.362.500,00	0,00	0,00	0,00	548.440.916,62
	0,00	0,00	0,00	0,00	-242.091.085,81
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	981.732,93	0,00	0,00	0,00	-14.460.887,03
	<b>415.817.667,98</b>	<b>9.322.699,70</b>	<b>165.640.107,59</b>	<b>21.072.825,56</b>	<b>334.569.352,47</b>

in €

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	142.364.396,13	0,00	28.562.659,77	0,00
	0,00	222.825.000,00	0,00	25.069.905,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	-80.460.603,87	0,00	3.492.754,77	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>142.364.396,13</b>	<b>0,00</b>	<b>28.562.659,77</b>	<b>0,00</b>

 Seite 42 ff.  
Immobilienverzeichnis

 Seite 106 ff.  
Beteiligungsverzeichnis

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

# Vermögensaufstellung

zum 30. September 2015

	Portugal	Schweden	Singapur
<b>II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN</b>			
1. Mehrheitsbeteiligungen	125.230.590,42	0,00	220.522.689,72
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	121.499.943,93	0,00	399.497.596,80
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-8.685.000,00	0,00	-194.774.509,26
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	12.415.646,50	0,00	15.799.602,18
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00	90.425.642,57
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	0,00	0,00	194.696.785,99
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	-106.636.323,51
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	0,00	0,00	2.365.180,09
<b>Gesamt</b>	<b>125.230.590,42</b>	<b>0,00</b>	<b>310.948.332,29</b>

in €

	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
	0,00	0,00	134.826.834,45	0,00	13.172.839,59
	0,00	0,00	234.100.000,00	0,00	136.067.714,12
	0,00	0,00	-64.000.000,00	0,00	-131.897.469,60
	0,00	0,00	-47.000.000,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	11.726.834,45	0,00	9.002.595,07
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>134.826.834,45</b>	<b>0,00</b>	<b>13.172.839,59</b>

# Vermögensaufstellung

zum 30. September 2015

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
<b>III. LIQUIDITÄTSANLAGEN/BANKGUTHABEN</b>			
1. Tagesgeldanlagen	6.863.538,30	0,07 %	6.863.538,30
2. Termingeldanlagen	966.837.986,27	9,56 %	1.374.766,14
Restlaufzeit bis 3 Monate	175.775.236,27	1,74 %	1.374.766,14
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	403.562.750,00	3,99 %	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	155.000.000,00	1,53 %	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	232.500.000,00	2,30 %	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	373.129.221,81	3,69 %	43.861.881,78
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	1.457.158,25	0,01 %	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>1.348.287.904,63</b>	<b>13,34 %</b>	<b>52.100.186,22</b>

	Großbritannien	Italien	Japan
<b>III. LIQUIDITÄTSANLAGEN/BANKGUTHABEN</b>			
1. Tagesgeldanlagen	6.863.538,30	0,00	0,00
2. Termingeldanlagen	1.142.553,25	552.417,87	0,00
Restlaufzeit bis 3 Monate	1.142.553,25	552.417,87	0,00
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	0,00	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	26.816.517,91	8.095.412,04	644.911,05
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>34.822.609,46</b>	<b>8.647.829,91</b>	<b>644.911,05</b>

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	948.500.000,00	0,00	0,00	0,00	13.810.082,34
	160.000.000,00	0,00	0,00	0,00	13.810.082,34
	401.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	155.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	232.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	299.710.270,89	6.320,27	0,00	0,00	6.187.781,46
	1.457.158,25	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>1.249.667.429,14</b>	<b>6.320,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19.997.863,80</b>

in €

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	2.600.719,92	0,00	232.212,89
	0,00	0,00	37.969,92	0,00	232.212,89
	0,00	0,00	2.562.750,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	104.108,22	0,00	8.270.167,00	665.753,57	984.263,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>104.108,22</b>	<b>0,00</b>	<b>10.870.886,92</b>	<b>665.753,57</b>	<b>1.216.476,60</b>

# Vermögensaufstellung

zum 30. September 2015

	Portugal	Schweden	Singapur
<b>III. LIQUIDITÄTSANLAGEN/BANKGUTHABEN</b>			
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	987.437,24	13.012.791,54	1.532.052,85
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>987.437,24</b>	<b>13.012.791,54</b>	<b>1.532.052,85</b>

					in €
	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	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
	225.899,38	0,00	0,00	5.756.636,16	128.898,52
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>225.899,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.756.636,16</b>	<b>128.898,52</b>

# Vermögensaufstellung

zum 30. September 2015

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
<b>IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	161.564.758,75	1,60 %	94.239.295,52
aus Mieten und Umlagen	30.071.672,92	0,30 %	9.533.512,64
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	131.493.085,82	1,30 %	84.705.782,88
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	0,00	0,00 %	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	470.289.545,44	4,65 %	238.854.545,44
3. Zinsansprüche	4.819.917,78	0,05 %	2.012.223,51
aus Tagesgeldanlagen	18,81	0,00 %	18,81
aus Termingeldanlagen	1.743.755,54	0,02 %	708,87
aus Gesellschafterdarlehen	3.076.143,43	0,03 %	2.011.495,83
4. Anschaffungsnebenkosten	37.273.214,11	0,37 %	12.506.274,01
bei Immobilien	29.558.401,22	0,29 %	8.050.764,68
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	7.714.812,89	0,08 %	4.455.509,33
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	109.936.975,00	1,09 %	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	11.843.041,92	0,12 %	7.134.264,20
Forderungen aus Umsatzsteuer	10.867.612,29	0,11 %	7.134.264,20
Forderung aus sonstigen laufenden Steuern	975.429,63	0,01 %	0,00
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	66.482.826,23	0,66 %	0,00
8. Andere sonstige Vermögensgegenstände	203.021.754,85	2,01 %	59.649.105,40
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	99.863.541,34	0,99 %	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	49.586.487,31	0,49 %	42.335.753,25
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	16.372.774,07	0,16 %	4.692.203,04
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	11.961.143,36	0,12 %	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	9.725.262,81	0,10 %	9.725.262,81
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	5.220.188,39	0,05 %	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	3.465.860,67	0,03 %	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	2.103.292,84	0,02 %	1.372.576,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.433.463,99	0,01 %	51.824,46
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	746.244,53	0,01 %	746.244,53
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	726.081,69	0,01 %	336.171,62
Forderungen an CRI GmbH aus Umsatzsteuer	126.085,47	0,00 %	0,00
Sonstige andere Forderungen	1.691.328,38	0,02 %	389.069,64
<b>Gesamt</b>	<b>1.065.232.034,08</b>	<b>10,54 %</b>	<b>414.395.708,08</b>



in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	26.678.547,85	0,00	0,00	0,00	12.759.757,06
	10.268.001,99	0,00	0,00	0,00	4.202.932,45
	16.410.545,86	0,00	0,00	0,00	8.556.824,61
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	87.050.000,00	27.000.000,00
	1.737.679,17	0,00	0,00	0,00	162.979,40
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.737.679,17	0,00	0,00	0,00	1.643,92
	0,00	0,00	0,00	0,00	161.335,48
	15.278.357,74	0,00	0,00	1.139.072,82	1.829.442,00
	13.477.667,00	0,00	0,00	0,00	1.829.442,00
	1.800.690,74	0,00	0,00	1.139.072,82	0,00
	109.936.975,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	626.372,84
	0,00	0,00	0,00	0,00	626.372,84
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	66.482.826,23	0,00	0,00	0,00	0,00
	6.255.858,98	0,00	0,00	0,00	4.979.245,24
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	91.804,98	0,00	0,00	0,00	1.955.935,89
	982.643,71	0,00	0,00	0,00	1.103.707,95
	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
	3.465.860,67	0,00	0,00	0,00	0,00
	698.419,16	0,00	0,00	0,00	0,00
	475.264,23	0,00	0,00	0,00	110.314,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	59.910,07	0,00	0,00	0,00	0,00
	126.085,47	0,00	0,00	0,00	0,00
	355.870,69	0,00	0,00	0,00	35.027,40
	<b>226.370.244,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>88.189.072,82</b>	<b>47.357.796,54</b>

# Vermögensaufstellung

zum 30. September 2015

	Großbritannien	Italien	Japan
<b>IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	91.164.933,59	1.486.861,32	0,00
aus Mieten und Umlagen	7.072.158,59	1.486.861,32	0,00
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	84.092.775,00	0,00	0,00
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	0,00	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	0,00	61.700.000,00	44.080.036,18
3. Zinsansprüche	206,63	903.321,79	170.476,50
aus Tagesgeldanlagen	18,81	0,00	0,00
aus Termingeldanlagen	187,82	9,67	0,00
aus Gesellschafterdarlehen	0,00	903.312,12	170.476,50
4. Anschaffungsnebenkosten	6.011.231,12	1.913.245,54	0,00
bei Immobilien	6.011.231,12	1.913.245,54	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	0,00	0,00	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	2.303.423,25	2.715.954,86	0,00
Forderungen aus Umsatzsteuer	2.303.423,25	2.715.954,86	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	54.501.197,32	10.589.309,22	0,00
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	41.944.176,85	331.257,76	0,00
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	1.114.799,87	71.168,10	0,00
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	0,00	10.186.883,36	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	9.725.262,81	0,00	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	0,00	0,00	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	1.372.576,05	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
Forderungen an CRI GmbH aus Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Forderungen	344.381,74	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>153.980.991,91</b>	<b>79.308.692,73</b>	<b>44.250.512,68</b>

in €

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	8.049.852,69	1.046.467,86	1.694.006,68
	0,00	0,00	2.016.917,04	119.322,53	510.750,60
	0,00	0,00	6.032.935,65	927.145,33	1.183.256,08
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	3.713,91	0,00	521,05
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	3.713,91	0,00	521,05
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.982.944,00	0,00	2.304.338,00
	0,00	0,00	1.982.944,00	0,00	2.304.338,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.875.561,94	0,00	939.177,95
	0,00	0,00	1.875.561,94	0,00	939.177,95
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	105.083.729,73	4.333.348,97	629.861,73	7.200.909,39
	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	2.323.051,27	0,00	7.200.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	5.220.188,39	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	32.297,63	0,00	0,00
	0,00	0,00	106.505,62	42.426,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	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	531.160,50	252.435,73	909,39
	<b>0,00</b>	<b>105.083.729,73</b>	<b>16.245.421,51</b>	<b>1.676.329,59</b>	<b>12.138.953,07</b>

# Vermögensaufstellung

zum 30. September 2015

	Portugal	Schweden	Singapur
<b>IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	50.852,30	2.836.517,47	0,00
aus Mieten und Umlagen	50.852,30	2.345.471,83	0,00
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	0,00	491.045,64	0,00
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	0,00	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	8.685.000,00	0,00	194.774.509,26
3. Zinsansprüche	0,00	0,00	1.841.019,33
aus Tagesgeldanlagen	0,00	0,00	0,00
aus Termingeldanlagen	0,00	0,00	0,00
aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	1.841.019,33
4. Anschaffungsnebenkosten	319.355,23	2.039.533,56	2.458.798,23
bei Immobilien	0,00	2.039.533,56	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	319.355,23	0,00	2.458.798,23
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	0,00	0,00	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	975.429,63	2.407.121,45	0,00
Forderungen aus Umsatzsteuer	0,00	2.407.121,45	0,00
Forderung aus sonstigen laufenden Steuern	975.429,63	0,00	0,00
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
8. Andere sonstige Vermögensgegenstände	177.080,42	4.042.368,78	0,00
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	0,00	378.026,30	0,00
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	0,00	3.577.403,17	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
Forderungen Kostenanteile Mieter	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.316,00	51.824,46	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
Forderungen an CRI GmbH aus Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Forderungen	127.764,42	35.114,85	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>10.207.717,58</b>	<b>11.325.541,26</b>	<b>199.074.326,82</b>

in €

	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
	13.349.130,65	0,00	0,00	2.447.831,28	0,00
	857.173,30	0,00	0,00	1.141.230,97	0,00
	12.491.957,35	0,00	0,00	1.306.600,30	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00
	0,00	0,00	47.000.000,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	184,77	0,00	1.996.711,10
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	184,77	0,00	1.996.711,10
	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
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.607.928,16	0,00	0,00	1.276.081,63	344.835,28
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.010.114,48	0,00	0,00	529.837,10	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	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	597.813,68	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	746.244,53	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	336.171,62
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	8.663,66
	<b>16.957.058,81</b>	<b>0,00</b>	<b>47.000.184,77</b>	<b>3.723.912,91</b>	<b>2.341.546,38</b>

# Vermögensaufstellung

zum 30. September 2015

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
<b>V. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. aus Krediten	1.023.335.510,42	10,12 %	699.979.773,46
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	604.267.818,94	5,98 %	421.912.081,98
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00 %	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	673.373,72	0,01 %	121.283,59
Erwerb und Bauvorhaben	374.926,96	0,00 %	89.674,58
Sicherheitseinbehalte	298.446,76	0,00 %	31.609,01
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	266.154.345,93	2,63 %	169.491.998,92
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	79.598.977,52	0,79 %	56.488.014,01
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	157.653.907,19	1,56 %	97.254.893,46
Kautionen	28.881.775,54	0,29 %	15.749.091,45
Lieferungen und Leistungen	19.685,68	0,00 %	0,00
4. aus schwebenden Geschäften	27.093.463,43	0,27 %	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	728.075,01	0,01 %	0,00
aus Umsatzsteuer	728.075,01	0,01 %	0,00
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	733.090,19	0,01 %	0,00
7. gegenüber der CRI GmbH	7.370.378,82	0,07 %	0,00
aus Fondsverwaltung	7.370.378,82	0,07 %	0,00
8. Andere Verbindlichkeiten	10.104.490,52	0,10 %	3.606.788,97
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	2.431.165,66	0,02 %	2.431.165,66
aus Ertragsscheineinlöschungspflicht	1.457.158,25	0,01 %	0,00
aus Mittelrückflüssen	999.255,29	0,01 %	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	766.242,40	0,01 %	0,00
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	741.275,00	0,01 %	0,00
aus Darlehenszinsen	632.782,18	0,01 %	64.745,02
aus Verwahrstellengebühr	180.472,28	0,00 %	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	2.896.139,46	0,03 %	1.110.878,29
<b>Gesamt</b>	<b>1.336.192.728,04</b>	<b>13,22 %</b>	<b>873.199.844,94</b>

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	0,00	0,00	0,00	0,00	76.000.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	421.880,94	0,00	0,00	0,00	43.812,91
	244.917,38	0,00	0,00	0,00	0,00
	176.963,56	0,00	0,00	0,00	43.812,91
	19.112.891,76	0,00	0,00	0,00	35.578.373,00
	1.718.752,30	0,00	0,00	0,00	10.157.502,00
	16.144.335,51	0,00	0,00	0,00	16.004.140,92
	1.247.423,95	0,00	0,00	0,00	9.399.424,40
	2.380,00	0,00	0,00	0,00	17.305,68
	27.093.463,43	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
	733.090,19	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.370.378,82	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.370.378,82	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.589.070,80	0,00	0,00	0,00	722.309,43
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.457.158,25	0,00	0,00	0,00	0,00
	999.255,29	0,00	0,00	0,00	0,00
	766.242,40	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	33.054,78	0,00	0,00	0,00	0,00
	180.472,28	0,00	0,00	0,00	0,00
	152.887,80	0,00	0,00	0,00	722.309,43
	<b>58.320.775,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>112.344.495,34</b>

# Vermögensaufstellung

zum 30. September 2015

	Großbritannien	Italien	Japan
<b>V. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. aus Krediten	699.979.773,46	78.020.000,00	0,00
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	421.912.081,98	78.020.000,00	0,00
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	35.497,52	0,00
Erwerb und Bauvorhaben	0,00	35.497,52	0,00
Sicherheitseinbehalte	0,00	0,00	0,00
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	167.270.125,05	2.920.922,64	4.305,32
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	55.489.768,48	1.063.624,91	4.305,32
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	96.233.040,59	1.280.212,86	0,00
Kautionen	15.547.315,98	577.084,87	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	0,00	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
7. gegenüber der CRI GmbH	0,00	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
8. Andere Verbindlichkeiten	3.206.503,79	394.431,25	0,00
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	2.431.165,66	0,00	0,00
aus Ertragsscheineinlösungspflicht	0,00	0,00	0,00
aus Mittelrückflüssen	0,00	0,00	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	0,00	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	64.745,02	96.778,20	0,00
aus Verwahrstellengebühr	0,00	0,00	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	710.593,11	297.653,05	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>870.456.402,30</b>	<b>81.370.851,41</b>	<b>4.305,32</b>



in €

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	48.917.736,96	0,00	55.418.000,00
	0,00	0,00	48.917.736,96	0,00	55.418.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	46.061,28	36.446,49
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.837,48
	0,00	0,00	0,00	46.061,28	31.609,01
	0,00	0,00	15.962.941,52	1.377.274,60	1.487.035,77
	0,00	0,00	7.509.226,04	21.760,09	43.689,91
	0,00	0,00	8.415.745,56	1.355.514,51	1.205.870,92
	0,00	0,00	37.969,92	0,00	237.474,94
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	41.292,69	0,00
	0,00	0,00	0,00	41.292,69	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	532.708,56	0,00	266.017,84
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	73.359,48	0,00	215.678,73
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	459.349,08	0,00	50.339,11
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65.413.387,04</b>	<b>1.464.628,57</b>	<b>57.207.500,10</b>

# Vermögensaufstellung

zum 30. September 2015

	Portugal	Schweden	Singapur
<b>V. VERBINDLICHKEITEN</b>			
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	467.564,10	2.024.517,97	0,00
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	390.000,00	993.940,21	0,00
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	77.564,10	1.021.852,87	0,00
Kautionen	0,00	8.724,89	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	32.519,25	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	32.519,25	0,00	0,00
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
7. gegenüber der CRI GmbH	0,00	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
8. Andere Verbindlichkeiten	741.275,00	349.946,07	0,00
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	0,00	0,00	0,00
aus Ertragsscheineinlösungspflicht	0,00	0,00	0,00
aus Mittelrückflüssen	0,00	0,00	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	741.275,00	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	0,00	0,00	0,00
aus Verwahrstellengebühr	0,00	0,00	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	0,00	349.946,07	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>1.241.358,35</b>	<b>2.374.464,04</b>	<b>0,00</b>

in €

	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	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	89.674,58
	0,00	0,00	0,00	0,00	89.674,58
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	16.047.779,15	0,00	0,00	3.900.615,05	0,00
	538.276,77	0,00	0,00	1.668.131,49	0,00
	13.745.216,23	0,00	0,00	2.170.413,12	0,00
	1.764.286,15	0,00	0,00	62.070,44	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	262.907,69	0,00	0,00	391.355,38	0,00
	262.907,69	0,00	0,00	391.355,38	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
	152.995,47	0,00	0,00	149.232,31	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	149.165,97	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	152.995,47	0,00	0,00	66,34	0,00
	<b>16.463.682,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>69.441.202,74</b>	<b>89.674,58</b>

# Vermögensaufstellung

zum 30. September 2015

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
<b>VI. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. für Herstellungskosten	37.571.411,42	0,37 %	24.031.413,94
2. für Instandhaltungskosten	17.200.098,74	0,17 %	3.537.285,63
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	27.289.008,77	0,27 %	24.215.778,66
4. für Steuern	278.168.128,51	2,75 %	18.288.935,47
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	122.033.800,76	1,21 %	0,00
Laufende Steuern	114.203.538,16	1,13 %	18.288.935,47
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	41.930.789,59	0,41 %	0,00
5. für Sonstiges	50.001.974,09	0,49 %	24.641.446,13
Abstandszahlungen an Mieter	15.679.228,43	0,16 %	11.035.463,78
Vermarktungskosten	14.763.979,24	0,15 %	10.919.301,41
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	11.113.909,50	0,11 %	671.458,56
Instandsetzungsrücklagen	1.150.413,27	0,01 %	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	500.000,00	0,00 %	0,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	463.045,07	0,00 %	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/Immobilien-Gesellschaften	249.359,41	0,00 %	88.486,92
Andere sonstige Rückstellungen	6.082.039,18	0,06 %	1.926.735,47
<b>Gesamt</b>	<b>410.230.621,53</b>	<b>4,06 %</b>	<b>94.714.859,83</b>

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	1.167.212,59	0,00	0,00	0,00	10.150.000,00
	1.466.882,95	0,00	0,00	0,00	9.451.791,46
	1.010.163,19	0,00	0,00	0,00	222.174,23
	6.493.841,55	0,00	10.015.652,49	110.696,30	50.743.995,97
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.114.337,20
	6.493.841,55	0,00	0,00	0,00	42.740.609,96
	0,00	0,00	10.015.652,49	110.696,30	4.889.048,81
	5.876.899,46	0,00	0,00	0,00	11.033.932,21
	3.441.366,32	0,00	0,00	0,00	0,00
	201.108,31	0,00	0,00	0,00	402.763,10
	519.254,17	0,00	0,00	0,00	9.288.700,77
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.150.413,27
	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	463.045,07	0,00	0,00	0,00	0,00
	137.368,01	0,00	0,00	0,00	23.504,48
	614.757,58	0,00	0,00	0,00	168.550,59
	<b>16.014.999,74</b>	<b>0,00</b>	<b>10.015.652,49</b>	<b>110.696,30</b>	<b>81.601.893,87</b>

# Vermögensaufstellung

zum 30. September 2015

	Großbritannien	Italien	Japan
<b>VI. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. für Herstellungskosten	21.586.355,07	167.764,78	0,00
2. für Instandhaltungskosten	2.516.950,67	1.953.829,79	0,00
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	24.042.460,23	415.274,16	0,00
4. für Steuern	10.604.627,41	37.037.630,64	0,00
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	0,00	31.427.699,65	0,00
Laufende Steuern	10.604.627,41	5.609.930,99	0,00
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
5. für Sonstiges	23.200.884,36	1.209.378,56	0,00
Abstandszahlungen an Mieter	10.947.475,05	0,00	0,00
Vermarktungskosten	10.823.900,67	454.820,02	0,00
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	671.458,56	354.496,00	0,00
Instandsetzungsrücklagen	0,00	0,00	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	0,00	0,00	0,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
Andere sonstige Rückstellungen	758.050,08	400.062,54	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>81.951.277,74</b>	<b>40.783.877,93</b>	<b>0,00</b>

in €

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	1.012.841,21	0,00	0,00
	0,00	0,00	526.075,77	0,00	34.038,94
	0,00	0,00	972.698,48	27.000,00	0,00
	0,00	5.522.440,89	86.967.113,01	0,00	1.948.336,90
	0,00	0,00	47.461.589,93	0,00	1.672.684,21
	0,00	0,00	39.505.523,08	0,00	275.652,69
	0,00	5.522.440,89	0,00	0,00	0,00
	6.412,48	0,00	1.431.496,47	63.601,42	4.564.450,00
	0,00	0,00	993.898,33	0,00	0,00
	0,00	0,00	130.002,63	0,00	1.000.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	898,44	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.514,04	0,00	307.595,51	63.601,42	3.564.450,00
	<b>6.412,48</b>	<b>5.522.440,89</b>	<b>90.910.224,94</b>	<b>90.601,42</b>	<b>6.546.825,84</b>

# Vermögensaufstellung

zum 30. September 2015

	Portugal	Schweden	Singapur
<b>VI. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. für Herstellungskosten	0,00	2.464.082,17	0,00
2. für Instandhaltungskosten	0,00	1.085.490,66	0,00
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	106.636,37	134.901,29	0,00
4. für Steuern	2.953.854,00	7.525.576,12	147.281,46
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	0,00	0,00	0,00
Laufende Steuern	0,00	7.525.576,12	147.281,46
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.953.854,00	0,00	0,00
5. für Sonstiges	6.342,55	402.841,28	0,00
Abstandszahlungen an Mieter	0,00	87.988,72	0,00
Vermarktungskosten	0,00	70.457,23	0,00
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	0,00	0,00	0,00
Instandsetzungsrücklagen	0,00	0,00	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	0,00	0,00	0,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/Immobilien-Gesellschaften	0,00	87.588,48	0,00
Andere sonstige Rückstellungen	6.342,55	156.806,85	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>3.066.832,92</b>	<b>11.612.891,52</b>	<b>147.281,46</b>



in €

	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
	0,00	0,00	0,00	1.023.155,60	0,00
	102.216,22	0,00	0,00	62.822,28	0,00
	299.283,68	0,00	0,00	58.417,14	0,00
	12.262.218,46	0,00	18.439.097,10	27.395.766,21	0,00
	11.690.644,33	0,00	0,00	26.666.845,44	0,00
	571.574,13	0,00	0,00	728.920,77	0,00
	0,00	0,00	18.439.097,10	0,00	0,00
	1.083.464,03	0,00	0,00	1.122.271,27	0,00
	208.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	572.029,94	0,00	0,00	1.108.897,35	0,00
	275.000,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	27.934,09	0,00	0,00	8.373,92	0,00
	<b>13.747.182,39</b>	<b>0,00</b>	<b>18.439.097,10</b>	<b>29.662.432,50</b>	<b>0,00</b>

# Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

## Anteilwert / Umlaufende Anteile

---

Zum Ende des Geschäftshalbjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 246.473.22,639 Anteile bei einem Wert je Anteil von 41,02 Euro.

## Bewertungsverfahren

---

Die Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV werden auf den Seiten 176–181 dargestellt.

## Erläuterungen zur Vermögensübersicht/ Vermögensaufstellung

---

Die Erläuterungen zur Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung werden auf den Seiten 172–175 dargestellt.



EINE UNSERER BESTANDSIMMOBILIEN:  
„Westfield Shopping Center“ in London, Großbritannien

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen insgesamt


---


Das Fondsvermögen erhöhte sich im ersten Halbjahr 2015/2016 um 280,83 Millionen Euro beziehungsweise 2,86 Prozent auf 10.109,54 Millionen Euro. Per Saldo wurden 7.076.961,466 Anteile ausgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 289,45 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 deutsche Immobilie in Berlin, Wilmersdorfer Straße / Pestalozzistraße, die französischen Immobilien in Roissy-en-France, Rue de la Belle Etoile, und Saint-Denis, Avenue du Stade de France sowie die schwedische Immobilie in Solna, Rasundavagen / Brahelund, veräußert. Daneben wurden im Geschäftsjahr eine Immobilie in Hamburg sowie über eine amerikanische Immobilien-Gesellschaft eine Immobilie in Miami Beach erworben; nähere Angaben hierzu sind auf den Seiten 34–37 aufgelistet.


 Seite 42 ff.  
Immobilienverzeichnis

 Seite 106 ff.  
Beteiligungsverzeichnis


## I. Immobilien

---

Das Immobilienvermögen umfasst zum 30. September 2015 77 direkt gehaltene Immobilien. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Verkäufe sowie weiteren Liegenschaftstransaktionen, der Nachbewertungen der Liegenschaften durch die Bewerter, der Wertänderungen aufgrund der Baufortschritte bei den im Bau befindlichen Immobilien und der Wechselkursänderungen ist das Liegenschaftsvermögen seit dem 31. März 2015 um insgesamt 221,18 Millionen Euro beziehungsweise 2,87 Prozent auf 7.488,02 Millionen Euro gesunken.

 Seite 34 ff.  
An- und Verkäufe


Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 42 ff. stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.


 Seite 42 ff.  
Immobilienverzeichnis

## II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

---

Der Fonds verfügt zum 30. September 2015 über 29 als Mehrheitsbeteiligungen und drei als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt 27 indirekt gehaltene Liegenschaften halten. Im Berichtszeitraum wurde eine Immobilie in Miami Beach über eine US-amerikanische Struktur erworben. Des Weiteren wurden im Vorgriff auf eine anstehende Übertragung einer Immobilie aus dem Direktbestand in eine Immobilien-Gesellschaft zwei Immobilien-Gesellschaften in den Niederlanden gegründet. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 106–111 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 42–103 enthalten.

 Seite 106 ff.  
Beteiligungsverzeichnis

 Seite 42 ff.  
Immobilienverzeichnis

## III. Liquiditätsanlagen

---

Die Mindestliquidität gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 KAGB beträgt 13,96 Prozent des Fondsvermögens. Die Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 776,58 Millionen Euro für Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate berücksichtigt. Daneben werden Mittel zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung in Höhe von 110,14 Millionen Euro sowie zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe und Bauvorhaben beziehungsweise Umstrukturierungen in Höhe von 121,93 Millionen Euro reserviert. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel in Höhe von insgesamt 73,94 Millionen Euro benötigt. Die freie Liquidität beträgt somit 3,25 Prozent des Fondsvermögens.

## IV. Sonstige Vermögensgegenstände

---

### **Zu Nr. 2 Forderungen an Immobilien-Gesellschaften**

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften betreffen Gesellschafterdarlehen.

### **Zu Nr. 8 Andere sonstige Vermögensgegenstände**

Den Immobilien-Gesellschaften in Luxemburg wurde vom Sondervermögen Genussrechtskapital in Höhe von 99,86 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Aufgrund der eigenkapitalnahen Ausgestaltung dieser Genussrechte werden diese als sonstiger Vermögensgegenstand ausgewiesen; die Bewertung erfolgt zum Nominalwert. Die Forderungen aus Mittelzuflüssen betreffen Anteilscheinverkäufe vom 29. September 2015.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 9,73 Millionen Euro betreffen die Weiterbelastung von Bau- und Baunebenkosten an den Joint Venture Partner White City Acquisitions Ltd, London, aus der Erweiterung der Immobilie Westfield, London (siehe hierzu VI. Nr. 1).

## V. Verbindlichkeiten

---

### **Zu Nr. 1 Verbindlichkeiten aus Krediten**

Die Darlehen sind entweder grundpfandrechtl. oder durch Avale, Verpflichtungserklärungen zur Grundschuldeintragung beziehungsweise durch Abtretung von Aufwandsersatzansprüchen gesichert.

### **Zu Nr. 8 andere Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 29. September 2015.

## VI. Rückstellungen

---

### **Zu Nr. 1 Rückstellungen für Herstellungskosten**

Aus der Erweiterung der Immobilie Westfield, London, ergeben sich zum Stichtag Rückstellungen aus Bauvorhaben über 19,64 Millionen Euro im Wesentlichen gegenüber dem Projektentwickler, denen eine Weiterbelastung von Bau- und Baunebenkosten in Höhe von 9,73 Millionen Euro an den Joint Venture Partner White City Acquisitions Ltd, London, gegenüber steht (siehe hierzu IV. Nr. 8).

## Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Veräußerungsgewinne im Ausland

---

Im Falle der Veräußerung von Auslandsimmobilien entsteht in einigen Ländern auf Fondsebene eine Veräußerungsgewinnsteuer (Capital Gains Tax – CGT). Per 30. September 2015 bestehen auf Fondsebene auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte der Immobilien 100 Prozent an CGT-Rückstellungen. Damit ist sichergestellt, dass für Veräußerungen von Auslandsimmobilien, bei deren Verkauf Gewinnsteuern entstehen, bereits die komplette steuerliche Belastung auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte in der Fondsrendite berücksichtigt ist.

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

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

## I. Immobilien

---

### 1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

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

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

#### 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

##### **An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände**

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

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

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

##### **Investmentanteile**

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

##### **Geldmarktinstrumente**

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

### 3. Derivate

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

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

### 4. Wertpapier-Darlehen

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

### 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

### 6. Forderungen

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

### 7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

## 8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

## 9. Rückstellungen

### Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

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

## 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

## 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten beziehungsweise Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des

Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Aufwands- und Ertragszahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge.

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

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

#### IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

---

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Morning-Fixings der Reuters AG (EUROCROSS) um 10.00 Uhr MEZ ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

#### V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

---

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



# 182

## SONSTIGES

---

- 184 BVI-Kennzahlen
  - 188 Herausforderungen des  
Vermietungsmanagements
  - 192 Gremien
  - 197 Corporate Governance und  
BVI-Wohlverhaltensregeln
  - 198 Glossar
  - 199 Impressum
-

# BVI-Kennzahlen

## Leerstandsangaben

	Deutschland	Frankreich	Groß- britannien	Italien	Niederlande	Österreich
Büro	17,1	9,0	0,1	4,0	21,1	0,0
Handel/Gastronomie	0,6	1,7	3,3	1,0	0,3	0,0
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie (Lager/Halle)	0,0	0,0	2,4	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,5	0,7	0,0	0,3	1,5	1,6
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Nutzung	1,1	0,2	0,4	0,5	0,2	1,0
Leerstandsquote (nachrichtlich)	19,3	11,6	6,2	5,8	23,1	2,6
<b>Vermietungsquote</b>	<b>80,7</b>	<b>88,4</b>	<b>93,8</b>	<b>94,2</b>	<b>76,9</b>	<b>97,4</b>

Stand: 30. September 2015



in %

	Polen	Portugal	Spanien	Türkei	Direkt- investments	Beteiligungen	Gesamt
	4,2	0,0	0,0	0,0	8,6	3,7	7,2
	0,3	7,1	7,9	0,0	1,7	2,1	1,8
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,1
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,4
	1,0	0,3	0,0	0,0	0,5	0,2	0,4
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,2	0,0	0,0	0,0	0,5	0,4	0,5
	5,7	7,4	7,9	0,0	11,9	6,7	10,4
	<b>94,3</b>	<b>92,6</b>	<b>92,1</b>	<b>100,0</b>	<b>88,1</b>	<b>93,3</b>	<b>89,6</b>

# BVI-Kennzahlen

## Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

	Deutschland	Frankreich	Groß- britannien	Italien	Niederlande	Österreich
Büro	63,8	78,3	21,4	37,4	89,2	89,2
Handel/Gastronomie	8,9	10,4	66,7	54,5	0,6	1,2
Hotel	14,7	3,2	5,7	2,1	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,1	1,9	0,5	0,0	0,0
Industrie (Lager/Halle)	4,1	0,0	2,8	0,0	0,0	0,0
Kfz	3,8	5,6	0,3	3,7	8,8	8,3
Wohnen	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Nutzung	4,2	2,4	1,2	1,8	1,4	1,3
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Stand: 30. September 2015

## Restlaufzeiten der Mietverträge nach Nettomietvertrag

	Deutschland	Frankreich	Groß- britannien	Italien	Niederlande	Österreich
Unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2015	2,6	6,2	0,3	0,4	6,1	0,6
2016	22,3	32,8	1,2	22,8	19,7	10,3
2017	7,6	23,7	4,9	6,7	14,1	12,4
2018	15,0	8,3	36,7	9,0	14,8	22,4
2019	8,6	7,7	10,2	8,3	6,9	8,4
2020	2,3	5,4	3,3	25,3	16,3	1,5
2021	15,1	3,5	3,0	5,7	1,1	3,9
2022	3,1	0,3	3,9	11,5	5,9	22,3
2023	0,7	0,0	13,0	0,0	8,9	0,0
2024	1,6	0,2	5,4	0,9	0,0	0,0
2025 +	21,1	12,1	18,1	9,4	6,2	18,2

Stand: 30. September 2015

in %

	Polen	Portugal	Spanien	Türkei	Direkt- investments	Beteiligungen	Gesamt
	87,6	3,8	0,6	0,1	53,0	56,0	53,9
	1,7	82,8	94,9	95,8	33,1	34,5	33,5
	0,0	9,0	0,0	0,0	5,4	0,0	3,9
	0,0	0,0	2,3	2,2	0,7	1,3	0,9
	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	0,0	1,1
	8,6	1,1	0,0	0,0	3,8	5,3	4,2
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
	2,1	3,3	2,2	1,9	2,3	2,9	2,4
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

in %

	Polen	Portugal	Spanien	Türkei	Direkt- investments	Beteiligungen	Gesamt
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1
	0,3	1,2	2,8	0,2	2,8	5,0	3,5
	0,4	12,6	24,8	52,3	19,8	6,5	15,8
	1,2	22,4	8,8	6,4	11,4	13,5	12,0
	19,9	14,0	10,2	7,8	18,1	13,5	16,7
	10,1	29,1	8,2	2,8	8,6	13,8	10,1
	66,2	6,0	28,6	4,1	9,1	9,6	9,2
	1,7	4,2	1,4	26,4	6,4	12,6	8,2
	0,2	0,0	1,3	0,0	3,9	5,0	4,2
	0,0	0,0	2,6	0,0	4,5	8,1	5,6
	0,0	0,0	0,1	0,0	1,8	1,1	1,6
	0,0	10,5	11,2	0,0	13,6	11,1	13,0

# Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 %

Deutschland



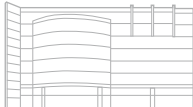




Nr.		6	8
Objektname		Junghof Plaza	Eurotheum
PLZ/Ort		60311 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main
Straße		Junghofstraße 14	Neue Mainzer Straße 66 – 68
Leerstand bezogen auf das Gebäude	in %	98,6	84,0
Leerstand bezogen auf den Fonds	in %	0,9	1,2

Bemerkung

Zur Neuvermietung der gesamten Flächen wird für das Büro-Objekt im Frankfurter Bankenviertel weiterhin ein umfangreiches Repositionierungskonzept unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten entwickelt.

Zur Vermarktung der durch den Auszug der EZB freigebliebenen Flächen wurde ein neues Konzept für das Frankfurter Hochhaus erarbeitet und am Markt platziert, welches sich vor allem durch die Umnutzung der Immobilie vom Single-Tenant- in ein Multi-Tenant-Objekt auszeichnet. Die komplette Neugestaltung des Foyers, ein breites Angebot an Services für die Mieter und die Verfügbarkeit von Flächen ab 240 m<sup>2</sup> verleihen dem Eurotheum ein Alleinstellungsmerkmal im Frankfurter Central Business District, mit dem es sich klar vom Wettbewerb abgrenzen wird.

	Frankreich		Großbritannien		Niederlande
					
	14	15	34	56	57
Machtlfinger Straße	Arcotec	Place de Seine	Comet	ten-thirty	
81379 München	63263 Neu-Isenburg	92300 Levallois-Perret	Harlow	1185 MC Amstelveen	
Machtlfinger Straße 5–15	Martin-Behaim-Straße 4–6	155–159 Rue Anatole France	Essex CM 20 2DF 20–22 Edinburgh Way	Burgemeester Rijnderslaan 10–30	
	34,1	40,2	36,5	100,0	100,0
	0,2	0,1	0,7	0,5	0,8
Das Objekt befindet sich im schwierigen Teilmarkt mit verhaltener Nachfrage. Es konnten zwei neue Mietverträge über insgesamt circa 1.300 m <sup>2</sup> abgeschlossen werden mit Mietbeginn am 1. April 2016 bzw. 1. Juli 2016. Außerdem wird eine Flächenerweiterung mit einem Bestandsmieter über 468 m <sup>2</sup> vorgenommen. Es laufen weitere Gespräche mit Mietinteressenten.	Trotz der weiterhin sehr geringen Nachfrage im Gewerbegebiet Frankfurt-Ost konnten drei Mietvertragsabschlüsse mit insgesamt rund 1.170 m <sup>2</sup> erzielt werden. Ein weiterer positiver Aspekt ergibt sich durch eine Anfrage aus dem Mieterbestand über eine mögliche Hinzunahme weiterer Flächen im Hause. Dennoch muss auch zukünftig mit einer längeren Vermarktungszeit der Mietflächen gerechnet werden.	Nach dem Auszug eines Großmieters werden die Renovierungstätigkeiten aufgenommen. Die in den vergangenen Monaten geführte Mietvertragsverhandlung über 1.300 m <sup>2</sup> mit dem Mietbeginn ab 01.01.2017 wurde erfolgreich abgeschlossen. Weitere viel versprechende Verhandlungen über 3.400 m <sup>2</sup> mit Mietbeginn ab 01.07.2017 stehen kurz vor einem Abschluss.	Während derzeit einige Vermietungsgespräche mit Mietinteressenten geführt werden, ist parallel dazu eine umfangreiche Vermarktungskampagne gestartet worden.	Das Marktumfeld am Standort gestaltet sich weiterhin sehr schwierig. Die Nachfrage nach größeren Flächen am Standort bleibt bis auf Weiteres gering. Es ist mit einer längeren Leerstandsperiode zu rechnen. Alternative Nutzungskonzepte werden aktuell erarbeitet.	

# Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 %

---

Nr.

---

Objektname

---

PLZ/Ort

---

Straße

---

Leerstand bezogen auf das Gebäude

in %

---


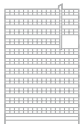

Leerstand bezogen auf den Fonds

in %

---

Bemerkung

---

Niederlande		Portugal	
			
61	69	87	
Millennium Tower	Rijnszathe 16	Montijo Retail Park	
1043 NX Amsterdam	3454 PV Utrecht	2870-100 Afonsoeiro-Montijo	
Radarweg 29	Rijnszathe 16, De Meern	Estrada do Pau Queimado	
41,0	81,8	100,0	
0,4	0,1	0,2	
<p>Die Umgebung des Objektes ist aktuell durch größere Leerstände gekennzeichnet. Nach den Umbaumaßnahmen im Gebäude stieg die Nachfrage nach qualitativen Flächen. Inzwischen sind 1.600 qm<sup>2</sup> an das Unternehmen The Office Operators vermietet worden, womit das Konzept der Vermietung kleinerer Flächen Bestätigung fand. Weitere intensive Vermietungsgespräche werden derzeit geführt.</p>	<p>Das Marktumfeld am Standort gestaltet sich weiterhin schwierig. Die Nachfrage nach Flächen am Standort bleibt nach wie vor gering. Derzeit wird das neue Konzept mit kleinteiliger Flächenvermietung umgesetzt.</p>	<p>Im Laufe des Jahres setzte auch in Portugal eine Erholung der Wirtschaft ein. Internationale Retailer zeigen wieder spürbares Interesse am Einzelhandelsmarkt in Portugal. So fanden in 2015 zahlreiche Gespräche mit regionalen und internationalen Einzelhändlern für den Montijo Retailpark statt. Im Zuge des wirtschaftlichen Aufwindes gehen wir davon aus, dass wir bald neue Mieter für den Retailpark gewinnen können. Intensive Gespräche sind bereits in Gang und zusammen mit unserer bestens vernetzten Managementgesellschaft und ortsansässigen Maklern werden wir die Mietersuche weiter vorantreiben.</p>	

# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

---

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

Amtsgericht Wiesbaden HRB 8440

Gegründet 25. März 1992

Gezeichnetes Kapital	5,2 Mio. €
Eingezeichnetes Kapital	5,2 Mio. €
Haftendes Eigenkapital	20,6 Mio. €
Stand 31. Dezember 2014	

## Geschäftsführung

---

Dr. Andreas Muschter (Vorsitzender der Geschäftsführung)<sup>1</sup>  
 Robert Bambach<sup>2</sup>  
 Dr. Frank Henes<sup>3</sup>  
 Roland Holschuh MRICS<sup>4</sup>  
 Dr. Eduardo Moran<sup>5</sup>

## Gesellschafter

---

Commerz Real AG, Eschborn  
 (Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

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

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, Mitglied der Geschäftsführung der Commerz Real Bau-management GmbH sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

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

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



## 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  
Haftendes Eigenkapital nach § 10 KWG 859.806.000 €  
Stand 31. Dezember 2014

## Aufsichtsrat

---

**Martin Zielke**<sup>1, 2, 3</sup>

Vorsitzender

Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

**Michael Mandel**<sup>1, 2, 3</sup>

Stellvertretender Vorsitzender

Bereichsvorstand Privat- und Geschäftskunden der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

**Christoph Heins**

Head of IB Finance der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

**Joachim Plessner**<sup>4</sup>

ehemaliges Mitglied des Vorstandes der Hypothekbank Frankfurt AG, in Ruhestand

**Dirk Schuster**<sup>1, 2</sup>

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

**Holger Werner**<sup>1, 2</sup>

Bereichsvorstand MSB Corporate Banking der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

<sup>1</sup> Mitglied des Grundstücks-Anlageausschusses.

<sup>2</sup> Mitglied des Wertpapier-Anlageausschusses.

<sup>3</sup> Mitglied des Aufsichtsrats-präsidiums.

<sup>4</sup> Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied gemäß § 18 Abs. 3 Satz 1 KAGB.

Wiesbaden, im November 2015



Dr. Andreas Muschter  
(Vorsitzender)



Robert Bambach



Dr. Frank Henes



Roland Holschuh



Dr. Eduardo Moran

## 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

**Tobias Gilich**

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

**Florian Lehn**

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

**Michael Schlarb**

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

**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

---

**Birger Ehrenberg**

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

**Dr. Helge Ludwig**

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

**Hartmut Nuxoll**

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

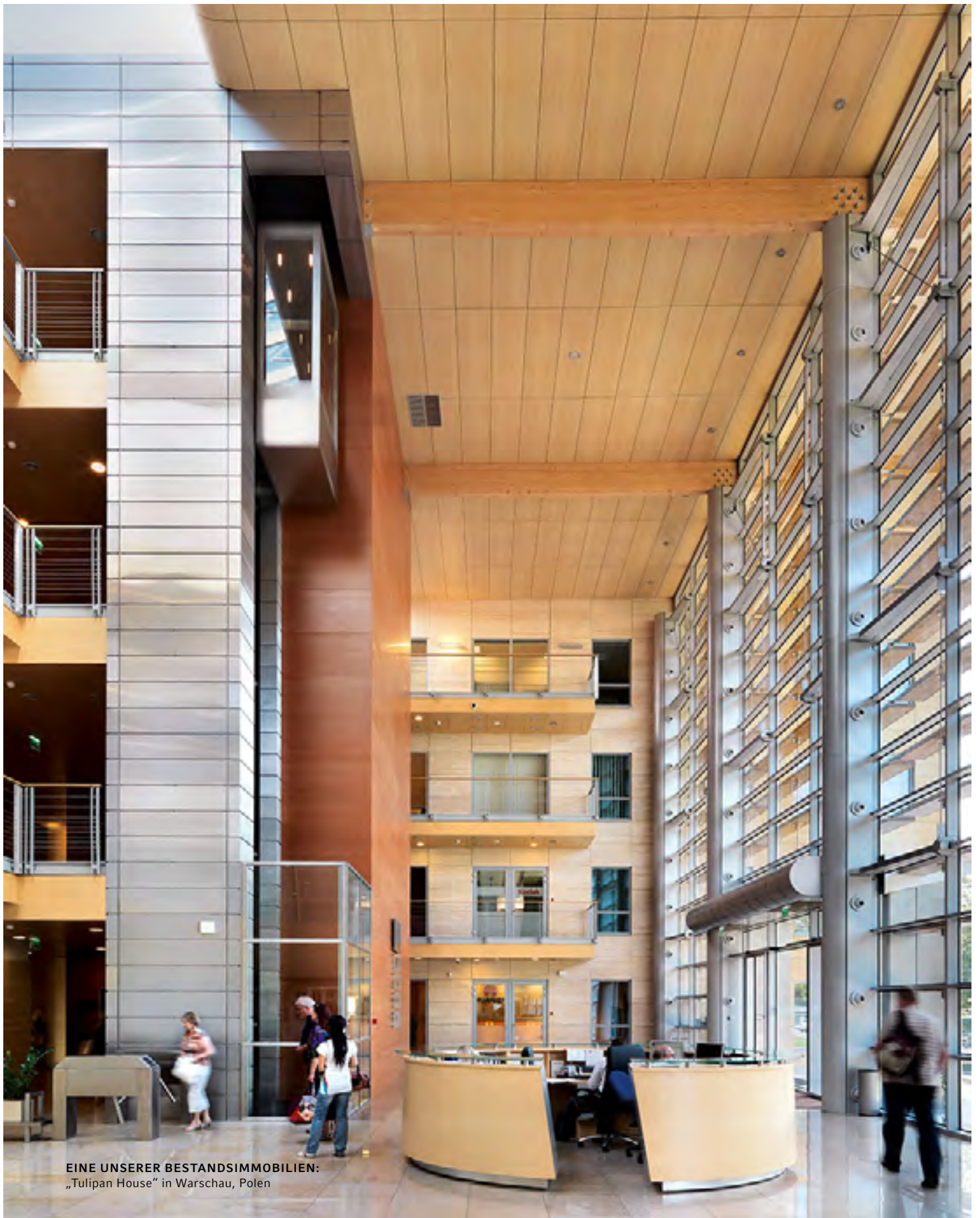
**Eberhard Stoehr**

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

## Wirtschaftsprüfer

---

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main



**EINE UNSERER BESTANDSIMMOBILIEN:**  
„Tulipan House“ in Warschau, Polen

# 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 für 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.



[www.bvi.de](http://www.bvi.de)

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



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

# Glossar

**ANLAGEERFOLG IM GESCHÄFTSJAHR** Wertentwicklung eines Anteils in € bzw. in % 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. In Eigenverantwortung oder mit Projektentwicklungspartnern zu erstellende Gebäude.

**BVI-METHODE** Methode zur Berechnung der Wertentwicklung von Investmentfonds.

**DOPPELBESTEUERUNGSABKOMMEN (DBA)** Doppelbesteuerungsabkommen werden zwischen einzelnen Ländern abgeschlossen und dienen der Vermeidung der doppelten Besteuerung des gleichen Sachverhalts im grenzüberschreitenden Kapitalverkehr.

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

**IMMOBILIENGEWINN** Der gesetzlich im Investmentsteuergesetz nicht geregelte Immobiliengewinn bezeichnet den Teil des Gewinns aus der Veräußerung oder der Rückgabe von Investmentanteilen, der auf Mieterträge sowie realisierte und unrealisierte Wertsteigerungen in ausländischen Immobilien entfällt, für die Deutschland nach DBA-Regelungen kein Besteuerungsrecht zusteht.

**LIQUIDITÄTSQUOTE** Die Liquiditätsquote eines Fonds bezeichnet den Bestand der kurzfristig zur Verfügung stehenden Barmittel.

**SONDERVERMÖGEN** Das bei der Investmentgesellschaft gegen Ausgabe von Anteilscheinen eingelegte Kapital und die damit angeschafften Vermögensgegenstände bilden ein Sondervermögen. Das Sondervermögen muss von dem eigenen Vermögen der Investmentgesellschaft getrennt gehalten werden. Das Sondervermögen haftet nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

**VERKEHRSWERT** Der Wert jeder Fondsimmoblie wird regelmäßig, mindestens einmal jährlich, von einem unabhängigen Sachverständigen-Gremium 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 Gesamtbestand, wobei bei der Quote nach Ertrag die Leerstände mit dem Wert der gutachterlichen Miete berücksichtigt werden.

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

**VERWALTUNGSVERGÜTUNG** Die Investmentgesellschaft erhält für ihre Management- und Verwaltungsleistung einen festgelegten Prozentsatz des Fondsvermögens als Verwaltungsgebühr.

**WIEDERANLAGE** Sofern ein Anleger auf die jährliche Ausschüttung nicht angewiesen ist, empfiehlt sich die Wiederanlage der Erträge zum Beispiel im Rahmen von Investment-Sparprogrammen, für die die Gesellschaften Wiederanlage-rabatte bis hin zum Nulltarif gewähren. Für die jährlichen Erträge werden dann immer neue Anteile oder Bruchteile von Anteilen erworben, die ihrerseits Erträge abwerfen, die erneut angelegt werden.

**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 wurden.

# 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 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.

## **Satz**

Grafik + Design Gaby Dutschke, Ratingen

## **Fotos**

Geschäftsführung  
Marcus Pietrek, Düsseldorf

## **Sonstige**

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

## **Produktion**

Ariel Druck- u. Verlagsgesellschaft mbH,  
Frankfurt am Main

## **Druck**

H. Reuffurth GmbH,  
Mühlheim am Main



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

W&W W 0373

11/2015

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